

Reactie Vastgoed Belang op concept-novelle wetsvoorstel Herzieningswet Toegelaten Instellingen

Onvolledige stap richting gelijk speelveld commerciële activiteiten

Algemeen

De commerciële verhuurder heeft het zwaar. In een brief van d.d. 27 januari 2014 heeft Vastgoed Belang bij minister Blok de gevaren van de (potentiele) cumulatieve effecten van (voorgenomen) beleid op de woningmarkt voor particuliere verhuurders onder de aandacht gebracht. In deze brief waarschuwden wij voor het pakket bestaande uit de verhuurderheffing, de voorgenomen ophoging van de toewijzingsgrens voor sociale woningen naar aanleiding van de motie-Monasch¹, de aanpassing van het woningwaarderingssysteem (WWS), de huursombenadering en de aanpassing van de regelgeving omtrent de Huurcommissie. Ook de gevolgen van het “Aedes-akkoord” dat de minister op 28 augustus sloot met de brancheorganisatie van woningcorporaties werd aan dit lijstje toegevoegd.

Uit de voorliggende concept-novelle blijkt dat deze toevoeging terecht was. De balans voor de particuliere verhuurder waarvoor gepleit werd in de brief, blijkt ook hierin namelijk zoek. Ten opzichte van de voorgenomen strikte juridische scheiding van het DAEB en niet-DAEB bezit van woningcorporaties en beperking tot de kerntaken, die zou moeten leiden tot een gelijk speelveld tussen toegelaten instellingen en commerciële beleggers, is de voorliggende concept-novelle een stap achteruit. Dit is onwenselijk met het oog op de cumulatie van effecten van de concept-novelle en voornoemde (voorgenomen) beleidswijzigingen enerzijds en de roep om meer investeringen door commerciële verhuurders in bijvoorbeeld middeldure huurwoningen (huurprijs tussen 700-1000euro) anderzijds.

De concept-novelle

Vastgoed Belang wijst op drie elementen uit de concept-novelle die voornamelijk zorgen baren:

1. De woningcorporaties mogen nog steeds commerciële activiteiten aangaan
2. Kruissubsidie tussen DAEB- en niet-DAEB blijft mogelijk

¹ Kamerstuk 27926 nr. 210

3. Te liberaliseren woningen worden onterecht onder DAEB-bezit geschaard

Ad 1.

Woningcorporaties krijgen de keuze tussen een administratieve scheiding of juridische splitsing. In geval van een administratieve scheiding moeten alle DAEB-activiteiten administratief worden gescheiden van alle overige marktgeoriënteerde activiteiten (hierna: commerciële activiteiten) en in geval van een juridische splitsing moeten alle commerciële activiteiten in een separate BV worden ondergebracht, die wordt aangeduid als 'woningvennootschap'. Vastgoed Belang vindt het zeer onwenselijk dat wordt afgeweken van een verplichte juridische scheiding waarbij woningcorporaties gedwongen worden om commerciële activiteiten af te splitsen.

In beide gevallen mogen, onder bepaalde voorwaarden, nog commerciële activiteiten worden ontplooit. Het aantal commerciële activiteiten dat wordt toegestaan in geval van een administratieve scheiding is weliswaar beperkt en aan voorwaarden gebonden, maar desalniettemin mogelijk en daarbij blijft het risico op kruissubsidiëring bestaan (staatssteun die terecht komt in de commerciële tak). In geval van juridische splitsing zijn meer commerciële activiteiten toegestaan door de woningvennootschap. Dit terwijl het bezit van deze BV's met publiek geld en geborgde leningen is opgebouwd. Het is zeer onwenselijk dat commerciële verhuurders als gevolg hiervan moeten concurreren met woningcorporaties. Er is wederom geen sprake van een gelijk speelveld.

Ad 2.

Dat er geen sprake is van een gelijk speelveld wordt versterkt door de mogelijkheden die blijven bestaan voor kruissubsidiëring tussen de Daeb en de niet-Daeb tak, danwel tussen de woningcorporatie en de dochter.

Alleen nieuwe commerciële activiteiten dienen na de scheiding te worden gefinancierd tegen marktconforme voorwaarden. Commerciële activiteiten die zijn gestart voordat de novelle in werking zal treden, zullen kennelijk, ook na het moment van inwerkingtreding, doorlopend met staatssteun gefinancierd mogen blijven.

