

Vergaderjaar 2020–2021

29 453

Woningcorporaties

Nr. 524

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 2 december 2020

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 15 oktober 2020 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. 521).

De vragen en opmerkingen zijn op 9 november 2020 aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voorgelegd. Bij brief van 1 december 2020 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 bewindspersonen

1

De leden van de VVD-fractie zouden graag een tijdreeks van de rendementsnormen zien zoals die zijn afgeleid van de IPD-index en de in de toelichting genoemde MSCI-index sinds 1999 en zoals die zouden zijn afgeleid van het nieuwe interne model sinds 1999. Daarbij zouden deze leden graag zien dat in deze reeks de IPD-index, de MSCI-index en het nieuwe interne model tegen elkaar worden afgezet.

De IPD-index voor wonen en de MSCI-index voor wonen zijn op identieke wijze gebaseerd op dezelfde data, namelijk van woningbeleggers die deelnemen aan deze index. Beiden leiden tot dezelfde rendementsnorm waardoor het geen toegevoegde waarde heeft om hier een onderscheid in te maken. De betreffende woningen kunnen zowel vrije sector als gereguleerde huurwoningen betreffen. Het directe rendement wonen (dus exclusief rendement uit waardeontwikkeling) op basis van IPD-gegevens sinds 1999 is:

Jaar	Directe rendement	Jaar	Directe rendement	Jaar	Directe rendement
1999	5,8%	2006	3,9%	2013	4,5%
2000	5,3%	2007	3,7%	2014	4,7%
2001	4,7%	2008	3,6%	2015	4,6%
2002	4,2%	2009	3,7%	2016	4,4%
2003	4,1%	2010	4,0%	2017	4,1%
2004	4,2%	2011	4,1%	2018	3,7%
2005	4,2%	2012	4,3%	2019	nb ¹

¹ nb = niet beschikbaar

De in het ontwerpbesluit opgenomen nieuwe rendementsnorm is afgeleid van de disconteringsvoet uit het Handboek Marktwaardering. Het Handboek Marktwaardering is in 2016, toen corporaties voor het eerst hun bezit op basis van marktwaarde in verhuurde staat dienden te waarderen, tot stand gekomen. Het Handboek schrijft voor hoe woningcorporaties (krachtens artikel 35, tweede lid, van de Woningwet en artikel 31, eerste lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015) voor hun bezit de modelmatige marktwaarde dienen te berekenen en welke parameters daarvoor dienen te worden gehanteerd. Deze verplichting geldt vanaf het boekjaar 2016. Voor de jaren 2015 en eerder zijn deze methodiek en parameters dus niet bepaald en kan er dus ook geen rendementsnorm uit worden afgeleid. Het is daarom niet mogelijk om een historisch overzicht van deze norm te geven.

2

De leden van de VVD-fractie lezen dat de AKD de zorg heeft geuit dat de disconteringsvoet in het handboek marktwaardering lager is dan de IPD-index. Deze leden willen weten hoe dit zich verhoudt tot de uitspraak van de Minister in de toelichting dat de rendementsnorm op basis van het handboek in de regel iets hoger zal liggen dan de IPD-index.

De disconteringsvoet uit het Handboek wordt bepaald op basis van getaxeerde marktwaarden en marktconforme kasstromen van uitsluitend gereguleerde huurwoningen in het bezit van woningcorporaties. Daarbij wordt de disconteringsvoet gedifferentieerd tussen verschillende soorten woningen, regio's en locaties. Hierdoor kan de daarvan af te leiden rendementsnorm worden gedifferentieerd tussen verschillende soorten

bezit. In het ontwerpbesluit is de rendementsnorm gedifferentieerd tussen categorale zorginstellingen, corporaties met een meerderheid van het woningbezit in krimpgebieden en overige corporaties.

Op basis van het Handboek is een rendementsnorm voor «overige corporaties» berekend van 5,0%. Dit is, in tegenstelling tot de zorgen die AKD heeft geuit, iets hoger dan de directe rendementsnorm op basis van de IPD. Het verschil is verklaarbaar doordat de markt- en objectrisico's van corporatiewoningen in het algemeen wat groter zijn dan van vrije sector woningen, die gemiddeld jonger zijn en vaker op betere locaties en in meer gespannen woningmarktregio's liggen.

3

De leden van de VVD-fractie willen graag weten of er nog andere vastgoedindices zijn van de Nederlandse vastgoedmarkt en waarom deze dan niet bij deze regeling zijn betrokken. Daarbij zijn deze leden benieuwd naar de argumentatie voor het gebruiken van een intern model.

