

**Concept**  
**CIRCULAIRE**

## **1. Doel en aanleiding 2013-07-10**

Deze circulaire heeft als doel de verkoopregels zoals neergelegd in de MG 2011-04 te actualiseren, alsmede de procedures en de voorwaarden voor toestemming toe te lichten (artikel 11c en 11d van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh)). Met deze hernieuwde circulaire vervalt de MG 2011-04.

De aanleiding voor het wijzigen van laatstgenoemde circulaire is de wens van het kabinet om verkoop van corporatiewoningen te versoepelen. Als gevolg van het wijzigen van de regelgeving wordt het vanaf -PM- eenvoudiger voor toegelaten instellingen (hierna: corporaties) om geliberaliseerde en te liberaliseren (huur-) woningen te verkopen aan derden. Ook worden de regels om woningen te verkopen met kortingen van meer dan 10% aan eigenaar-bewoners versoepeld. In verband met dit laatste treedt gelijktijdig met deze circulaire een wijziging in werking van de Regeling vervreemdingen woonegelegenheden (hierna: de regeling), waarin de veranderingen zijn neergelegd en toegelicht. De nieuwe circulaire, de regeling, formulieren en antwoorden op veelgestelde vragen kunt u vinden op [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl), in het dossier -PM- (of zoekterm: MG 2013-02).

In deze circulaire staat beschreven wanneer een verzoek om toestemming nodig is, waaraan een dergelijk verzoek moet voldoen en aan welke criteria zal worden getoetst bij de beoordeling. Ik kan, indien niet wordt voldaan aan één of meer voorwaarden, de corporatie vragen haar verzoek om toestemming (al of niet in de vorm van een melding als bedoeld in artikel 11d van het Bbsh, zie onder 3) in te trekken. Ik kan bovendien een negatief besluit nemen in de vorm van het geven van een aanwijzing als bedoeld in artikel 41 van het Bbsh. In paragraaf 2 wordt de procedure beschreven voor verkopen aan natuurlijke personen voor eigen bewoning en in paragraaf 3 die voor voorgenomen verkopen aan derden.

Ten behoeve van toestemmingsverzoeken en verkoopmeldingen kan ik een zienswijze aan het Centraal Fonds voor de Volkshuisvesting (CFV) vragen met betrekking tot de financiële gevolgen van het voornemen tot verkoop.

## **2. Toestemming voorgenomen verkopen aan natuurlijke personen voor eigen bewoning op grond van artikel 11c Bbsh; zoals luidend per 1 november 2011**

Corporaties mogen zonder mijn toestemming hun woningen verkopen aan natuurlijke personen voor eigen bewoning tegen minimaal 90% van de waarde (zie verderop) vrij van huur en gebruik, of wanneer wordt voldaan aan de voorwaarden van de regeling.

In de regeling is neergelegd onder welke voorwaarden corporaties woningen mogen verkopen aan natuurlijke personen voor eigen bewoning met meer dan 10% korting zonder mijn toestemming. Dat is alleen toegestaan als aan de voorwaarden van de regeling wordt voldaan (onder meer terugbetaling van verleende kortingen bij doorverkoop binnen 10 jaar en in bepaalde gevallen verplichte deling van waardeontwikkeling bij doorverkoop (Fair Value)).

Wél moeten dergelijke verkopen achteraf worden verantwoord in de jaarverslaglegging. De accountant controleert achteraf of de corporatie heeft voldaan aan de voorwaarden, neergelegd in de regeling.

Als een corporatie een woning wil verkopen aan een natuurlijke persoon voor eigen bewoning met van de regeling afwijkende voorwaarden, dan is daar nog steeds toestemming vooraf (artikel 11c, derde lid, van het Bbsh) van mijn kant voor nodig.

Dergelijke toestemmings-verzoeken zullen worden beoordeeld op hun motivering en toestemming wordt alleen in uitzonderlijke gevallen verleend en als het belang van de volkshuisvesting zich daar naar mijn oordeel niet tegen verzet. In bijlage 1 bij deze circulaire is het formulier opgenomen dat gebruikt moet worden om een toestemmingsverzoek in te dienen.

In de praktijk is het vastleggen in de koopakte van deze zogenoemde "zelfbewoningsplicht" nuttig gebleken, om op die wijze oneigenlijk gebruik tegen te gaan.

Bewoning door eerstegraads bloed- of aanverwanten van de koper is materieel gelijkgesteld aan eigen bewoning.

