

A close-up photograph of a hand placing a small, light-colored wooden block onto a larger wall made of similar blocks. The wall is composed of two main sections: a lower section of light-colored blocks and an upper section of darker, greyish-blue blocks. The hand is positioned at the top right, with the thumb and index finger holding the block. The background is a solid light blue.

finance
ideas

Ruimte voor nieuwbouw door verkoop (onder voorwaarden)

Johan Conijn en Marcel van Hoorn
28 augustus 2025

MEER IMPACT MET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL



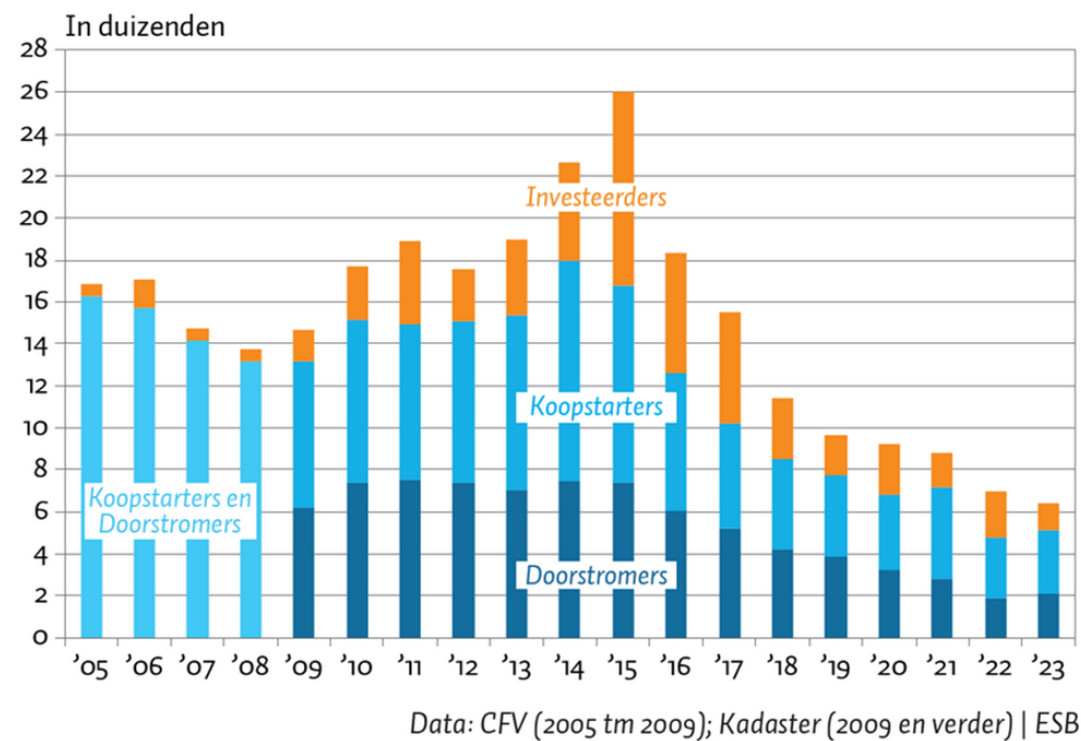
1 Verkoop onder Voorwaarden



Verkoop van corporatiewoningen

- De afgelopen jaren is de verkoop van corporatiewoningen sterk gedaald.
- Een top in 2015 met de verkoop van 26.000 woningen. Momenteel is het niveau 6.000.
- Ook de verkoop aan koopstarters is gedaald.
- Er is veel verzet bij gemeenten tegen verkoop van corporatiewoningen

Aantal verkochte corporatiewoningen



Sociale koop (Verkoop onder Voorwaarden)

- Een deel van de verkoop vindt plaats in de vorm van sociale koop met VoV. Daarbij zijn de volgende overwegingen van belang:
 - ✓ *Bevorderen eigen woningbezit*: een lagere prijs maakt de koopwoning betaalbaar voor een huishouden met een lager inkomen.
 - ✓ *Opbouw sociale koopsector*: het leveren van een bijdrage om een sociale koopsector te ontwikkelen.
 - ✓ *Activering latent vermogen*: door te verkopen komen financiële middelen beschikbaar voor andere opgaven.

