

Onderwerp

Zienswijze op voorstel wijziging RTIV ivm aanpassing van de fair value verhouding

Bezoekadres

Torenallee 34, Eindhoven

Ministerie van BZK (DG Volkshuisvesting en Bouwen)
t.a.v. Minister Hugo de Jonge

Eindhoven, 28 juni 2023
Behandeld door: R. Parahoe
Telefoonnummer: 040- 23 59 888

Geachte heer De Jonge,

U bent voornemens om de fair value verhouding in de RTIV aan te passen van 1:1,5 naar 1:1. Met dit voorstel neemt u het advies van Finance Ideas over, die begin dit jaar een onderzoek deed naar herijking van de fair value verhouding. Voor dit onderzoek werden diverse interviews gehouden, waaronder ook met Trudo.

Trudo stelt het belang van de koper voorop en is dan ook voorstander van een fair value die in balans is. Er moet echter wel voorkomen worden dat door de aanpassing van de fair value verhouding VoV een dusdanig risicovol product wordt, met transacties die steeds vaker verliesgevend zijn, dat het een stille dood gaat sterven. Daarvoor is de bijdrage van Verkoop onder Voorwaarden aan de volkshuisvestelijke opgave te belangrijk. Via deze brief lichten wij een en ander graag toe.

Over Trudo

Wij zijn een Eindhovense woningcorporatie, die de mensen die we huisvesten centraal stellen. Wij faciliteren sociale stijging onder meer door mensen met een bescheiden inkomen in staat te stellen om een woning te kopen. Trudo verkoopt in principe al haar woningen via haar product Slimmer Kopen®, een variant van Verkoop onder Voorwaarden (VoV). Momenteel hebben we ca. 4.000 woningen verkocht via Slimmer Kopen®. De verleende korting baseren we op het huishoudinkomen van de koper en de marktwaarde van de woning. Kopers behoren op basis van hun inkomen tot de sociale en middeninkomens. Slimmer Kopen® is ook de motor achter onze bedrijfsvoering. Het stelt ons in staat om (veel) meer woningen te bouwen dan andere corporaties van vergelijkbare omvang (zie rapportage *Corporaties in de 'oplossingsstand'* uitgebracht door de Taskforce Nieuwbouw Woningcorporaties)

Supporting people

Onze missie 'supporting people' werken we onder meer uit door ons extra in te zetten voor het thema Betaalbaarheid. Om onze Slimmer Kopen®- woningen betaalbaar te houden, stellen wij halfjaarlijks het kortingspercentage bij. Vanuit de 'supporting people'-gedachte staan wij dan ook achter het voorgenomen voorstel om de fair value verhouding aan te passen naar een transparante, beter uitlegbare en wellicht meer 'faire' verhouding.

Aandachtspunten

Bij de aanpassing van de fair value verhouding naar 1:1 willen wij echter wel de volgende kanttekeningen plaatsen:

- VoV is een belangrijk volkshuisvestelijk instrument om vooral de lage middeninkomens te bedienen en daarmee de doorstroming vanuit de sociale inkomenscategorien te stimuleren. Het is dan ook daarom dat de verkoop van onze huurwoningen de basis vormt van ons bedrijfsmodel. Het is daarbij wenselijk om de voorraad VoV-woningen te behouden of zelfs uit te breiden gezien de huidige volkshuisvestelijke opgaven. Trudo is van mening dat de stimulering tot sociale of middenkoop nog veel te veel beperkt is en op onvoldoende steun en stimulans kan rekenen van collega-corporaties, de overheid en de toezichthouders. Daarover hebben wij in de afgelopen jaren al vaker onze vinger opgestoken. Door de voorgestelde aanpassing kan VoV echter nog minder aantrekkelijk worden voor aanbieders, met als gevolg dat partijen nog terughoudender worden in het aanbieden van VoV. Wij kunnen ons voorstellen dat dit niet het effect is wat u met de voorgestelde aanpassing beoogt en doen een beroep op u om anderszins het belang voor uitbreiding van VoV onder de aandacht te brengen en dit concreet en substantieel te ondersteunen. Wij hebben daar zeker ideeën over en zouden die graag met u bespreken;
- Momenteel is sprake van instabiele marktomstandigheden. Hypotheekrentes zijn sterk gestegen ten opzichte van een jaar geleden. Het is reëel te veronderstellen dat prijzen kunnen gaan dalen. Bij een lagere fair value verhouding draagt de koper een groter aandeel in het verlies van de woning. NHG-borging biedt hier wel een oplossing voor, maar het moment van invoering kan toch lastig uit te leggen zijn richting de koper. Mogelijk dat in de uitwerking hier nog nader de aandacht op gevestigd kan worden;
- Het werkelijke rendement ligt onzes inziens lager dan wat er in het rapport verondersteld wordt. Kijken we naar transactiebedragen, dan kan er zelfs sprake zijn van verlies voor de aanbieder. Aanbieders hebben namelijk ook te maken met proces- en transactiekosten. Het lagere rendement kan ertoe leiden dat corporaties op den duur minder middelen beschikbaar hebben om de bouwopgave aan te pakken. Dit geldt zeker voor Trudo gezien de verwevenheid van Slimmer Kopen® met onze investeringscapaciteit. Trudo investeert per definitie tot aan de meest knellende ratio volgens het beoordelingskader. Aanpassing van de fair-value verhouding heeft als consequentie dat op het thema van beschikbaarheid op langere termijn Trudo minder nieuwbouwwoningen aan de sociale voorraad in Eindhoven kan toevoegen.

Wij staan samen aan de lat om woonopties te bieden aan mensen met een bescheiden inkomen en om gezamenlijk de bouwopgave aan te pakken. Wij vertrouwen er daarom op dat u onze zienswijze mee laat wegen in uw definitieve voorstel voor een fair value verhouding.

Met vriendelijke groet,
Trudo



E.J.P. Jansen MSc QC
Directeur-bestuurder