*Taxatie-eisen bij verkoop aan natuurlijke personen voor eigen bewoning*

Bij de taxatie in verband met verkoop aan natuurlijke personen voor eigen bewoning moet uitgegaan te worden van de overdracht van de volle eigendom en de vrijelijke beschikking van de verkrijger. Er mag derhalve geen rekening worden gehouden met eventuele beperkende voorwaarden in het koopcontract en er moet getaxeerd worden, vrij van huur en gebruik. Voorts moet het taxatierapport gevalideerd te zijn door een door de Stichting Taxaties en Validaties (STENV) erkend validatie-instituut. Bij laatstgenoemde vorm van taxatie moet uitgegaan worden van de overdracht van de volle eigendom en de vrijelijke beschikking van de verkrijger.

Een taxatierapport moet worden opgesteld, vrij van huur en gebruik, door een onafhankelijke taxateur en het mag op het moment dat de koopovereenkomst wordt getekend niet ouder zijn dan 1 jaar. Het taxatierapport moet opgesteld zijn door een persoon, die als taxateur is ingeschreven in het register van de Stichting VastgoedCert en/of het register van de Stichting Certificering VBO Makelaars. Degene die het taxatierapport heeft opgemaakt mag, gezien bovenbedoelde onafhankelijkheidseis, op geen enkele wijze betrokken zijn bij de transactie wat betreft koop, verkoop of financiering.

De corporatie kan er ook voor kiezen om bij verkoop aan eigenaar-bewoners de meest recente WOZ-beschikking te gebruiken.

In het geval van verkoop aan eigenaar-bewoners controleert de accountant achteraf, bij de controle van de jaarverslaglegging, of bij de verkoop gebruik is gemaakt van een juist en actueel taxatierapport of van een actuele WOZ-beschikking. Daarnaast controleert de accountant achteraf of de corporatie heeft voldaan aan de voorwaarden zoals neergelegd in de Regeling vervreemdingen woongelegenheden of dat op grond van artikel 11c, derde lid, Bbsh schriftelijk toestemming is verleend.

**3. Meldingsprocedure voorgenomen verkopen aan derden op grond van artikel 11d Bbsh; zoals luidend per 1 november 2011**

Het is corporaties niet toegestaan om woongelegenheden (inclusief nieuwbouw(koop)woningen) te verkopen aan derden (niet zijnde natuurlijke personen voor eigen bewoning en andere corporaties) zonder mijn toestemming.

Voor verkopen aan andere corporaties is dus geen toestemming nodig.

Voornemens van verkopen van woongelegenheden (inclusief nieuwbouw(koop)woningen) aan derden, niet zijnde andere corporaties of natuurlijke personen voor eigen bewoning, zijn meldingsplichtig op grond van artikel 11d Bbsh. Dat geldt dus ook voor verkopen aan bijvoorbeeld dochter-BV's. Verkopen aan andere corporaties en natuurlijke personen voor eigen bewoning zijn uitgezonderd van de meldingsplicht.

In bijlage 2 bij deze circulaire is het formulier opgenomen dat gebruikt moet worden om een verkoopmelding in te dienen en waar is aangegeven welke stukken moeten worden meegezonden. Om onnodige vertraging te voorkomen is het raadzaam om bij grote, ingewikkelde verkopen vooraf contact op te nemen met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (dit kan via de Postbus verkoopregels casuïstiek, zie aan het einde van deze circulaire).

Voor meldingsplichtige verkopen geldt dat, indien niet wordt voldaan aan één of meer voorwaarden, ik de corporatie zal verzoeken haar melding in te trekken. Indien zij dat niet doet zal ik overgaan tot het nemen van een negatief besluit in de vorm van het geven van een aanwijzing als bedoeld in artikel 41 van het Bbsh. Deze wordt derhalve ook in de Staatscourant geplaatst.

#### *Onderscheid sociale en geliberaliseerde/te liberaliseren woonegelegenheden*

Met de inwerkingtreding van deze circulaire wordt onderscheid gemaakt tussen sociale huurwoningen enerzijds en geliberaliseerde/te liberaliseren huurwoningen anderzijds, op basis van de kwaliteit van de woningen op grond van het woningwaarderingssysteem (WWS). Huurwoningen met 142 of minder punten volgens het WWS, worden in dit verband tot de sociale huurwoningen gerekend, huurwoningen met meer dan 142 punten tot het geliberaliseerde/te liberaliseren segment. De feitelijke huurprijs van een woning is derhalve voor de toepassing van de verkoopregels niet meer leidend bij de bepaling in welk van de genoemde segmenten de te verkopen woning zich bevindt. Wel geldt dat huurwoningen geliberaliseerd blijven die op de datum van inwerkingtreding van deze circulaire al geliberaliseerd zijn omdat zij een huur boven de liberalisatiegrens hebben. Dit geldt ook wanneer zij 142 of minder punten hebben volgens het WWS.