Verskillende varianten VoV

- Oorsprong Maatschappelijk gebonden eigendom (MGE) jaren 80/90 in Rotterdam.
- Momenteel twee hoofdvarianten van belang:
 - Met terugkoop/doorverkoop (plicht/recht)
 - ✓ Koopgarant (Opmaat)
 - ✓ Slimmer Kopen (Trudo)
 - Veelal zonder terugkoop
 - ✓ Koopstart (Opmaat)

Product	KoopGarant	Slimmer Kopen	Koop Start
Werking	Koopinstrument	Koopinstrument	Koopinstrument
Primair doel	Betaalbare koop	Betaalbare koop	Betaalbare koop
Terugkoop of uitponen	Terugkoopplicht	Terugkooprecht	Uitponen, terugkooprecht is optioneel
Balansreservering voor terugkoop	Ja	Ja	Nee, want geen terugkoop
Afrekening bij doorverkoop	Volgens fair value	Volgens fair value	Volgens fair value
Liquideitsbeslag	Ja	Ja	Ja
Beslag op eigen organisatie	Ondersteuning doorverkopen is mogelijk via Opmaat		Ondersteuning doorverkopen is mogelijk via Opmaat
Kosten licentie	Op te vragen bij de		
Licentiehouder	Opmaat	Trudo	Opmaat

Bouwstenen VoV

Deel uitgestelde betaling

- Een deel van de marktwaarde behoeft de koper niet te betalen (10% - 50%).
- Bij verhuizing vindt de betaling alsnog plaats.
- Dus geen korting maar uitgestelde betaling.

Deling waardeontwikkeling

- Het voordeel van de uitgestelde betaling wordt verrekend doordat de koper een deel van de waardeontwikkeling afstaat aan de corporatie.
- *Fair Value verhouding* is momenteel 1:1. Bij een uitgestelde betaling van bijvoorbeeld 30% ontvangt de corporatie 30% van de waardestijging (ook vergelijkbare verliesdeling).

Verwerking in de jaarrekening

- VoV met terugkoop is volgens accountants een *financiële transactie*.
 - Aan de actiefzijde van de balans de waarde van de woningen
 - Aan de passiefzijde van de balans de terugkoopverplichting (schuld)
- Door de *balansverlenging* kan er een solvabiliteitsprobleem ontstaan
- Alternatief: het is een *verkooptransactie*. Dat was de zienswijze van bij financiële beoordeling (CFV, WSW) in het verleden

Activa	Passiva
Vastgoed	Eigen vermogen
VoV waarde	Leningen
Liquiditeiten	VoV schuld
Totaal	Totaal

Solvabiliteit = Eigen
vermogen / Totaal

Aantal woningcorporaties met VoV

- Op basis van de jaarrekeningen (2022) blijkt dat 170 van de 277 woningcorporaties VoV-woningen hebben.
- De waarde van alle VoV-woningen van woningcorporaties is € 8,9 miljard.
- Naar schatting zijn er 30.000 – 35.000 VoV-woningen.
- Woonbron hoogste bedrag; Trudo grootste aandeel in de balans.

Ultimo 2022	
Woningcorporaties met VoV	170
Woningcorporaties zonder VoV	107
Totaal	277

	Balanswaardering (in € miljoen)	Aandeel balans
1. Woonbron	€ 1.488	19,3%
2. Woonstad	€ 1.258	12,2%
3. Trudo	€ 671	37,0%
4. De Alliantie	€ 268	1,9%
5. Woonstede	€ 231	10,4%

A photograph of a construction site for a modern building. The building is constructed from large, light-colored concrete blocks. Several windows with white frames and diagonal bracing are visible on the ground floor. A blue crane is positioned on the roof, and a red crane arm is visible in the background. The sky is blue with scattered white clouds. A semi-transparent blue banner is overlaid across the middle of the image, containing the text '2 Effect VoV op nieuwbouw'. A white fence is in the foreground, and a paved road is on the right.

