

Nieuwe regels voor complexgewijze verkoop

Algemeen

- MG 2006-06 vervalt per 1 november 2011
- Toestemming van ministerie is altijd vereist bij verkoop aan derden of een dochter BV
- Complexgewijze verkoop dient plaats te vinden middels openbare aanbidding

Volgorde van aanbieden

1. Zittende huurders
2. Corporaties en Wooninvesteringsfonds (niet van toepassing bij niet-DAEB)
3. Derden (onder andere beleggers)

Het simultaan aanbieden aan corporaties, het Wooninvesteringsfonds en derden is daarbij toegestaan. Van de volgorde mag worden afgeweken indien de corporatie saneringsafspraken heeft met het CFV of indien wordt verkocht aan een WOM

Exploitatiestrategie koper

- Het ministerie geeft in principe altijd toestemming indien voor ten minste 90% van de leegwaarde wordt verkocht
- Het ministerie beoordeelt een verkoop aan derden op basis van de exploitatiestrategie
- Bij een exploitatiestrategie wordt gekeken naar de actuele waarde
- Bij een uitpondstrategie wordt gekeken naar de leegwaarde

Voorwaarden uitpondstrategie

Bij verkoop onder 90% van de leegwaarde kan het ministerie toestemming verlenen als het belang van de volkshuisvesting zich daar niet tegen verzet. Het CFV kan om een zienswijze worden gevraagd

Voorwaarden doorexplloitatiestrategie

- Koper dient het complex de eerste 7 jaar door te exploiteren (kettingbeding)
- Corporatie dient een winstdelingsregeling af te spreken met de koper tot 30 jaar na aankoop (kettingbeding)
- De winstdeling wordt berekend over de waardegroei van de leegwaarde
- Actuele waarde volgens tabel Belastingdienst
- Toestemming voor de verkoop wordt verleend als het minimale percentage van WOZ waarde wordt behaald (zie tabel)

Actuele waardetabel Belastingdienst

% huur/WOZ waarde	Min % WOZ waarde
0% - 1,0%	60%
1,0% - 1,5%	64%
1,5% - 2,0%	68%
2,0% - 2,5%	72%
2,5% - 3,0%	75%
3,0% - 3,5%	79%
3,5% - 4,0%	82%
4,0% of meer	85%

CHECKLIST BIJ MELDING VERKOOP AAN DERDEN OF DOCHTER BV

- Door koper en verkoper ingevuld meldingsformulier
- Concept koopovereenkomst en alle aanvullende voorwaarden
- Gevalideerd taxatierapport (leegwaarde) of WOZ-beschikking
- Zienswijze gemeente
- Verklaring omtrent het gedrag koper
- Zienswijze huurdersvereniging (alleen bij DAEB)
- Verklaring van sociaal verhuurbedrag koper (alleen bij DAEB)

Bent u benieuwd naar de actuele waarde van uw complexen?



Nieuwe regels voor individuele verkoop woningen

Algemeen

- MG 2006-06 vervalt per 1 november 2011
- De nieuwe MG 2011-04 staat los van de introductie van een kooprecht voor huurders

Verkopen met minder dan 10% korting

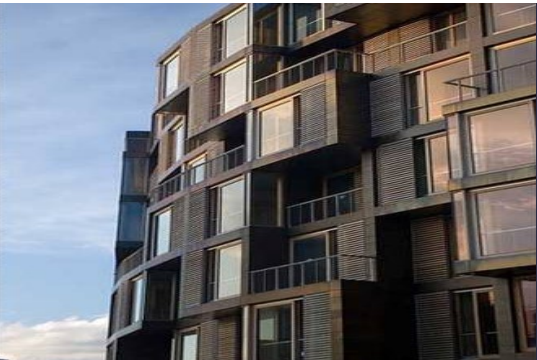
- Corporaties mogen zonder toestemming van het ministerie woningen verkopen aan natuurlijke personen voor eigen bewoning tegen minimaal 90% van de leegwaarde
- Het ministerie geeft aan dat het opnemen van een zelfbewoningsplicht wenselijk is

Verkopen met meer dan 10% korting

- Geen toestemming vooraf nodig voor verkoop van woningen met meer dan 10% korting indien er sprake is van aanvullende voorwaarden zoals opgenomen in de Regeling vervreemdingen woonegelegenheden
- Verkoop met aanvullende voorwaarden dienen achteraf in het jaarverslag te worden verantwoord
- De accountant controleert achteraf of voldaan is aan de Circulaire MG 2011-04
- Vooraf toestemming is nodig indien woningen zonder aanvullende voorwaarden met meer dan 10% korting worden verkocht

Aanvullende voorwaarden

- Verkoopprijs minimaal 50% van de leegwaarde (inclusief grond)
- Woning wordt gekocht voor eigen bewoning waarbij bewoning door eerstegraads bloed- of aanverwanten van koper is gelijkgesteld aan eigen bewoning
- Corporatie dient in de koopakte op te nemen dat de eigenaar-bewoner bij doorverkoop binnen 10 jaar de genoten korting moet terugbetalen
- De genoten korting bestaat uit het verschil tussen minimaal 90% en maximaal 100% van de leegwaarde en het bedrag dat daadwerkelijk bij aankoop is betaald
- Corporatie dient in de koopakte op te nemen dat bij doorverkoop de waardeontwikkeling (zowel positief als negatief) wordt gedeeld met de corporatie
- Waardedeling in het verhoudingsgetal van maximaal 1:1,5 met een maximum van 50% van de waardeontwikkeling (fair value tabel)
- Let op: er wordt geen onderscheid meer gemaakt tussen bestaande- en nieuwbouw-woningen

