

	Results
1.	Beleggers roemen nieuwe verkoopregels, corporaties zijn afhoudend Het Financieele Dagblad, 16 oktober 2013 woensdag, Economie & Politiek; Blz. 7, 517 woorden

[Return to List](#)

1 of 1 DOCUMENT



16 oktober 2013 woensdag

Beleggers roemen nieuwe verkoopregels, corporaties zijn afhoudend

SECTION: Economie & Politiek; Blz. 7

LENGTH: 517 woorden

Hans Verbraeken

Amsterdam

Corporaties mogen sinds 1 oktober hun verhuurde woningen goedkoper aan beleggers overdoen. Complexgewijs wel te verstaan. Voor verkoop aan natuurlijke personen gelden andere regels.

Minister Stef Blok (Wonen) hoopt met de nieuwe maatregel twee vliegen in één klap te slaan. De corporaties gaan meer woningen verkopen en verruimen zo hun kasstroom om te investeren en de verhuurderheffing te betalen. En het aanbod van woningen in het middensegment, voor huishoudens met een inkomen boven de 33.000 die niet meer bij corporaties terechtkunnen, wordt groter.

Marijn Snijders van Capital Value, makelaar in woningportefeuilles en gericht op de kleinere belegger, is enthousiast: 'Als corporaties willen, kunnen ze meer verkopen.' Ook Henk Jagersma, bestuurslid van de organisatie van institutionele beleggers IVBN en directievoorzitter van Syntrus Achmea Real Estate & Finance, is blij met de nieuwe maatregel. 'Een goede stap vooruit. Nu moeten we elkaar daadwerkelijk zien te vinden in een verkoopprovisie en wel zo dat corporaties tevreden zijn over de prijs en beleggers een passend rendement op de corporatiewoningen kunnen behalen.'

Tot 1 oktober moesten beleggers voor corporatiecomplexen met duurdere huurwoningen (boven de 681 per maand) minimaal 75% van de WOZ-waarde neertellen. Verder moesten ze afspraken maken over een exploitatieverplichting én winstdeling. Vanaf deze maand mogen ze hun vrijesectorwoningen (in totaal zo'n 100.000 in Nederland) aan beleggers verkopen tegen de marktprijs, zo'n 60% à 65% van de WOZ-waarde.

Belangrijker is dat corporaties nu ook woningen aan beleggers tegen de marktprijs mogen verkopen die geen 681 per maand opbrengen, maar dat wel zouden kunnen, op grond van hun puntenaantal. Dat gaat om ruim 1 miljoen woningen.

Corporaties zijn nog weinig toeschietelijk. 'Het is nu een kopersmarkt', zegt Jim Schuyt, net weg als directeur bij de Alliantie (54.000 woningen). 'Corporaties die met beleggers praten, bedanken voor het tweede kopje koffie.' Langer praten heeft geen zin. De woordvoerder van Portaal (56.000 woningen): 'Beleggers bieden over het algemeen te lage prijzen.'

Tegelijk zien corporaties ook het voordeel om woningen in eigen portefeuille te houden, in plaats van goedkoop van de hand te doen. 'Lastig is dat de contante waarde van toekomstige huuropbrengsten nu vaak hoger is dan de opbrengst van een complex bij verkoop aan een belegger', zegt directeur Tjapko van Dalen van corporatie Kleurrijk Wonen in Culemborg. 'Je moet het dus vooral doen wanneer je snel liquiditeiten nodig hebt.'

'Ik verwacht niet veel effect op de verkoopcijfers', zegt Marien de Langen, directeur van de Amsterdamse corporatie Stadgenoot en voorzitter van De Vernieuwde Stad, een groep van 23 grote corporaties. 'De nieuwe regel van Blok geldt alleen voor bestaande woningcomplexen die 10% of minder sociale huurwoningen omvatten. Maar hier vind je die niet. Hier kennen de complexen een mix van 35% sociale huur en te liberaliseren woningen en 65% duurdere huurwoningen. Die mogen niet tegen die lagere marktprijs over de toonbank.'

LOAD-DATE: 15 October 2013

LANGUAGE: DUTCH; NEDERLANDS

PUBLICATION-TYPE: Krant

JOURNAL-CODE: HFD