

29 453

Woningcorporaties

Nr. 531

Verslag van een schriftelijk overleg

Vastgesteld 23 februari 2021

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft een aantal vragen en opmerkingen voorgelegd aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de brief van 1 december 2020 over de antwoorden op vragen commissie over de voorhang Besluit houdende wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met de aanpassing van de wijze waarop overcompensatie voor toegelaten instellingen wordt bepaald (Kamerstuk 29 453, nr. 524).

De vragen en opmerkingen zijn op 15 januari 2021 aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voorgelegd. Bij brief van 22 februari 2021 zijn de vragen beantwoord.

De voorzitter van de commissie,
Ziengs

De griffier van de commissie,
Roovers

Vragen en opmerkingen vanuit de fracties en reactie van de bewindspersoon

Inbreng van de leden van de VVD-fractie

Rendementsnormen

1

De leden van de VVD-fractie lezen dat het Handboek Marktwaardering in 2016 tot stand is gekomen, dat er voor de periode 2016 geen rendementsnorm kan worden afgeleid en dat het daarom niet mogelijk is om een historisch overzicht van deze norm te geven. De leden van de VVD-fractie vragen of het mogelijk is om een overzicht van de rendementsnormen van 2016 tot nu toe te ontvangen.

De in het gewijzigde besluit opgenomen rendementsnorm van 5,0% voor ‘overige corporaties’ (dat wil zeggen alle corporaties behalve de corporaties waarvan de meerderheid van het bezit in krimpgebieden ligt of die categorale zorghuisvester zijn) is in 2018 bepaald op basis van gegevens uit het Handboek 2017 en bedoeld als vaste rendementsnorm voor de jaren 2019 tot en met 2023, met in 2023 een herijking ten behoeve van de daarop volgende 5-jaarsperiode. Een vergelijkbare berekening op basis van geactualiseerde Handboeken voor alle jaren levert de volgende rendementsnormen op:

<u>Handboek</u> <u>jaar</u>	<u>Rendementsnorm</u>
2016	4,73%
2017	5,02%
2018	4,93%
2019	4,71%
2020	4,79%

2

De leden van de VVD-fractie hebben kennis genomen van de tabel waarin het directe rendement wonen (dus exclusief rendement uit waardeontwikkeling) op basis van IPD-gegevens sinds 1999 is weergegeven. Zij zien dat de jaren 2019 en 2020 niet zijn weergegeven. Deze leden zouden graag deze gegevens alsnog willen ontvangen. Als dat niet kan willen zij graag weten waarom dat niet kan.

Deze gegevens kunnen niet worden verstrekt omdat de betreffende IPD-index in 2019 is afgeschaft.

3

De leden van de VVD-fractie vragen ook wat de redenen zijn dat de rendementsnorm op basis van het handboek in de regel iets hoger zal liggen dan de IPD-index.

Dat hangt samen met de markt- en objectrisico's van woningverhuur zoals deze door de markt worden gepercipieerd. Naarmate deze hoger zijn zal dit tot uiting komen in een hoger gewenst marktrendement. Woningen van corporaties zijn in vergelijking met woningen van beleggers onder meer gemiddeld ouder en liggen vaker in minder gewilde regio's en op slechtere locaties, waardoor er een hoger gepercipieerd risico is. Dat vertaalt zich in een

hoger gewenst marktrendement.

Overcompensatieregeling

4

De leden van de VVD-fractie lezen dat bij de wijze waarop overcompensatie wordt vastgesteld rekening zal worden gehouden met de aparte positie waarin saneringscorporaties zich bevinden. Deze leden willen weten hoe en op welke manier er rekening wordt gehouden. Zij zien graag een nadere toelichting.

Bij saneringscorporaties kan een zeker overrendement uit verhuur tijdelijk noodzakelijk zijn om uit de financiële problemen te geraken. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als de saneringscorporatie extreem hoge rentelasten heeft door een zware schuldpositie. De normale toets op overcompensatie op basis van het directe verhuurrendement (waar de financieringslasten niet in voorkomen, behoudens het rentevoordeel vanwege borging) geeft dan geen goed beeld van de financiële situatie van de corporatie. In dat geval is maatwerk geboden. Dat maatwerk wordt ingevuld door te bezien of de uitgangspunten op grond waarvan de saneringsbijdrage is vastgesteld nog steeds in dezelfde mate van kracht zijn. Als dat het geval is is het 'overrendement' passend bij de financiële positie van de saneringscorporatie. Er kunnen echter ook meevallende ontwikkelingen zijn geweest, zoals bijvoorbeeld een gunstiger renteontwikkeling dan was verwacht. In dat geval wordt bezien of en in welke mate het overrendement nog nodig is vanwege de financiële problematiek van de corporatie. In de mate waarin dat niet meer het geval is wordt overcompensatie vastgesteld.

Gesprekken EC

5

De leden van de VVD-fractie lezen dat de aanpassingen leiden tot een aanscherping in het voldoen aan de eisen inzake EC-compliance. Deze leden willen weten waarom de aanpassingen tot een aanscherping leiden.

De belangrijkste aanscherping is gelegen in het feit dat alleen nog wordt getoetst op het directe rendement, waar in het verleden ook toetsing mogelijk was op basis van het totale rendement en tevens op basis van een andere bepaling van de marktwaarde van het bezit. De EC zag hierin een keuzemodel voor corporaties met drie formules. Dit model is vervangen door een model waarbij de toetsing op overcompensatie geschiedt op basis van één formule, zodat tevoren duidelijk is wat de toetsingsgrond is en welke norm daar bij hoort.

6

De leden van de VVD-fractie lezen ook dat over de positie van saneringscorporaties bij overcompensatie nog nadere gesprekken op ambtelijk niveau worden gevoerd met de EC. Deze leden willen weten wat de discussiepunten zijn in deze gesprekken.

Het resterende discussiepunt is dat de EC van mening is dat sanering van woningcorporaties per individueel geval tevoren door de EC moet worden getoetst op het reddings- en herstructureringskader van de EC. Daartegenover staat de visie dat saneringssteun valt onder het besluit van de EC over de Nederlandse woningcorporaties uit 2009 waarin wordt aangegeven welke typen compensatie beschikbaar zijn voor activiteiten van woningcorporaties waarvoor de Dienst van algemeen economisch belang van sociale huisvesting is opgedragen en onder welke voorwaarden.

Het gesprek met de EC wordt nader voortgezet. Intussen wordt de procedure van de voorbereiding van het besluit zelf voortgezet, omdat er een belang is van spoedige inwerkingtreding, omdat het vaststellen van de overcompensatie momenteel niet mogelijk is vanwege de vervallen IPD-index.