

Minister van Wonen, Wijken en Integratie  
De heer mr. E.E. van der Laan  
Postbus 20951  
IPC 100  
2500 EZ Den Haag

Datum : 1 februari 2010  
Onderwerp : Advies stabilisatie en update Fair Value-model  
Ons kenmerk : RB/20100009

Geachte heer Van der Laan,

In de afgelopen jaren zijn er door circa 200 woningcorporaties en vastgoedbeleggers zo'n 20.000 woningen verkocht waarbij er sprake was van "Verkoop onder Voorwaarden", veelal onder het model 'Koopgarant'. Een belangrijk onderdeel van dergelijke verkopen is het 'Fair Value-model'. Dit model regelt de verhouding tussen de verstrekte korting op de marktwaarde van de woning en de verdeling van de waardeontwikkeling, die door uw ministerie is vastgelegd in MG 2002-06 (en later zonder inhoudelijke wijzigingen opnieuw is opgenomen in MG-2006-06). Bij vaststellen van de verhouding had uw ministerie het voornemen de verhouding tussen korting en waardeling periodiek te toetsen aan de actuele parameters en marktomstandigheden en zo nodig te herzien.

Medio 2008 is door uw ministerie de evaluatie van het 'Fair Value-model' gepresenteerd aan een groep betrokkenen en belanghebbenden bestaande uit vertegenwoordigers van woonconsumenten, woningcorporaties, makelaars en financiers. Deze presentatie leidde helaas niet tot een uniforme aanbeveling van de deelnemers van dit overleg aan uw ministerie. Oorzaak hiervan was dat de uitkomsten van het (door uw ministerie geïnitieerde) onderzoek dat diende als basis van de evaluatie, niet gedeeld konden worden door alle betrokkenen. Volgens diverse betrokkenen gaven de uitkomsten een vertekend beeld gaven van de werkelijkheid. Het uitblijven van een uniforme aanbeveling leidde vervolgens tot vertraging in de vervolgstappen op de evaluatie en actualisatie.

Eind 2008 besloten Aedes Vereniging van Woningcorporaties, Vereniging Eigen Huis (VEH) en Stichting OpMaat (de organisatie die het 'Koopgarant-model' aan meer dan 150 woningcorporaties in licentie beschikbaar stelt) om gezamenlijk een project te starten: 'Verbetering stabiliteit en update Fair Value-model'. Doel van het project was om het model zodanig te verbeteren dat de uitkomsten minder gevoelig zijn in de tijd en de validiteit toeneemt. Daarnaast werd het verbeterde model doorgerekend met actuele variabelen. Als onderdeel van het project voerde Finance Ideas een onderzoeksoopdracht uit, waarna de projectgroep op basis van onderzoeksrapport haar advies formuleerde. Prof. Dr. J.B.S. Conijn, bijzonder hoogleraar Woningmarkt aan de Universiteit van Amsterdam, fungeerde als wetenschappelijk supervisor bij dit project. Gedurende het project hield de projectgroep uw ministerie op de hoogte van de voortgang.

Aedes, VEH en Stichting OpMaat bieden u hierbij de resultaten aan van dit project en doen u twee inhoudelijke aanbevelingen en een aanbeveling van procedurele aard.

1. Met betrekking tot de stabilisatie en actualisatie van het rekenmodel van de Fair Value-balans bevelen wij aan om de te hanteren werkwijze en parameters aan te passen conform bijgevoegd adviesrapport (pag 9). Deze aanpassingen zijn mede gebaseerd op de praktijkervaringen van de afgelopen jaren en de toegenomen kwaliteit van de beschikbare data. Zo is onder andere de inmiddels gewijzigde kostenstructuur rond aankoop en financiering in het model verwerkt. Door de aanpassingen is het rekenmodel eenvoudiger geworden en zijn de uitkomsten duidelijk minder gevoelig geworden voor korte-termijn-fluctuaties in de gehanteerde parameters.
2. In MG 2006-06 is de Fair Value-verhouding, de verhouding tussen de verstrekte korting bij verkoop en het maximale aandeel in de waarde-ontwikkeling dat de verkopende woningcorporatie bij terugkoop toekomt, gesteld op 1 : 2 bij bestaande woningen en 1 : 1,5 bij nieuwbouwwoningen. Wij adviseren u om, bij herziening van de Fair Value-verhouding, deze verhouding zowel voor bestaande als voor nieuwbouwwoningen vast te stellen op 1 : 1,5. Deze verhouding ligt zeer dicht bij de theoretische uitkomsten van het onderliggende Fair Value rekenmodel zoals door Finance Ideas is berekend. Het hanteren van een vaste, uniforme verhouding heeft in de afgelopen jaren in hoge mate bijgedragen te aan het draagvlak en het succes van de modellen met 'Verkoop onder Voorwaarden', zoals Koopgarant.
3. Naast deze beide inhoudelijke aanbevelingen adviseren wij u om, indien u besluit tot aanpassing van de Fair Value-verhouding, in uw besluit een ingangsdatum vast te stellen die geruime tijd ligt na de publicatiedatum van uw besluit. Te denken valt aan een periode van drie tot zes maanden. Deze periode kan door alle betrokken partijen gebruikt worden om de invoering van de nieuwe verhoudingen zodanig voor te bereiden dat op alle niveaus de communicatie en uitvoering correct kan verlopen.

Tot slot kunnen wij u meedelen dat nagenoeg alle partijen die door uw ministerie in juli 2008 bij de evaluatie van het 'Fair Value-model' waren betrokken, ons hebben laten weten zich te kunnen vinden in de hierboven geformuleerde aanbevelingen. Van enkele partijen ontvingen wij helaas geen reactie.

Uiteraard zijn wij gaarne bereid een nadere toelichting te geven als ons advies daar voor u aanleiding toe geeft.

Hoogachtend,  
Namens Vereniging Eigen Huis, Aedes Vereniging van Woningcorporaties en Stichting OpMaat,

drs. Rein Bakker  
Directeur Stichting OpMaat

Bijlage: Advies 'Verbetering stabiliteit en update Fair Value-model', met als separate bijlage de rapportage van Finance Ideas