



Algemeen

Waar vind ik alle geldende verkoopregels?

Per 1/11/2011 in de Regeling vervreemdingen woongelegenheden, in de MG 2011-04 en in het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh).

Zijn deze verkoopregels een uitwerking van het kooprecht?

Nee, het betreft een actualisatie van MG2006-06. MG2006-06 is na 1 november 2011 geheel komen te vervallen. Regels inzake het kooprecht vergen invoering van een wetsvoorstel, hetgeen thans nog niet aan de orde is.

Toestemming ogv artikel 11c Bbsh (procedure en verantwoording)

Wat is het verschil tussen een toestemmingsverzoek en een ontheffingsverzoek?

Hiermee wordt hetzelfde bedoeld, een procedure inzake artikel 11c Bbsh. Omdat het hanteren van de term 'ontheffing' in de praktijk verwarring wekte, is besloten deze te vervangen door 'toestemming'.

Blijven beschikkingen van voor 1 november 2011 inzake verkopen met meer dan 10% korting (11c Bbsh) waarin een verhouding tussen kortingspercentage en deling van de waardeontwikkeling van 1:2 is opgenomen, ook na 1 november 2011 van kracht?

Ja dergelijke beschikkingen (op adresniveau) blijven ook na 1 november 2011 van kracht. De verhouding tussen kortingspercentage en deling van de waardeontwikkeling bij verkopen waar geen beschikking voor is afgegeven (na 1 november 2011) betreft 1:1.5.

Ik wil woningen verkopen met meer dan 10% korting (11c Bbsh) die beantwoorden aan de regeling vervreemding woongelegenheden. Moet de koper de korting bij doorverkoop na 10 jaar wel of niet terugbetalen?

Dit is afhankelijk van de voorwaarden die zijn opgenomen in de koopovereenkomst. Het staat de partijen vrij om ook na 10 jaar de korting verplicht terug te betalen. Dit is reeds een voorwaarde binnen bijvoorbeeld Koopgarant en Slimmer Kopen.

Ik wil woningen verkopen met meer dan 10% korting (11c Bbsh) die beantwoorden aan de regeling vervreemding woongelegenheden. Hoeveel procent van de korting moet de koper terugbetalen wanneer de woning binnen 10 jaar wordt doorverkocht?

Minimaal het verleende kortingspercentage minus de korting van 10%. 10% korting is namelijk toegestaan zonder toestemming vooraf of verantwoording achteraf.

Ik wil woningen verkopen met meer dan 10% korting (11c Bbsh) die beantwoorden aan de regeling vervreemding woongelegenheden. Waar kan ik de Fair-Value tabel vinden?

De Fair-Value tabel is te vinden in de toelichting op de regeling vervreemding woongelegenheden. De laatste evaluatie van het Fair Value-model heeft een nieuw verhoudingscijfer opgeleverd, dat per 1/11/2011 gehanteerd dient te worden. U vindt hier de betreffende tabel:

<i>Percentage van de onderhandse verkoopwaarde door de toegelaten instelling bij vervreemding</i>	<i>Verleend kortingspercentage door de toegelaten instelling bij vervreemding</i>	<i>Maximumpercentage 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

Ik wil woningen verkopen met meer dan 10% korting (11c Bbsh) die voldoen aan de voorwaarden gesteld in de regeling vervreemding woongelegenheden. Weet de notaris dat ik geen toestemming van de minister nodig heb?

Ook de beroepsorganisatie van notarissen (KNB) is geïnformeerd over de gewijzigde regelgeving.

Toestemming ogv artikel 11d Bbsh (procedure en verantwoording)

Heeft MG2011-04 ook betrekking op nieuwbouw(koop)woningen?

Ja, MG2011-04 is onverkort van toepassing op nieuwbouw(koop)woningen wanneer deze zijn ontwikkeld vanuit de toegelaten instelling. Wanneer de woningen zijn ontwikkeld vanuit een dochter BV en het eigendom van de dochter BV is, is MG2011-04 niet van toepassing.

Ik wil een woning verkopen aan ouders ten behoeve van bewoning door hun kind(eren) (11d Bbsh) conform de regeling vervreemding woongelegenheden. Moet ik ook dat achteraf verantwoorden in de jaarstukken?

Nee, een dergelijke verkoop hoeft niet achteraf verantwoord te worden in het jaarverslag.

Geldt de uitzondering op de meldingsplicht ook wanneer een ouder en een kind beide eigenaar worden van de woning en het kind de enige bewoner wordt?

Ja, een voorgenomen verkoop is niet meldingsplichtig als een woning wordt verkocht aan de zittende huurder of een toekomstig eigenaar-bewoner, die voor minimaal 50% eigenaar wordt en waarbij de mede-eigenaars natuurlijke personen zijn (en geen belegger).