Nieuwbouwkooptoningen hoeven niet ingedeeld worden in sociale en geliberaliseerde/te liberaliseren woonegelegenheden. Zij worden standaard gerekend tot het geliberaliseerde/te liberaliseren segment.

De regels voor verkoop van sociale (huur)woningen aan derden (zie 3.1 en 3.2) verschillen van die voor de geliberaliseerde/te liberaliseren (huur)woningen (zie 3.1 en 3.3).

#### *Gemengde complexen*

Bij verkoop van complexen (een complex is een verzameling van meer dan één woning) waarin zowel geliberaliseerde of te liberaliseren huurwoningen voorkomen, als huurwoningen in het sociale segment, wordt voortaan uitgegaan van proportionaliteit. Gemengde complexen met 10% of meer sociale huurwoningen worden in hun geheel tot het gereguleerde regime gerekend en complexen met minder dan 10% sociale huurwoningen tot het geliberaliseerde regime.

#### *Wijzigingen in taxatie-eisen voor verkoop aan derden*

Nieuw is dat bij verkoop van corporatiewoningen aan andere dan natuurlijke personen voor eigen bewoning de wijze van taxeren afhankelijk wordt van de categorie waartoe de wooneenheden behoren: het sociale segment of het geliberaliseerde/te liberaliseren segment. Zie paragraaf 4.

### **3.1 Algemene voorwaarden voor verkoop woningen aan derden (sociale en geliberaliseerde/te liberaliseren woningen)**

Meldingen van een voorgenomen verkoop van woningen aan derden (niet zijnde natuurlijke personen voor eigen bewoning en andere corporaties) zullen worden beoordeeld op hun motivering en toestemming wordt alleen verleend, als het belang van de volkshuisvesting zich daar niet tegen verzet.

#### *Openbare aanbidding*

In het kader van de bevordering van de vrije marktwerking moet complexgewijze verkoop (verkoop van twee of meer woningen in een pakket) plaatsvinden op basis van openbare aanbidding door bijvoorbeeld een advertentie in een landelijk dagblad of vakblad voor beleggers en op een goed toegankelijke plaats op het internet (bijvoorbeeld op Funda) waarin alle specificaties van de te verkopen objecten zijn vermeld. In de melding moet aangetoond worden dat daarvan sprake is geweest en dat er een redelijke reactietermijn is gegund. In de regel zal ik een termijn van drie weken redelijk achten.

#### *Bonafiditeit*

De corporatie moet bij de melding een Verklaring omtrent gedrag van de koper voegen<sup>1</sup>. Deze moet door de koper zelf aangevraagd worden en aan de corporatie verstrekt worden. Als de koper een natuurlijke persoon is, dan gaat het om een Verklaring omtrent gedrag natuurlijke personen (VOGnp). Die kan worden aangevraagd via de gemeente. Als de koper een rechtspersoon is, dan gaat het om een Verklaring omtrent gedrag rechtspersonen (VOGrp). Die moet rechtstreeks

---

<sup>1</sup> Tevens zullen de mogelijkheden conform de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob) in deze worden onderzocht en zo mogelijk nader worden uitgewerkt.

aangevraagd worden bij het Centraal Orgaan Verklaring Omtrent het Gedrag (COVOG). De aanvraagformulieren voor VOGnp en VOGrp kunt u downloaden op [www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl) (zoekterm VOGnp of VOGrp).

Ministerie van Veiligheid en Justitie, Dienst Justis, Postbus 20300 2500 EH Den Haag.  
Frontdesk van de Dienst Justis Telefoonnummer: 088-998 2200 (9.00 - 17.00 uur).

### **3.2 Aanvullende voorwaarden bij verkoop van woningen uit het sociale segment ( $\leq 142$ punten WWS)**

Toestemmingsverzoeken voor een voorgenomen verkoop van sociale (huur-)woningen aan derden (niet zijnde natuurlijke personen voor eigen bewoning en andere corporaties) kunnen slechts tot een positieve beoordeling leiden als aan de algemene voorwaarden (zie 3.1) en de volgende voorwaarden is voldaan.

#### *Prijsstelling*

Bij verkoop van corporatiewoningen aan andere dan natuurlijke personen voor eigen bewoning of andere corporaties moet voor het sociale segment getaxeerd worden volgens de voorwaarden zoals beschreven in paragraaf 4.1.

