



## Circulaire verkoop van corporatiewoningen

Minister Donner van Binnenlandse Zaken heeft op 25 oktober nieuwe regels voor de verkoop van corporatiewoningen gepubliceerd. Die regels gaan in op 1 november 2011 en zijn bedoeld om de verkoop van corporatiewoningen te vergemakkelijken. De belangrijkste veranderingen zijn:



### Korting en taxatie

Er is geen ministerieële toestemming meer nodig voor de verkoop van corporatiewoningen aan zittende huurders met meer dan 10 procent korting van de taxatiewaarde (vrij van huur en gebruik). De woningen moeten dan wel voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in de regeling Vervreemding woonegelegenheden. De corporatie verantwoordt zich vanaf 1 november 2011 achteraf in het jaarverslag. 'Eerstegraads bloedverwanten of aanverwanten' van de koper gelden nu ook als eigen bewoning. Afwijkingen van deze regels moeten wel worden gemeld aan het ministerie.

Corporatie moeten eerst de interesse bij de bewoners onderzoeken. Daarna komen corporaties in de omgeving en het Woninginvesteringsfonds (WIF) aan de beurt. Een openbare verkoop is ook toegestaan. Zowel corporaties als beleggers kunnen dan meebieden. Het ministerie beoordeelt wel de uiteindelijke keuze van de corporatie. Die moet kunnen verantwoorden waarom ze kiest voor een investeerder in plaats van een andere corporatie. Een hogere prijs is geen voldoende argument, er moet ook een volkshuisvestelijke overweging zijn.

### Complexgewijze verkoop

Bij complexgewijze verkoop moet een corporatie nog steeds onderzoeken of er bewoners zijn die interesse hebben hun huis te kopen. Vervolgens moet er een openbare aanbidding komen. Daarbij mag de corporatie verkopen tegen de actuele waarde.

De minister hanteert bij de toetsing van de verkoop de belastingtabel voor geërfd vastgoed. Die gaat uit de de WOZ-waarde en van het systeem dat lagere huur ook een lagere koopprijs oplevert. De nieuwe eigenaar van het complex is contractueel verplicht om minstens 7 jaar door te gaan met verhuur. Als de nieuwe eigenaar de woning binnen 30 jaar weer verkoopt, moet hij de winsten evenredig delen met de corporatie.

Bij verkoop van een vrije sectorcomplex is het niet langer nodig eerst bewoners te vragen of ze interesse hebben. En de corporatie hoeft die woningen ook niet meer eerst aan een andere corporatie of het WIF aan te bieden.

In onderstaande PDF vindt u een aantal concrete vragen en antwoorden over de circulaire beantwoord door het ministerie.

Vragen en antwoorden over verkoopregels rondom verkoop corporatiewoningen	129 Kb
MG 2011-04: Circulaire verkoop corporatiewoningen van 25 oktober 2011	270 Kb

## Meer informatie

[Corporatiebranche](#)

[Huurbeleid](#)