Besluit van

houdende wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met de aanpassing van de wijze waarop overcompensatie voor toegelaten instellingen wordt bepaald

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz., enz., enz.

Op de voordracht van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van xx-xx-xxxx, nr. , Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

Gelet op de artikelen 47, tweede lid en 104a, tweede lid, van de Woningwet;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van xxxx, nr. xxx);

Gezien het nader rapport van Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van xx-xx-xxxx, nr. , Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

HEBBEN GOEDGEVONDEN EN VERSTAAN:

Artikel I

Het **Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015** wordt als volgt gewijzigd:

Artikel 61 komt te luiden:

1. De compensatie in enig boekjaar bedraagt:

a. het in dat jaar door de toegelaten instelling genoten voordeel uit het aantrekken van leningen met gebruikmaking van de borgingsvoorziening, of van borgstelling daarvan door overheden, welk voordeel wordt bepaald op 0,7% van de zodanige leningen die de toegelaten instelling op 31 december van dat jaar in portefeuille had;
b. de in dat jaar aan de toegelaten instelling toegekende subsidies als bedoeld in artikel 57, eerste lid, onderdeel a, van de wet. De toegekende subsidies worden evenredig toegerekend aan het lopende kalenderjaar en de negen daaropvolgende jaren;
c. de in dat jaar door de toegelaten instelling ontvangen subsidies als bedoeld in artikel 57, eerste lid, onderdeel b, van de wet; en
d. het in dat jaar door de toegelaten instelling genoten voordeel uit het verwerven van grond ten behoeve van het verrichten van werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang tegen een prijs die ligt beneden de marktwaarde van die grond op het tijdstip van die verwerving.

2. Onze Minister berekent de overcompensatie in enig boekjaar overeenkomstig de formule:

dnr-daeb-gesch **x** {(((dnr-daeb-gesch **+** tc)**/**mw-daeb) – rn)**/**((dnr-daeb-gesch **+** tc)**/**mw-daeb)},

met dien verstande dat de overcompensatie niet hoger is dan de overeenkomstig het eerste lid berekende compensatie en niet hoger is dan dnr-daeb,

in welke formule voorstelt:
- dnr-daeb-gesch: het directe netto resultaat uit exploitatie in het betrokken boekjaar van de onroerende zaken in eigendom van de toegelaten instelling, die verband houden met haar werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang, voor de afdracht van

de verschuldigde vennootschapsbelasting, bedoeld in artikel 1 van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 en geschoond voor rentelasten, rentebaten, schenkingen en baten en lasten uit deelnemingen, beleggingen en liquiditeiten en andere baten en lasten uit overhead;
- tc: de in het betreffende boekjaar verkregen compensatie, berekend overeenkomstig het eerste lid;
- mw-daeb: de waarde op 31 december van het betrokken boekjaar van de onroerende zaken in eigendom van de toegelaten instelling, die verband houden met haar werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang;
- rn: de rendementsnorm genoemd in het derde of vierde lid;
- dnr-daeb: het directe netto resultaat uit exploitatie in het betrokken boekjaar van de onroerende zaken in eigendom van de toegelaten instelling, die verband houden met haar werkzaamheden die behoren tot de diensten van algemeen economisch belang.

3. De rendementsnorm voor de boekjaren 2019 tot en met 2023 bedraagt 0,050.

4. in afwijking van het derde lid bedraagt de rendementsnorm:
a. 0,062 voor toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 41c, tweede lid, van de wet, die zich bij hun werkzaamheden in het bijzonder richten op de huisvesting van categorieën van personen, bedoeld in artikel 36, onderdeel b;
b. 0,057 voor toegelaten instellingen waarvan minimaal 50% van hun woongelegenheden is gelegen in regio's die volgens de regionale bevolkings- en huishoudensprognose van het Centraal Bureau voor de Statistiek en het Planbureau voor de Leefomgeving nu of in de nabije toekomst kampen met bevolkingsdaling.

5. Met ingang van het boekjaar 2024 worden de rendementsnormen, genoemd in het derde en vierde lid, telkens voor een periode van 5 jaren opnieuw vastgesteld.

6. Indien een saneringsplan de eigen toegelaten instelling betreft toetst Onze Minister in het geval van een positieve uitkomst van de formule, bedoeld in het tweede lid, of die positieve uitkomst in overeenstemming is met de uitgangspunten van het saneringsplan. Voor zover de toets uitwijst dat dat het geval is wordt die uitkomst niet beschouwd als overcompensatie.