Wat de financiële relatie tussen de DAEB-tak en de commerciële tak van de woningcorporaties betreft wordt bepaald dat 'bedrijfseconomische principes' het toetsingskader vormen bij herfinancieringen. Hierdoor ontstaat het risico dat herfinancieringen vanuit de markt zullen worden uitgesteld (of zelfs afgesteld), omdat dit vanuit een bedrijfseconomische invalshoek niet wenselijk is. Er kan hierop zelfs onder bepaalde omstandigheden een uitzondering worden gemaakt. Vastgoed Belang ziet in de concept-novelle niet voldoende waarborg dat deze uitzonderingsmogelijkheid in de praktijk daadwerkelijk alleen in uitzonderlijke situaties zal worden toegestaan.

De financiering van commerciële activiteiten in geval van een administratieve scheiding is aan bepaalde voorwaarden gebonden. Hierbij valt het op dat er wordt gesproken over een 'uitgangspunt' en dat er onder omstandigheden dus alsnog ruimte is voor interne financiering vanuit de DAEB-tak van de woningcorporatie. Wij betwijfelen of deze interne financieringsmogelijkheid vanuit de DAEB-tak aan de commerciële tak van de woningcorporatie in de praktijk daadwerkelijk geheel volgens marktvoorwaarden zal gaan plaatsvinden, of dat er toch sprake zal zijn van enige versoepeling ten aanzien van verlaagde rentepercentages, verlengde aflossingstermijnen of andere voordelen als gevolg waarvan er alsnog sprake zal zijn van kruissubsidiëring.

Wat gecombineerde projecten betreft, zoals het gecombineerd bouwen van een mix van sociale huurwoningen en duurdere huur- of koopwoningen, is voorwaarde dat het commerciële deel van een gecombineerd project 'ongeborgd' en dus zonder staatssteun moet worden gefinancierd. Dit heeft tot grote ophef onder de woningcorporaties geleid. Vanuit het oogpunt van de commerciële partijen bezien is deze voorwaarde alleszins redelijk. Voor commerciële huur- of koopwoningen mag immers geen staatssteun worden ingezet en het mededingingsrecht vereist dat er géén sprake is van kruissubsidiëring. Een gecombineerd project dat volledig wordt 'geborgd' en dus over de volle breedte met staatssteun wordt gefinancierd zou wel leiden tot kruissubsidiëring omdat het commerciële element van het gecombineerde project ook (mee)profiteert van de staatsgesteunde financiering.

Wat betreft de controle op de gescheiden boekhouding, overcompensatie en kruissubsidiëring geldt dat de 'financieel toezichthouder' hieromtrent verantwoordelijk is voor toezicht. Hoogst merkwaardig is dat er voor kleine toegelaten instellingen een lichtere vorm van verantwoording zal gelden, namelijk in geval van 'toegelaten instellingen met minder dan 1.000 huurwoningen en een omzet in de niet-Daeb tak van minder dan 5% van de totale omzet, die geen dochters of andere deelnemingen hebben'. Vastgoed Belang acht dit onwenselijk.

Ad 3.

Wat de indeling tussen DAEB-activiteiten en commerciële activiteiten betreft is het van belang dat in de artikelsgewijze toelichting bij de concept-novelle wordt overwogen dat de definitie van DAEB moet worden verruimd waardoor ook woningen met een WWS-waarde boven de liberalisatiegrens onder de DAEB-tak vallen, indien de feitelijk betaalde huurprijs onder het bedrag van de liberalisatiegrens, zijnde € 699,48 (prijspeil 2014), ligt. Vastgoed Belang wijst op de verstorende werking van het aanbieden van te liberaliseren woningen in het gereguleerde segment. Commerciële verhuurders moeten aldus concurreren met woningen van woningcorporaties die dezelfde kwaliteit (WWS-waarde) hebben, maar die door de woningcorporaties voor een lagere prijs worden aangeboden. Ook is deze indeling van DAEB-activiteiten naar onze mening in strijd met de woningcorporatie-beschikking uit 2009 waarin is bepaald dat woningen met een huurprijs boven € 647,53 (prijspeil 2009) buiten de kaders van de DAEB vallen.