2

Effect VoV op nieuwbouw



Onderzoeksvraag

- *Context:* de Nationale prestatieafspraken (NPA) vergen veel van de investeringscapaciteit van woningcorporaties
- *Vraag:* welke bijdrage kan de verkoop van woningcorporaties leveren aan de bouw van huurwoningen?
- *Middel:* berekeningen zijn uitgevoerd met de (fictieve) woningcorporatie Rentmeester, de gemiddelde woningcorporatie van Nederland

Vergelijking tussen drie verkoopscenarió's

VoV met balansverwerking

- Wat is in dit scenario de extra nieuwbouw van huurwoningen binnen de normen van de financiële ratio's?
- Gelijkmatic gespreid over de periode 2026 – 2034

VoV zonder balansverwerking

- Zonder balansverwerking van VoV is er meer financiële ruimte.
- Hoeveel extra nieuwbouw is van huurwoningen is mogelijk in dit scenario?

Reguliere verkoop

- Reguliere verkoop tegen marktwaarde is een alternatief voor VoV.
- Hoeveel extra nieuwbouw is van huurwoningen is mogelijk in dit scenario?

Aannames voor nieuwbouw, reguliere verkoop en verkoop onder voorwaarden

Nieuwbouw

Variabele	Bedrag	
Stichtingskosten	€ 280.000	<i>Eenmalig</i>
Huur	€ 680	<i>Per maand</i>
Onderhoud	€ 3.400	<i>Per jaar</i>
Beheer	€ 1.200	<i>Per jaar</i>
Overige uitgaven (niet in waarde)	€ 1.610	<i>Per jaar</i>

Bron: IBW 2025

Verkoop (onder voorwaarden)

Variabele	Bedrag	
Leegwaarde	€ 300.000	<i>Eenmalig</i>
Huur	€ 590	<i>Per maand</i>
Onderhoud	€ 3.000	<i>Per jaar</i>
Beheer	€ 1.050	<i>Per jaar</i>
Overige uitgaven (niet in waarde)	€ 1.610	<i>Per jaar</i>

Bron: dVi 2023 geïndexeerd, overig IBW

- De gehanteerde Fair Value verhouding bij VoV bedraagt 1:1.
- De gehanteerde korting bij VoV bedraagt 30%
- Aantallen nieuwbouw en verkoop zijn gelijkmatig gespreid over de prognosejaren.

Effecten van verkoop huurwoningen (1)

- Effecten voor drie verkoopvarianten, steeds per 100 verkochte woningen:
 - VoV met de huidige verwerking in de balans en 30% korting
 - VoV zonder verwerking in de balans en 30% korting
 - Reguliere verkoop tegen de marktwaaarde
- Omvang **extra nieuwbouw huur** per 100 verkochte woningen

	Aantal verkoop	Extra nieuwbouw huur
Verkoop huidige balans	100	67

Effecten van verkoop huurwoningen (2)

- Effecten voor drie verkoopvarianten, steeds per 100 verkochte woningen:
 - VoV met de huidige verwerking in de balans en 30% korting
 - VoV zonder verwerking in de balans en 30% korting
 - Reguliere verkoop tegen de marktwaaarde
- Omvang **extra nieuwbouw huur** per 100 verkochte woningen

	Aantal verkoop	Extra nieuwbouw huur
Verkoop huidige balans	100	67
Verkoop zonder balans	100	80

Effecten van verkoop huurwoningen (3)

- Effecten voor drie verkoopvarianten, steeds per 100 verkochte woningen:
 - VoV met de huidige verwerking in de balans en 30% korting
 - VoV zonder verwerking in de balans en 30% korting
 - Reguliere verkoop tegen de marktwaaarde
- Omvang **extra nieuwbouw huur** per 100 verkochte woningen