7. De in enig boekjaar af te dragen overcompensatie bedraagt het gemiddelde van de op grond van het tweede lid berekende overcompensatie in dat boekjaar en de twee direct daaraan voorafgaande boekjaren, waarbij de af te dragen overcompensatie op nihil wordt vastgesteld indien de berekening leidt tot een negatieve uitkomst.

8. In afwijking van het zevende lid:
a. wordt de af te dragen overcompensatie over de boekjaren 2018 en 2019 vastgesteld op nihil;
b. bedraagt de af te dragen overcompensatie over het boekjaar 2020 de som van de overcompensatie in het boekjaar 2018, twee derde deel van de op grond van het tweede lid berekende overcompensatie in het boekjaar 2019 en één derde deel van de op grond van het tweede lid berekende overcompensatie in het boekjaar 2020.

9. Onze Minister stelt de af te dragen overcompensatie, bedoeld in het zevende of achtste lid, vast en vordert de af te dragen overcompensatie terstond terug nadat deze is vastgesteld.

10. In afwijking van het tweede lid wordt de overcompensatie in het boekjaar 2018 berekend op grond van artikel 61 van dit besluit zoals dit luidde onmiddellijk voorafgaand aan inwerkingtreding van het besluit van [PM datum] houdende wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met de aanpassing van de wijze waarop overcompensatie voor toegelaten instellingen wordt bepaald (Stb. PM…).

Artikel II

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin het wordt geplaatst.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs K.H. Ollongren

Nota van Toelichting

1. Inhoud van het voorstel

1.1 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 WSW[1]. Daarbij is afgesproken om de effecten van de methodiek te toetsen op de uitgangspunten van herkenbaarheid, voorspelbaarheid en conformiteit met Europese regelgeving (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 als zodanig en onder die naam wordt voortgezet. Dit was een reden om te kijken naar mogelijke alternatieven. 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 voor de IPD-index 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. Daarnaast zijn de disconteringsvoeten uit het Handboek gebaseerd op de marktwaarde van gereguleerde huurwoningen terwijl de IPD-index grotendeels was gebaseerd op rendementen van vrije sector woningen.
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 (artikel 61, tweede, vierde en zesde lid).
- De rendementsnormen zijn gebaseerd op de disconteringsvoet uit het Handboek Marktwaardering (artikel 61, derde en vierde lid).
- De rendementsnormen worden steeds voor een periode van 5 jaar vastgesteld (artikel 61, vijfde lid).
- De regels over de af te dragen overcompensatie, middeling en terugvordering zijn aangepast en verhelderd.
- Enkele begrippen zijn duidelijker gedefinieerd.

Deze aanpassingen leiden tevens tot een aanscherping in het voldoen aan de eisen inzake EC-compliance.

In het navolgende worden de wijzigingen van artikel 61 van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: BTIV) toegelicht.

1.2 Eén formule en drie normen (tweede lid)

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 (dat betreft

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

"dnr-daeb-gesch" in de formule), 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 rendementsnorm een driedeling gehanteerd, zodat, net als bij hiervoor geldende methodiek, rekening wordt gehouden met specifieke omstandigheden waarin corporaties kunnen verkeren. In tegenstelling tot voorheen is er slechts één formule in plaats van de keuze uit drie formules en zijn er drie rendementsnormen waarbij vooraf is bepaald in welke specifieke omstandigheden welke norm van toepassing is. 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 rendementsnorm toegepast dan voor andere corporaties, omdat op basis van de kenmerken van het bezit van deze corporaties een ander rendement redelijk is. Dit hangt samen met het afwijkende risicoprofiel van zorgvastgoed en van vastgoed in krimpgebieden, hetgeen tot uiting komt in een afwijkende rendementseis op de markt.

1.3 Normen op basis van disconteringsvoeten Handboek marktwaardering in plaats van de IPD-index (derde en vierde lid)

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. In de IPD-index was zowel vastgoed van beleggers als, in mindere mate, vastgoed van corporaties opgenomen. Het Handboek marktwaardering en de disconteringsvoeten hierin zijn echter specifiek op woningcorporatievastgoed gebaseerd. 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.

