

Internet

www.woonkracht10.nl

Telefoon

[078] 620 20 00

**WOON
KRACHT
10****IBAN nr.**

NL28 BNGH 0285 0381 33

BTW nr.

NL820637506B01

PostadresPostbus 246
3330 AE Zwijndrecht**KvK nr.**

23060266

Ministerie van BZK
T.a.v. Minister Hugo de Jonge

OnderwerpReactie voorstel aanpassing Fair
Value verhouding**Referentie**

BVO/VGS

Datum

28-06-2023

Geachte heer de Jonge,

U heeft het voornemen om in het RTIV een aanpassing op te nemen inzake de fair value verhouding. Wij willen hier graag op reageren.

Voor Woonkracht10 is KoopGarant het verkoop onder voorwaarden product waar we gebruik van maken om de middeninkomens te bedienen. Er wordt hen daarmee een mogelijkheid geboden een start op de (koop)woningmarkt te maken. Door bijvoorbeeld KoopGarant is een koopwoning voor middeninkomens ineens bereikbaar. Ze hebben dan ook een grotere kans om een (financieel) passende woning te vinden omdat ze ook op dit woningaanbod kunnen reageren. De door ons gehanteerde korting is gekoppeld aan het inkomen van de koper en bij een inkomen boven de gestelde middeninkomensgrens komt men niet in aanmerking voor een KoopGarant woning. De woningen komen dus echt bij de doelgroep. Door de huidige fair value verhouding van 1:1.5 is deze aanbiedingsvorm kostendekkend (inclusief kosten terug en wederverkoop) en hoeven we de financiële middelen die we nodig hebben voor onze sociale huurders niet aan te wenden.

Bij een fair value verhouding van 1:1 zal dit niet langer houdbaar zijn. Zeker in gevallen wanneer een erpachter veel heeft verbouwd aan de woning wordt het een verlieslijdende constructie. Ook wanneer er wordt doorverkocht met hetzelfde kortingspercentage zal het geen kostendekkende transactie zijn. (zie ook de ingediende zienswijze van Vidomes dd 28-06-2023) De middeninkomens zullen hier de dupe van zijn, wij zullen KoopGarant niet meer aanbieden. We willen niet het risico lopen dat we geld uit de sociale huurkasstromen moeten aanwenden voor onze KoopGarant portefeuille. Ook andere corporaties zullen KoopGarant of andere Verkoop onder Voorwaarden constructies niet, of niet zoveel, meer aanbieden. Dit heeft dus direct een nadelig effect op het woningaanbod voor de middeninkomens. Terwijl we deze groep juist met zijn alle willen bedienen.

We verzoeken u dan ook om een alsnog het gesprek aan te gaan met corporaties, aanbieders van dit soort producten en andere belanghebbende partijen. Iets wat tot nu toe onvoldoende gebeurd is. Wanneer alle belanghebbende zijn bevroegd kan er een afgewogen besluit genomen worden.

Met vriendelijke groet,

Babette Vos
Accountmanager zakelijk beheer

