

Circulaire beleidsregels bij verkoop van woongelegenheden door toegelaten instellingen

Aan: Gemeentebesturen Toegelaten Instellingen
Onderwerp: beleidsregels bij verkoop van woongelegenheden door toegelaten instellingen

Strekking: Bekendmaking van beleid
Datum: 10 juli 2006

Kenmerk: MG2006-06

Onderdeel: Directoraat-Generaal Wonen, Directie Stad & Regio

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

Relatie met andere circulaire(s): MG2001-26, MG2002-06, MG2002-27

Bijlagen: 1. formulier bij verzoek tot ontheffing

2. formulier bij verkoop aan anderen dan natuurlijke personen voor eigen bewoning

I. Aanleiding

Op grond van artikel 11d Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh) dient een toegelaten instelling haar voornemens tot vervreemding van onroerende zaken aan mij te melden. Tevens mag een toegelaten instelling haar woongelegenheden slechts vervreemden tegen een prijs van ten minste 90 procent van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik. Uitzonderd de situaties waarbij er sprake is van toekenning van een eigenwoningbijdrage in de zin van de Wet bevordering eigenwoningbezit (Bew) of waarbij ik ontheffing verleend heb van dit 90%-criterium.

Ik heb geconstateerd dat bij de meldingen van de voorgenomen verkoop van woongelegenheden en bij de verzoeken tot ontheffing van het 90%-criterium bij de Directie Stad en Regio van mijn ministerie vaak onvolledige of onjuiste informatie gevoegd is.

Het doel van deze MG-circulaire is tweeledig:

1. het weergeven van de vigerende (beleids-)regels met betrekking tot voorgenomen verkoop van woongelegenheden door toegelaten instellingen;
2. het toelichten van de voorwaarden voor goedkeuring van ontheffingsverzoeken en meldingsplichtige besluiten.

Met het verschijnen van deze MG-circulaire vervalt:

1. MG2001-26 van 5 november 2001 de gehele passage onder onderdeel II 'Verkoop van woningen door toegelaten instellingen';
2. Bijlage 2 bij MG2001-26;
3. uit MG2002-06 van 22 februari 2002 de passage op pagina 2: 'Voorzover nog

wél sprake is van een meldingsplicht, dient daarbij gebruik te worden gemaakt van het u bij MG 2001-26 van 5 november 2001 (nogmaals) toegezonden meldingsformulier.';

4. uit MG2002-06 de gehele tekst van onderdeel II 'Ontheffing van het verkooppercentage in die gevallen waar sprake is van verkoop van woningen "onder voorwaarden"'.
 MG2002-27 blijft onverkort van toepassing daar daarin de toezegging in MG2002-06 met betrekking de beperking van de meldingsplicht voor voorgenomen verkoop van huurwoningen aan eigenaar-bewoners gestand wordt gedaan.

II. Inleiding

Het Bbsh bevat de volgende artikelen met betrekking tot de verkoop van woongelegenheden door toegelaten instellingen:

Artikel 11c

1. De toegelaten instelling vervreemdt haar woongelegenheden, indien de verkrijger daarvan geen toegelaten instelling is, slechts tegen een prijs van ten minste 90 procent van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van die woningen, met uitzondering van de gevallen, genoemd in het tweede, derde en vierde lid.

2. Indien een woning in de zin van de Wet bevordering eigenwoningbezit wordt verkocht aan een eigenaar-bewoner in de zin van die wet die een eigenwoningbijdrage in de zin van die wet zal ontvangen en in die woning zijn hoofdverblijf zal hebben, vervreemdt de toegelaten instelling die woning tegen een prijs van ten minste 80 procent van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van die woning.

3. Indien een bestaande woning in de zin van de Wet bevordering eigenwoningbezit wordt verkocht aan een eigenaar-bewoner in de zin van die wet die een eigenwoningbijdrage in de zin van die wet zal ontvangen en in die woning voor de verkoop reeds zijn hoofdverblijf had, vervreemdt de toegelaten instelling die woning tegen een prijs van ten minste 70 procent van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van die woning.

4. Onze Minister kan op een daartoe strekkende aanvraag van een toegelaten instelling afwijking van het eerste lid toestaan in andere gevallen dan die, genoemd in het tweede en derde lid,

indien het belang van de volkshuisvesting zich naar zijn oordeel niet tegen die afwijking verzet.

Artikel 11d

1. De toegelaten instelling meldt aan Onze Minister haar voornemens tot het vervreemden van onroerende zaken aan en het op onroerende zaken vestigen van een recht van erfpacht, van opstal of van vruchtgebruik ten behoeve van:

- a. natuurlijke personen en
- b. rechtspersonen of vennootschappen die geen toegelaten instelling zijn.

2. Een melding als bedoeld in het eerste lid geschiedt bij een afzonderlijke schriftelijke mededeling, welke de gegevens bevat die door Onze Minister noodzakelijk worden geacht om het betrokken voornemen te kunnen beoordelen.