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. De parameters in het Handboek (van inflatie en bouwkosten tot leegwaardestijging) zijn gebaseerd op lange termijnverwachtingen. 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 deze methodiek zit een ingebouwde stabiliteit. Als de leegwaardestijgingsparameter (lange termijn) in het model te laag is ingeschat (zou bijvoorbeeld 3% moeten zijn in plaats van 2%) dan is de disconteringsvoet ook navenant te laag ingeschat. De contante waarde van de kasstromen wordt immers bepaald door de getaxeerde marktwaarde en die verandert niet. De norm voor het directe rendement, zijnde het verschil tussen disconteringsvoet en leegwaarde, is daardoor doorgaans stabiel. Dit rechtvaardigt een herijking eens in de 5 jaar. Bij extreme ontwikkelingen is tussentijdse aanpassing van de norm mogelijk.

De disconteringsvoet voor 'gewone' corporaties (niet in meerderheid in krimpgebieden, geen categorale zorgcorporatie) is op deze wijze bepaald op 7%. Voor de op- en afslagen vanwege object- en locatierisico is daarbij steeds het midden van de mogelijke bandbreedte genomen. Vervolgens is de lange termijnverwachting van 2% voor de leegwaardestijging daarvan afgetrokken. De rendementsnorm voor het directe rendement wordt dan 5%.

1.4 Normen voor vijf jaren (vijfde lid)

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. Het directe rendement is aanzienlijk stabieler dan het indirecte rendement (waardeontwikkeling), zo blijkt uit rendementscijfers van de afgelopen jaren. Dit geeft de woningcorporaties 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.

1.5 Regels voor middeling en terugvordering (zevende, achtste en negende lid)

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 activiteiten in het kader van de Dienst van Algemeen Economisch Belang (hierna: DAEB) 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 af te dragen overcompensatie voor het boekjaar 2020. Daarbij wordt de berekende overcompensatie voor het boekjaar 2018 geheel meegenomen, 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, zie artikel 61, zevende lid) en de berekende overcompensatie voor het boekjaar 2020 voor 1/3 deel. Vanwege deze volledige verrekening in latere jaren wordt geen aparte (af te dragen) 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.

1.6 Woningcorporaties met een saneringsbijdrage (eerste en zesde lid)

Ook woningcorporaties die een saneringsbijdrage krijgen worden getoetst op overcompensatie. Dit kunnen zowel corporaties zijn die actief worden gesaneerd als corporaties die in het kader van de sanering bezit overnemen van de te saneren corporatie en daarvoor een saneringsbijdrage ontvangen. In het eerste lid zijn de diverse vormen van compensatie en de wijze waarop deze meetellen in de berekening van de totale compensatie beschreven. De compensatie maakt deel uit van de overcompensatieformule (het betreft "tc" in de formule). Het algemene en pragmatische uitgangspunt daarbij is dat compensatie volledig meetelt voor het kalenderjaar waarin het wordt ontvangen. Voor saneringssteun, die relatief omvangrijk kan zijn ten opzichte van de waarde van het bezit, zou dit pragmatische uitgangspunt echter tot een significant onjuiste vaststelling van overcompensatie kunnen leiden. Daarom is in het eerste lid aangegeven dat een toegekende saneringsbijdrage voor de bepaling van overcompensatie evenredig wordt toegerekend aan het jaar van toekenning en de daarop volgende negen jaren. Het gaat om een toegekende in plaats van een ontvangen

saneringsbijdrage, omdat een saneringsbijdrage soms ineens en soms als jaarlijkse bijdrage wordt uitgekeerd. Door uit te gaan van de toekenning en niet van de uitbetaling wordt vermeden dat de toevalligheid van het moment en de wijze van uitkering bepalend gaat worden voor de vraag of er sprake is van overcompensatie. Tevens is daarbij overwogen dat sanering betrekking heeft op de langere termijn. Immers, van saneringssteun kan pas sprake zijn als een woningcorporatie dusdanig in financiële problemen zit dat er geen uitzicht is dat het deze binnen enige afzienbare termijn (minder dan circa 10 jaar) kan oplossen, dat wil zeggen zonder saneringssteun weer op financiële ratio's terecht kan komen die door de toezichthouder Aw als voldoende worden beoordeeld. Een saneringsbijdrage is derhalve bedoeld als financiële bijdrage voor de langere termijn. Om die reden wordt in het eerste lid een toegekende saneringsbijdrage voor de bepaling van de overcompensatie toegerekend aan het kalenderjaar van toekenning en de daaropvolgende negen kalenderjaren. Deze 10 jaren zijn de maximale termijn waarop een saneringsplan betrekking mag hebben. Met deze 10 jaren is het midden gekozen tussen de veelal langere restant-exploitatieperiode van het bezit en de mogelijk kortere duur van het saneringsplan.
Saneringssteun is gericht op het voort kunnen zetten van het voor de huisvesting van de doelgroep noodzakelijke DAEB-bezit. De noodzaak om continuïteit van de DAEB – activiteiten volgens artikel 106, lid 2, VWEU te verzekeren staat hier voorop. Saneringssteun is niet gericht op het overeind houden van de betreffende corporatie als zodanig. Er kunnen andere corporaties zijn die (delen van) het DAEB-bezit en de leningenportefeuille overnemen en daarvoor een saneringsbijdrage krijgen.