Ik wil een woning uit bestaand bezit vrij op naam (v.o.n.) verkopen tegen 90% van de leegwaarde / WOZ-waarde aan ouders ten behoeve van hun kind(eren). Is een dergelijke verkoop uitgezonderd van de meldingsplicht (11d Bbsh) op basis van de regeling vervreemding woongelegenheden?

Ja. Echter, verkoop v.o.n. van woningen uit bestaand bezit wordt gezien als 2,5% korting (dat is gebaseerd op het tarief overdrachtsbelasting plus een opslag voor overige transactiekosten). Gevoegd bij de 10% korting heeft U dus vooraf een toestemmingsbesluit nodig (11c Bbsh).

Ik wil een woning verkopen die zal worden bewoond door de neef van de koper (11d Bbsh). Is een dergelijke verkoop uitgezonderd van de meldingsplicht op basis van de regeling vervreemding woongelegenheden?

Nee, een neef van de koper is geen familielid in de eerste graad. Het betreft een meldingsplichtig besluit (11d Bbsh). Onder een eerstegraads familielid wordt verstaan: zowel bloedverwantschap in de eerste graad namelijk de (adoptie)ouder(s) en (adoptie)kinderen, als aanverwantschap in de eerste graad zoals de (adoptie)ouder(s) van de partner, de (adoptie)kind(eren) van de partner en de partner van de (adoptie)kinderen (schoonzoon of schoondochter). Pleegkinderen zijn geen eerste graad. U dient vooraf toestemming te vragen aan de minister.

Ik wil een woning verkopen met meer dan 10% korting die zal worden bewoond door de neef van de koper. Mag ik dit achteraf verantwoorden?

Nee, een neef van de koper is geen familielid in de eerste graad. Het betreft een meldingsplichtig besluit (11d Bbsh) in combinatie met een toestemmingsbesluit (11c Bbsh). U dient vooraf toestemming te vragen aan de minister. In de regel wordt echter geen toestemming verleend om te verkopen voor minder dan 90% van de onderhandse waarde vrij van huur en gebruik aan anderen dan natuurlijke personen voor eigen bewoning.

Mag ik sociale huurwoningen verkopen uit het DAEB-segment?

Ja, wanneer het belang van de volkshuisvesting zich daartegen niet verzet. Het betreft een meldingsplichtig besluit (11d Bbsh). Voor verkopen aan derden (dus niet huurders of woningzoekenden die de woning zelf gaan bewonen of aan andere corporaties) heeft u vooraf toestemming van de minister nodig.

Ik wil verkopen aan een dochteronderneming. Geldt daarvoor ook de toestemmingsprocedure (11d Bbsh)?

Ja, u heeft vooraf toestemming van de minister nodig. De woningen worden in dat geval namelijk verkocht aan anderen dan natuurlijke personen voor eigen bewoning of andere corporaties.

Ik wil een complex huurwoningen verkopen aan een belegger (11d Bbsh). Geldt de voorkeursvolgorde (eerst aan huurders, dan aan andere corporaties, pas dan aan derden) nog steeds?

Inzake verkopen van sociale huurwoningen (DAEB) is de voorkeursvolgorde nog steeds van toepassing. Inzake verkopen van commerciële huurwoningen (niet DAEB) is de voorkeursvolgorde voor wat betreft het aanbieden aan andere corporaties niet meer van toepassing. De woningen moeten echter dan nog wel eerst aan de zittende huurders worden aangeboden.

Ik wil een complex huurwoningen verkopen aan een belegger (11d Bbsh), moet een zienswijze van de gemeente altijd positief zijn?

Ja, de zienswijze van de gemeente moet in beginsel altijd positief zijn. Overigens ben ik voornemens om niet langer een gemeentelijke zienswijze te vragen ten aanzien van meldingen die betrekking hebben op niet-DAEB woningen. Dit vergt echter een wijziging van het Bbsh en deze vereenvoudiging gaat daarom pas op een later moment in.

Ik wil een complex verkopen (11d Bbsh) met sociale huurwoningen (DAEB) en commerciële huurwoningen (niet DAEB). Moet ik een huurderszienswijze en verklaring van sociaal verhuurbedrag voegen bij mijn verzoek?

Zodra er sprake is van de aanwezigheid van een sociale huurwoning in het te verkopen complex, is de verkoopregelgeving van toepassing die betrekking heeft op sociale huurwoningen.

Is het verplicht bij een voornemen tot verkoop van sociale huurwoningen in het DAEB-segment (11d Bbsh) een verklaring van sociaal verhuurbedrag op te nemen in de koopovereenkomst of als bijlage toe te voegen bij de koopovereenkomst?

Een losse verklaring is voldoende. Echter, het is wenselijk een dergelijke verklaring als annex toe te voegen bij de koopovereenkomst.