3. Bij ministeriële regeling kunnen beperkingen op de in het eerste lid bedoelde meldingsplicht worden aangebracht, indien naar het oordeel van Onze Minister voldoende vast is komen te staan dat de daardoor niet meer te melden voornemens zullen passen in het volkshuisvestingsbeleid en dat voldoende invloed van de gemeente op die voornemens zal zijn gewaarborgd. Daarnaast bevat artikel 11e de procedure regels en termijnen voor de afhandeling van een melding als bedoeld in artikel 11d.

Reeds in MG2001-26 heb ik gesteld dat de voorgenomen verkoop van (nieuwbouw)koopwoningen en andere onroerende zaken als grond, garages, winkelpanden, enz. niet behoeft te worden gemeld. Op (nieuwbouw) koopwoningen blijft artikel 11c, het 90%-criterium wel van toepassing.

In deze MG zal ik slechts ingaan op de voorgenomen verkopen van woongelegenheden door toegelaten instellingen en niet op de voorgenomen vestiging van zakelijke rechten. Bij deze verkopen maak ik onderscheid tussen verkoop aan natuurlijke personen voor eigen bewoning en verkoop aan anderen.

Verkoop aan natuurlijke personen voor eigen bewoning (ontheffingsverzoeken)

Met ingang van 1 januari 2003 is artikel 11d van het Bbsh gewijzigd. De wijziging houdt in dat een voornemen tot verkoop van een voor verhuur bestemde woongelegheden niet meer behoeft te worden gemeld, indien de woongelegheden bewoond zal worden door de nieuwe eigenaar in de zin van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 11c Bbsh blijft onverkort van toepassing op alle voorgenomen verkopen van woonegelegenheden van toegelaten instellingen. De verkoopprijs van de woningen dient te worden bepaald middels een taxatierapport dat op het moment van de daadwerkelijke verkoop (overdracht) niet ouder is dan 1 jaar. De accountant controleert achteraf of hieraan wordt voldaan.

Indien de toegelaten instelling haar woonegelegenheden wil vervreemden tegen minder dan 90% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik, dient zij vooraf ontheffing te vragen aan de Minister. Verkopen in het kader van de Wet bevordering eigenwoningbezit zijn hiervan uitgezonderd. De accountant controleert achteraf of de toegelaten instelling indien nodig ontheffing gevraagd heeft.

Verkoop aan derden (meldingsplichtige besluiten)

Met uitzondering van verkopen aan andere toegelaten instellingen geldt voor de voorgenomen verkopen aan anderen dan natuurlijke personen voor eigen bewoning de meldingsplicht als bedoeld in artikel 11d Bbsh. Ook op deze verkopen is artikel 11c Bbsh van toepassing. Een meldingsplichtig besluit kan vergezeld gaan van een ontheffingsverzoek.

Samenvattend

Op basis van het bovengenoemde is bij voorgenomen verkopen van toegelaten instellingen het volgende van toepassing:

Verkoop aan natuurlijke personen voor eigen bewoning (nieuwbouw en bestaand bezit):

- geen meldingsplichtig besluit als bedoeld in artikel 11d Bbsh;
- bij verkoop tegen meer dan 90% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik geen ontheffing nodig als bedoeld in artikel 11c Bbsh;
- bij verkoop tegen minder dan 90% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik wel ontheffing nodig als bedoeld in artikel 11c Bbsh, zie onderdeel III van deze MG.

Verkoop aan andere toegelaten instellingen:

- geen meldingsplichtig besluit als bedoeld in artikel 11d Bbsh;
- geen ontheffing als bedoeld in artikel 11c Bbsh nodig.

Verkoop aan derden:

- wel een meldingsplichtig besluit als bedoeld in artikel 11d Bbsh, zie onderdeel IV van deze MG;

- bij verkoop tegen meer dan 90% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik geen ontheffing nodig als bedoeld in artikel 11c Bbsh;
- bij verkoop tegen minder dan 90% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik wel ontheffing nodig als bedoeld in artikel 11c Bbsh, zie onderdeel IV van deze MG.

Bij twijfel over de categorie waarin een voorgenomen verkoop valt, dient vooraf contact opgenomen te worden met de directie Stad en Regio van mijn Ministerie. Dit bespoedigt de doorlooptijd van een eventuele melding of ontheffingsverzoek.

In het navolgende wordt ingegaan op de voorgenomen verkopen aan natuurlijke personen voor eigen bewoning (onderdeel III) en voorgenomen verkopen aan derden (onderdeel IV).

III. Verkopen aan natuurlijke personen voor eigen bewoning (ontheffingsverzoeken)

Toegelaten instellingen mogen hun woningen verkopen aan natuurlijke personen voor eigen bewoning tegen minimaal 90% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik. (artikel 11c, eerste lid Bbsh) Als zij een korting willen verlenen aan de kopers van meer dan 10% op deze waarde moeten zij vooraf schriftelijk ontheffing vragen van dit 90%-criterium (artikel 11c, vierde lid Bbsh). Afwijking van het 90%-criterium wordt slechts toegestaan als het belang van de volkshuisvesting zich hier niet tegen verzet.

