

## **Toelichting op de wijziging van de Regeling vervreemdingen woongelegenheden**

### **1. Inleiding**

In deze regeling zijn de voorwaarden ten aanzien van verkopen door toegelaten instellingen aan (toekomstig) eigenaar-bewoners waarvoor op basis van artikel 11c, tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector (hierna: Bbsh), vooraf geen toestemming meer hoeft te worden gevraagd, versoepeld. Bij verkopen van woningen door toegelaten instelling aan een natuurlijke persoon die in de betreffende woongelegenheden zijn hoofdverblijf heeft of zal hebben, voor een bedrag tussen 90 en 75 procent van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik, is het niet langer verplicht om waardedeling overeen te komen. Dit kan echter wel. Indien er in dit geval waardedeling wordt overeengekomen geldt geen minimumpercentage voor deze waardedeling, maar alleen het maximumpercentage als genoemd in de onderstaande tabel.

### **2. De voorwaarden bij verkopen van woongelegenheden aan eigenaar-bewoners.**

De in artikel 2 van de Regeling vervreemdingen woongelegenheden bedoelde vervreemdingen betreffen verkopen aan een natuurlijke persoon die in de betreffende woongelegenheden zijn hoofdverblijf heeft of zal hebben. Bij dit soort verkopen dient de verkoopprijs minimaal 50% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van die woning (inclusief de grond) te zijn.

De eigenaar-bewoner moet bij doorverkoop binnen tien jaar het verschil tussen minimaal 90% en maximaal 100 procent van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik en het bedrag dat hij daadwerkelijk bij de aankoop van de woongelegenheden betaald heeft aan de toegelaten instelling terugbetalen om mogelijke speculatie tegen te gaan.

Indien de woning door de toegelaten instelling verkocht wordt voor minder dan 75 procent van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik wordt tevens overeengekomen dat de eigenaar-bewoner bij doorverkoop de waardeontwikkeling (zowel positief als negatief) deelt met de toegelaten instelling. Voor de waardedeling dient in dit geval het (maximum)percentage van het Fair Value model te worden gehanteerd. Minder mag niet, meer ook niet.

Indien de woning door de toegelaten instelling verkocht wordt voor een bedrag tussen 90 en 75 procent van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik kan ook waardedeling worden overeengekomen in de koopovereenkomst. In dat geval geldt geen minimumpercentage voor deze waardedeling maar alleen het maximumpercentage.

De waardeontwikkeling is het verschil tussen de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik op het tijdstip van de vervreemding door de toegelaten instelling en die waarde bij doorverkoop. Bij de waardedeling is het percentage van de waardeontwikkeling dat ten goede of ten laste van de toegelaten instelling komt maximaal 1,5 maal het verschil tussen 100 en het percentage van het bedrag van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik op het tijdstip van die vervreemding dat die natuurlijke persoon heeft betaald, met een maximum van 50 procent (zie ook onderstaande tabel).

De bovengenoemde verhoudingen zijn gebaseerd op de uitkomsten van het door Aedes en de Vereniging Eigen Huis overeengekomen Fair Value model. Dit model regelt de verhouding tussen het door de toegelaten instelling verleende kortingspercentage op de onderhandse verkoopwaarde van de woning bij de verkoop en het percentage van de deling in de (positieve of negatieve) waardeontwikkeling door de toegelaten instelling bij een toekomstige terug-/doorverkoop van de

woning. De verhouding tussen de korting en de waardedeling wordt periodiek getoetst en zo nodig herzien.

Het Fair Value model ligt onder meer ten grondslag aan gepatenteerde verkoopconstructies als Slimmer Kopen en Koopgarant en 95 procent van de recente aanvragen op basis van artikel 11c, derde lid, van het Bbsh, betroffen verkopen aan een eigenaar-bewoner waarbij sprake is van een waardedeling conform het Fair Value model. <i>Percentage van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik bij vervreemding</i>	<i>Verleend kortingspercentage door de toegelaten instelling bij vervreemding</i>	<i>(Maximum)percentage van de waardeontwikkeling dat bij doorverkoop ten goede komt aan of laste komt van de toegelaten instelling</i>
85	15	22½
80	20	30
75	25	37½
70	30	45
65	35	50
60	40	50
55	45	50
50	50	50

### 3. Administratieve lasten

Aangezien bij verkopen van woningen door toegelaten instelling aan een natuurlijke persoon die in de betreffende woongelegenheid zijn hoofdverblijf heeft of zal hebben, voor een bedrag tussen 90 en 75 procent van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik, is het niet langer verplicht om waardedeling overeen te komen. Indien geen waardedeling voor deze verkopen wordt overeengekomen of een van lager dan in de bovenstaande tabel genoemde waardedeling, moeten toegelaten instellingen geen aanvraag tot toestemming meer doen bij de Minister voor Wonen en Rijksdienst. Dit levert een beperkte lastenverlichting op voor deze toegelaten instellingen.

### 4. Systeem van vaste verandermomenten

Deze regeling treedt in werking op de dag na publicatie ervan in de Staatscourant. Daardoor wordt afgeweken van het systeem van vaste verandermomenten. Dit levert echter geen problemen op voor de toegelaten instellingen aangezien ze op hoogte zijn van deze wijziging en het voor hen een verlichting van de administratieve lasten betekent. Tevens kan deze maatregel bijdragen aan een toename van het aantal verkopen van woningen aan natuurlijke personen. Het is daarom wenselijk dat deze versoepeling zo spoedig mogelijk in werking treedt.