

OVERCOMPENSATIE

Woningcorporaties worden volgens de Woningwet verplicht in het uiterste geval zogeheten overcompensatie te betalen aan de overheid. Overcompensatie ontstaat wanneer een woningcorporatie onterecht te veel staatssteun heeft ontvangen voor DAEB-activiteiten.

Aedes stelt dit rekenmodel ter beschikking aan haar leden om inzicht te geven in eventuele overcompensatie. Aan dit rekenmodel kunnen geen rechten worden ontleend. De Autoriteit woningcorporaties stelt de overcompensatie, namens de minister, vast.

1. WAT STAAT IN DE WET?

- Compensatie voor woningcorporaties kan bestaan uit het goedkoper kunnen lenen door overheidsgaranties, de mogelijkheid tot het krijgen van saneringssteun en grondkortingen van gemeenten.
- Wanneer een woningcorporatie een meer dan redelijke jaarwinst maakt op DAEB-activiteiten, is er sprake van overcompensatie. De minister stelt de overcompensatie van corporaties vast door middel van een formule die in dit artikel wordt toegelicht.
- Woningcorporaties moeten de volgens de berekening door de minister verkregen overcompensatie betalen aan de overheid.

> Vindplaats: Woningwet, Artikel 47, lid 2 & Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 61

2. WAT ZIJN DE REGELS RONDOM OVERCOMPENSATIE?

OVERCOMPENSATIE BEREKENEN

- De minister heeft één formule opgesteld om de overcompensatie van een woningcorporatie te berekenen. Vroeger waren er vier mogelijke formules, dit is gereduceerd tot een enkele formule.
- Deze formule vergelijkt het rendement dat een woningcorporatie heeft behaald op sociale huurwoningen met een rendementsnorm.
- De rendementsnorm voor de boekjaren 2019 tot en met 2023 bedraagt 0,050 (5%). Er gelden de volgende uitzonderingen voor zorg- en krimpcorporaties:
 - Zorgcorporaties: een rendementsnorm van 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;
 - Krimpcorporaties: een rendementsnorm 0,057 voor toegelaten instellingen waarvan minimaal 50% van hun woonegelegenheden 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.
- Indien de toegelaten instelling in sanering is, toetst de minister in het geval van een positieve uitkomst van de formule 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.
- De af te dragen overcompensatie in een bepaald boekjaar is de gemiddelde overcompensatie van dat boekjaar en de twee direct daaraan voorafgaande boekjaren.
- De af te dragen overcompensatie wordt op nihil vastgesteld indien de berekening leidt tot een negatieve uitkomst.

>Vindplaats: Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 61

*Aedes stelt dit rekenmodel ter beschikking aan haar leden om inzicht te geven in eventuele overcompensatie. Aan dit rekenmodel kunnen geen rechten worden ontleend. De Autoriteit woningcorporaties stelt de overcompensatie, namens de minister, vast.

FORMULE EN VERKLARING VARIABELEN

$$\text{overcompensatie} = \frac{\left(\frac{\text{drn_daeb_gesch} + \text{tc}}{\text{mw_daeb}}\right) - \text{rn}}{\frac{\text{drn_daeb_gesch} + \text{tc}}{\text{mw_daeb}}}$$

<i>dnr – daeb – gesch</i>	het directe netto resultaat uit exploitatie van de DAEB-tak in het betrokken boekjaar. Dit houdt in: het resultaat uit vastgoedexploitatie, het resultaat op overige activiteiten en de kosten voor leefbaarheid. Dit wordt overgenomen uit de (commerciële) winst- en verliesrekening. Hierbij dient gelet te worden op het feit dat in de bedragen al de sanering/projectsteun is inbegrepen
<i>tc</i>	de in het betreffende boekjaar verkregen compensatie.
<i>mw – daeb</i>	de waarde op 31 december van het betrokken boekjaar van de onroerende zaken in eigendom van de toegelaten instelling van de DAEB –tak.
<i>rn</i>	de rendementsnorm.

Wanneer de uitkomst van de formule negatief is, is de corporatie dus sowieso niet overgecompenseerd.

>Vindplaats: *Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 61, lid 2*

INZICHT IN COMPENSATIE

- Woningcorporaties worden beoordeeld op de compensatie die ze hebben ontvangen in de vorm van overheidsgaranties op leningen, de mogelijkheid tot het krijgen van saneringssteun en grondkortingen van gemeenten.
- Dit betekent bijvoorbeeld dat een corporatie die geen saneringssteun of grondkortingen ontvangt, haar compensatie kan berekenen door haar volume aan geborgde leningen te vermenigvuldigen met 0,7%.*

> Vindplaats: *Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015, Aritkel 61, lid 1*

3. HOE DIENT HET OVERCOMPENSATIE EXCEL-MODEL INGEVULD TE WORDEN?

- De blauwe velden dienen ingevuld te worden.
- Een rode cel duidt op een mogelijke fout. Lees de opmerking bij de betreffende cel goed.

4. HOE IS DE NALEVING GEREGLD?

- De Autoriteit Woningcorporaties controleert hierop, aan de hand van de Verantwoordingsinformatie (dVi).

>Vindplaats: *Woningwet, Artikel 61*

5. ACHTERGRONDINFORMATIE

- Het berekenen van overcompensatie voor woningcorporaties is vereist vanwege Europese regelgeving.
- De Europese commissie heeft op 20 december 2011 besloten dat diensten van algemeen economisch belang weliswaar financiële middelen door de overheid mogen ontvangen om hun taken goed uit te kunnen voeren (compensatie), maar:
 - Vooraf dient duidelijk te zijn hoe de compensatie bepaald wordt;
 - De compensatie mag niet hoger zijn dan noodzakelijk voor de DAEB-activiteiten (dus geen overcompensatie) en proportioneel zijn t.o.v. de kosten van de DAEB-taken.

>Vindplaats: *Besluit van de Commissie van 20 december 2011*

6. MEER INFORMATIE

- In het dossier Woningwet in de praktijk staat actuele informatie over overcompensatie. Ook vindt u hier alle instrumenten en handreikingen over onderwerpen uit de nieuwe Woningwet.

> <https://aedes.nl/woningwet>

*Aedes stelt dit rekenmodel ter beschikking aan haar leden om inzicht te geven in eventuele overcompensatie. Aan dit rekenmodel kunnen geen rechten worden ontleend. De Autoriteit woningcorporaties stelt de overcompensatie, namens de minister, vast.