

circulaire

Verkoop corporatiewoningen

Kenmerk
MG 2011-04

Strekking
Bekendmaking van beleid

**Op grond van wettelijk
voorschrift**
Besluit beheer sociale-
huursector artikel 11c en 11d

Bijlage(n)
1 Formulier bij verzoek om
toestemming ogv artikel 11c
Bbsh
2 Formulier bij melding ogv
artikel 11d Bbsh

Ingangsdatum
1 november 2011

1. Doel en aanleiding

Deze circulaire heeft als doel de verkoopregels zoals neergelegd in de MG 2006-06 op bepaalde punten nader te specificeren en te actualiseren, alsmede de procedures en de voorwaarden voor toestemming toe te lichten. Met deze hernieuwde circulaire vervalt de MG 2006-06. De aanleiding voor het wijzigen van laatstgenoemde circulaire komt voort uit de wens van het kabinet om regelgeving – waar mogelijk – te vereenvoudigen en administratieve lasten te verminderen. Als gevolg van het wijzigen van regelgeving wordt het vanaf 1 november 2011 eenvoudiger voor toegelaten instellingen (hierna: corporaties) om woningen te verkopen aan eigenaar-bewoners met kortingen van meer dan 10%. Daarnaast wordt het eenvoudiger voor corporaties om complexgewijs woningen te verkopen aan derden, met name waar het gaat om woningen met huren die boven de huurtoeslaggrens liggen. Overigens staan deze wijzigingen los van de voorziene maatregelen op het punt van kooprecht.

Met de inwerkingtreding van de wijziging van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) en de Regeling vervreemdingen woongelegenheden op 1 november 2011 wordt geregeld onder welke voorwaarden corporaties woningen mogen verkopen aan natuurlijke personen voor eigen bewoning met meer dan 10% korting zonder ministeriële toestemming vooraf. Dat is alleen toegestaan als er aan de voorwaarden in de Regeling vervreemdingen woongelegenheden wordt voldaan (onder meer terugbetaling van verleende kortingen en deling van waardeontwikkeling bij doorverkoop). Tevens regelt genoemde regeling welke handelingen onder vervreemding worden verstaan. 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 (zie Bbsh, artikel 11c, derde lid) van mijn kant voor nodig. In deze circulaire staat beschreven waar een dergelijk toestemmingsverzoek aan moet voldoen.

Het is corporaties niet toegestaan om woongelegenheden te verkopen aan derden (niet zijnde natuurlijke personen voor eigen bewoning en andere corporaties) zonder mijn toestemming. Toestemming kan worden verleend na melding van een dergelijke voorgenomen verkoop (zie artikel 11d Bbsh). In deze circulaire staat beschreven waar een dergelijke melding aan moet voldoen en aan welke criteria zal worden getoetst bij de beoordeling.

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 en/of het verlenen van kortingen bij verkoop.

Directoraat-Generaal Wonen,
Wijken en Integratie
cluster Corporaties

2. Toestemming op grond van artikel 11c Bbsh

Kenmerk
MG 2011-04

Corporaties mogen hun woningen verkopen aan natuurlijke personen voor eigen bewoning tegen minimaal 90% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik. In de praktijk is het vastleggen in de koopakte van deze zogenoemde "zelfbewoningsplicht" nuttig gebleken, om op die wijze niet- en oneigenlijk gebruik tegen te gaan. Bewoning door eerstegraads bloed- of aanverwanten van de koper is materieel gelijkgesteld aan eigen bewoning.

Op grond van de Regeling vervreemdingen woongelegenheden hoeft voor verkopen aan eigenaar-bewoners met meer dan 10% korting, die beantwoorden aan de in die regeling gestelde voorwaarden, niet langer vooraf toestemming van mijn kant te worden verkregen. Wél moeten dergelijke verkopen achteraf worden verantwoord in de jaarverslaglegging. De accountant controleert 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.

Als een corporatie woningen met meer dan 10% korting wil verkopen aan natuurlijke personen voor eigen bewoning zonder voorwaarden of onder van de regeling afwijkende voorwaarden, dan is daar van mijn kant nog steeds toestemming vooraf voor nodig op grond van artikel 11c, derde lid, Bbsh. Dergelijke toestemmingssverzoeken 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. In bijlage 1 bij deze circulaire is het formulier opgenomen dat gebruikt dient te worden om een toestemmingsverzoek in te dienen.

