

Consultatieverslag Wijziging RTIV i.v.m. aanpassing van de Fair Value verhouding

Corporaties en projectontwikkelaars kunnen bij de verkoop van woningen gebruik maken van een verkoop onder voorwaarden-constructie (hierna: VoV). Bij een VoV-constructie krijgt de koper korting bij de aankoop van een woning doordat een deel van de marktwaarde van de woning niet direct betaald hoeft te worden, en in ruil daarvoor deelt de verkoper via een vaste verhouding ('Fair Value') in de waardeontwikkeling van de woning bij wederverkoop.

De Fair Value verhouding is opgenomen in artikel 10, onderdeel b, onder 1°, van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (Rtiv) en wordt aangepast van een verhouding van 1:1,5 naar 1:1. Deze verandering is het gevolg van een herijking van de Fair Value verhouding, die sinds 2011 onveranderd is gebleven. De herijking is nodig vanwege veranderingen in de markt, zoals hogere koopprijzen en lagere hypotheekrentes, waardoor kopers onder de huidige verhouding benadeeld worden. De nieuwe verhouding van 1:1 is bedoeld om een eerlijkere balans te creëren tussen kopers en aanbieders van VoV-constructies. Dit heeft vooral een positief effect op de vermogensopbouw van kopers.

De aangepaste Fair Value verhouding treedt in werking op 1 januari 2024, waarbij een overgangperiode van zes maanden geldt voor woningen die dan al in het verkoopproces zitten. Woningcorporaties kunnen er echter voor kiezen om deze woningen tijdens deze periode al aan te bieden met de nieuwe Fair Value verhouding van 1:1. De aanpassing heeft geen invloed op woningen die in het verleden zijn verkocht met VoV. Dat betekent dat de Fair Value verhouding die in het verleden contractueel is overeengekomen tussen de aanbieder en de koper dus van kracht blijft. De aanpassing van de Fair Value verhouding is enkel van toepassing op woningen die na 1 januari 2024 worden verkocht onder VoV.

Reacties internetconsultatie

In totaal zijn er acht reacties op de internetconsultatie voor het wijzigen van de RTIV i.v.m. aanpassing van de Fair Value verhouding geplaatst. De reacties komen van burgers, verschillende woningcorporaties en Vereniging Eigen Huis. De reacties zijn onder te verdelen in:

- Een reactie voor aanpassing van de Fair Value verhouding
- Reacties met zorgen over een negatief rendement en het aanbod van koopwoningen met VoV
- Reacties met een voorstel tot een andere aanpak van woningverkoop

Voor aanpassing van de Fair Value verhouding

De Vereniging Eigen Huis verwelkomt de voorgenomen aanpassing van de Fair Value verhouding. Door de stijging van de huizenprijzen in de afgelopen jaren is de huidige Fair Value verhouding oneerlijk geworden voor een (zittende) huurder die een corporatiewoning koopt. Aanbieders van de VoV behalen nu rendementen van 10 procent of meer ten koste van huiseigenaren. Deze hoge rendementen zijn niet in lijn met het maatschappelijke karakter van VoV-constructies.

Zorgen over negatief rendement en het aanbod van koopwoningen met VoV

Een aantal woningcorporaties heeft hun zorg uitgesproken over de voorgestelde wijziging van de Fair Value verhouding van 1:1,5 naar 1:1, vanwege de mogelijke impact op de inzet van verkoop met VoV. Verschillende woningcorporaties benadrukken het belang van VoV als een volkshuisvestelijk instrument om huishoudens met een middeninkomen te bedienen en de doorstroming vanuit de sociale inkomenscategorieën te stimuleren. De woningcorporaties vrezen echter dat de nieuwe Fair Value verhouding de kostendekking in gevaar zal brengen, vooral bij wederverkoop met het opnieuw inzetten van VoV met hetzelfde kortingspercentage of voor woningen waaraan door de koper is verbouwd. Dit zou volgens de woningcorporaties kunnen leiden tot verlieslijdende transacties en daardoor mogelijk tot het stopzetten van het aanbieden van koopwoningen met VoV. De woningcorporaties uiten hun zorgen dat koopstarters en (lage) middeninkomens de dupe zullen worden, omdat koopwoningen met VoV niet meer aangeboden zullen worden vanwege verlieslatende transacties voor de aanbiederende woningcorporaties. De woningcorporaties roepen op tot nader overleg tussen corporaties, aanbieders en belanghebbende partijen om een evenwichtig besluit te nemen.

Verder wordt door een woningcorporatie benoemd dat een Fair Value verhouding van 1:1 niet evenwichtig is en dat het voor zowel kopers als de aanbieders problemen oplevert. Hierbij wordt verwezen naar de geschiedenis en bedoeling van de Fair Value verhouding, waarbij destijds een verhouding van 1:1 werd gezien als een impliciete subsidie aan de koper. Daarnaast zijn er zorgen geuit over de huidige marktomstandigheden, waarbij de koper mogelijk een groter deel van het verlies van de woning draagt in geval van dalende woningprijzen.

Voorstel tot andere aanpak woningverkoop

Een burger vraagt zich af of de VoV-constructie überhaupt noodzakelijk is en suggereert een eenvoudigere aanpak waarbij de koper de marktprijs betaalt met alle lusten en lasten die daarbij horen. Er wordt benadrukt dat overregulering en complexiteit vermeden zou moeten worden zodat marktwerking kan optreden, met mogelijke voordelen zoals lagere overheidskosten en belastingverlaging voor lagere inkomens. Een andere burger pleit voor een fundamentele verandering in de aanpak van woningverkoop. Er wordt betoogd dat winst maken bij doorverkoop van huizen niet maatschappelijk aanvaardbaar is en er wordt voorgesteld om doorverkoop met winst te verbieden.

