

Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 24 oktober 2011, nr. 2011-2000426739, inzake de toestemmingsprocedure bij de verkopen van woonegelegenheden van toegelaten instellingen aan natuurlijke personen en de beperking van de meldingsplicht (Regeling vervreemdingen woonegelegenheden)

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties;

Gelet op de artikelen 11c, tweede lid, en 11d, derde lid, van het Besluit beheer sociale-huursector;

Besluit:

Artikel 1

In deze regeling wordt verstaan onder:

- a. *huishoudinkomen*: gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.18 van de Wet inkomstenbelasting 2001 van degenen die een woonelegenheden wensen te betrekken;
- b. *overdragen van de economische eigendom*: overdragen van de economische eigendom als bedoeld in artikel 2, tweede lid, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer;
- c. *waardeontwikkeling*: 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.

Artikel 2

1. Een toegelaten instelling kan in andere gevallen dan bedoeld in artikel 11c, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, een woonelegenheden vervreemden aan een natuurlijke persoon die in die woonelegenheden zijn hoofdverblijf heeft of zal hebben, indien:
 - a. de toegelaten instelling die woonelegenheden voor ten minste 50 procent van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik vervreemdt;
 - b. die natuurlijke persoon bij doorverkoop binnen tien jaren na het tijdstip van de eigendomsoverdracht van die woonelegenheden, of binnen een bij die eigendomsoverdracht overeengekomen langere termijn, een zodanig bedrag aan de toegelaten instelling betaalt, dat de som van dat bedrag en het bedrag waartegen die woonelegenheden is vervreemd ten minste 90 procent en ten hoogste 100 procent van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik bij die vervreemding bedraagt, en
 - c. voor zover:
 - 1°. het bedrag waartegen die woonelegenheden wordt vervreemd:
 - ten minste 75 procent van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik bij die vervreemding bedraagt en het huishoudinkomen meer dan € 38.000 euro bedraagt, of
 - minder dan 75 procent van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik bij die vervreemding bedraagt,die natuurlijke persoon bij doorverkoop het verschil tussen die onderhandse verkoopwaarde en de onderhandse verkoopwaarde op het tijdstip van die doorverkoop deelt met de toegelaten instelling, waarbij het percentage van de waardeontwikkeling dat ten goede of ten laste van de toegelaten instelling komt 1,5 maal het verschil bedraagt tussen 100 en het percentage van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik dat de natuurlijke persoon daadwerkelijk voor de woonelegenheden heeft betaald, met een maximum van 50 procent van de waardeontwikkeling, of

