

Opvattingen van het college of burgemeester ex. artikel 33 Reglement van Orde. De griffie zorgt voor verspreiding. Beantwoording volgt zo snel mogelijk en in ieder geval binnen 4 weken.

Naam en fractie:	Marieke le Noble, Hart voor BNM
Datum indiening:	27 oktober 2020
Datum antwoord:	12 januari 2021
Onderwerp:	Koopconstructie Dudok

Vragen zijn ingediend als Vragenhalfuur vragen, worden afgehandeld als schriftelijke vragen art 33.

Inleiding

Van inwoners hebben wij begrepen dat Dudok een koopconstructie aanbiedt waarbij kopers met een laag inkomen een huis van Dudok kunnen kopen, waarbij zij minimaal de helft van de getaxeerde huidige waarde moeten betalen. Pas bij verkoop van het huis moet verder met Dudok afgerekend worden.

Dudok heeft bij verkoop het recht het huis terug te kopen. In dat geval wordt gebruik gemaakt van een gemiddelde taxatiewaarde van 3 taxateurs.

Echter, wanneer Dudok geen gebruik van het terugkooprecht wil maken en het huis op de vrije markt verkocht moet worden, hanteert Dudok een andere rekenmethode om het deel dat hen verschuldigd is af te rekenen, namelijk de Prijsindex Bestaande Koopwoningen. Het gedeelte dat Dudok nog moet ontvangen wordt vermenigvuldigd met de PBK sinds aankoop, en dit bedrag moet – onafhankelijk van de daadwerkelijke verkoopprijs – aan Dudok worden betaald. Zie voor een rekenvoorbeeld de bijlage.

Wanneer de verkoopprijs lager uitvalt dan via de PBK berekend, is er dus een reële kans dat de koper met een schuld achterblijft. De PBK t.o.v. 2015 bedraagt bijvoorbeeld 44,8%, terwijl de WOZ over die periode gemiddeld met slechts 30% is gestegen.

Vraag 1

Klopt het dat dit de manier is waarop Dudok met zijn kopers afreken?

Antwoord

Bovengenoemde methodiek klopt met de wijze waarop Dudok Wonen met de uitgestelde betaling omgaat. Het is niet juist om de WOZ-waarde te gebruiken als uitgangspunt bij deze berekening. De verkoopwaarde wordt vastgesteld door een taxateur ofwel door de markt bepaald. Voor de berekening van de uitgestelde betaling wordt gekeken naar de PBK (Prijsindex Bestaande Koopwoningen), gepubliceerd door het Kadaster en CBS. Per kwartaal wordt gepubliceerd wat de gemiddelde prijsstijging of daling is van woningen in de provincie Noord-Holland. In onderstaand rekenvoorbeeld wordt daarom ook de PBK gebruikt bij de doorrekening van de verkoopprijs i.p.v. de WOZ-stijging. Bij terugkoop van de woning door Dudok Wonen geldt dezelfde rekenmethode.

Rekenvoorbeeld:	Hart voor BNM:	Dudok Wonen:
Koopprijs 2015	€ 200.000	€ 200.000 (koopprijs in 2015, op dit moment verkopen we Kopen naar Wens enkel met een getaxeerde waarde boven de € 215.000.
Koper betaalt Dudok	€ 100.000	€ 100.000
Resterende schuld aan Dudok	€ 100.000	€ 102.000 (+ 2% = voorwaarde Belastingdienst)
Verkoopprijs 2020 2015)	€ 250.000	€ 313.600 (56,8% prijsstijging PBK 3 ^e kwartaal 2020 t.o.v. 1 ^e kwartaal
Te betalen aan Dudok obv PBK	€ 144.800	€ 156.800 (uitgestelde betaling + 56,8% prijsstijging PBK)
Kosten aankoop*	€ 5.500	€ 5.500
Betaald aan onderhoud	PM	
Verlies/Winst koper na 5 jaar	€ -300	€ 51.300 (overwaarde koper – kosten, geen rekening gehouden met investeringen en uitgaande van een aflossingsvrije hypotheek van € 100.000)
Winst Dudok na 5 jaar	€ 44.800	€ 56.800

* Notariskosten, overdrachtsbelasting, afsluitkosten etc.