Saneringscorporaties worden ook 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 en onrendabele investeringen, (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. In dat geval is er geen sprake van overcompensatie. Zou wel terugvordering plaatsvinden, dan zou dat betekenen dat het voortzetten van de noodzakelijke DAEB (waarvoor de saneringssteun verleend was) niet meer mogelijk is.

In het zesde lid is geregeld dat alleen voor te saneren corporaties, dus niet ook voor corporaties die een saneringsbijdrage ontvangen vanwege de sanering van een andere corporatie, een aparte toets op overcompensatie plaats vindt.

Het kan zijn dat door onvermoed positieve ontwikkelingen de corporatie sneller financieel op de been is dan voorheen was verwacht bij de opstelling van het saneringsplan. Om die reden is in het zesde lid bepaald dat de Autoriteit woningcorporaties (hierna: Aw) namens de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties toetst of de saneringscorporatie een overrendement (dat wil zeggen dat de uitkomst van de formule voor overcompensatie in het tweede lid positief is) heeft dat al dan niet in lijn is met de uitgangspunten en de bedoelingen van het saneringsplan. Uitsluitend als dat niet het geval is, kan de Aw overcompensatie vaststellen. Dit zou bijvoorbeeld het geval kunnen zijn door sterk meevallende ontwikkelingen op de woningmarkt waardoor verkoop van woningbezit aanzienlijk meer oplevert dan verwacht. Het goedgekeurde saneringsplan is daarbij leidend.

1.7 Duidelijkere definiëring van enkele begrippen (tweede en vierde lid)

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). Daarnaast is een foutieve formulering van dnr-DAEB gecorrigeerd.
Tevens is het begrip 'woningen' in het vierde lid, onderdeel b, vervangen door het preciezere begrip 'woongelegenheden', zoals gedefinieerd in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet.

2. Relatie tot hoger recht

Zoals hiervoor is uiteengezet, voorziet deze wijziging in een duidelijkere formule met objectieve criteria om overcompensatie van toegelaten instellingen te bepalen. Dit besluit geeft invulling aan het EC-besluit over de Nederlandse woningcorporaties uit 2009[2] en het voldoet aan het DAEB-pakket[3] uit 2012, met name betreft dit artikelen 5 en 6 van het DAEB-vrijstellingsbesluit[4].

3. Uitvoering, toezicht en handhaving

Op grond van het Besluit mandaat Autoriteit woningcorporaties en aanwijzing toezichthouders Woningwet en WNT is de Aw belast met het toezicht op de naleving van de Woningwet. Het toetsen op overcompensatie is eveneens een taak van de Aw. Naar aanleiding hiervan heeft de Aw een toets uitgevoerd naar de handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en fraudegevoeligheid van voorliggende wijziging.

De Aw heeft geconstateerd dat het besluit het fundament voor de wijze waarop de overcompensatie is vormgegeven sterk verbetert. De vereenvoudiging en verruiming van de periode dat een norm geldt, dragen bij aan de herkenbaarheid en voorspelbaarheid. Ook stelt de Aw dat het besluit in explicietere uitwerking voorziet en meer ruimte biedt om rekening te houden met de specifieke situatie bij sanering. De gewijzigde aanpak is voor de Aw nog iets eenvoudiger omdat er nu nog maar 1 stap hoeft te worden uitgevoerd bij de bepaling van overcompensatie. De toets van de Aw heeft derhalve niet geleid tot wijzigingen in het besluit.