Voor welke prijs kan ik een corporatiewoning verkopen aan anderen dan natuurlijke personen voor eigen bewoning (11d Bbsh)?

Het onderstaande schema geeft in grote lijnen weer aan welke voorwaarden moet worden voldaan bij verkoop tegen een bepaalde prijs. Daarnaast worden in deze FAQ een aantal vragen beantwoord die ook met prijsbepaling hebben te maken (zie volgende vragen).

Prijs	Huurders	Voorwaarden (inzake prijs)	Voorwaarden (overig)	Referentie tabel
>90% leeg/WOZ-waarde	Onverhuurde staat (geen eis)	Geen voorwaarden	MG2011-04 / 11d Bbsh	nvt
Tussen 90%-75% Leeg/WOZ-waarde	Verhuurde staat (eis)	Volkshuisvestelijke meerwaarde	MG2011-04 / 11c en 11d Bbsh	nvt
<75% leeg/WOZ-waarde	Verhuurde staat (eis)	Volkshuisvestelijke meerwaarde plus exploitatieverplichting (7j) en winstdeling (30j)	MG2011-04 / 11c en 11d Bbsh	Tabel belasting-dienst

Wordt er bij complexgewijze verkoop aan beleggers onderscheid gemaakt tussen beleggers die willen exploiteren en beleggers die willen uitponden?

Ja. De voornemens van de koper ten aanzien van de woningen zijn medebepalend voor de beoordeling van de redelijkheid van de overeengekomen prijs. De beoordeling van de redelijkheid van de overeengekomen prijs bij verkoop aan beleggers die gaan uitponden vindt plaats op basis van de taxatiewaarde vrij van huur en gebruik. Wanneer een belegger de te kopen woningen gaat exploiteren kan een beoordeling op basis van de actuele waarde plaatsvinden.

Ik wil als corporatie een complex in verhuurde staat verkopen aan een belegger tegen de actuele waarde met een contractueel vastgelegde minimale exploitatieperiode van 7 jaar en evenredige winstdeling bij uitpounding tot 30 jaar. Wat wordt precies bedoelt met evenredige winstdeling?

Met evenredige winstdeling wordt bedoelt dat de koper 50% van de eventuele winst bij uitpounding (verschil tussen de leegwaarde/WOZ-waarde bij aankoop en de verkoopprijs) deelt met de toegelaten instelling.

Als op enig moment bij uitpounding winst wordt gedeeld na complexgewijze verkoop, kunnen de investeringen die zijn gedaan om de woning(en) te verbeteren ten laste van de winst worden gebracht?

Ja, dergelijke afspraken in de koopovereenkomst zijn in principe toegestaan. Let wel: kosten voor regulier onderhoud en beheer kunnen niet in mindering op de uiteindelijke winst worden gebracht. Maar kosten die zijn gemaakt om woningen te verbeteren, kunnen wel als zodanig worden beschouwd. Zoals dat bijvoorbeeld ook is toegestaan als het gaat om MGE-constructies die op dat punt nadere bepalingen hebben opgenomen als het gaat om deling van de waardeontwikkeling.

Ik wil een complex in verhuurde staat verkopen aan een belegger tegen de actuele waarde met een contractueel vastgelegde minimale exploitatieperiode van 7 jaar en winstdeling bij uitpounding tot 30 jaar. Mag de koper het complex binnen 7 jaar doorverkopen aan een andere belegger?

Ja. De winstdeling bij uitpounding gaat in dat geval over op de nieuwe eigenaar als gevolg van een overeengekomen kettingbeding tussen corporatie en initiële koper.

Ik wil als corporatie een complex in verhuurde staat verkopen aan een belegger tegen de actuele waarde met een contractueel vastgelegde minimale exploitatieperiode van 7 jaar en winstdeling bij uitpounding tot 30 jaar. Mag de koper het complex binnen 7 jaar, bij de overeengekomen koopprijs tegen actuele waarde, toch zelf gaan uitponden?

Nee. Het is raadzaam een boeteclausule in de koopovereenkomst op te nemen dat uitponden binnen 7 jaar niet is toegestaan.

Taxatie

Wat is het verschil tussen taxatiewaarde in onverhuurde staat (leegwaarde) en WOZ-waarde?

Bij de beoordeling van de waarde van woningen is dit materieel gezien hetzelfde. U kunt dus kiezen welk document u meezendt: een gevalideerd taxatierapport niet ouder dan een jaar of de meest actuele WOZ-waarde.

In MG2011-04 staat dat het taxatierapport opgesteld dient te zijn door een persoon, die als taxateur is ingeschreven in het register van de Stichting Certificering VBO makelaars. Bestaat deze stichting nog wel?

Nee, vorig jaar heeft er een naamswisseling plaatsgevonden in stichting certificering voor Makelaars en Taxateurs.