Er zijn geen andere vastgoedindices bekend op grond waarvan specifiek een rendementsnorm voor vastgoedbezit van woningcorporaties kan worden bepaald, zoals dat kan op basis van het Handboek Marktwaardering. Het Handboek Marktwaardering is in 2016, toen corporaties voor het eerst hun bezit op basis van marktwaarde in verhuurde staat dienden te waarderen, tot stand gekomen in nauw overleg met een breed samengestelde klankbordgroep bestaande uit de Autoriteit woningcorporaties, het Waarborgfonds Sociale Woningbouw, het Ministerie van BZK, taxateurs, ICT-leveranciers, accountants, Aedes en vertegenwoordigers van corporaties.

Er is gekozen voor een methodiek op grond van de disconteringsvoet van het Handboek Marktwaardering omdat i) deze disconteringsvoet op basis van marktconforme uitgangspunten en markttaxaties wordt vastgesteld, ii) het Handboek uitsluitend betrekking heeft op de relevante woningen, te weten gereguleerde huurwoningen van woningcorporaties, iii) de mogelijkheden die deze methodiek biedt om te komen tot een gedifferentieerde norm voor verschillende soorten corporaties en iv) als gevolg daarvan een vereenvoudiging van de toetsing op overcompensatie mogelijk maakt door deze te beperken tot het directe rendement.

4

De leden van de VVD-fractie willen graag weten waarom de rendementsnorm voor corporaties voor 5 jaar wordt vastgesteld, terwijl de marktrente zelf iedere dag op en neer beweegt en ook de rendementsnorm van institutionele vastgoedbeleggers en particuliere verhuurders op en neer beweegt. Daarbij zien deze leden dat in uitzonderlijke situaties de rendementsnorm voor corporaties toch kan worden aangepast. Zij willen graag weten in welke situaties dit het geval zal zijn.

De rendementsnorm ziet op het directe rendement, dat wil zeggen op de verhouding tussen huurinkomsten minus lasten (de teller) enerzijds en de marktwaarde van een huurwoning (de noemer) anderzijds. In vergelijking met het totale rendement is dit een relatief stabiele rendementsnorm. Dit komt om te beginnen doordat waardeontwikkelingen die sterk opwaarts en benedenwaarts kunnen fluctueren, in het directe rendement een beperkte rol spelen. In de teller doen ze niet mee. Alleen in de ontwikkeling van de marktwaarde (de noemer) hebben ze effect doordat wordt verondersteld dat een woning na gemiddeld 15 jaar wordt verkocht. Dit effect wordt gedempt (ruwweg gehalveerd) door het contant maken van de na 15 jaar verwachte verkoopwaarde en doordat de -stabiele- kasstromen uit verhuur een belangrijk element vormen van de marktwaarde.

Het voordeel van een vaste rendementsnorm voor vijf jaar is de zekerheid die corporaties hierdoor in deze periode kunnen krijgen over de vraag of er al dan niet sprake is van overrendement en het terugbetalen van overcompensatie.

Alleen in extreme situaties, wanneer de huren of de lasten heel fors omlaag of omhoog gaan, of wanneer de (verwachte) verkoopprijzen aanzienlijk afwijken van wat was verwacht zonder dat de huurinkomsten meebewegen, kan het zijn dat de rendementsnorm structureel en substantieel afwijkt van de werkelijke situatie, en tussentijdse bijstelling rechtvaardigt. Een eventuele wijziging zal uiteraard weer de reguliere totstandkomingsprocedure volgen en worden voorgehangen bij het parlement.

5

De leden van de VVD-fractie lezen dat als een corporatie overrendementen maakt deze overrendementen dan moeten worden terugbetaald. Deze leden zouden graag zien hoe terugbetalingen stap voor stap werken. Daarbij zouden zij ook graag willen weten of er in het verleden terugbetalingen zijn geweest, of er nu terugbetalingen zijn en of er in de toekomst terugbetalingen worden verwacht.

De toets op de overcompensatie vindt sinds boekjaar 2018 plaats. Daarbij vindt middeling over drie jaren plaats. Pas als er gemiddeld sprake is van overcompensatie over drie jaren wordt deze teruggevorderd. Dat betekent dat pas in 2021, dus na afsluiting van het boekjaar 2020, voor het eerst kan worden vastgesteld of er sprake is van terug te vorderen overcompensatie. Op dit moment is de verwachting dat er geen of slechts geringe terugbetalingen zullen plaats vinden. Belangrijkste reden hiervan is dat huren van sociale huurwoningen normaal gesproken onder de markthuurliggen, hetgeen het rendement op deze woningen drukt.

6

De leden van de VVD-fractie zouden ook graag een overzicht zien van de rendementen die per corporatie zijn gehaald en hoe die vergelijken met de IPD-index, de MSCI-index en het nieuwe interne model. Deze leden merken daarbij op dat als deze data vertrouwelijk zijn zij het graag onder geheimhouding zouden inzien.