Vraag 2

Is het college het met ons eens dat deze manier een onevenredig hoog risico bij de koper van Kopen naar Wens, terwijl Dudok geen risico loopt? Vind het college dit ook een onwenselijke situatie, zeker gezien de financiële kwetsbaarheid van de doelgroep waarvoor deze constructie bedoeld is?

Antwoord

Kopers van Kopen naar Wens lopen geen onevenredig hoog risico. Ten opzichte van kopers van koopwoningen zonder koopformule lopen de kopers minder risico. Dit komt door:

1. Het is een doorontwikkelde formule met toestemming van Ministerie van BZK

Het is een doorontwikkelde koopformule, die juist zo is ingezet dat de woonlasten passen bij de financiële mogelijkheden van deze doelgroep. De corporaties Dudok Wonen, Volkshuisvesting uit Arnhem, Sité Woondiensten uit Doetinchem en Havensteder uit Rotterdam hebben met de toenmalige Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV; sinds 1 juli 2012 Platform31) uitgebreid de mogelijkheden onderzocht en geëvalueerd die de koopformule te bieden heeft. Op grond daarvan verleende het Ministerie van BZK begin 2011 goedkeuring aan de toepassing van Kopen naar Wens. Kopen naar Wens voldoet aan de Eigenwoningregeling, waardoor de koper in aanmerking komt voor hypotheekrenteaftrek. Het licentiebeheer is ondergebracht bij Kooplab.

2. Geen prijsopdrijvend effect bij aankoop

Er zit geen prijsopdrijvend effect bij de koopsom van de sociale koopwoningen met Kopen naar Wens. In de markt worden koopwoningen regelmatig boven de vraagprijs verkocht, doordat kopers tegen elkaar opbieden. Bij de sociale koopproducten hanteert Dudok Wonen een onafhankelijke taxatiewaarde als koopsom die niet verder wordt 'opgeplust'. De verkoop van de woning wordt verloten onder de doelgroep.

3. Alleen kopen met NHG

Alle sociale koopwoningen met Kopen naar Wens vallen onder de NHG-grens. Hiermee worden financiële risico's voor de kopers beperkt, omdat de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen de hypotheekgarantie verleent. Bovendien kan de koper vaak ook een lening met een iets lagere hypotheekrente afsluiten, dan bij een koopwoning zonder NHG.

Vraag 3

Is het college, zeker in het licht van de lopende onderhandelingen over de prestatieafspraken, bereid met Dudok in gesprek te gaan over een eerlijkere manier van afrekenen?

Antwoord

Onderdeel van de gesprekken met Dudok Wonen over de productieafspraken, als onderdeel van de prestatieafspraken, is de toewijzing van de sociale koopproducten. Hierbij wordt gekeken hoe op een betaalbare en verantwoorde wijze de koopproducten worden aangeboden, naast afspraken over de kwaliteit en toewijzing. Ook worden er afspraken gemaakt over de herinvestering van Dudok Wonen in Gooise Meren uit de vrijgekomen middelen door verkoop, met de intentie dat de investeringen door Dudok Wonen even groot zijn als de middelen die vrijkomen uit verkoop.

Rekenvoorbeeld:

Koopprijs 2015	€ 200.000
Koper betaalt Dudok	€ 100.000
Resterende schuld aan Dudok	€ 100.000

Verkoopprijs 2020	€ 250.000
Te betalen aan Dudok obv PBK	€ 144.800
Kosten aankoop*	€ 5.500
Betaald aan onderhoud	PM

Verlies koper na 5 jaar	€ -300
Winst Dudok na 5 jaar	€ 44.800

* Notariskosten, overdrachtsbelasting, afsluitkosten etc.