Een ontheffingsverzoek wordt in principe gehonoreerd als aan de verkoopvoorwaarden worden verbonden, waaronder ten minste deling van de waardeontwikkeling tussen koper en verkoper. Daarnaast kunnen de verkoopcontracten andere voorwaarden bevatten. Verkopen met ontheffing en onder voorwaarden worden ook wel Maatschappelijk Gebonden Eigendom genoemd. Bij de corporaties zijn inmiddels verschillende varianten en vormen in omloop: Koopgarant, Koopzeker, Fair Value, Klant Kiest, etc.

Indien de woningen worden verkocht met gebruikmaking van de Wet bevordering eigenwoningbezit (tegen 80% of 70% van de taxatiewaarde) is het niet nodig ontheffing te vragen. (artikel 11c, tweede en derde lid Bbsh) In alle andere gevallen dient vooraf ontheffing gevraagd te worden wanneer er door de koper op het moment van daadwerkelijke verkoop minder dan 90% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik betaald wordt aan de toegelaten instelling.

Ik kan een zienswijze aan het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) vragen met betrekking tot de financiële gevolgen van het voornemen tot verlenen van korting voor de toegelaten instelling. Ik zal in ieder geval een zienswijze aan het CFV vragen als de verkopende corporatie de B, C of D status volgens de opgave van het CFV.

De Inspecteur der Belastingen bepaalt of bij de gebruikte beperkende voorwaarden sprake is van eigenwoningbezit voor de kopers, met alle bijbehorende fiscale regelingen van dien. De toegelaten instelling dient dit zelf na te gaan.

Criteria voor verlening ontheffing

Ik zal ontheffing verlenen indien de verkoop voldoet aan de volgende criteria:

- De zienswijze van het CFV dient positief te zijn.
- In het koopcontract dienen beperkende voorwaarden te zijn opgenomen. Hierbij moet minimaal sprake zijn van deling van de waardeontwikkeling bij doorverkoop. Ik wijs u er op dat de gestelde voorwaarden van belang kunnen zijn voor het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie.
- Indien sprake is van deling van waardeontwikkeling (zowel positief als negatief) dient de verhouding tussen enerzijds het aantal procenten dat het lagere verkooppercentage beneden de 100 ligt en anderzijds het percentage van de waardeontwikkeling (zowel positief als negatief) dat ten goede komt aan of ten laste komt van de corporatie niet verder te gaan dan 1:2 bij bestaande bouw en 1:1,5 bij nieuwbouw (zie ook onderstaande tabel). De bovengenoemde verhoudingen zijn gebaseerd op de uitkomsten van het door Aedes en de Vereniging Eigen Huis overeengekomen Fair Value model. Hierbij mag maximaal 50% van de waardeontwikkeling ten goede komen aan of ten laste komen van de corporatie. Overeenkomsten, waarbij meer dan 50% van de waardeontwikkeling ten goede komt aan of ten laste komt van de corporatie, sta ik niet toe. In die situatie wordt namelijk niet voldaan aan de eigenwoningregeling, genoemd in de Wet inkomstenbelasting 2001, waardoor voor de eigenaar-bewoner geen recht bestaat op hypotheekrenteaftrek. Overeenkomsten, waarbij alleen ingeval van een positieve waardeontwikkeling een verdeling hiervan plaatsvindt tussen koper en corporatie en ingeval van een negatieve waardeontwikkeling deze geheel of voor het grootste deel gedragen wordt door de corporatie, zal ik niet toestaan.

Verleend kortingspercentage door de toegelaten instelling	Percentage van de onderhandse verkoopwaarde	Percentage van de waardeontwikkeling dat ten goede komt aan of ten laste komt van de corporatie bij bestaande bouw	Percentage van de waardeontwikkeling dat ten goede komt aan of ten laste komt van de corporatie bij nieuwbouw
15	85	30	22½
20	80	40	30
25	75	50	47½
30	70	50	45
35	65	50	50

Ontheffing voor het gehele bezit

Inmiddels heb ik, naast aanvragen voor een gelimiteerd aantal woningen, eveneens verzoeken tot ontheffing van het 90%-criterium gehonoreerd voor het gehele bezit van een toegelaten instelling. Deze toegelaten instellingen willen voor hun gehele bezit de mogelijkheid hebben om de keuze voor kopen of huren bij de klant te leggen. In principe sta ik positief tegenover systemen waarin de burger kan kiezen tussen huren, kopen en tussenvormen. De toegelaten instelling moet hier echter wel organisatorisch en financieel op zijn afgestemd. Een toegelaten instelling dient eerst voor een beperkt aantal woningen ontheffing te vragen. Na verkoop van dit beperkt aantal woningen dient zij haar ervaringen met deze wijze van verkopen te evalueren. Daarbij dient te worden voldaan aan de in de voorgaande paragraaf genoemde criteria voor het verkrijgen van ontheffing. Wanneer de evaluatie positief uitvalt kan de toegelaten instelling voor het gehele bezit een verzoek tot ontheffing indienen. Bij de beoordeling van een dergelijk ontheffingsverzoek zal ik de door de instelling uitgevoerde evaluatie van de verkoop van een beperkt aantal woningen met korting betrekken.