#### *Aanbiedingsvolgorde*

Het is corporaties alleen toegestaan sociale (huur)woningen complexgewijs te verkopen aan derden, nadat de woningen eerst te koop zijn aangeboden aan de huurders. Het is redelijk hiervoor minimaal een termijn te geven van 4 weken na de datum van ontvangst van een concreet aanbod.

Indien er een situatie ontstaat dat slechts een beperkt deel van de zittende huurders de woning wil of kan kopen in combinatie met een koper die enkel het volledige eigendom wil kopen, dan zal ik het belang van de koopwens van de huurders afwegen tegen het belang van de complexgewijze verkoopwens van de corporatie.

Als de (zittende) huurders geen belangstelling tonen, moeten de woningen te koop aangeboden worden aan in ieder geval een toegelaten instelling die werkzaam is in het gebied waar de woningen staan en aan het Wooninvesteringsfonds (WIF).

Het simultaan te koop aanbieden aan andere toegelaten instellingen (inclusief WIF) en derden door middel van tenderen is toegestaan. De tender moet openbaar aangekondigd worden.

Wanneer de woningen in verhuurde staat worden verkocht, moet de koper een verklaring omtrent sociaal verhuurgedrag tekenen die onderdeel uitmaakt van de koopovereenkomst. De corporatie moet motiveren waarom zij voornemens is de woningen aan een derde te verkopen. Het enkele argument dat een derde meer biedt dan andere toegelaten instellingen/het WIF is onvoldoende argumentatie.

Als in het kader van een (pre)sanering met het CFV algemene afspraken zijn gemaakt over verkoop, dan kan een melding in behandeling worden genomen zonder dat bovengenoemde aanbiedingsvolgorde is gehanteerd. Echter, de woningen dienen wel openbaar te worden aangeboden.

Wanneer woningen worden verkocht aan een Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM) kan een melding eveneens in behandeling worden genomen zonder dat bovengenoemde aanbiedingsvolgorde is gehanteerd. De woningen hoeven in dat geval niet openbaar te worden aangeboden.

#### *Korting*

##### *1. bij verkoop van leegstaande woningen aan derden*

Voor de complexgewijze verkoop van woningen die leeg staan wordt in principe alleen toestemming gegeven als de woningen voor minstens 90% van de waarde in onverhuurde staat (leegwaarde)

worden verkocht.

Als het belang van de volkshuisvesting zich naar mijn oordeel niet daartegen verzet kan ik toestaan dat een complex woningen voor minder dan 90% van de waarde in onverhuurde staat wordt verkocht (zie paragraaf 4.1).

Wanneer de corporatie leegstaande woningen voor minder dan 90% van de waarde wil verkopen aan andere dan natuurlijke personen voor eigen bewoning dan is daar van mijn kant toestemming vooraf voor nodig op grond van artikel 11c, derde lid, Bbsh. Dergelijke toestemmingsverzoeken zullen worden beoordeeld op hun motivering en toestemming wordt alleen in uitzonderlijke gevallen verleend en als het belang van de volkshuisvesting zich daar naar mijn oordeel niet tegen verzet. Een procedure inzake 11d Bbsh kan gepaard gaan met een toestemmingsverzoek op basis van 11c Bbsh.

Een meldingsprocedure op basis van artikel 11d Bbsh kan gepaard gaan met een dergelijk toestemmingsverzoek, in welke gevallen ik er naar streef om één besluit over de betrokken verkoop te nemen.

#### *2. bij verkoop van verhuurde woningen aan derden*

De corporatie mag woningen in verhuurde staat verkopen aan andere dan natuurlijke personen voor eigen bewoning voor minimaal 75% van de leegwaarde (zie 4), zonder dat aan de verkoop voorwaarden hoeven worden verbonden om speculatie tegen te gaan.

Als het belang van de volkshuisvesting zich naar mijn oordeel niet daartegen verzet kan ik toestaan dat een complex verhuurde woningen voor minder dan 75% van de waarde in onverhuurde staat wordt verkocht.