	Aantal verkoop	Extra nieuwbouw huur
Verkoop huidige balans	100	67
Verkoop zonder balans	100	80
Reguliere verkoop	100	120

Effecten van verkoop huurwoningen (4)

- Effecten voor drie verkoopvarianten, steeds per 100 verkochte woningen:
 - VoV met de huidige verwerking in de balans en 30% korting
 - VoV zonder verwerking in de balans en 30% korting
 - Reguliere verkoop tegen de marktwaaarde
- Omvang **mutatie huurwoningvoorraad**, per 100 verkochte woningen

	Aantal verkoop	Extra nieuwbouw huur	Mutatie huur woningvoorraad
Verkoop huidige balans	100	67	-33
Verkoop zonder balans	100	80	-20
Reguliere verkoop	100	120	20

Effecten van verkoop huurwoningen (5)

- Effecten voor drie verkoopvarianten, steeds per 100 verkochte woningen:
 - VoV met de huidige verwerking in de balans en 30% korting
 - VoV zonder verwerking in de balans en 30% korting
 - Reguliere verkoop tegen de marktwaarde
- Omvang **mutatie sociale woningvoorraad**, per 100 verkochte woningen

	Aantal verkoop	Extra nieuwbouw huur	Mutatie huur woningvoorraad	Mutatie sociale woningvoorraad
Verkoop huidige balans	100	67	-33	67
Verkoop zonder balans	100	80	-20	80
Reguliere verkoop	100	120	20	20

Effecten van verkoop huurwoningen (6)

- Effecten voor drie verkoopvarianten, steeds per 100 verkochte woningen:
 - VoV met de huidige verwerking in de balans en 30% korting
 - VoV zonder verwerking in de balans en 30% korting
 - Reguliere verkoop tegen de marktwaaarde
- Omvang **mutatie totale woningvoorraad**, per 100 verkochte woningen

	Aantal verkoop	Extra nieuwbouw huur	Mutatie huur woningvoorraad	Mutatie sociale woningvoorraad	Mutatie totale woningvoorraad
Verkoop huidige balans	100	67	-33	67	67
Verkoop zonder balans	100	80	-20	80	80
Reguliere verkoop	100	120	20	20	120

Tot slot: kanttekeningen

- De reikwijdte van de analyse is beperkt: het effect van verkoop op de investeringsmogelijkheden van woningcorporaties staat centraal.
- De (on)mogelijkheid om de extra huurwoningen daadwerkelijk te realiseren (grondposities, stikstof, aansluitingen etc. etc.) blijft buiten beschouwing.
- Bij de afweging tussen verkoop via VoV en reguliere verkoop gaat het om de weging van de verschillende effecten:
 - Zo veel mogelijk nieuwbouw versus zo groot mogelijke sociale woningvoorraad;
 - Zo veel mogelijk huurwoningen of zo veel mogelijk huur + sociale koopwoningen.

Tot slot: enkele suggesties

- In de Nationale prestatieafspraken (NPA) bestaan geen sociale koopwoningen. Je zou kunnen denken dat VoV niet de bedoeling is.
 - Het staat woningcorporaties vrij om die keuze te maken.
 - Het zou goed zijn als in het kader van NPA duidelijkheid wordt verschaft wat de positie van sociale koop is en onder welke voorwaarden het meetelt.
- De huidige verwerking in de jaarrekening van VoV als een financiële transactie belemmert de verkoop met VoV
 - Het goed zijn als bij de financiële beoordeling door Autoriteit woningcorporaties en Waarborgfonds Sociale Woningbouw de VoV-balansposten buiten beschouwing zouden worden gehouden (zoals vroeger ook het geval was).



Contact opnemen

Finance Ideas B.V.
Weg der Verenigde Naties 1
3527 KT Utrecht
Telefoon: 030 – 232 0480

info@finance-ideas.nl
finance-ideas.nl

Johan Conijn
johan.conijn@finance-ideas.nl

Marcel van Hoorn
marcel.vanhoorn@finance-ideas.nl

MEER IMPACT MET MAATSCHAPPELIJK KAPITAAL