



Stichting FAIR HUUR voor Verhuurders

Postbus 59682
1040 LD Amsterdam
fairhuur@xs4all.nl
0654683996

17 juli 2020

Inspraak Internet consultatie voor Overcompensatie Woningcorporaties.

Betreft: Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met de aanpassing van de wijze waarop overcompensatie voor toegelaten instellingen

L.S. !

Gaarne wil ik het Besluit over de Overcompensatie bespreken. Ik doe dit artikelgewijs.

Artikel 2.

Daar staat een formule die m.i. niet klopt.

Overcompensatie = $\text{dnr-daeb-gesch} \times \left\{ \frac{((\text{dnr-daeb-gesch} + \text{tc})/\text{mw-daeb}) - \text{rn}}{((\text{dnr-daeb-gesch} + \text{tc})/\text{mw-daeb})} \right\}$

Waarin grofweg, (zie de exacte definitie in Uw besluit)

Dnr-daeb-gesch = netto huurinkomsten

Mw-daeb = marktwaarde in verhuurde staat

Rn = rendementsnorm

Dnr-daeb = resultaat afkomstig uit niet Daeb activiteiten

Laten we een simpel getallen voorbeeld nemen.

Huur = €8.400,- per jaar

Onderhoud en overige kosten: €1.000,- per jaar

Tc = Compensatie = €15.000,-

Mw-daeb = Marktwaarde in verhuurde staat = €200.000,-

Rn = 5% (volgens Uw artikel 3)

De dnr-daeb-gesch is dus €7.400,-

We vullen in in de formule.

Voor het overzicht, want de formule is zeer ondoorgankelijk, lossen we kleine stukjes op.

$(\text{Dnr-daeb-gesch} + \text{tc})/\text{mw-daeb} = (\text{€}7400 + \text{€}15000)/\text{€}200000 = 0,112$

Dus

Overcompensatie = $\text{€}7.400 \times (0,112 - 0,05)/0,112 = \text{€}4.096,43$. Dat zou dus het overcompensatie bedrag zijn volgens de formule.

In het gesprek dat ik had met Jelte Theisens en Charlie de Jong, bleek dat bedoeling van de formule de volgende is: huurinkomsten (na wat aftrek van onderhoud) plus de compensatie, mogen niet meer zijn dan 5% van de marktwaarde in verhuurde staat.

Kijken we naar 5% van de marktwaarde in verhuurde staat, dan is dat 5% van €200.000,- en dat is €10.000,-.

Dus er is sprake van overcompensatie als huurinkomsten na aftrek plus de compensatie groter zijn dan die €10.000,-.

Dat is hier het geval: immers, dnr-daeb-gesch €7.400,- + compensatie €15.000,- = €22.400,-

Volgens mij zou in dit geval de overcompensatie zijn, €22.400 - €10.000 = €12.400,- en niet de €4.096 die uit de formule komt.

De formule berekent dus veel te lage bedragen. Wat voor bedragen dat zijn, is totaal onduidelijk.

De correcte formule is:

Overcompensatie = (dnr-daeb-gesch + Tc) - (Rn * mw-daeb).

(De haakjes in de formule zijn hier wiskundig niet nodig, maar toegevoegd voor het overzicht.)

Ik vervolg mijn vragen:

Onder 2 staat: de overcompensatie mag niet hoger zijn dan de dnr-daeb.

De dnr-daeb staat gedefinieerd als *het directe netto resultaat uit exploitatie in het betrokken boekjaar van de onroerende zaken in eigendom van de toegelaten instelling, die verband houden met haar werkzaamheden die niet behoren tot de diensten van algemeen economisch belang.*

Dit zijn mijns inziens de inkomsten uit de niet daeb tak. Wat die met overcompensatie te maken hebben begrijp ik niet. Mogelijk is, dat het woordje "niet" in de definitie zou moeten komen te vervallen. Dat zou betekenen dat de overcompensatie niet hoeft te worden terugbetaald als die hoger is dan huurinkomsten minus kosten. Waarom eigenlijk niet? Die overcompensatie is toch ontvangen? Dit is een aanmoediging om het geld zoveel mogelijk op te maken, want dan hoeft het toch niet te worden terugbetaald. Moet hier ook niet bij, welke boekjaren er met elkaar worden vergeleken? Is het overcompensatie in jaar X en dan dnr-daeb ook van jaar X ? Of jaar X plus 1?


In de definitie van dnr-daeb-gesch staat aan het einde, geschoond voor baten en lasten uit Overhead. Wat wordt hier bedoeld? Gaat het om huurinkomsten na aftrek van onderhoud en beheer kosten? Gaarne een duidelijker definitie. Er is namelijk wel gespecificeerd wat niet van bruto huurinkomsten wordt afgetrokken, echter er wordt niet gespecificeerd wat wel van bruto huurinkomsten wordt afgetrokken om tot netto-huurinkomsten te komen.

Artikel 3 Het rendement dat hier wordt gekozen, namelijk 5% is bijzonder hoog. Let op, dit is een rendement na aftrek van onderhouds en beheerkosten. Een netto rendement. Ik ken geen enkel gebied in Nederland waar dit rendement wordt gemaakt. Die 5% lijkt mij royaal aan de te hoge kant. Er is al veel eerder sprake van overcompensatie.

Deze norm zou niet wringen, ware het niet dat ook particuliere verhuurders middels het WWS systeem gedwongen worden om woningen te verhuren in de sector waarin de Corporaties opereren. En zij krijgen als niet toegelaten instelling geen "compensatie" – een eufemisme voor Staatssteun. Van verstoring van de markt zou geen sprake zijn en ons bezwaar tegen de 5% zou er niet zijn, als particuliere verhuurders al hun woningen in de vrije sector zouden mogen verhuren. Het blijft natuurlijk een merkwaardige figuur, dat particulieren zonder compensatie het maar moeten rooien, terwijl Corporaties royaal met gemeenschapsgeld worden ondersteund.

Artikel 8 Er is geen goede reden waarom overcompensatie in de jaren 2018 en 2019 niet geheel zou moeten worden terugbetaald.

Met vriendelijke groeten


Ir Anthonie Maris
Stichting Fairhuur voor Verhuurders.
0654683996