Wanneer de corporatie woningen verkoopt aan andere dan natuurlijke personen voor eigen bewoning tegen de actuele waarde (zie 4.1), dan moet de verkoop gepaard gaan met een exploitatieverplichting en een winstdeling indien die actuele waarde onder de 75% van de leegwaarde ligt. Hiervoor wordt de tabel van de belastingdienst als referentiekader gebruikt. Met de koper moet contractueel een exploitatieperiode van minimaal 7 jaar zijn overeengekomen. Ook moet contractueel zijn overeengekomen dat bij uitponding, tot 30 jaar na de complexgewijze overdracht, na de overeengekomen exploitatieperiode de eventuele winst evenredig wordt verdeeld tussen de corporatie en de derde. De winst wordt daarbij bepaald door de getaxeerde waarde in onverhuurde staat van de woning op het moment van de complexgewijze verkoop af te zetten tegen de verkoopprijs bij uitponding.

#### *Zienswijzen*

Vanwege mogelijke gevolgen voor de lokale sociale huurwoningenvoorraad en de situatie voor de huurders van de betreffende woningen, moet een melding van een voorgenomen verkoop voorzien zijn van een zienswijze van de gemeente en van de huurders(organisatie). Deze zienswijzen moeten in beginsel positief zijn. Ik acht het niet wenselijk dat er sprake is van een disbalans in gemeenten tussen het aandeel sociale huur en overige huur, zonder een vast percentage verplicht te stellen, en vindt het wenselijk dat de gemeente dit zo nodig in haar zienswijze betreft. Tevens acht ik het wenselijk dat gemeenten bij verkopen, waarbij in het verleden sprake was van een verlaagde grondprijs, een toets toepassen. Indien uit deze toets blijkt dat deze grondprijs van invloed is op de koopprijs, dan ga ik er van uit dat de gemeente dit bij haar zienswijze zo nodig meeweegt. Ook kan de gemeente over het aandeel sociale huur en het verrekenen van een destijds verlaagde grondprijs bij verkoop afspraken met de corporatie maken.

### **3.3 Aanvullende voorwaarden bij verkoop van geliberaliseerde/te liberaliseren woningen (>142 punten WWS)**

Toestemmingsverzoeken voor een voorgenomen verkoop van geliberaliseerde en mogelijk te

liberaliseren (huur-)woningen aan derden (niet zijnde natuurlijke personen voor eigen bewoning en andere corporaties) kan slechts tot een positieve beoordeling leiden als aan de eerdergenoemde algemene voorwaarden (zie 3.1) en de volgende voorwaarden is voldaan.

#### *Taxatie*

Bij verkoop van corporatiewoningen aan andere dan natuurlijke personen voor eigen bewoning mag voor het geliberaliseerde/te liberaliseren segment voortaan worden getaxeerd volgens de voorwaarden zoals beschreven in paragraaf 4.2. Dit houdt in dat voortaan getaxeerd mag worden in de staat waarin het geliberaliseerde/te liberaliseren bezit wordt getransporteerd (marktwaarde).

#### *Korting bij verkoop van woningen aan derden*

Voor de complexgewijze verkoop van woningen wordt in principe alleen toestemming gegeven als de woningen voor minstens de marktwaarde worden verkocht.

Wanneer de corporatie woningen voor de marktwaarde wil verkopen aan andere dan natuurlijke personen voor eigen bewoning en deze is lager dan 90% van de leegwaarde of de recente WOZ-waarde dan is daar van mijn kant toestemming vooraf voor nodig op grond van artikel 11c, derde lid, Bbsh. Dergelijke toestemmingsverzoeken zullen worden beoordeeld op hun motivering en toestemming wordt alleen verleend als het belang van de volkshuisvesting zich daar naar mijn oordeel niet tegen verzet. Een procedure inzake 11d Bbsh kan gepaard gaan met een toestemmingsverzoek op basis van 11c Bbsh. In die gevallen streef ik er naar om één besluit over de betrokken verkoop te nemen.

#### *Zienswijze*

De corporatie moet de gemeente om een zienswijze vragen inzake verkoop. Deze zienswijze moet in beginsel positief zijn. Ik acht het niet wenselijk dat er sprake is van een disbalans in gemeenten tussen het aandeel sociale huur en overige huur, zonder een vast percentage verplicht te stellen, en vindt het wenselijk dat de gemeente dit zo nodig in haar zienswijze betreft. Tevens acht ik het wenselijk dat gemeenten bij verkopen, waarbij in het verleden sprake was van een verlaagde grondprijs, een toets toepassen. Indien uit deze toets blijkt dat deze grondprijs van invloed is op de koopprijs, dan ga ik er van uit dat de gemeente dit bij haar zienswijze zo nodig meeweegt. Ook kan de gemeente over het aandeel sociale huur en het verrekenen van een destijds verlaagde grondprijs bij verkoop afspraken met de corporatie maken.