In geval van een verzoek tot ontheffing voor het gehele bezit zal ik altijd de zienswijze van het Centraal Fonds Volkshuisvesting (CFV) vragen.

Indiening ontheffingsverzoek

Een ontheffingsverzoek dient te worden ingediend bij het Ministerie van VROM, Directie Stad en Regio, ipc 210, postbus 30941, 2500 GX in Den Haag.

Om een verzoek tot ontheffing in de zin van artikel 11c, vierde lid Bbsh te kunnen beoordelen is het van belang dat de volgende informatie wordt gezonden:

- een volledig ingevuld en ondertekend ontheffingsformulier met daarin het te verlenen kortingspercentage, de motivatie voor het ontheffingsverzoek, de gehanteerde voorwaarden en hoeveel en welke woningen het betreft (Bijlage I bij deze circulaire);
- een concept koopovereenkomst met daarin de voorwaarden.

Indien ik een zienswijze vraag aan het CFV dient naast bovengenoemde informatie ook de volgende informatie aangeleverd te worden:

- Te verwachten aantallen te verkopen woningen per jaar met en zonder korting.
- Verkoopprijzen in- en exclusief toegepaste korting, per woning en totaal.
- Boekwaarde (op basis van historische kostprijs) en bedrijfswaarde bij doorexplotatie per woning van te verkopen woningen.
- Op welke wijze de verkoopopbrengsten opgenomen zijn in de Cijfermatige Kerngegevens, zodat de effecten op de financiële positie voor de komende vijf jaar duidelijk worden.
- Zo ja, of daarin rekening is gehouden met de korting.
- Op welke wijze de risico's voor de terugkoopplicht door de corporatie zichtbaar gemaakt of afgedekt worden.
- Inzicht in het verkoopbeleid van de corporatie.

Het is niet nodig een taxatierapport mee te zenden bij een ontheffingsverzoek. De accountant controleert achteraf, bij de controle van de jaarverslaglegging, of bij de verkoop van de woningen gebruik is gemaakt van een taxatierapport van de betreffende woongegelegenheid dat op het moment van daadwerkelijke verkoop niet ouder is dan 1 jaar, met een taxatie van de onderhandse verkoopwaarde van de woongegelegenheid vrij van huur en gebruik.

Dit taxatierapport dient te worden opgesteld door een onafhankelijke taxateur, waarbij deze uit dient te gaan van de vrije verkoopwaarde in onbewoonde staat. Bij de taxatie dient er van uitgegaan te worden, dat conform de Nota van toelichting bij het besluit van 27 februari 1998 tot wijziging van het Bbsh (Stb. 1998, 135) de woning in volle eigendom wordt overgedragen en dat de verkrijger deze onmiddellijk geheel in gebruik kan nemen in de staat waarin deze zich dan bevindt. Bij de taxatie dient derhalve geen rekening te worden gehouden met eventuele beperkende voorwaarden in het koopcontract. Het taxatierapport dient opgesteld te zijn door een persoon, die:

- als taxateur is ingeschreven in het Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs, beheerd door de Stichting Neder-

lands Register van Vastgoed taxateurs (NRVT), of nog vóór de afschaffing van de wettelijke beëdiging is beëdigd als makelaar o.g., of als taxateur o.g., althans zolang de beëdiging nog van kracht is.

– Degene, die het taxatierapport heeft opgemaakt mag, gezien bovenbedoelde onafhankelijkheids eis op geen enkele wijze betrokken zijn bij de transactie van koop, verkoop of financiering, met geldnemer/koper, verkoper of geldgever.

Termijnen

De behandeling van een ontheffingsverzoek is niet aan wettelijke termijnen gebonden. Totdat ik een besluit heb genomen over het ontheffingsverzoek mag een toegelaten instelling de woning (-en) niet tegen minder dan 90% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik verkopen.

Indien een verzoek echter compleet wordt ingediend en een verzoek tot zienswijze van het CFV niet van toepassing is streef ik ernaar dit verzoek binnen vier weken af te handelen.

Indien een verzoek compleet wordt ingediend en de zienswijze van het CFV is noodzakelijk voor de beoordeling van het ontheffingsverzoek, tracht ik het ontheffingsverzoek binnen drie maanden af te handelen.

IV. Verkopen aan derden (meldingsplichtige besluiten)

Verkopen aan derden, ofwel anderen dan natuurlijke personen voor eigen bewoning, zijn meldingsplichtig op grond van artikel 11d Bbsh. Verkopen aan andere toegelaten instellingen zijn hiervan uitgezonderd en behoeven niet gemeld te worden.

Indiening meldingsplichtig besluit

De volgende informatie dient bij een melding van een voorgenomen verkoop van woongegelegenheid aan anderen dan natuurlijke personen voor eigen bewoning te worden meegezonden:

- Een door koper en verkoper volledig ingevuld en ondertekend meldingsformulier (zie Bijlage II van deze MG).
- Een taxatierapport van de betreffende woongegelegenheid van niet ouder dan 1 jaar, met een taxatie van de onderhandse verkoopwaarde van de woongegelegenheid vrij van huur en gebruik.