3. Meldingsprocedure op grond van artikel 11d

Voornemens van verkopen van woongelegenheden 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.

Een meldingsplichtige verkoop kan gepaard gaan met een benodigde toestemming op grond van artikel 11c van het Bbsh. Dit is het geval als de corporatie woningen met meer dan 10% korting wil verkopen.

In bijlage 2 bij deze circulaire is het formulier opgenomen dat gebruikt dient te worden om een verkoopmelding in te dienen. Om onnodige vertraging te voorkomen is het raadzaam om bij grote, ingewikkelde verkopen vooraf contact op te nemen met mijn ministerie (zie het telefoonnummer 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 Bbsh. Deze wordt derhalve ook in de Staatscourant geplaatst.

Tot nu toe werd er in de regelgeving met betrekking tot verkopen door corporaties aan derden geen onderscheid gemaakt tussen sociale en commerciële

(huur-)woningen. Met de invoering van regelgeving inzake staatssteun is dat nu wel het geval (zie paragraaf 3.2 en 3.3).

Directoraat-Generaal Wonen,
Wijken en Integratie
cluster Corporaties

3.1 Algemene voorwaarden voor meldingsplichtige besluiten

Kenmerk
MG 2011-04

In het kader van de bevordering van de vrije marktwerking dient complexgewijze verkoop (verkoop van 2 of meer woningen in een pakket) plaats te vinden op basis van openbare aanbidding. In de melding dient aangetoond te worden dat daarvan sprake is geweest.

Het wordt corporaties toegestaan woningen complexgewijs te verkopen aan (institutionele) beleggers tegen de actuele waarde (zie paragraaf 4) onder de voorwaarde dat er geen belangstelling bestaat bij bewoners. De woningen dienen derhalve eerst te koop te zijn aangeboden aan de zittende huurders. Met de koper dient contractueel een exploitatieperiode van minimaal 7 jaar te zijn overeengekomen. Om speculatie te voorkomen dient verder contractueel te zijn overeengekomen dat (tot 30 jaar na de complexgewijze overdracht) bij uitponding na de overeengekomen exploitatieperiode de eventuele winst evenredig wordt verdeeld tussen de corporatie en de belegger. 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.

Voor de complexgewijze verkoop van woningen aan kopers die direct willen gaan uitponden wordt in principe alleen toestemming gegeven als de woningen voor minstens 90% van de waarde in onverhuurde staat 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.

De bonafiditeit van de koper is en blijft een aandachtspunt. Om die reden dient de corporatie een melding gepaard te doen gaan met een Verklaring omtrent gedrag met betrekking tot de koper. Deze dient door de koper zelf aangevraagd te worden en aan de corporatie verstrekt te 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 dient rechtstreeks aangevraagd te worden bij het Centraal Orgaan Verklaring Omtrent het Gedrag (COVOG).

Ministerie van Veiligheid en Justitie
Dienst Justis
Postbus 20300
2500 EH Den Haag
Frontdesk van de Dienst Justis
Telefoonnummer: 070 - 370 72 34 (9.00 - 17.00 uur)

3.2 Voorwaarden voor goedkeuring verkoop sociale huurwoningen (DAEB)

Een melding van een voorgenomen verkoop van sociale huurwoningen (dat zijn huurwoningen met huren onder de huurtoeslaggrens waardoor ze worden gerekend tot Diensten van Algemeen Economisch Belang) aan derden (anderen dan natuurlijke personen voor eigen bewoning of andere corporaties) kan slechts in behandeling worden genomen en tot een positieve beoordeling leiden als aan de volgende voorwaarden is voldaan.

Als de (zittende) huurders geen belangstelling tonen (zie 3.1), dienen de woningen te koop te zijn aangeboden aan in ieder geval een corporatie die werkzaam is in het gebied waar de woningen staan en aan het Wooninvesteringsfonds (WIF).

Directoraat-Generaal Wonen,
Wijken en Integratie
cluster Corporaties

Kenmerk
MG 2011-04

Het simultaan te koop aanbieden aan corporaties (inclusief WIF) en derden door middel van tenderen is toegestaan.

De corporatie dient te motiveren waarom zij voornemens is de woningen aan een derde te verkopen. Het enkele argument dat een derde meer biedt dan corporaties/het WIF is onvoldoende argumentatie. Een volkshuisvestelijke afweging kan worden betrokken in het oordeel.