## **4. Taxaties**

### *Algemeen*

Een taxatierapport moet worden opgesteld door een onafhankelijke taxateur en het mag op het moment dat de koopovereenkomst wordt getekend niet ouder zijn dan één jaar. Het taxatierapport moet opgesteld zijn door een persoon, die als taxateur is ingeschreven in het register van de Stichting VastgoedCert en/of het register van de Stichting Certificering VBO Makelaars. Degene die het taxatierapport heeft opgemaakt mag, gezien bovenbedoelde onafhankelijkheidseis, op geen enkele wijze betrokken zijn bij de transactie wat betreft koop, verkoop of financiering.

Indien ik twijfel aan de juistheid van de taxatie zal ik de corporatie opdracht geven tot hertaxatie van de woningen door een door mij aangewezen makelaar-taxateur.

De leegwaarde van een pand in onverhuurde staat wordt vastgesteld aan de hand van een gevalideerd taxatierapport of aan de hand van de meest recente WOZ-beschikking. De corporatie kan er bij verhuurde sociale woningen voor kiezen de WOZ-waarde te gebruiken. Bij geliberaliseerde/te liberaliseren woningen is het alleen toegestaan bij verkoop van leegstaande woningen de meest recente WOZ-beschikking te gebruiken. Dit is niet toegestaan bij de verkoop van verhuurde woningen uit het geliberaliseerde/te liberaliseren segment.

Bij de waardebepaling van een pand in verhuurde staat uit het geliberaliseerde/te liberaliseren segment kan uitgegaan worden van de marktwaarde.

Bij zogenoemde opknapwoningen wordt uitgegaan van de residuele taxatie. Dit is de leegwaarde of marktwaarde in onverhuurde staat minus de renovatiekosten. De renovatie moet geborgd zijn door een plan van eisen bij de koopovereenkomst, waarin de gekwantificeerde opknapverplichting is vastgelegd. De accountant controleert dit achteraf.

#### **4.1 Taxatie bij verkoop van woningen uit het sociale segment**

Voor taxatie bij verkoop van woningen uit het sociale segment moet uitgegaan worden van de hiervoor genoemde algemene taxatievoorwaarden en de hierna volgende.

Bij taxatie bij verkoop van woningen uit het sociale segment moet uitgegaan worden van de vrije verkoopwaarde in onverhuurde staat en van de overdracht van de volle eigendom en de vrijelijke beschikking van de verkrijger. Er mag derhalve geen rekening worden gehouden met eventuele beperkende voorwaarden in het koopcontract. Bij verkoop van appartementen mag de taxatie niet complexgewijs plaatsvinden, maar moet deze gebeuren per afzonderlijk appartement. De taxatie van een complex is derhalve een optelling van de taxaties van de afzonderlijke appartementen. Een uitzondering hierop kan worden gemaakt bij de taxatie van complexen die (grotendeels) leeg staan en bijvoorbeeld complexen met onzelfstandige eenheden.

Bij nieuwbouwcomplexen kan er ook voor worden gekozen de verschillende typen woningen te laten taxeren, vrij van huur en gebruik en dit te laten valideren. In het taxatierapport dient dan een beschrijving van de verschillende typen te zijn opgenomen, het aantal woningen per type en de becijfering die resulteert in de totale taxatiewaarde, vrij van huur en gebruik.

Bij de waardebepaling van een pand in verhuurde staat uit het sociale segment moet uitgegaan worden van de leegwaarde. De leegwaarde is de taxatiewaarde in onverhuurde staat. De redelijkheid van de prijs wordt in gevallen waar deze minder is dan 75% van de leegwaarde mede vastgesteld aan de hand van de jaarhuur. Hierbij maak ik gebruik van de methodiek die de Belastingdienst toepast als het gaat om de bepaling van de waarde van verhuurde woningen (zie [www.belastingdienst.nl](http://www.belastingdienst.nl), Berekening van de waarde van verhuurde of verpachte woningen, of zoekterm: leegwaarderatio). De jaarlijkse huurprijs (de corporatie dient deze aan te leveren) zal worden afgezet tegen de leegwaarde of WOZ-waarde en volgens een jaarlijks te actualiseren methodiek leiden tot bepaling van een redelijke leegwaarderatio, de zogenoemde actuele waarde.

Voor de verkoopvoorwaarden zie 3.2.

#### **4.2 Taxatie bij verkoop van woningen uit het geliberaliseerde/te liberaliseren segment**

Bij verkoop van woningen uit het geliberaliseerde/te liberaliseren segment moet de taxatie in overeenstemming zijn met de hiervoor genoemde algemene taxatievoorwaarden (zie 4) en de hierna volgende .