- Een zienswijze van de huurders(-organisatie).
- Een verklaring van het sociaal verhuurgedrag van de koper, conform de 'Intentieverklaring gedragscode verkoop van huurwoningen', welke op 15 november 1999 is overeengekomen tussen AEDS, vereniging van woningcorporaties, Vastgoedbelang en de IVBN. Waarin de koper verklaart dat hij een sociaal verhuurgedrag zal voeren.
- Een bankgarantie van de koper.
- Uittreksels van de Kamer van Koophandel van de verkoper en de koper.
- Een conceptkoopovereenkomst en alle bij de verkoop overeengekomen voorwaarden (bijvoorbeeld over wijze van betaling, levering etc.).
- Om de afhandeling van de melding van de voorgenomen verkoop te bespoeiden is het aan te raden om de zienswijze van de gemeente (als bedoeld in artikel 11e Bbsh) bij de melding te voegen.

Eerst na toezending van alle benodigde informatie kan ik een meldingsplichtig besluit in behandeling nemen. Het taxatierapport dient te worden opgesteld door een onafhankelijke taxateur, waarbij deze uit dient te gaan van de vrije verkoopwaarde in onbewoonde staat. Dit gold en geldt ook bij complexgewijze verkoop. Bij de taxatie dient er van uitgegaan te worden, dat conform de Nota van toelichting bij het besluit van 27 februari 1998 tot wijziging van het Bbsh (Stb. 1998, 135) de woning in volle eigendom wordt overgedragen en dat de verkrijger deze onmiddellijk geheel in gebruik kan nemen in de staat waarin deze zich dan bevindt. Bij de taxatie dient derhalve geen rekening te worden gehouden met eventuele beperkende voorwaarden in het koopcontract. Ik merk ook hier op, dat mede in het licht van mijn nadrukkelijke voorkeur voor verkoop aan toekomstige eigenaarsbewoners, dus meestal de zittende huurder, 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. Het taxatierapport dient opgesteld te zijn door een persoon, die:

- Als taxateur is ingeschreven in het Nederlands Register van Vastgoed Taxateurs, beheerd door de Stichting Nederlands Register van Vastgoed taxateurs (NRVT), of nog vóór de afschaffing van de wettelijke beëdiging is beëdigd als makelaar o.g., of als taxateur o.g., althans zolang de beëdiging nog van kracht is.
- Degene, die het taxatierapport heeft opgemaakt mag, gezien bovenbedoelde onafhankelijkheidseis op geen enkele wijze betrokken zijn bij de transactie van koop, verkoop of financiering, met geldnemer/koper, verkoper of geldgever.

- Het op te stellen taxatierapport mag niet ouder zijn dan 1 jaar.

Indien ik twijfel aan de juistheid van de taxatie zal ik opdracht geven tot hertaxatie van de woningen door een door mij aangewezen makelaar-taxateur. De accountant controleert achteraf of gebruik is gemaakt van een correct taxatierapport. Indien verkocht wordt tegen minder dan 90% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik dient gelijktijdig met de melding van de voorgenomen verkoop een gemotiveerd verzoek tot ontheffing op grond van artikel 11c, vierde lid Bbsh te worden meegezonden. Een melding van een voorgenomen verkoop dient te worden ingediend bij Ministerie van VROM, Directie Stad en Regio, ipc 210, postbus 30941, 2500 GX in Den Haag. Indien bovenstaande informatie (deels) ontbreekt of onjuist is kan ik de melding niet in behandeling nemen. Hierover wordt de toegelaten instelling schriftelijk op de hoogte gesteld. De termijnen in artikel 11e Bbsh zijn eerst van toepassing nadat ik alle benodigde informatie heb ontvangen.

Algemene voorwaarden voor goedkeuring

Indien corporaties noodzaak zien tot verkoop van woningen die bestemd zijn en blijven voor verhuur, blijft mijn sterke voorkeur uitgaan naar verkoop aan collega t.i.'s. Wat betreft de verkoop van woningen in het gereguleerde gebied blijft mijn huidige beleid van toepassing, namelijk dat verkoop van deze woningen anders dan aan natuurlijke personen voor eigen bewoning of aan andere toegelaten instellingen slechts bij hoge uitzondering zal worden toegestaan. De kernvoorraad van toegelaten instellingen dient voldoende groot te blijven om de doelgroep te kunnen huisvesten.

Indien een toegelaten instelling toch over wil gaan tot verkoop van woningen aan anderen dan natuurlijke personen voor eigen bewoning of aan andere toegelaten instellingen hanteer ik de volgende algemene voorwaarden:

1. Voordat de woongelegenheden worden aangeboden aan een andere dan een natuurlijke persoon voor eigen bewoning moet aangetoond worden dat deze eerst zijn aangeboden aan de huurders en vervolgens aan andere toegelaten instellingen. Indien de woningen niet aan de huurders of aan een andere toegelaten instelling (kunnen) worden verkocht kan ik akkoord gaan met een verkoop aan derden. Door de corporatie dient gemotiveerd te worden waarom zij voornemens is de woningen aan een derde te verkopen. Het enkele argument van de hoogte van de verkoopprijs is hiervoor in het algemeen onvoldoende argumentatie. Immers de parameters

voor doorverhuur liggen lager dan de parameters voor (op termijn) te verkopen/ uit te ponden woningen. Op het meldingsformulier dient te worden aangegeven of de woningen zijn aangeboden aan de huurders en aan andere toegelaten instellingen en wat de reacties op dit aanbod waren. Bij verkoop ten behoeve van het (snelle) verkrijgen van liquide middelen is verkoop aan het Wooninvesteringsfonds (WIF) een goede optie, ik verwacht dan ook dat de toegelaten instelling aangeeft waarom de woningen niet aan het WIF worden verkocht.