4. Lasten voor burgers en bedrijven

De voorgestelde wijzigingen vereenvoudigen de toetsing op overcompensatie. Dit wordt veroorzaakt doordat het model met meerdere formules om de overcompensatie te bepalen is vervangen door een model met één formule, hetgeen een vereenvoudiging betreft. De overcompensatie wordt berekend op basis van de jaarlijks door corporaties aan te leveren verslaggevingsinformatie over het afgesloten boekjaar (de dVi).

Het is gemakkelijker voor de Aw om de overcompensatie van toegelaten instellingen te berekenen omdat de informatie uit de verantwoordingsinformatie beter aansluit. Het brengt minder regeldruk voor toegelaten instellingen toetsen met zich mee omdat zij de uitkomst nog wel toetsen maar de berekening niet meer zelf hoeven te maken en aan te leveren aan de Autoriteit.

Het kennisnemen van de wijziging zal een marginale last met zich meebrengen. De toegelaten instellingen hoeven echter niet meer elk jaar kennis te nemen van de nieuwe rendementsnorm omdat die nu voor 5 jaar wordt vastgelegd. Omdat dit elkaar opheft zijn de eenmalige kennisname lasten buiten beschouwing gelaten.

Het beperkter aanleveren van de juiste informatie zal een structurele lastenvermindering tot gevolg hebben. Deze kan voor alle corporaties gezamenlijk worden geraamd op ongeveer € 40.000 per jaar.

5. Advisering door het Adviescollege toetsing regeldruk

Het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR) deelt de analyse en conclusie dat er slechts beperkte gevolgen voor de regeldruk zijn, en heeft besloten geen formeel advies uit te brengen.

---

[2] Besluit van 15 december 2009, E 2/2005 en N 642/2009, C(2009) 9963 def.

[3] Het DAEB-pakket bevat vier regelgevingsinstrumenten:

- een mededeling (2012/C 8/02);
- een DAEB de-minimisverordening (Verordening (EU) Nr. 360/2012);
- een Vrijstellingsbesluit (2012/21/EU);
- een Kaderregeling (2012/C 8/03).

[4] Besluit van de Europese Commissie, 20 december 2011, nr. 2012/21/EU

6. Consultatie

Er heeft een openbare internetconsultatie plaatsgevonden over het ontwerpbesluit. Hierop zijn reacties binnengekomen van Aedes, AKD N.V., IVBN en WSW. De reactie van Aedes heeft geen aanleiding gegeven tot verdere wijzigingen. De brancheverenigingziet een vereenvoudiging en verheldering in het voorgenomen Ontwerpbesluit, waarbij voldaan wordt aan Europese staatssteunregels zonder onnodige administratieve lasten te bewerkstelligen. Naar aanleiding van de overige consultatiereacties is de toelichting op een aantal punten gewijzigd en verduidelijkt. Daarnaast is de artikeltekst van artikel 61, tweede lid en zesde lid aangepast.

Aanpassing artikel 61, tweede lid

In artikel 61, tweede lid werd foutief verwezen naar de afkorting dnr-daeb. Deze formulering is gecorrigeerd.

Aanpassing artikel 61, zesde lid

WSW wijst er op dat bij corporaties, die in het kader van taakoverdracht woningen en leningen overnemen van een saneringscorporatie en daarvoor een saneringsbijdrage krijgen, ten onrechte overcompensatie zou kunnen worden vastgesteld als de saneringsbijdrage ineens of in enkele jaren wordt uitgekeerd. Een saneringsbijdrage is immers een financiële bijdrage om op de lange termijn noodzakelijk DAEB te behouden. In het eerste lid, onderdeel b, is daarom nu de bepaling opgenomen dat de toegekende saneringsbijdrage voor de bepaling van de overcompensatie wordt toegerekend aan het lopende kalenderjaar en de eerstkomende negen jaren.
Tevens benoemt WSW in zijn reactie als punt van aandacht de aansluiting tussen het ontwerpbesluit en het saneringskader, omdat een toegelaten instelling die in enig jaar een saneringsplan uitvoert vanwege overrendement mogelijk overcompensatie moet afdragen, terwijl rendementsoptimalisering veelal juist een beoogd onderdeel van het saneringsplan is. Met het bepaalde in het zesde lid is verduidelijkt dat de toetsing door de Aw op overcompensatie bij saneringscorporaties uitsluitend een toets op de uitgangspunten van het saneringsplan dient te zijn. Alleen voor zover er sprake is van overrendement dat niet in lijn is met de uitgangspunten en doelstellingen van het saneringsplan dient overcompensatie te worden vastgesteld.