Er mag nog steeds getaxeerd worden volgens de regels in 4.1 beschreven. Dan gelden ook de verkoopregels uit 3.2.

Nieuw is echter dat voortaan bij verkoop van corporatiewoningen uit geliberaliseerd/te liberaliseren bezit aan andere dan natuurlijke personen voor eigen bewoning mag worden getaxeerd naar marktwaarde en dus in de staat waarin het bezit wordt getransporteerd. Op die manier wordt bij de bepaling van de verkoopwaarde meer aansluiting gevonden bij de markt. Voor complexgewijze verkopen en verkopen van woningen aan andere dan natuurlijke personen voor eigen bewoning uit geliberaliseerd of mogelijk te liberaliseren bezit komt daarmee de eis van validatie te vervallen.

De marktwaarde is het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de peildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie



na behoorlijke marketing , waarbij de partijen met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang zouden hebben gehandeld (definitie NVM).

Om te bepalen of er voor minder dan 90% van de leegwaarde wordt verkocht en of er op grond van artikel 11c, 1<sup>e</sup> lid ontheffing moet worden verleend (bijlage 1), dient ook de leegwaarde of de WOZ-waarde van de woningen aangeleverd te worden.

Voor de verkoopvoorwaarden bij taxatie volgens marktwaarde zie 3.3.

## 5. Nadere Informatie

Voor informatie over de inhoud van deze circulaire en andere vragen over verkoop van corporatiewoningen kunt u per mail contact opnemen met het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Voor vragen over hoe de verkoopregels moeten worden uitgelegd in concrete situaties kunt u contact opnemen via

**Postbus Verkoopregels casuïstiek:** [verkoopregelscasuistiek@minbzk.nl](mailto:verkoopregelscasuistiek@minbzk.nl)

Voor vragen over of naar aanleiding van de verkoopregels kunt u contact opnemen via

**Postbus Verkoopregels algemeen:** [verkoopregelsalgemeen@minbzk.nl](mailto:verkoopregelsalgemeen@minbzk.nl)

De minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

## BIJLAGE 1

Formulier behorende bij een aanvraag om een goedkeuring opgrond van artikel 11c van het Besluit beheer sociale-huursector inzake voornemen tot verkoop aan natuurlijke personen voor eigen bewoning tegen minder dan 90% van de taxatiewaarde, vrij van huur en gebruik.

Bestemd voor:

**Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties**  
**Eenheid Toezicht Corporaties i.o.**  
**Postbus 20011**  
**2500 EA Den Haag**

Een aanvraag om een goedkeuring wordt slechts in behandeling genomen indien de volgende informatie wordt meegezonden:

- een door de corporatie volledig ingevuld en ondertekend formulier;
- een conceptkoopovereenkomst met daarin de te gebruiken voorwaarden.

### ***Behandelingstermijnen***

Op de behandeling zijn de termijnen, genoemd in de Algemene wet bestuursrecht, van toepassing.

### ***Gegevens corporatie***

Naam: .....

L-nummer: .....

Postadres: .....  
.....

### ***Te verkopen woningen***

Aantal woningen: .....

Adressen woningen: .....

.....  
.....  
.....

Plaats: .....

Te verlenen kortingspercentage:

Kortingspercentage ..... %

Reden voor toestemming .....

**Gehanteerde voorwaarden**

*(conceptkoopovereenkomst als bijlage meezenden)*

Deling van de waarde ontwikkeling: ..... % voor de koper  
..... % voor de corporatie

Is er een voorwaarde opgenomen dat de verleende korting bij doorverkoop binnen 10 jaar wordt terugbetaald? ja/nee<sup>2</sup>

Aanbiedingsplicht aan corporatie: ja/nee

Terugkoopplicht corporatie: ja/nee

Overige voorwaarden: .....  
.....  
.....  
.....

**Ondertekening**

De ondergetekende,

Naam: .....

Functie: .....

ten deze rechtens vertegenwoordigend de in dit formulier genoemde toegelaten instelling (verkoper), verklaart dit formulier volledig en naar waarheid te hebben ingevuld.

Plaats: .....

Datum: .....

Handtekening: .....

**BIJLAGE 2**

Formulier behorende bij de aanvraag om een goedkeuring op grond van artikel 11d van Besluit beheer sociale-huursector inzake voorgenomen verkopen van woongelegenheden aan anderen dan natuurlijke personen voor eigen bewoning.

