



memo

FAQ's woningverkopten door woningcorporaties per
1/11/2011

Datum
1 november 2011

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'.

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 vind 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

Directoraat-Generaal Wonen, Wijken en Integratie
 Directie Aandachtsgroepen, Betaalbaarheid en Corporaties
 Cluster Corporaties

Datum
 1 november 2011

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)

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.

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). U dient vooraf toestemming te vragen aan de minister.

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
Cluster Corporaties

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.

Datum
1 november 2011

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. In de praktijk zal slechts bij uitzondering toestemming worden verleend.

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 verhuurgedrag 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 verhuurgedrag op te nemen in de koopovereenkomst of als bijlage toe te voegen bij de koopovereenkomst?

Een losse verklaring is voldoende.

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
Cluster Corporaties

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.

Datum
1 november 2011

Ik wil een complex in verhuurde staat verkopen aan een belegger tegen de actuele waarde maar de koper wil geen minimale exploitatieperiode van 7 jaar of een winstdeling tussen corporatie en koper in de koopovereenkomst opnemen. Mag dit?

Nee. In dat geval geldt een verkoopprijs van 90% van de leegwaarde of WOZ-waarde en kan er toestemming worden verleend om tegen minder dan genoemde 90% te verkopen wanneer de woningen worden verhuurd als het belang van de volkshuisvesting zich daartegen niet verzet.

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 taxatierapport niet ouder dan een jaar of de meest actuele WOZ-waarde.

Waarom moet ik een taxatierapport (eventueel via een gecertificeerde 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.

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 waardebepaling.

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.

**Directoraat-Generaal
Wonen, Wijken en
Integratie**
Directie Aandachtsgroepen,
Betaalbaarheid en
Corporaties
Cluster Corporaties

Datum
1 november 2011