

**Regeling van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening van .....  
2023, tot wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in  
verband met aanpassing van de fair value verhouding**

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening;

Gelet op artikel 22, eerste lid, onderdeel a, onder 2°, onder ii, en tweede lid, van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015;

Besluit:

**ARTIKEL I**

Artikel 10 van de **Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015** wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel b, aanhef, wordt "getaxateerde" vervangen door: "getaxeerde".
2. In onderdeel b, onder 1°, wordt "1,5" vervangen door: "1".

**ARTIKEL II**

1. Artikel 10, onderdeel b, zoals dat luidde onmiddellijk voorafgaand aan het tijdstip van inwerkingtreding van deze regeling, blijft gedurende zes maanden na dat tijdstip van kracht met betrekking tot woningen die op dit tijdstip reeds in het verkoopproces zitten.
2. Van het eerste lid mag ten gunste van de koper worden afgeweken door middel van toepassing van de beoogde wijziging van artikel I, onder A, tweede lid.

**ARTIKEL III**

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 oktober 2023.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Hugo de Jonge

## **TOELICHTING**

### **I Algemeen**

#### **1. Inleiding**

De Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna Rtv) bevat onder andere regelgeving over de verkoop van woningen. Wanneer een corporatie een woning verkoopt, kan zij ervoor kiezen om gebruik te maken van een verkoop onder voorwaarden-constructie (vov). Bij vov wordt de koper in staat gesteld om de corporatiewoning te kopen met een uitgestelde betaling, waardoor een deel van de marktwaarde van de woning niet direct betaald hoeft te worden. Het deel van de koopsom dat de koper niet direct betaalt, wordt bij verkoop verrekend met de woningcorporatie, inclusief een fair deel van de waardeontwikkeling van de woning. De mate waarin de waardeontwikkeling wordt gedeeld tussen woningcorporatie en koper is vastgelegd in de Rtv. Sinds 1 november 2011 geldt een verhouding van 1:1,5, waarbij de corporatie dus een groter deel van de waardeontwikkeling toevalt. Corporaties zijn sinds 2002 verplicht om de fair value verhouding toe te passen wanneer een woning wordt verkocht tegen een prijs lager dan 90 procent van de getaxeerde marktwaarde en het inkomen van de eigenaar-bewoner onder een bepaalde inkomensgrens ligt. Jaarlijks worden er circa 1.000 woningen verkocht door woningcorporaties met vov.

#### **2. Aanleiding**

De fair value verhouding is voor het eerst bepaald in 2000 en vervolgens in 2001 vastgelegd in een ministeriële circulaire, waarmee de toepassing van de Fair Value verhouding verplicht werd voor woningcorporaties. De hoogte van de fair value verhouding is afhankelijk van verschillende factoren, waarvan de koopprijsstijging en de hypotheekrente de belangrijkste zijn. Om die reden is periodieke herijking noodzakelijk. In 2011 heeft de eerste herijking plaatsgevonden, sindsdien is de fair value verhouding niet meer aangepast. De fair value verhouding die sinds 2011 geldt is onder meer gebaseerd op een koopprijsstijging van 4,26% per jaar en een hypotheekrente van 5,0%. Het afgelopen decennium hebben deze indicatoren zich anders dan verwacht ontwikkeld. Zo is de koopprijsstijging vanaf 2013 veel hoger geweest en de hypotheekrente veel lager.

Door het hefboomeffect van de fair value verhouding van 1:1,5 hebben aanbieders van vov-producten (behalve corporaties, ook ontwikkelaars) sterk geprofiteerd van de zeer hoge koopprijsstijgingen. Zo betrof het rendement dat de aanbieder heeft gerealiseerd op het bedrag van de uitgestelde betaling in veel gevallen meer dan 10% per jaar. Daarbij hebben kopers aanmerkelijk minder voordeel gehad van het bedrag van de uitgestelde betaling door de lage hypotheekrente. Hierdoor is er voor de koper onder de huidige fair value verhouding geen sprake meer van een eerlijke balans: het voordeel van het bedrag van de uitgestelde betaling is relatief beperkt en het nadeel juist relatief groot. Om die reden heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties besloten om de fair value verhouding te herijken. Deze herijking leidt ertoe dat de fair value verhouding wordt aangepast naar 1:1, omdat dit beter de ontwikkelingen in de markt en de risico's van de partijen reflecteert.