Voor het boekjaar 2018 zijn de rendementen van corporaties getoetst aan de regels voor overcompensatie. Dat gaf de volgende verdeling van rendementen (inclusief toegerekende staatssteun):

Direct rendement 2018	Aantal corporaties	Aantal cumulatief
< 1%	14	14
1 – < 2%	77	91
2 – < 3%	164	255
3 – < 3,7%	49	304
3,7% – < 4%	3	307
4% – < 5%	2	309
>= 5%	1	310

De directe rendementsnorm voor 2018 is 3,7%. Er waren zes corporaties met een direct rendement dat daar boven lag. Dat waren alle categorale corporaties die specifiek zijn gericht op huisvesting van ouderen, gehandicapten en zorgbehoevenden. Bij een toets op het totaal rendement (IPD-norm 17,3% in 2018) bleven ook deze zes corporaties onder de norm voor overcompensatie.

Bij de nieuw voorgestelde regeling zou de directe rendementsnorm voor de gewone corporaties (geen categorale corporaties specifiek gericht op

huisvesting van ouderen, gehandicapten en zorgbehoevenden of corporaties waarvan het bezit in meerderheid in krimpgebieden ligt) in 2018 5,0% zijn geweest. Slechts één corporatie zou deze norm hebben overschreden met een direct rendement van ca. 5,5%. Omdat dit een categorale corporatie specifiek gericht op huisvesting van ouderen, gehandicapten en zorgbehoevenden is, zou voor deze corporatie echter een norm van 6,2% hebben gegolden. Dus ook deze corporatie zou binnen de norm voor overcompensatie zijn gebleven. Zowel op basis van de oude als de nieuwe regeling zou er derhalve in 2018 geen overcompensatie zijn vastgesteld.

7

De leden van de VVD-fractie lezen dat het uitgangspunt van sanering is dat die op een sobere en doelmatige wijze gebeurt. Deze leden merken daarbij op dat het toch mogelijk is dat er dan teveel saneringssteun wordt gegeven en vragen of dat er dan in alle gevallen toch gaat worden terugbetaald. Deze leden vragen hoe staat het met de winsten, verliezen en overrendementen van de derivaten-, grond- en vastgoedportefeuilles van Vestia en Geertruidenberg.

Eerder heb ik u reeds aangegeven dat in de huidige praktijk, indien hiertoe een noodzaak bestaat, de saneringssteun eerst toegekend wordt en dat deze aan het einde van de saneringsperiode wordt vastgesteld. Indien dan blijkt dat er teveel steun is uitgekeerd, dan wordt deze inderdaad in alle gevallen teruggevorderd. Op dit moment werk ik aan de uitwerking van het saneringskader naar aanleiding van de evaluatie van de herziening van de Woningwet. De wetswijzigingen op dit vlak zal ik naar verwachting in dit jaar in internetconsultatie brengen. De leden van de VVD fractie hebben gevraagd naar de stand van zaken bij Woningcorporaties Vestia en Woonstichting Geertruidenberg (WSG). In beide gevallen geef ik u aan dat de vaststelling van de subsidie definitief plaats zal vinden aan het einde van de saneringsperiode. Met de vaststelling van de subsidie zal bepaald worden in hoeverre er sprake kan zijn van een eventuele terugvordering. In het geval van Vestia zal dit bepaald moeten worden in 2022 en in het geval van WSG in 2023.

8

De leden van de VVD-fractie hebben gelezen hoe de overcompensatieregeling gaat werken in sanering en vragen zich daarbij af hoe het gaat werken in borging.

Bij de wijze waarop overcompensatie wordt vastgesteld zal rekening worden gehouden met de aparte positie waarin saneringscorporaties zich bevinden.

Het rentevoordeel dat woningcorporaties genieten als gevolg van de borging is een vorm van compensatie en zal daarom meegenomen worden bij de bepaling van de overcompensatie.

9

Tot slot willen de leden van de VVD-fractie graag de reacties op de internetconsultatie van Aedes, AKD N.V., IVBN en WSW inzien. Daarbij willen deze leden ook de reactie van de Europese Commissie inzien.

De reacties op de internetconsultatie van het ontwerpbesluit zijn openbaar en kunnen worden ingezien op <https://www.internetconsultatie.nl/overcompensatiebesluit/reacties>.

Er is gecorrigeerd met de Europese Commissie (hierna: EC) over de voorgenomen wijzigingen aan de overcompensatieformule in een lopende procedure. Hoofdlijn daarvan is, dat dit ontwerpbesluit voorziet in een duidelijkere formule met objectieve criteria om overcompensatie van

toegelaten instellingen te bepalen. De aanpassingen leiden tot een aanscherping in het voldoen aan de eisen inzake EC-compliance. Daar is de EC het mee eens. Over de positie van saneringscorporaties bij overcompensatie worden nog nadere gesprekken op ambtelijk niveau gevoerd met de EC.