

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft enkele vragen en opmerkingen over de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties d.d. 15 oktober 2020 inzake het bij de Kamer voorgehangen Besluit houdende wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met de aanpassing van de wijze waarop overcompensatie voor toegelaten instellingen wordt bepaald (Kamerstuk 29 453, nr. 521).

De voorzitter van de commissie,
Ziengs

De griffier van de commissie,
Roovers

Besluit houdende wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met de aanpassing van de wijze waarop overcompensatie voor toegelaten instellingen wordt bepaald

De leden van de VVD-fractie zouden graag een tijdreeks van de rendementsnormen zien zoals die zijn afgeleid van de IPD-index en de in de toelichting genoemde MSCI-index sinds 1999 en zoals die zouden zijn afgeleid van het nieuwe interne model sinds 1999. Daarbij zouden deze leden graag zien dat in deze reeks de IPD-index, de MSCI-index en het nieuwe interne model tegen elkaar worden afgezet.

De leden van de VVD-fractie lezen dat de AKD de zorg heeft geuit dat de disconteringsvoet in het handboek marktwaardering lager is dan de IPD-index. Deze leden willen weten hoe dit zich verhoudt tot de uitspraak van de Minister in de toelichting dat de rendementsnorm op basis van het handboek in de regel iets hoger zal liggen dan de IPD-index.

De leden van de VVD-fractie willen graag weten of er nog andere vastgoedindices zijn van de Nederlandse vastgoedmarkt en waarom deze dan niet bij deze regeling zijn betrokken. Daarbij zijn deze leden benieuwd naar de argumentatie voor het gebruiken van een intern model.

De leden van de VVD-fractie willen graag weten waarom de rendementsnorm voor corporaties voor 5 jaar wordt vastgesteld, terwijl de marktrente zelf iedere dag op en neer beweegt en ook de rendementsnorm van institutionele vastgoedbeleggers en particuliere verhuurders op en neer beweegt. Daarbij zien deze leden dat in uitzonderlijke situaties de rendementsnorm voor corporaties toch kan worden aangepast. Zij willen graag weten in welke situaties dit het geval zal zijn.

De leden van de VVD-fractie lezen dat als een corporatie overrendementen maakt deze overrendementen dan moeten worden terugbetaald. Deze leden zouden graag zien hoe terugbetalingen stap voor stap werken. Daarbij zouden zij ook graag willen weten of er in het verleden terugbetalingen zijn geweest, of er nu terugbetalingen zijn en of er in de toekomst terugbetalingen worden verwacht.

De leden van de VVD-fractie zouden ook graag een overzicht zien van de rendementen die per corporatie zijn gehaald en hoe die vergelijken met de IPD-index, de MSCI-index en het nieuwe interne model. Deze leden merken daarbij op dat als deze data vertrouwelijk zijn zij het graag onder geheimhouding zouden inzien.

De leden van de VVD-fractie lezen dat het uitgangspunt van sanering is dat die op een sobere en doelmatige wijze gebeurt. Deze leden merken daarbij op dat het toch mogelijk is dat er dan teveel saneringssteun wordt gegeven en vragen of dat er dan in alle gevallen toch gaat worden terugbetaald. Deze leden vragen hoe staat het met de winsten, verliezen en overrendementen van de derivaten-, grond- en vastgoedportefeuilles van Vestia en Geertruidenberg.

De leden van de VVD-fractie hebben gelezen hoe de overcompensatieregeling gaat werken in sanering en vragen zich daarbij af hoe het gaat werken in borging.

Tot slot willen de leden van de VVD-fractie graag de reacties op de internetconsultatie van Aedes, AKD N.V., IVBN en WSW inzien. Daarbij willen deze leden ook de reactie van de Europese Commissie inzien.