De herijking van de fair value verhouding is in het bijzonder relevant, omdat in het coalitieakkoord 'Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst' is vastgelegd om zittende corporatiehuurders in grondgebonden woningen de kans te geven om hun woning onder bepaalde voorwaarden te kopen. Aan deze afspraak wordt invulling gegeven doordat in overleg met Aedes een leidraad is ontwikkeld voor corporaties hoe zij als onderdeel van hun portefeuillestrategie op een verstandige manier kunnen sturen op het verkopen van woningen aan (zittende) huurders, en een aanpassing van de verkoopregels. Ook de aanpassing van de fair value verhouding is een factor om verkopen aan (zittende) huurders aantrekkelijker te maken. Het wegnemen van de niet-'faire' balans door herijking van de fair value verhouding heeft daarmee aan extra urgentie gewonnen.

#### **3. Inhoud van het voorstel**

Om te bepalen wat een faire verhouding is tussen het bedrag van de uitgestelde betaling en de mate waarin de waardeontwikkeling wordt gedeeld, is door Finance Ideas () de verhouding op

basis van de in het verleden gehanteerde rekensystematiek geactualiseerd en onderzocht of de verhouding op een andere wijze zou kunnen worden bepaald<sup>1</sup>.

De koper geniet in een vov-constructie de voordelen van de korting op de aankoopkosten, de deling van een eventuele negatieve waardeontwikkeling en – bij terugkoop door de corporatie – lagere verkoopkosten. Nadelen voor de koper zijn de terugbetaling van het bedrag van de uitgestelde betaling en de deling van de waardeontwikkeling bij een prijsstijging. De verhouding van de deling in de waardeontwikkeling is in evenwicht als de omvang van de waardedeling zodanig is dat de contante waarde van de voordelen gelijk is aan de contante waarde van de nadelen.

Voor de vaststelling van de fair value verhouding zijn de bewoningsduur, de verwachte waardeontwikkeling en de hoogte van de rente vanwege de door de koper uitgespaarde hypotheeklasten het meest van belang. Onder andere door ontwikkelingen ten aanzien van de koopprijzen en de hypotheekrente de laatste jaren hebben verschillende partijen het afgelopen jaar verzocht om de fair value verhouding te herijken. Geconcludeerd wordt dat de hogere koopprijzontwikkeling en lagere hypotheekrente over de gemiddelde bewoningsduur leiden tot een disbalans die voor de koper kan resulteren in een nadeel dat kan oplopen tot tienduizenden euro's. De huidige verhouding van 1:1,5 zorgt er met name voor dat kopers vermogensopbouw mislopen.

Hoewel de context op de koopwoning- en de kapitaalmarkt op dit moment verandert (de koopprijzen dalen en de hypotheekrente stijgt) is de fair value verhouding gebaseerd op historische tijdreeksen. Het onderzoek wijst uit dat een negatieve koopprijzontwikkeling in historisch perspectief niet vaak voorkomt. Daardoor heeft de bescherming die de fair value verhouding van 1:1,5 biedt bij een prijsdaling slechts een beperkte waarde vanuit het perspectief van de koper. Door de historische tijdreeksen in het perspectief op de fair value verhouding mee te nemen, kan worden geconcludeerd dat de sterke koopprijzstijgingen uit het verleden geleid hebben tot hoge rendementen voor de aanbieders van vov en juist nadelig hebben uitgepakt voor kopers.

Met aangepaste waarden voor de parameters is een nieuwe fair value verhouding berekend. Daarbij wordt duidelijk dat een verlaging van de verhouding in de rede ligt. Op basis van de bestaande methodiek is een fair value verhouding van 1:1 passend. Hoewel deze aanpassing van 1:1,5 naar 1:1 aanzienlijk is, is deze in lijn met de gedaalde hypotheekrente sinds de laatste vaststelling van de verhouding (2011). De aanpassing naar 1:1 heeft vooral een positief effect op de vermogensopbouw van kopers.