Vervolgonderzoek en conclusie

Naar aanleiding van de reacties op de internetconsultatie is er op verzoek van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aanvullend onderzoek verricht door Finance Ideas (zie bijlage). Het aanvullend onderzoek heeft zich gericht op de door een aantal woningcorporaties geuite zorgen over de kostendekking van de VoV-constructie na aanpassing van de Fair Value verhouding. Deze woningcorporaties geven aan dat er na de aanpassing mogelijk geen positief rendement valt te behalen, waardoor het aanbieden van koopwoningen met VoV voor de aanbieder een verlieslatende activiteit kan gaan worden. Dit zou woningcorporaties ertoe kunnen besluiten het product niet langer aan te bieden, waardoor het aanbod van betaalbare koopwoningen van woningcorporaties voor koopstarters zal afnemen.

In het aanvullende onderzoek heeft Finance Ideas vanuit het perspectief van de aanbieder voor verschillende situaties een rendementsberekening gemaakt. De onderzoekers hebben hierbij het rendement berekend in de situatie waarin de woningcorporatie de met VoV verkochte woning na de bewoningsperiode van de koper terugkoopt om deze vervolgens voor de doelgroep te behouden en er is een berekening gemaakt voor de situatie waarin de aanbieder de met VoV verkochte woning na de bewoningsperiode niet wenst terug te kopen. Voor deze situaties is ook onderzocht wat het effect is van de verlaging van de Fair Value verhouding op het rendement van de aanbieder.

Uit de analyse komt duidelijk naar voren dat woningcorporaties ook bij de nieuwe Fair Value verhouding een positief rendement kunnen behalen als zij de met VoV verkochte woning na de bewoningsperiode van de koper blijvend voor de doelgroep wensen te behouden door de woning terug te kopen en opnieuw aan te bieden met VoV. Bij een bewoningsperiode van de koper van vijftien jaar en een jaarlijkse waardeontwikkeling van 3,5% is het rendement bij een Fair Value verhouding van 1:1 gelijk aan 3,16%. Bij de huidige Fair Value verhouding van 1:1,5 ligt het rendement hoger en komt dit uit op 4,47%. Dat het rendement bij de huidige Fair Value verhouding hoger ligt is goed te verklaren, aangezien de aanbieder bij een hogere Fair Value verhouding in grotere mate deelt in de waardeontwikkeling van de woning. Het effect van de verkoop- en terugkoopkosten op het rendement is beperkt bij een bewoningsperiode van vijftien jaar en komt volgens de onderzoekers van Finance Ideas uit op een afname van het rendement van circa 0,3%-punt. Indien de terugkoop- en verkoopkosten buiten beschouwing worden gelaten dan is het rendement voor de aanbieder gelijk aan de waardeontwikkeling van de woning.

Een aantal woningcorporaties gaf in de consultatie aan dat de aanpassing van de Fair Value verhouding voor hen mogelijk aanleiding kan zijn om te stoppen met het aanbieden van koopwoningen met VoV. De vrees van deze woningcorporaties dat een aanpassing van de Fair Value verhouding ervoor kan zorgen dat het aanbieden van VoV mogelijk een verlieslatende activiteit wordt, is op basis van het aanvullende onderzoek niet aangetoond. Uit het aanvullend onderzoek is namelijk juist gebleken dat woningcorporaties ook bij een Fair Value verhouding van 1:1 een positief rendement kunnen behalen. Daarbij is ook rekening gehouden met terugkoop- en verkoopkosten die voor rekening van de woningcorporatie komen.

Weliswaar zorgt een aanpassing van de Fair Value verhouding van 1:1,5 naar 1:1 voor een afname van het rendement voor woningcorporaties, maar dit is nodig omdat de huidige verhouding juist ongunstig uitpakt voor de koper. Uit het eerdere onderzoek van Finance Ideas is naar voren gekomen dat de sterke koopprijsstijgingen uit het verleden hebben geleid tot hoge rendementen van aanbieders van VoV en juist nadelig hebben uitgekapt voor kopers. De aanpassing van de Fair Value verhouding heeft een positief effect op de vermogensopbouw van kopers, omdat een groter deel van de waardestijging aan hen toevalt.

Verder zijn tijdens de internetconsultatie door verschillende partijen zorgen geuit dat de verlaging van de Fair Value verhouding ook nadelig kan uitpakken voor de koper. In geval de waarde van de woning gedurende de bewoningsperiode daalt, deelt de koper bij een verlaging van de Fair Value verhouding voor een groter deel in het verlies. Uit het eerdere onderzoek van Finance Ideas komt naar voren dat dit nadeel echter beperkt is. Het onderzoek wijst namelijk uit dat een negatieve koopprijsontwikkeling 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.

Een periodieke herijking van de Fair Value verhouding is na wijziging van de RTIV niet langer nodig, omdat de verdeling van de waardeontwikkeling tussen koper en aanbieder naar rato van de financiering is. Dat neemt niet weg dat het in de toekomst mogelijk blijft de Fair Value verhouding te herzien, indien gewijzigde marktomstandigheden daartoe aanleiding geven.