Bestemd voor:

**Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties  
Eenheid Toezicht Corporaties i.o.**

<sup>2</sup> Doorhalen wat niet van toepassing is

**Postbus 20011  
2500 EA Den Haag**

Een aanvraag om een goedkeuring van voorgenomen verkoop wordt slechts in behandeling genomen indien de volgende informatie wordt meegezonden:

- Een door koper en verkoper volledig ingevuld en ondertekend formulier;
- Een voor de situatie juist taxatierapport (de taxatiewaarde van de te verkopen woningen niet ouder dan 1 jaar) of de meest recente WOZ-beschikking indien de woning leeg staat;
- Een zienswijze van de huurders(-organisatie) (bij sociale huurwoningen);
- Een verklaring van sociaal verhuurgedrag van de koper (bij sociale huurwoningen);
- Concept-koopovereenkomst en alle bij de verkoop overeen te komen voorwaarden (bijvoorbeeld over wijze van betaling, levering etc.);
- Een zienswijze van de gemeente;
- Een Verklaring omtrent Gedrag die betrekking heeft op de koper;
- Bewijs van openbare aanbidding (kopie advertenties);
- Overzicht van WWS punten van de woningen bij verkoop van geliberaliseerde en mogelijk te liberaliseren woningen.

***Behandelingstermijnen***

Op de behandeling zijn de termijnen, genoemd in artikel 11e van het Bbsh, van toepassing.

***Gegevens corporatie***

Naam: .....

L-nummer: .....

Postadres: .....  
.....

***Te verkopen woningen***

Aantal woningen totaal: .....

Waarvan:

Aantal woningen sociaal: .....

Aantal woningen geliberaliseerd en mogelijk te liberaliseren: .....

(Overzicht kale jaarhuurprijs per woning bijvoegen als er sprake is van een verkoopprijs die lager is dan 75% van de waarde in onverhuurde staat.)

Adressen woningen: .....  
.....  
.....  
.....

Plaats: .....

Reden verkoop: .....  
.....  
.....  
.....

**Heeft u alle op pagina 1 van deze bijlage genoemde documenten, indien van toepassing, gevoegd bij uw verzoek?**

Ja/nee<sup>3</sup>

**Heeft u de woningen eerst aangeboden aan (alleen verplicht bij verkoop sociale woningen)**

1. Huurders: ja/nee/n.v.t.\*

Wijze van aanbieden: .....

.....

.....

Reactie huurders: .....

.....

2. Andere toegelaten instelling(-en) en WIF (alleen van toepassing bij verkoop van sociale woningen): ja/nee\*

Zo ja, welke: .....

.....

Reacties van deze instellingen als bijlage bijvoegen.

#### **Taxatie**

*(Taxatierapport dat aan de voorwaarden voldoet dan wel, indien toegestaan, meest recente WOZ-beschikking als bijlage meezenden)*

Taxatiewaarde totaal: € .....

#### **Verkoopprijs**

Verkoopprijs totaal: € .....

Verkoopprijs < 90% leegwaarde ja/nee/nvt\*

*Indien verkoopprijs < 90% gemotiveerd toestemming vragen op grond van artikel 11c, derde lid, Bbsh.*

Verkoopprijs < 100% marktwaarde ja/nee/nvt\*

*Indien verkoopprijs < 100% marktwaarde gemotiveerd toestemming vragen op grond van artikel 11c, derde lid, Bbsh.*

#### **Overleg met gemeente**

*Zienswijze gemeente als bijlage meezenden.*

#### **Overleg met huurders (alleen verplicht in het geval van verkoop sociale woningen)**

*Zienswijze huurdersorganisatie als bijlage meezenden*

#### **Sociaal verhuurgedrag koper (alleen verplicht in het geval van verkoop van sociale woningen)**

*Verklaring van de koper met betrekking tot sociaal verhuurgedrag als bijlage meezenden.*

#### **Ondertekening**

De ondergetekende,

Naam: .....

Functie: .....

---

\*Doorhalen wat niet van toepassing is

ten deze rechtens vertegenwoordigend de in dit formulier genoemde toegelaten instelling (**verkoper**), verklaart dit formulier volledig en naar waarheid te hebben ingevuld.

Plaats: .....

Datum: .....

Handtekening: .....

---

De ondergetekende,

Naam: .....

Functie: .....

ten deze rechtens vertegenwoordigend de in dit formulier genoemde **koper**, verklaart dit formulier volledig en naar waarheid te hebben ingevuld.

Plaats: .....

Datum: .....

Handtekening: .....

CONCEPT