- 2°. het bedrag waartegen die woongelegenheden wordt vervreemd ten minste 75 procent van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik bij die vervreemding bedraagt en het huishoudinkomen minder dan € 38.000 euro bedraagt, die natuurlijke persoon, indien daartoe bij die vervreemding afspraken zijn gemaakt in de betrokken koopovereenkomst, bij doorverkoop het verschil tussen die onderhandse verkoopwaarde en de onderhandse verkoopwaarde op het tijdstip van die doorverkoop deelt met de toegelaten instelling, waarbij het percentage van de waardeontwikkeling dat ten goede of ten laste van de toegelaten instelling komt ten hoogste 1,5 maal het verschil bedraagt tussen 100 en het percentage van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik dat de natuurlijke persoon daadwerkelijk voor de woongelegenheden heeft betaald, met een maximum van 50 procent van de waardeontwikkeling.
2. Ten behoeve van het vaststellen van het huishoudinkomen, bedoeld in het eerste lid, onderdeel c, legt degene die de woongelegenheden wenst te kopen over aan de toegelaten instelling:
- a. een door hem opgestelde en ondertekende verklaring over de samenstelling van zijn huishouden, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, en
 - b. de aanslag of voorlopige aanslag inkomstenbelasting of de inkomensgegevens, bedoeld in artikel 21, onderdeel e, van de Algemene wet inzake rijksbelastingen, van degenen die de woning wensen te betrekken, over een van de twee kalenderjaren voorafgaand aan het jaar waarin de koopovereenkomst wordt gesloten, of indien deze aanslag of voorlopige aanslag, niet kan worden verstrekt:
 - 1° een schriftelijke verklaring van een functionaris van de rijksbelastingdienst die bij regeling van de Minister van Financiën als inspecteur is aangewezen, dat de aanslag of voorlopige aanslag inkomstenbelasting of de inkomensgegevens, bedoeld in artikel 21, onderdeel e, van de Algemene wet inzake rijksbelastingen, van degenen die de woning wensen te betrekken niet bekend is bij de rijksbelastingdienst,
 - 2°. een door degenen die woongelegenheden wensen te betrekken opgestelde en ondertekende inkomensverklaring waarin ten minste het door hen geschatte huishoudinkomen is opgenomen en indien die verklaring melding maakt van het benutten van fiscale aftrekposten of van winst uit onderneming, stukken die aantonen dat die verklaring met betrekking tot die aspecten juist en volledig is, en
 - 3°. hetzij een jaaropgave van de werkgever of werkgevers van degenen, die de woning wensen te betrekken, over het kalenderjaar dat direct voorafgaat aan het kalenderjaar waarin de koopovereenkomst wordt gesloten, dan wel een jaaropgave over eerstbedoeld kalenderjaar van de instantie of instanties die aan diegenen een uitkering verstrekken, hetzij loonstroken of uitkeringspecificaties van die werkgever of werkgevers respectievelijk die instantie of instanties met betrekking tot één kalendermaand, welke maand geen eerdere is dan de zesde kalendermaand voorafgaand aan het tijdstip van de ondertekening van de koopovereenkomst.
3. Indien uit de aanslag of voorlopige aanslag inkomstenbelasting of de inkomensgegevens, bedoeld in artikel 21, onderdeel e, van de Algemene wet inzake rijksbelastingen, een huishoudinkomen blijkt dat hoger is dan het in het eerste lid genoemde bedrag, terwijl naar het oordeel van degene die de betrokken woongelegenheden wenst te betrekken het huishoudinkomen niet hoger is dan dat bedrag, legt hij dat oordeel met een onderbouwing daarvan over aan de toegelaten instelling, in welk geval de gegevens, bedoeld in het tweede lid, onderdeel, onder 2° en 3°, in aanmerking worden genomen voor de bepaling van het huishoudinkomen.

Artikel 3

1. Indien een woning in de zin van de Wet bevordering eigenwoningbezit wordt vervreemd aan een eigenaar-bewoner in de zin van die wet die een eigenwoningbijdrage in de zin van die wet zal ontvangen en in die woning zijn hoofdverblijf zal hebben, vervreemdt de toegelaten instelling die woning tegen een prijs van ten minste 80 procent van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van die woning.
2. Indien een bestaande woning in de zin van de Wet bevordering eigenwoningbezit wordt vervreemd aan een eigenaar-bewoner in de zin van die wet die een eigenwoningbijdrage in de zin van die wet

zal ontvangen en in die woning voor verkoop reeds zijn hoofdverblijfplaats had, vervreemdt de toegelaten instelling die woning tegen een prijs van ten minste 70 procent van de onderhandse verkoopprijs vrij van huur en gebruik van die woning.

Artikel 4

De meldingsplicht, bedoeld in artikel 11d, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, is niet van toepassing op voornemens van de toegelaten instelling tot:

- a. het vervreemden van, het vestigen van een recht van erfpacht, van opstal of van vruchtgebruik op, of het overdragen van de economische eigendom van een woongelegenheden, indien deze woongelegenheden zal worden bewoond door de eigenaar in de zin van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek of een bloed- of aanverwant als bedoeld in artikel 3, eerste of tweede lid, van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek, in de eerste graad van die eigenaar;
- b. het vervreemden van, het vestigen van een recht van erfpacht, van opstal of van vruchtgebruik op, of het overdragen van de economische eigendom van andere onroerende zaken dan woongelegenheden.

Artikel 5

De Regeling beperking meldingsplicht BBSH wordt ingetrokken.

Artikel 6

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 november 2011.

Artikel 7

Deze regeling wordt aangehaald als: Regeling vervreemdingen woongelegenheden.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

Den Haag, 24 oktober 2011

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
J.P.H. Donner