Een verhouding van 1:1 maakt het voor aanbieders mogelijk minder aantrekkelijk om vov aan te bieden. Uit het onderzoek blijkt dat het effect op het aanbod van woningcorporaties afwezig dan wel beperkt zal zijn. Hoewel hoofdzakelijk corporaties gebruikmaken van vov-constructies, zijn er ook projectontwikkelaars die verkoopinstrumenten met uitgestelde betaling inzetten, bijvoorbeeld via KoopStart. Voor hen zouden de aanpassing van 1:1,5 naar 1:1 en de neergaande woningmarkt kunnen resulteren in het minder aanbieden van woningen met uitgestelde betaling. Het feitelijke aanbod van woningen met vov door projectontwikkelaars is in omvang echter beperkt.

Dat de fair value verhouding is gebaseerd op historische tijdreeksen leidt ertoe dat er (grote) discrepanties kunnen ontstaan tussen veronderstellingen en de feitelijke omstandigheden. Deze mismatch zou voorkomen kunnen worden door de verhouding frequenter te herijken. Uit het onderzoek van Finance Ideas komt naar voren dat dit maar een gedeeltelijke oplossing vormt, doordat de aanpassing niet van toepassing is op eerder afgesloten koopovereenkomsten. De onderzoekers pleiten daarom voor een vaste waardedeling van 1:1. De verdeling van de waardeontwikkeling tussen koper en aanbieder is daarmee naar rato van de financiering. Het voordeel hiervan is dat het eenvoudig te begrijpen is en dat periodieke herijking niet meer nodig is.

De inwerkingtreding van de aanpassing van de fair value verhouding is 1 oktober 2023. Voor de verkoop van woningen die op het moment van deze publicatie reeds in het verkoopproces zitten geldt een overgangstermijn van zes maanden. Deze woningen mogen tot uiterlijk 1 april 2024 nog

---

<sup>1</sup> Kamerstukken II, 2022/23, 27926, 374, p. 9.

worden aangeboden met een fair value verhouding van 1:1,5. Het staat corporaties echter vrij om deze woningen al aan te bieden met de nieuwe fair value verhouding van 1:1.

#### **4. Uitvoering, toezicht en handhaving**

Handhaafbaarheid, uitvoerbaarheid en fraudebestendigheidstoets door de Autoriteit woningcorporaties volgt.

#### **5. Regeldruk (ATR)**

Advies van het Adviescollege toetsing regeldruk volgt.

#### **6. Consultatie**

Ten behoeve van het onderzoek zijn twaalf interviews afgenomen door Finance Ideas met vijf woningcorporaties, twee projectontwikkelaars, Stichting Opmaat, Kooplab, Aw, WSW en vereniging Eigen Huis. Door middel van de interviews is praktijkervaring over het gebruik van de Fair Value verhouding opgehaald en is de zienswijze gehoord van de stakeholders over de herijking van de Fair Value en mogelijke alternatieven voor de huidige methodiek.

## **II Artikelsgewijs**

### Artikel I

Met de wijziging van het eerste lid wordt een kennelijke verschrijving herstelt. Met de wijziging van het tweede lid wordt de fair value verhouding welke in bepaalde gevallen van toepassing is bij de koop van woningen door huurders van woningcorporaties aangepast. Voor nadere toelichting wordt verwezen naar het algemene deel van deze toelichting.

### Artikel II

Er wordt voor deze regeling in overgangsrecht voorzien. De regeling is beoogd per 1 oktober 2023 in werking te treden. De huidige Fair Value verhouding van 1:1,5 blijft echter zes maanden na het inwerkingtreden van deze regeling nog van kracht op lopende verkoopprocedures. Vanaf dat moment mogen woningcorporaties al wel ten gunste van deze regeling en de nieuwe Fair Value verhouding van 1:1 toepassen bij de verkoop van woningen gezien deze gunstiger is voor potentiële kopers.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Hugo de Jonge