Als in het kader van een (pre)sanering met het CFV algemene afspraken zijn gemaakt over verkoop of als de woningen worden verkocht aan een Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM), dan kan een melding in behandeling worden genomen zonder dat bovengenoemde aanbiedingsvolgorde is gehanteerd.

Vanwege mogelijke gevolgen voor de lokale sociale huurwoningenvoorraad en de situatie voor de huurders van de betreffende woningen, dient een melding van een voorgenomen verkoop voorzien te zijn van een zienswijze van de gemeente en van de huurders(organisatie). Deze zienswijzen dienen in beginsel positief te zijn.

3.3 Verkoop van huurwoningen met een huurprijs boven de huurtoeslaggrens (niet-DAEB) en koopwoningcomplexen

In het geval van een melding van een voorgenomen verkoop van commerciële huurwoningen (dat zijn huurwoningen met huren boven de huurtoeslaggrens) en koopwoningcomplexen (al dan niet gereed) aan derden (anderen dan natuurlijke personen voor eigen bewoning of andere corporaties) kan deze slechts in behandeling worden genomen en tot een positieve beoordeling leiden als aan de volgende voorwaarden is voldaan.

Ingeval van huurwoningcomplexen dienen de woningen te koop te zijn aangeboden aan de zittende huurders (zie paragraaf 3.1). Daarnaast blijft een gemeentelijke zienswijze vereist.

Niet langer hoeven dergelijke woningen echter te koop te zijn aangeboden aan andere corporaties en aan het WIF. Daarnaast kan de zienswijze van de huurders(organisatie) bij dergelijke meldingen achterwege blijven. Dit betekent een vereenvoudiging van de procedure.

4. Taxatie

Een taxatierapport dient te worden opgesteld door een onafhankelijke taxateur, waarbij deze uit dient te gaan van de vrije verkoopwaarde in onverhuurde staat. Bij de taxatie dient uitgegaan te worden van de overdracht van de volle eigendom en de vrijelijke beschikking van de verkrijger. Er dient derhalve geen rekening te worden gehouden met eventuele beperkende voorwaarden in het koopcontract. Ik merk op dat, mede in het licht van mijn voorkeur voor verkoop aan toekomstige eigenaar-bewoners, ook bij verkoop van appartementen de taxatie niet complexgewijs dient plaats te vinden, maar 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.

Het taxatierapport dient opgesteld te 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 van koop, verkoop of financiering.

Directoraat-Generaal Wonen,
Wijken en Integratie
cluster Corporaties

Kenmerk
MG 2011-04

Het taxatierapport dient gevalideerd te zijn door een door de Stichting Taxaties en Validaties (STENV) erkend validatie-instituut en het mag op het moment van de daadwerkelijke verkoop (overdracht) niet ouder zijn dan 1 jaar.

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.

Nieuw is dat de corporatie er ook voor kan kiezen om de meest recente WOZ-beschikking te gebruiken. De introductie van deze mogelijkheid geeft de corporaties de mogelijkheid om kosten te besparen.

In het geval van verkoop aan eigenaar-bewoners controleert de accountant achteraf, bij de controle van de jaarverslaglegging, onder meer of bij de verkoop gebruik is gemaakt van een juist en actueel taxatierapport of van een actuele WOZ-beschikking.

In het geval van een meldingsplichtig besluit bij complexgewijze verkoop is nieuw dat ik voor het al dan niet verlenen van toestemming aan zal sluiten bij de actuele waarde en voortaan ook de huurstelling bij mijn beoordeling zal betrekken. Daartoe zal ik ter beoordeling van de redelijkheid van de overeengekomen verkoopprijs gebruik maken van de methodiek die de Belastingdienst gebruikt als het gaat om de bepaling van de waarde van verhuurde woningen (zie www.belastingdienst.nl). De jaarlijkse huurprijs (de corporatie dient deze aan te leveren) zal worden afgezet tegen de WOZ-waarde en volgens een jaarlijks te actualiseren methodiek leiden tot bepaling van een redelijke leegwaarderatio.

Of er toestemming op grond van artikel 11c Bbsh nodig is, is afhankelijk van de verkoopprijs afgezet tegen de waarde in onverhuurde staat. Dat geldt zowel voor verkopen aan eigenaar-bewoners, als voor verkopen aan derden (al dan niet complexgewijs).

De waarde in onverhuurde staat wordt vastgesteld aan de hand van een gevalideerd taxatierapport of aan de hand van een WOZ-beschikking.