2. Van bovenstaande volgorde (eerst huurders, dan een collega ti, dan een derde) kan worden afgeweken als in het kader van een sanering met het CFV afspraken zijn gemaakt over de verkoop van de betreffende woningen, of als in het kader van stedelijke vernieuwing/herstructurering de woningen worden ingebracht in een samenwerkingsverband zoals een Wijkontwikkelingsmaatschappij (WOM).

3. De zienswijzen van de gemeente en van de huurders dienen in beginsel positief te zijn. Indien deze niet positief zijn dient de corporatie hierop te reageren en deze reactie, en een eventuele reactie hierop van de gemeente en de huurders, bij de melding te voegen.

4. De VROM inlichtingen en opsporingsdienst (VROM-iod) zal gevraagd worden om een bonafiditeitstoets uit te voeren naar de koper. Uit dit onderzoek dient te blijken dat de koper bonafide is. Bij dit onderzoek wordt gelet op de kredietwaardigheid van de koper en een mogelijke ontwikkeling van de koper in strafrechtelijke zaken. Indien de VROM-iod daar aanleiding toe ziet zal zij het Bureau Bibob (Bureau Bevordering integriteitsbeoordelingen openbaar bestuur) inschakelen voor nader onderzoek. Dit gebeurt op grond van artikel 61a, lid 5 Woningwet. Indien Bureau Bibob stuit op malafide handelen van de koper, indien een koper de afgelopen 10 jaar verwickeld is geweest in een strafrechtelijke procedure, indien in verband met een grote hoeveelheid aan elkaar verbonden rechtspersonen onduidelijk is wie de koper is (bijvoorbeeld een lege BV) of indien het belang van de volkshuisvesting zich daartegen verzet, kan en zal ik niet akkoord gaan met verkoop aan de betreffende koper.

5. De woningen dienen in principe te worden verkocht tegen minimaal 90% van de onderhandse verkoop waarde vrij van huur en gebruik. Verzoeken tot ontheffing van dit criterium zullen individueel worden beoordeeld op hun motivering. Hiertoe zal ook de zienswijze van het CFV gevraagd worden.

Indien niet wordt voldaan aan één of meerdere van bovenstaande voorwaarden zal ik de toegelaten instelling verzoeken haar meldingsplichtig besluit in

te trekken. Indien zij dat niet doet zal ik overgaan tot het nemen van een negatief besluit. Een dergelijk besluit heeft, op grond van artikel 11e, derde lid onder c Bbsh, de vorm van een aanwijzing als bedoeld in artikel 41, eerste lid Bbsh en wordt derhalve ook in de Staatscourant geplaatst.

Aanvullende voorwaarden voor goedkeuring bij specifieke verkopen

Recentelijk zijn mij verscheidene voorgenomen verkopen voorgelegd aan anderen dan natuurlijke personen voor eigen bewoning met zeer specifieke kenmerken. Ik zal hieronder ingaan op deze verkopen en de aanvullende voorwaarden die ik stel aan goedkeuring van deze verkopen.

Voor al deze verkopen geldt dat allereerst aan de bovengenoemde algemene voorwaarden moet zijn voldaan.

Verkoop aan een dochter/verbinding

Aanleiding voor deze overdracht zijn met name fiscale motieven, namelijk het aanbrengen van een scheiding tussen sociale en marktactiviteiten in het kader van onder meer de vennootschapsbelasting.

Omdat na overdracht van de woningen aan een dochter/verbinding de woningen niet meer aan mijn toezicht onderhevig zijn, zijn bij verkoop aan een dochter/verbinding de artikelen 11c en 11d Bbsh van toepassing. Dit betekent dat verkopen van een toegelaten instelling slechts mogen plaatsvinden tegen een prijs van minimaal 90 procent van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik. En dat de overdracht van bezit van een toegelaten instelling aan een dochter/verbinding vooraf ter goedkeuring aan mij dient te worden voorgelegd. Op grond van artikel 11c vierde lid kan ontheffing verleend worden van de 90%-regel, mits het belang van de volkshuisvesting zich daar niet tegen verzet.

