



# WONINGWET IN DE PRAKTIJK OVERCOMPENSATIE

*VERSIE 3, 28 AUGUSTUS 2015*

*AANPASSINGEN T.O.V. EERDERE VERSIE IN PAARS*

vereniging van  
**woningcorporaties**



# OVERCOMPENSATIE

Woningcorporaties worden volgens de nieuwe 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.

## 1. WAT STAAT IN DE WET?

- Staatssteun 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. Woningcorporaties kunnen hun overcompensatie berekenen door te kiezen uit een van vier formules, die de minister heeft opgesteld.
- Woningcorporaties moeten de volgens de berekening verkregen overcompensatie betalen aan de overheid.
- Corporaties moeten daarnaast elk jaar aangeven hoe veel compensatie ze hebben ontvangen.  
> Vindplaats: Woningwet, Artikel 47, lid 2 (p. 28) & Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 61, (p.33)

## 2. WAT ZIJN DE REGELS RONDOM OVERCOMPENSATIE?

### INGANGSDATUM

Het bepalen van de overcompensatie is pas mogelijk als de DAEB-taken zijn gescheiden van de niet-DAEB-taken. Corporaties die te veel steun hebben genoten, zullen deze overcompensatie dus pas op zijn vroegst over het verslagjaar 2018 aan de overheid hoeven te vergoeden.

### OVERCOMPENSATIE BEREKENEN

- De minister heeft vier verschillende formules opgesteld om de overcompensatie van een woningcorporatie te berekenen.
- Corporaties kunnen zelf kiezen welke formule zij hanteren, zodat ze rekening kunnen houden met hun specifieke situatie.
- Corporaties kiezen in minimaal één, maximaal drie stappen een formule.
- Deze formules vergelijken op verschillende manieren het rendement dat een woningcorporatie heeft behaald op sociale huurwoningen met het rendement dat marktpartijen op huurwoningen hebben behaald.
- De formules maken een vergelijking op basis van een voortschrijdend gemiddelde van drie jaar: het boekjaar en de twee voorafgaande jaren. In het eerste boekjaar kan er dus geen sprake zijn van een voortschrijdend gemiddelde en in het tweede jaar is het voortschrijdend gemiddelde beperkt tot twee jaren.
- Overcompensatie die kleiner is dan 10% van de verkregen compensatie kan worden verrekend tussen twee aaneengesloten jaren. De corporatie hoeft dan over het huidige jaar geen overcompensatie te betalen.
- **Wanneer de uitkomst van de formule negatief is, is de corporatie dus sowieso niet overgecompenseerd.**  
> Vindplaats: Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 61 (p.33)

### STAP 1

- Met de eerste formule wordt de overcompensatie vastgesteld op basis van het **directe rendement** van de corporatie.
- De eventuele overcompensatie kan nooit meer zijn dan de ontvangen staatssteun (0,7% van de geborgde leningen plus eventuele grondkortingen).  
> Vindplaats: Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 61, lid 2, (p.33)

### STAP 2

- Wanneer formule 1 volgens de woningcorporatie geen juist beeld geeft van de ontvangen overcompensatie, dan kan de corporatie formule 2 gebruiken.
- Deze formule is gebaseerd op het totale rendement van de corporatie.
- Deze formule is vooral geschikt voor corporaties met relatief veel onrendabele investeringen, zoals corporaties in krimpregio's of corporaties met veel zorgvastgoed.  
> Vindplaats: Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 61, lid 3 & 4, (p.34)

### STAP 3

- Wanneer formule 1 en 2 volgens de woningcorporatie geen juist beeld geven van de ontvangen overcompensatie, dan kan de corporatie formule 3 of 4 gebruiken.
- Deze formules gaan uit van een vastgestelde waarde voor de verkregen compensatie: 0,3%. Voor de waarde van de DAEB-woningen hanteert de overheid de gemiddelde marktwaarde van corporatiewoningen in Nederland.
- Formule 3 is net als formule 1 gebaseerd op het **directe rendement** van de corporatie, formule 4 is net als formule 2 gebaseerd op het **totale rendement** van de corporatie.
- Een corporatie mag formule 3 of 4 alleen gebruiken als zij uitlegt waarom ze voor deze formule kiest.  
>Vindplaats: *Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 61, lid 5, (p.34)*

### FORMULES

$$1. \text{ nks-daeb-gesch} \times \frac{(((\text{nks-daeb-gesch} + \text{tc})/\text{mw-daeb}) - \text{rn})}{(\text{nks-daeb-gesch} + \text{tc}/\text{mw-daeb})}$$

$$2. \text{ jaarwinst-daeb-gesch} \times \frac{(((\text{jaarwinst-daeb-gesch} + \text{rc})/\text{mw-daeb}) - \text{tr})}{(\text{jaarwinst-daeb-gesch} + \text{rc}/\text{mw-daeb})}$$

$$3. \text{ nks-daeb-gesch} \times \frac{((\text{nks-daeb-gesch}/\text{mw-daeb sector}) + 0,003 - \text{rn})}{((\text{nks-daeb-gesch}/\text{mw-daeb sector}) + 0,003)}$$

$$4. \text{ jaarwinst-daeb-gesch} \times \left( \frac{((\text{jaarwinst-daeb-gesch}/\text{mw-daeb sector}) + 0,003 - \text{tr})}{(\text{jaarwinst-daeb-gesch}/\text{mw-daeb sector})} + 0,003 \right)$$

### VERKLARING VARIABELEN

- **nks-daeb-gesch**: het netto kasstroomsaldo na belastingen uit de DAEB-tak plus vennootschapsbelasting, rentelasten en lasten uit deelnemingen, beleggingen en liquiditeiten, minus rentebaten en baten uit deelnemingen, beleggingen en liquiditeiten. Dit betekent dat de rente die u voor leningen betaalt bij de netto kasstroom na belastingen moet worden opgeteld. Met de verhuurderheffing hoeft u niets te doen, deze is al op de juiste manier in de kasstroom na belastingen verrekend.
- **tc en rc**: 0.7% maal het totale geborgde lening-volume plus eventuele saneringssteun en grondkortingen
- **mw-daeb**: de totale marktwaarde van het Daeb bezit.
- **rn**: het directe rendement op markt woningen (IPD-index) gedeeld door honderd.
- **Jaarwinst-daeb-gesch**: de totale Daeb winst voor de afdracht van belastingen plus rentelasten en lasten uit deelnemingen, beleggingen en liquiditeiten. Minus rentebaten en baten uit deelnemingen, beleggingen en liquiditeiten.
- **tr**: het totale rendement op markt woningen (IPD-index) gedeeld door honderd.

>Vindplaats: *Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, artikel 61, lid 2,4 & 5, (p.33)*

## INZICHT IN COMPENSATIE

- Woningcorporaties moeten, los van de formules, elk jaar aangeven hoeveel compensatie 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, Artikel 61, lid 1 (p. 33)*

## 3. HOE IS DE NALEVING GEREGELD?

- De Autoriteit Woningcorporaties controleert hierop, aan de hand van de verantwoordingsinformatie (dVi).  
> *Vindplaats: Woningwet, Artikel 61, lid 2g (p. 37)*

## 4. 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*

## 5. 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.  
> [www.aedes.nl/Woningwet-in-de-praktijk](http://www.aedes.nl/Woningwet-in-de-praktijk)
- Download [via deze link](#) een handige tool om de overcompensatie te berekenen.

©2015, Den Haag

**Vormgeving:** Aedes vereniging van woningcorporaties

vereniging van  
**woningcorporaties**