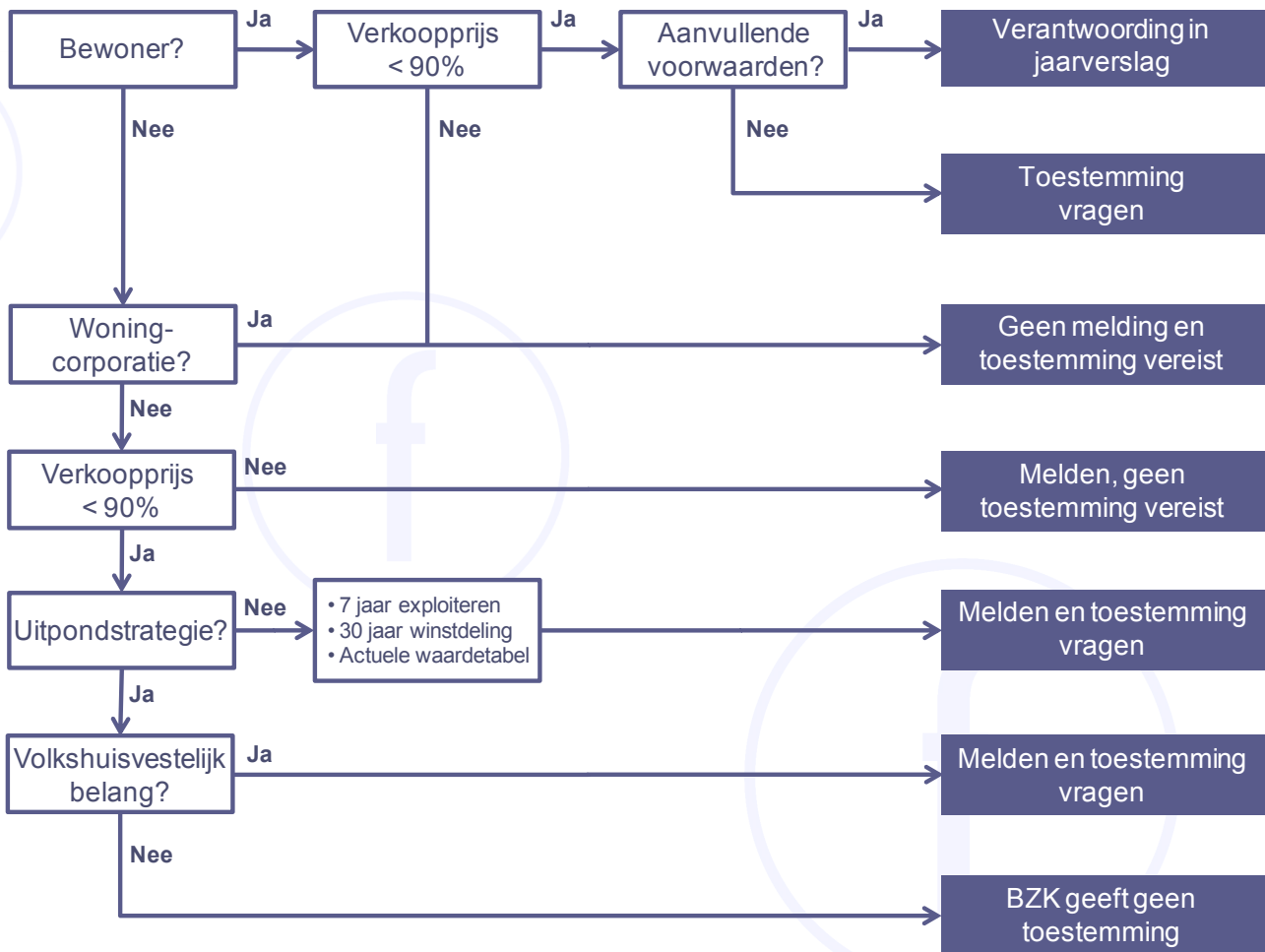


ONZE DIENSTVERLENING OP HET GEBIED VAN VERKOPEN

- **Advisering bij portefeuilleanalyse (SVB) en verkoopstrategie**
- **Ondersteuning bij vormgeven en inrichten verkoopproces**
- **Uitvoeren markt- en waarderingsanalyses (DCF-model, BAR, IRR)**
- **Begeleiding en effectuering complexgewijze verkoop**
- **Advisering inzetten verkoopstimulerende producten**
- **Training en coaching op het gebied van verkopen**
- **Starters Renteregeling**



Stroomschema



ONZE DIENSTVERLENING OP HET GEBIED VAN VERKOPEN

- Advisering bij portefeuilleanalyse (SVB) en verkoopstrategie
- Ondersteuning bij vormgeven en inrichten verkoopproces
- Uitvoeren markt- en waarderingsanalyses (DCF-model, BAR, IRR)
- Begeleiding en effectuering complexgewijze verkoop
- Advisering inzetten verkoopstimulerende producten
- Training en coaching op het gebied van verkopen
- Starters Renteregeling