Moet ik bij verkoop aan natuurlijke personen voor eigen bewoning ook een gevalideerd taxatierapport gebruiken?

Bij alle verkopen waarbij de koopovereenkomst na 1 november 2011 is getekend, dient het taxatierapport gevalideerd te worden. Er wordt in dit kader geen onderscheid gemaakt tussen verkoop aan natuurlijke personen of verkoop aan derden. Ook bij verkoop zonder korting dient er gebruik gemaakt te worden van een gevalideerd taxatierapport. U kunt ook gebruik maken van de actuele WOZ-waarde.

Accepteert het ministerie taxaties van zogenaamde kluswoningen, waarbij de taxatiewaarde in huidige staat een afgeleide is van de waarde in gerenoveerde staat minus de renovatiekosten?

Ja. Er blijft immers sprake van een taxatie van een woning in de huidige staat, zijnde de staat waarin de woning juridisch wordt overgedragen. De (residueel) getaxeerde waarde wordt beschouwd als de waarde in onverhuurde staat (de corporatie is vrij om daar nog 10% korting op van toepassing te verklaren). De taxateur zal de waarde in gerenoveerde staat moeten onderbouwen, alsmede de kosten die met renovatie zijn gemoeid.

Dienen taxaties van verzorgingstehuizen ook te worden gevalideerd?

Nee, dat hoeft niet in alle gevallen. Als een verzorgingstehuis meer is dan een verzameling van alleen woningen en bijvoorbeeld een bouwkundig geheel is van onzelfstandige wooneenheden met een gezamenlijke opgang, gezamenlijke ruimtes en dergelijke, dan kan de validatie-eis komen te vervallen. Het is raadzaam om in dergelijke gevallen vooraf contact op te nemen met het ministerie, zodat een gezamenlijke inschatting plaats kan vinden.

Ik heb met de koper voor 1 november 2011 een koopovereenkomst getekend maar de akte passeert na 1 november 2011 bij de notaris. Moet ik het taxatierapport nog laten valideren?

Nee, wanneer de koopovereenkomst voor 1 november 2011 is getekend, kan worden volstaan met een niet gevalideerd taxatierapport.

Waarom moet ik een taxatierapport (eventueel via een gecertificeerd taxateur) laten valideren door een validatie-instituut en waar kan ik een dergelijk instituut vinden?

Op deze wijze wordt de kwaliteit van de taxatierapporten beter geborgd. Op <http://www.stenv.nl/validatieinstituten.htm> staan erkende validatie-instituten vermeld.

Tot hoe ver terug kunnen reeds opgestelde taxatierapporten worden gevalideerd?

Dat is een zaak van het validatie-instituut. BZK eist een actueel taxatierapport dat niet ouder is dan een jaar.

Waarom gebruikt het ministerie van Binnenlandse Zaken een tabel van de Belastingdienst om de prijs van verhuurde woningen te beoordelen?

Deze tabel geeft een goede maatstaf voor de actuele waarde bij verkoop van huurwoningen in verhuurde staat, omdat daarbij ook de jaarhuur meetelt voor de waardebeoordeling.

Algemeen

Wat wordt er bedoeld met de term 'openbare aanbidding'?

Met openbare aanbidding wordt geen 'openbare aanbesteding' bedoeld, maar een procedure waarbij de woningcorporatie bekend maakt dat zij (een complex) woningen wil verkopen. Een voorbeeld van zo'n openbare aanbidding is bijvoorbeeld het versturen van een gerichte vooraankondiging aan de bij de woningcorporatie bekende partijen in combinatie met bericht op de eigen website en een advertentie in een landelijk dagblad. Op basis hiervan kan dan in beginsel een ieder reageren, maar de gunning is ter beoordeling van de corporatie en onder voorbehoud (in de zin van een ontbindende voorwaarde) van voorafgaande toestemming van de minister van BZK.

Wie is formeel de aanvrager van een VOGnp of VOGrp wanneer ik een woning wil verkopen aan een derden?

De koper is de aanvrager (bij gemeente of Justitie) en de corporatie is de instelling die de verklaring verlangt.

Verandert er iets aan de afhandeltermijnen zoals gesteld in artikel 11^e Bbsh?

Nee, deze afhandeltermijnen en de doorlooptijden blijven hetzelfde.

Wat als ik woningen heb verkocht waarvoor vooraf toestemming had moeten worden verleend?

U heeft dan in strijd met onze wet- en regelgeving gehandeld. U dient deze onrechtmatigheid zo snel mogelijk aan ons te melden, waarna deze indien mogelijk alsnog zal worden beoordeeld conform de geldende regelgeving. Indien de minister achteraf constateert dat zij geen toestemming gegeven zou hebben, kan worden overgegaan tot een aanwijzing en mogelijk nietig verklaring bij de rechtbank.