Verkoop van woningen in het gereguleerd gebied uit fiscale of beheer-technische motieven sta ik in principe niet toe. Voor de verkoop van woningen buiten het gereguleerde gebied wil ik voorkomen dat (een schijn van) mogelijke uitverkoop van corporatiebezit plaatsvindt, daarom stel ik aanvullende voorwaarden. Verkopen van een t.i. aan een dochter/verbinding zullen mijn goedkeuring verkrijgen onder de volgende voorwaarden:

- Verkoop van woningen aan een dochter of verbinding om fiscale of beheer-technische motieven zal ik slechts toestaan als sprake is van een 100% dochter of verbinding.
- Verkoop van woningen buiten het gereguleerde gebied aan een dochter zal ik alleen toestaan als, bij verkoop door de dochter anders dan aan natuurlijke personen voor eigen bewoning of andere toegelaten instellingen, er in de koop-overeenkomst is opgenomen dat er een

aanbiedingsplicht is van de dochter aan de moeder en de moeder een terugkoop-plicht heeft. Hierbij mag een terugkoop-prijs door de corporatie van ofwel maximaal de oorspronkelijke koopprijs gecorrigeerd voor inflatie gehanteerd worden danwel dient bij de voorgenomen verkoop reeds te worden aangegeven hoe de terugkoop-prijs bepaald zal worden.

Reden voor deze voorwaarden is dat de woningen door de toegelaten instelling niet verkocht mag worden uit oogpunt van definitieve afstoting van bezit, maar dient te worden ingegeven uit hetzij fiscale hetzij beheer-technische motieven.

Futures

Door een aantal beleggers zijn verkoop-constructies ontwikkeld, waarbij corporaties beleggers op termijn het recht geven om woningen te kopen tegen een thans overeengekomen koopprijs (zgn. futures). Voor het aangaan van dergelijke overeenkomsten is mijn toestemming vooraf op grond van artikel 11d Bbsh vereist.

Voor woningcorporaties met een opgave op het gebied van stedelijke vernieuwing kan het aangaan van dergelijke constructies aantrekkelijk zijn voor complexen die zij al geormerkt hebben voor verkoop aan zittende huurders, dan wel bij mutatie aan natuurlijke personen, zgn. uitpoundcomplexen. Door het aangaan van een future-overeenkomst komen financiële middelen eerder vrij en/of ontstaat er zekerheid over de toekomstige opbrengst.

In het kader van de voortgang van de stedelijke vernieuwing sta ik niet onwelwillend tegenover verkopen van dergelijke uitpoundcomplexen aan beleggers, indien wordt voldaan aan de algemene voorwaarden. De corporatie dient de wenselijkheid tot een dergelijke verkoop in relatie tot de benodigde en reeds beschikbare financiële middelen voor haar herstructureringsopgave zelf goed te motiveren. De corporatie dient daarbij eveneens aan te geven waarom zij deze woningen niet zelf uitpoundt. Daarnaast dient de corporatie haar bezit aan minimaal drie beleggers aan te bieden en aan mij aan te geven wat het bod van de verschillende beleggers inhield en hoe zij tot een keuze gekomen is. Indien mij ontheffing van de 90%-regel wordt gevraagd bij deze verkopen betrek ik in mijn overwegingen naast de waarde van de woningen in het economische verkeer, de waarde van het complex indien het door de corporatie zelf uitpound zou worden. Een grote afwijking van de 90%-regel zal ik niet toestaan in verband met (de schijn van) een mogelijke uitverkoop van corporatiebezit.

Het Centraal Fonds Volkshuisvesting adviseert mij over zowel de financiële situatie van de corporatie als over een ontheffing van de 90%.

De corporatie dient naast de reeds genoemde informatie daarom ook de volgende waarden van het te verkopen bezit te overleggen en inzage te geven in de berekeningen die hieraan ten grondslag lagen:

- de bedrijfswaarde op basis van de voortgezette verhuurexploitatie;
- de opbrengstwaarde bij zelf uitponden;
- de opbrengstwaarde bij verkoop aan de belegger.

Bij het berekenen van bovengenoemde waarden dient de disconteringsvoet conform Aedex standaard (IRS 10 jaar vast, verhoogd met de opslag voor algemene onroerende zaak risico's) te worden gebruikt bij de bepaling van de opbrengstwaarde bij zelf uitponden en eventueel bij de opbrengstwaarde bij verkoop aan een belegger indien de koopprijs niet direct (betaling op meerdere tijdstippen) bij overdracht wordt voldaan. Hiermee wordt aangesloten bij de Aedex/IOD Corporatie Vastgoedindex (uitvoeringsrichtlijn 29-1-2003). Indien de disconteringsvoet conform Aedex standaard wordt gehanteerd dient nog een gevoeligheidsanalyse te worden gemaakt door ook een berekening te maken met een disconteringsfactor die 1% lager is.

Bij het berekenen van de opbrengstwaarde bij zelf uitponden dient rekening gehouden te worden met:

- de voorgenomen verkoop;
- een reële inschatting van de mutatiegraad (en daarmee de verkoopsnelheid);
- de netto verkoopopbrengsten;
- de netto exploitatieresultaten uit de nog verhuurde woningen;
- de waardebepaling volgens de Aedex-methode bij uitponden na 15 jaar.

Daarnaast dient de corporatie aan te geven of en zo ja op welke wijze in de bij het CFV ingediende cijfermatige kerngegevens al rekening is gehouden met de voorgenomen verkoop.