Verduidelijking EC compliance & rendementsnorm

AKD verzoekt in haar reactie te verduidelijken op basis van welke aanpassingen een verscherping in het voldaan aan de eisen inzake EC compliance als gevolg hebben. In de toelichting is dit verduidelijkt. Ook wordt de zorg geuit dat de disconteringsvoet in het Handboek Marktwaardering lager is dan de IPD. Onderstaand wordt, mede op basis van de reactie van IVBN, geschetst hoe de IPD- index en de disconteringsvoet zich tot elkaar verhouden.

IVBN verzoekt in haar reactie om verdere inhoudelijke en cijfermatige toelichting van de disconteringsvoet, onder meer waarom het hanteren van de discontovoet tot een stabiele norm gaat leiden, die voor de markt begrijpelijk en inzichtelijk is. Op basis van dit verzoek is de disconteringsvoet en (de stabiliteit van) het directe rendement verder geduid in de toelichting. Daarnaast geeft IVBN aan dat:

- de IPD-index nog wel onder een andere naam bestaat;
- het bruto of netto aanvangsrendement destijds betrokken werd bij de bepaling van overcompensatie (BAR of NAR);
- het wenselijk zou zijn als er een norm is voor het onderpresteren van een woningcorporatie in de DAEB.
- de disconteringsvoet afhankelijk is van een betreffende portefeuille van de corporatie en niet goed vergelijkbaar is met andere woningcorporaties.

De IPD Nederlandse jaar Vastgoedindex bestaat als zodanig niet meer. Omdat het besluit expliciet verwees naar deze IPD-index was daar wijziging nodig. Dit gaf aanleiding om te onderzoeken welke

alternatieven voorhanden waren. Voortzetting van de index op basis van data van MSCI was een optie. Er is echter gekozen voor de disconteringsvoeten uit het Handboek Marktwaardering omdat deze gebaseerd zijn op de marktwaarde van gereguleerde huurwoningen. De IPD is voor een groot deel gebaseerd op rendementen van vrije sector woningen. De rendementsnorm op basis van het Handboek zal daardoor in de regel iets hoger liggen dan de IPD-index. Ook zijn de cijfers uit het Handboek gebaseerd op een veel grotere steekproef van woningen met een differentiatie van de disconteringsvoet naar type regio en bezit. Hierdoor kwam de mogelijkheid van differentiatie van de rendementstoetsingsnorm op basis van één formule binnen bereik.

Het BAR of NAR is enkel gebruikt als toetsingsrendement voor nieuwe investeringen in de niet-DAEB maar nooit voor de overcompensatie.

De bepaling van overcompensatie richt zich enkel op het toetsen van de compensatie t.a.v. het gemaakte rendement. Gemeenten, huurders en corporaties maken gezamenlijk prestatieafspraken over de volkshuisvestelijke prestaties. De Aw ziet toe op het financieel presteren van elke woningcorporatie.

Het rendement van elke woningcorporatie wordt gebaseerd op de specifieke portefeuille van die corporatie. De rendementsnorm is gebaseerd op een gemiddelde voor de hele sector, met uitzondering van categorale zorgcorporaties en corporaties in krimpgebieden. Dat is een verbetering ten opzichte van het vorige stelsel, waarin geen differentiatie mogelijk was. De grote verschillen zitten veelal tussen deze drie categorieën en in mindere mate binnen een categorie. Een maatwerk-norm op specifiek corporatiebezit is niet reëel vanwege de hoge administratieve lasten die dat met zich mee zou brengen, de beperkte meerwaarde die het zou hebben, en de jaarlijkse schommelingen in de norm vanwege veranderingen in de woningportefeuille. Daarnaast zou specifiekere en dus minder omvangrijke data worden gebruikt waardoor de kans op toevalligheden die een vertekend beeld geven, groter wordt.

7. Inwerkingtreding (Artikel II)

Dit wijzigingsbesluit treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin het wordt geplaatst. Daarbij is afgeweken van het systeem van de vaste verandermomenten en een minimale invoeringstermijn. Het is van belang dat woningcorporaties zo snel mogelijk duidelijkheid en zekerheid hebben over de nieuwe overcompensatieformule.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren