

## Beantwoording vragen Integraal afwegingskader voor beleid en regelgeving (IAK)

### 1. Wat is de aanleiding?

Woningcorporaties komen in aanmerking voor staatssteun voor de sociale huisvestingstaken die zijn opgedragen als Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB activiteiten). 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.

De formule om te bepalen of er bij een woningcorporatie sprake is van overcompensatie is opgenomen in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV 2015). Deze formule wordt gewijzigd. Aanleiding is enerzijds dat de benchmark (IPD vastgoedindex) die in de formule wordt gebruikt als een indicatie van redelijk rendement niet in dezelfde vorm wordt voortgezet. Anderzijds geeft een toets op de uitgangspunten van herkenbaarheid, voorspelbaarheid en EC-compliance aanleiding voor de onderhavige wijzigingen ter verduidelijking en vereenvoudiging. De wijzigingen zijn aangekondigd in de Kamerbrief van 16 maart jl.

### 2. Wie zijn betrokken?

De wijziging van de overcompensatieformule heeft voornamelijk gevolgen voor woningcorporaties, die voortaan de gewijzigde formule dienen te hanteren bij het berekenen van de overcompensatie.

### 3. Wat is het probleem?

Het voorstel biedt oplossing voor twee problemen:

- De 'IPD Nederlandse jaar Vastgoedindex' (hierna: IPD-index) waar de normen voor de rendementstoetsing aan werden ontleend is vanaf 2019 niet meer in dezelfde vorm voortgezet, waardoor het vaststellen van een andere rendementsnorm noodzakelijk is.
- 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<sup>1</sup>. Daarbij is afgesproken om de formule te toetsen op de uitgangspunten van herkenbaarheid, voorspelbaarheid en EC-compliance. Dit leidt tot voorgestelde wijziging ter verduidelijking en vereenvoudiging.

### 4. Wat is het doel?

Voorgesteld wordt om de wijze waarop overcompensatie wordt vastgesteld op een aantal punten aan te passen; ter verbetering en vereenvoudiging van de berekeningsmethodiek, en ter vereenvoudiging van de toetsing van overcompensatie. Het belangrijkste verschil is dat er voortaan met één formule en drie normen voor direct rendement gewerkt wordt, in plaats van drie verschillende formules.

### 5. Wat rechtvaardigt de overheidsinterventie?

Gelet op de verantwoordelijkheid van de minister voor het terugvorderen van overcompensatie is deze wijziging vereist.

### 6. Wat is het beste instrument?

Er is een wijziging van het BTIV nodig omdat de overcompensatieformule vastgelegd ligt in dit besluit.

### 7. Wat zijn de (neven)gevolgen voor burgers, bedrijven, overheid en milieu?

De wijziging zal een beperkt effect op de administratieve lasten voor corporaties hebben, omdat ze niet langer meerdere formules hoeven uit te rekenen. Dit zal een (beperkte) structurele lastenvermindering tot gevolg hebben. Deze kan voor alle corporaties gezamenlijk worden geraamd op ongeveer € 40.000 per jaar.

---

<sup>1</sup> Zie kamerstukken II, 2014/15, 29453, nr. 393.