

Ministerie van Volkshuisvesting
en Ruimtelijke Ordening
t.a.v. Minister Hugo de Jonge

Datum	ons kenmerk	kenmerk dossier	behandeld door	pagina
26 juni 2023	KoopGarant	Woonbron Makelaars	Wouter Beekers	1/2

Onderwerp: voorstel aanpassing fair value verhouding bij verkoop onder voorwaarden

Geachte heer De Jonge,

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van uw voorstel de fair value verhouding bij verkoop onder voorwaarden (vov) aan te passen. Graag reageren wij, als corporatie met mogelijk het grootste aantal vov-woningen in bezit, op uw voorstel. Wij doen dat met enige zorg over de gevolgen van uw voorstel.

Bij die zorg, willen wij ook onze verbazing uitspreken dat Woonbron niet betrokken is bij het onderzoek voorafgaand aan dit voorgenomen besluit. Dit terwijl Woonbron een voortrekkersrol heeft gespeeld in deze verkoopvorm, en ook betrokken is geweest bij de totstandkoming van de fair value regeling.

Wij hebben nog altijd ca. 7.000 woningen die zijn verkocht met vov-condities en blijven dit product graag aanbieden. Dit is ook vastgelegd in prestatieafspraken met de gemeenten waarin wij werkzaam zijn. Hiermee bevorderen we doorstroming van onze huurders en wijzen we toe aan kopers met een passend inkomen (bij een koopprijs tot € 210.000 geldt een maximaal gezinsinkomen van € 48.625, prijspeil 2023). Verkoop onder voorwaarden draagt bij aan onze volkshuisvestelijke opgave.

Het rekenmodel van fair value werkte met de historische parameters van die tijd. De afgelopen jaren is er een periode geweest met een lage rente en daarmee gepaard gaande waardeontwikkeling. Die situatie levert een hoger rendement op voor (deel)eigenaren van woningen. Op dit moment hebben we te maken met een hogere rente en lagere waardeontwikkeling. Dit levert voor de aanbieder van woningen onder KoopGarant een heel ander risicoprofiel op dat opgevangen moet worden. Bij een fair value met een verhouding van 1:1 zal een transactie veel vaker verliesgevend zijn dan bij 1:1,5.

Met begrip voor de afwegingen van de fair value verhouding vanuit het perspectief van de koper, zijn wij bezorgd over de mate waarin we verkoop onder voorwaarden kunnen blijven toepassen. Het product is in toenemende mate een risicovol product vanuit het perspectief van de aanbieder. Verkoop onder voorwaarden is complexer dan vrije verkoop en vraagt deskundigheid en inzet in de tijd. Het product drukt vanwege de terugkoopplicht op onze balanspositie (de zogenaamde balansbeklemming).

Aanpassing van de fair value verhouding leidt op termijn tot een hoger financieel risico. De aanpassing van de fair value zal de ruimte voor Woonbron en andere woningcorporaties om verkoop onder voorwaarden toe te passen, verder verkleinen. Die ontwikkeling achten wij niet in het belang van de volkshuisvesting, en wij spreken onze hoop uit dat dit belang mee mag wegen in het uiteindelijke voorstel voor een fair value verhouding.

Uiteraard staan wij alsnog open voor nadere toelichting en overleg, vanuit onze jarenlange ervaring en opgedane deskundigheid op dit terrein.

Hopend dat u ons signaal ter harte wilt nemen,

Met hoogachting,



Wouter Beekers
Directeur Woonbron Makelaars