5. Nadere Informatie

Voor informatie over de inhoud van deze circulaire en andere vragen over verkoop van corporatiewoningen kunt u contact opnemen met het ministerie van BZK (070-3392474).

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

J.P.H. Donner

Bijlage 1

Directoraat-Generaal Wonen,
Wijken en Integratie
cluster Corporaties

Formulier behorende bij verzoek om toestemming op grond van artikel 11c, vierde lid, van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh)

Kenmerk
MG 2011-04

Bestemd voor:

Ministerie van BZK
Directie Aandachtsgroepen, Betaalbaarheid en Corporaties
IPC 220
Postbus 30941
2500 GX Den Haag

Een verzoek om toestemming 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.

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 meegezonden)

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*

Aanbiedingsplicht aan corporatie: ja/nee*

Terugkoopplicht corporatie: ja/nee*

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

**Directoraat-Generaal Wonen,
Wijken en Integratie**
cluster Corporaties

Kenmerk
MG 2011-04

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 melding op grond van artikel 11d, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) van voorgenomen verkopen van woongelegenheden aan anderen dan natuurlijke personen voor eigen bewoning of andere corporaties.

Directoraat-Generaal Wonen,
Wijken en Integratie
cluster Corporaties

Kenmerk
MG 2011-04

Bestemd voor:

Ministerie van BZK
Directie Aandachtsgroepen, Betaalbaarheid en Corporaties
IPC 220
Postbus 30941
2500 GX Den Haag

Een melding van voorgenomen verkoop wordt slechts in behandeling genomen indien de volgende informatie wordt meegezonden:

- Een door koper en verkoper volledig ingevuld en ondertekend meldingsformulier;
- Een gevalideerd taxatierapport (de onderhandse verkoopwaarde van de te verkopen woningen, vrij van huur en gebruik niet ouder dan 1 jaar) of de meest recente WOZ-beschikking;
- Een zienswijze van de huurders(-organisatie) (bij DAEB);
- Een verklaring van sociaal verhuurgedrag van de koper (bij DAEB);
- Concept-koopovereenkomst en alle bij de verkoop overeen te komen voorwaarden (bijvoorbeeld over wijze van betaling, levering etc.);
- Om de afhandeling van de melding van de voorgenomen verkoop te bespoedigen is het aan te raden om de zienswijze van de gemeente (als bedoeld in artikel 11e Bbsh) bij de melding mee te zenden;
- Een Verklaring omtrent gedrag die betrekking heeft op de koper.

Indien nodig dient een gemotiveerd verzoek om toestemming op grond van artikel 11c, derde lid, Bbsh (90%-criterium) te worden meegezonden.

Behandelingstermijnen

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

Gegevens corporatie

Naam:

L-nummer:

Postadres:
.....

Te verkopen woningen

Aantal woningen totaal:

Waarvan:

Aantal woningen DAEB:

Aantal woningen niet-DAEB:

(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 van verkoop::
.....
.....

Heeft u de woningen eerst aangeboden aan

1. Huurders: ja/nee*

Wijze van aanbieden:
.....
.....

Reactie huurders:
.....

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

Zo ja, welke:
.....

Reacties van deze instellingen als bijlage bijvoegen.

Taxatie

*(Meest recente WOZ-beschikking dan wel gevalideerd taxatierapport met een
taxatie van de onderhandse verkoopwaarde van de te verkopen woningen, vrij
van huur en gebruik niet ouder dan 1 jaar als bijlage meezenden)*

Taxatiewaarde totaal: €

Verkoopprijs

Verkoopprijs totaal: €

Verkoopprijs > 90% ja/nee*

*Indien verkoopprijs < 90% gemotiveerd toestemming vragen op grond van artikel
11c, derde lid, Bbsh en een overzicht van de huurprijzen bijvoegen.*

Overleg met gemeente

Zienswijze gemeente bijgevoegd: ja/nee*

Overleg met huurders (alleen in het geval van verkoop DAEB-woningen)

Zienswijze huurdersorganisatie als bijlage meezenden.

Heeft er over de verkoop overleg met de huurders plaatsgevonden: ja/nee*

Sociaal verhuurbedrag koper (alleen in het geval van verkoop van DAEB-woningen)

Verklaring van de koper met betrekking tot sociaal verhuurbedrag bijvoegen.

Directoraat-Generaal Wonen,
Wijken en Integratie
cluster Corporaties

Ondertekening

Kenmerk
MG 2011-04

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:

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: