

29453 Woningcorporaties
32847 Integrale visie op de woningmarkt
Nr. 847 Brief van de minister voor Wonen en Rijksdienst

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 27 mei 2015

Bij de stemmingen van 24 maart 2015 heeft uw Kamer de motie Monasch (Kamerstuk 32 847, nr. 163) aangenomen. De betreffende motie verzoekt de regering in overleg te treden met het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV), het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) en Aedes over de formule voor het bepalen van overcompensatie en dit overleg af te ronden voordat het besluit omtrent overcompensatie wordt vastgesteld.

U heeft mij op 21 april 2015 het verzoek gedaan aan te geven op welke wijze de motie Van Vliet (Kamerstuk 29 453, nr. 374) inzake de fusie Woonzorg – Habion zal worden uitgevoerd. Ik maak van de gelegenheid gebruik om tevens te reageren op de aangenomen moties van Karabulut en Monasch (Kamerstuk 29 453, nr. 377) en Verhoeven (Kamerstuk 29 453, nr. 375) over hetzelfde onderwerp en mijn toezegging om het Aanjaagteam Langer Zelfstandig Wonen te vragen om haar visie op de gevolgen van fusies in de ouderenhuusvesting.

Aangepaste formule overcompensatie

Overcompensatie kan ontstaan als er na de verstrekking van de compensatie een evident meer dan redelijke jaarwinst wordt gemaakt op DAEB activiteiten. In dat geval wordt meer compensatie ingezet dan noodzakelijk. Op grond van het EC-besluit van 15 december 2009 (C(2009)9963, PbEU 2010, C 31), is in de herziene Woningwet bepaald dat deze overcompensatie dient te worden terugbetaald. De formule om de overcompensatie te berekenen is opgenomen in het concept Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV 2015) zoals ter voorhang aan uw Kamer aangeboden (bijlage bij Kamerstuk 33 966, nr. 6).

Met CFV, Aedes en WSW is, in navolging van de motie Monasch, constructief overleg gevoerd over een methodiek ter vaststelling van de overcompensatie die herkenbaar is (logisch te beredeneren), voorspelbaar is (geen grote periodieke fluctuaties) en voldoet aan het EC-besluit. Op grond van dit overleg ben ik gekomen tot de volgende methodiek. De genoemde partijen hebben aangegeven dat deze methodiek op hun instemming kan rekenen.

De berekening van de redelijke compensatie (en daarmee vaststelling van eventuele feitelijke overcompensatie) geschiedt in minimaal één en maximaal drie opeenvolgende stappen. In de eerste stap wordt de werkelijke overcompensatie vastgesteld op basis van het direct rendement van de toegelaten instelling, met dien verstande dat die niet hoger is dan de berekende compensatie en niet hoger is dan het netto kasstroomsaldo. De eventuele overcompensatie kan niet meer zijn dan de ontvangen staatssteun of de huurinkomsten.

Indien de berekening op basis van het direct rendement een volgens de toegelaten instelling een onjuist beeld geeft van de te veel ontvangen compensatie, dan kan zij vervolgens (stap 2) een berekeningswijze hanteren gebaseerd op een vergelijking van het totale rendement, inclusief de waardeontwikkeling van het bezit en eventuele onrendabele investeringen. Deze tweede stap biedt ruimte aan toegelaten instellingen met relatief veel onrendabele investeringen, zoals in krimpregio's en in zorgvastgoed.

Ten slotte kunnen toegelaten instellingen een berekeningswijze hanteren, waarbij het directe of totale rendement wordt bepaald op basis van forfaitaire parameters voor zowel de verkregen compensatie als voor de waarde van het DAEB bezit, beide gebaseerd op het sectorgemiddelde. Indien de toegelaten instelling een beroep doet op deze derde stap dient zij te motiveren waarom zodanige omstandigheden van toepassing zijn dat door onverkorte toepassing van zowel de eerste als de tweede stap een onjuist beeld van de te veel ontvangen compensatie ontstaat.

Groeimodel

Het bepalen van de overcompensatie is mogelijk als de DAEB taken van een toegelaten instelling zijn gescheiden van de niet-DAEB taken. Toegelaten instellingen moeten voor 1 januari 2017 voorstellen voor de scheiding bij de toezichthouder indienen. In de komende periode zullen, in consultatie met de genoemde partijen, de effecten van de formule nader in kaart worden gebracht en worden getoetst op de gestelde uitgangspunten van herkenbaarheid, voorspelbaarheid en EC-compliance. Eventuele verbetervoorstellen uit deze consultatie kunnen leiden tot een aanpassing van de formule middels een wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015.

Fusie Woonzorg en Habion

Op 21 april 2015 (Handelingen II 2014/15, nr. 78, item 17) vroeg u mij op welke wijze de motie Van Vliet (Kamerstuk 29 453, nr. 374) inzake de fusie Woonzorg – Habion zal worden uitgevoerd. Daarnaast vroeg u om een reactie op de moties Karabulut/Monasch (Kamerstuk 29 453, nr. 377) en Verhoeven (Kamerstuk 29 453, nr. 375).

In de drie aangenomen moties werd de regering verzocht om bij de beoordeling van een fusieaanvraag tussen de genoemde woningcorporaties een bepaalde handelswijze te volgen. Met een brief van 30 april 2015 heeft het bestuur van Woonzorg Nederland en het bestuur van Habion mij meegedeeld de verkenning van een samenwerking tussen beide partijen te beëindigen. Daarmee komt er geen fusieplan van deze partijen meer ter beoordeling waarbij de aangenomen moties kunnen worden uitgevoerd.

Ik heb het verzoek van uw Kamer aan het Aanjaagteam Langer Zelfstandig Wonen naar gaar visie (in den brede) op de effecten en wenselijkheid van fusies in ouderenhuisvesting, overgebracht. Het Aanjaagteam zal aanstaande juni haar voortgangsrapportage opleveren. In deze rapportage zal het Aanjaagteam ingaan op uw verzoek. De rapportage zal ik aan uw Kamer doen toekomen als bijlage bij de brief Voortgangsrapportage Langer Zelfstandig Wonen die ik, mede namens de staatssecretaris van VWS, aan uw Kamer begin juni zal toezenden.

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

S.A. Blok