



Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 31 oktober 2023, tot wijziging van de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met aanpassing van de Fair Value verhouding

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties;

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 de inwerkingtreding van deze regeling, blijft gedurende zes maanden na dat tijdstip van kracht met betrekking tot woningen die dan al in het verkoopproces zitten.
2. Van het eerste lid mag ten gunste van de koper worden afgeweken door toepassing van de wijziging van artikel I, tweede lid.

ARTIKEL III

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 januari 2024.

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

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
H.M. de Jonge*



TOELICHTING

I Algemeen

1. Inleiding

De Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: RtiV) 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 (hierna: VoV). Bij VoV wordt de (zittende) huurder 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 doorverkoop 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 RtiV. Sinds 1 november 2011 geldt een verhouding van 1:1,5, inhoudende dat de corporatie een groter deel van de waardeontwikkeling ontvangt dan de koper. Corporaties zijn sinds 2002 verplicht om de Fair Value verhouding toe te passen wanneer een woning wordt verkocht tegen een prijs dat lager ligt 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 onder 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 gesteld voor woningcorporaties. De hoogte van de Fair Value verhouding is afhankelijk van verschillende factoren, waarvan de kooprijfstijging 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 kooprijfstijging 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 kooprijfstijging 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 (naast corporaties zijn dat ook ontwikkelaars) sterk geprofiteerd van de zeer hoge kooprijfstijgingen. 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 past bij de ontwikkelingen in de markt en de risico's van partijen.

De herijking van de Fair Value verhouding is in het bijzonder relevant, omdat in het coalitieakkoord 'Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst' van het voormalig kabinet Rutte IV is vastgelegd om zittende corporatiehuurders in grondgebonden woningen de kans te geven om hun woning onder bepaalde voorwaarden te kopen. Aan deze afspraak is invulling gegeven door in overleg met Aedes een leidraad voor corporaties te ontwikkelen 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 oneerlijke balans door herijking van de Fair Value verhouding heeft daarmee aan extra urgentie gewonnen.

3. Inhoud van het voorstel

Om te bepalen wat een eerlijke 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.¹

De koper geniet in een VoV-constructie de voordelen van de korting op de aankoopkosten, de deling

¹ Kamerstukken II, 2022/23, 27 926, 374, p. 9.



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. Vanwege onder andere ontwikkelingen ten aanzien van de koopprijzen en de hypotheekrente in de laatste jaren hebben verschillende partijen het afgelopen jaar verzocht om de Fair Value verhouding te herijken. Geconcludeerd wordt dat de hogere koopprijsontwikkeling 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 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. Door de historische tijdreeksen in het perspectief op de Fair Value verhouding mee te nemen, kan worden geconcludeerd dat de sterke koopprijsstijgingen 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 door Finance Ideas uitgevoerde onderzoek blijkt echter dat het effect op het aanbod van de geïnterviewde 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 echter in omvang beperkt. Uit aanvullend onderzoek van Finance Ideas is overigens naar voren gekomen dat aanbieders ook bij de aangepaste Fair Value verhouding een positief rendement kunnen behalen.

Aangezien de Fair Value verhouding is gebaseerd op historische tijdreeksen, kan dat ertoe leiden 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 echter 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 januari 2024. Voor de verkoop van woningen die op het moment van deze publicatie al in het verkoopproces zitten, geldt een overgangstermijn van zes maanden. Dit houdt in dat deze woningen tot uiterlijk 1 juli 2024 nog mogen worden aangeboden met een Fair Value verhouding van 1:1,5. Het staat corporaties echter vrij om deze woningen al tijdens deze periode aan te bieden met de nieuwe Fair Value verhouding van 1:1.

4. Uitvoering, toezicht en handhaving

De Autoriteit woningcorporaties heeft een handhaafbaarheids-, uitvoerbaarheids- en fraudebestendigheidstoets uitgevoerd. De conclusie hiervan is dat er geen bijzonderheden zijn.

5. Regeldruk

Het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR) heeft het dossier niet geselecteerd voor een formeel advies, omdat het naar verwachting geen omvangrijke gevolgen voor de regeldruk heeft.



6. Consultatie

Ten behoeve van het onderzoek naar de Fair Value verhouding zijn door de onderzoekers van Finance Ideas twaalf interviews afgenomen met vijf woningcorporaties, twee projectontwikkelaars, Stichting OpMaat, Kooplab, Autoriteit woningcorporaties, Waarborgfonds Sociale Woningbouw en Vereniging Eigen Huis. Dankzij deze 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 verhouding en mogelijke alternatieven voor de huidige methodiek.

Naar aanleiding van de reacties op de internetconsultatie zijn door de onderzoekers van Finance Ideas gesprekken gevoerd met vier woningcorporaties die hun bedenkingen hebben geuit tijdens de internetconsultatie en is er gesproken met Stichting OpMaat. Naar aanleiding van deze gesprekken is er een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar de verwachte rendementen voor de aanbieders van een VoV product. De vier woningcorporaties hebben hun zorgen geuit over de kostendekking van de VoV-constructie na aanpassing van de Fair Value verhouding van 1:1,5 naar 1:1. Zij hebben aangegeven 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 kunnen doen besluiten het product niet langer aan te bieden, waardoor het aanbod van betaalbare koopwoningen van woningcorporaties voor koopstarters zal afnemen.

Uit het aanvullend onderzoek is naar voren gekomen dat ook na aanpassing van de voorgestelde Fair Value verhouding nog een positief rendement te behalen valt voor de aanbieders. Bij een bewoningsperiode van de koper van vijftien jaar en een jaarlijkse waardeontwikkeling van 3,5% is bij de huidige Fair Value verhouding van 1:1,5 het rendement 4,47%. Bij de voorgestelde Fair Value verhouding van 1:1 is het rendement 3,16%. 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.

Op basis van dit aanvullende onderzoek en het eerder uitgevoerde onderzoek wordt daarom voorgesteld om de Fair Value verhouding in de RTIV per 1 januari 2024, conform het voorstel in de internetconsultatie, te wijzigen van 1:1,5 naar 1:1.

7. Inwerkingtreding

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 januari 2024. Daarmee wordt aangesloten bij de vaste verandermomenten en het beleid om twee maanden voorafgaand aan inwerkingtreding tot publicatie over te gaan.

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 aangepast, welke in bepaalde gevallen van toepassing is bij de koop door (zittende) huurders van woningen van woningcorporaties. Voor nadere toelichting hierover wordt verwezen naar het algemene deel van deze toelichting.

Artikel II

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 januari 2024. De aanpassing van de Fair Value verhouding is enkel van toepassing op woningen die na 1 januari 2024 worden verkocht met VoV. Deze regeling voorziet in overgangsrecht, inhoudende dat de huidige Fair Value verhouding van 1:1,5 nog zes maanden na de inwerkingtreding van deze regeling van kracht blijft met betrekking tot woningen die dan al in het verkoopproces zitten. Het staat de woningcorporaties echter vrij om tijdens deze periode al de nieuwe Fair Value verhouding van 1:1 bij VoV toe te passen, aangezien deze gunstiger is voor potentiële kopers.

De aanpassing van de Fair Value verhouding 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 Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
H.M. de Jonge*