Verkoop aan kind(-eren) van zittende huurders

In het geval dat een woning verkocht worden aan (een) kind(-eren) van zittende huurders, wordt er niet verkocht aan een natuurlijke persoon voor eigen bewoning. Dergelijke verkopen vallen dan ook onder de meldingsplicht van artikel 11d Bbsh en de werkingssfeer van deze MG. Bij individuele verkoop van een woning aan (een) kind(-eren) van zittende huurders, zal ik afzien van de bonafiditeitstoets van de koper. Tevens vervalt de verplichting tot het meesturen van een zienswijze van de huurders, een verklaring van het sociaal verhuurbeleid van de koper en een bankgarantie. Naast de algemene voorwaar-

den dient een schriftelijke verklaring van de huurder te worden bijgevoegd dat hij instemt met de verkoop van zijn huurwoning aan zijn kind(-eren). Tevens wijs ik u erop dat ik het verstandig acht, in het licht van de bescherming van de huurder(s), om in het koopcontract een passage op te nemen dat de koper de woning niet kan opeisen voor dringend eigen gebruik (artikel 274 Boek 7 Burgerlijk Wetboek).

Termijnen

Op de afhandeling van een melding van een voorgenomen verkoop zijn de termijnen uit artikel 11 e Bbsh van toepassing. Wanneer conform artikel 31 van de Wet BIBOB advies gevraagd wordt aan het Bureau BIBOB wordt de wettelijke termijn waarbinnen de beschikking dient te worden gegeven, opgeschort voor de duur van de periode die begint met de dag waarop het advies is aangevraagd en eindigt met de dag waarop dat advies is ontvangen. Deze periode bedraagt maximaal 8 weken (artikel 15 Wet BIBOB). De aanvragende toegelaten instelling en de beoogde koper worden hiervan in kennis gesteld. De termijnen uit artikel 11 e Bbsh gaan lopen op het moment dat ik de benodigde informatie compleet heb ontvangen. Om onnodige vertraging te voorkomen is het raadzaam om bij grote, ingewikkelde verkopen vooraf contact op te nemen met de Directie Stad en Regio van mijn Ministerie.

V. Slotbepaling

Voor informatie over de inhoud van deze circulaire kunt u contact opnemen met secretariaat van de Directie Stad en Regio van mijn Ministerie, telefoon 070-3392770.

*Hoogachtend,
De Minister van Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
S.M. Dekker.*

Bijlage 1

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

Bestemd voor:
Ministerie van VROM
Directie Stad en Regio
Ipc 210
Postbus 30941
2500 GX Den Haag
Een melding van voorgenomen verkoop wordt slechts in behandeling genomen indien de volgende informatie wordt meegezonden:
– een door de corporatie volledig ingevuld en ondertekend meldingsformulier,
– een conceptkoopovereenkomst met daarin de gebruikte voorwaarden.

Behandelingstermijnen

De behandeling van een ontheffingsverzoek is niet aan wettelijke termijnen gebonden. Totdat ik een besluit heb genomen over het ontheffingsverzoek mag een toegelaten instelling haar woning niet tegen minder dan 90% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik verkopen. Indien een verzoek echter compleet wordt ingediend en een verzoek tot zienswijze van het CFV is niet van toepassing streef ik ernaar dit verzoek binnen vier weken af te handelen. Indien een verzoek compleet wordt ingediend en de zienswijze van het CFV noodzakelijk is voor de beoordeling van het ontheffingsverzoek, tracht ik het ontheffingsverzoek binnen drie maanden af te handelen.

Gegevens corporatie

Naam:
L-nummer:
Postadres:
.....

Te verkopen woningen

Aantal woningen:
Adressen woningen:
.....
.....
Plaats:
Reden van ontheffing
.....
.....
Te verlenen kortingspercentage
Kortingspercentage %

Gehanteerde voorwaarden

(conceptkoopovereenkomst als bijlage meezenden)
Deling van de waarde ontwikkeling:
.... % voor de koper
.... % voor de corporatie
Aanbiedingsplicht aan corporatie: ja/nee¹
Terugkoopplicht corporatie: ja/nee¹
Overige voorwaarden:
.....
.....
.....

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:

¹ doorhalen wat niet van toepassing is

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 woonegelegenheden aan anderen dan natuurlijke personen voor eigen bewoning

Bestemd voor:
Ministerie van VROM
Directie Stad en Regio
Ipc 210
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 taxatierapport van niet ouder dan 1 jaar, met een taxatie van de onderhandse verkoopwaarde van de te verkopen woningen, vrij van huur en gebruik,
– een zienswijze van de huurders(-organisatie),
– een verklaring van het sociaal verhuurgedrag van de koper,
– bankgarantie van de koper,
– uittreksels uit het handelsregister van de Kamer van Koophandel van de koper en verkoper,
– concept-koopovereenkomst en alle bij de verkoop overeengekomen 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 11 e Bbsh) bij de melding mee te zenden.

Indien nodig dient een gemotiveerd verzoek om ontheffing van het gestelde in artikel 11c lid 1 Bbsh (90%-criterium) te worden meegezonden.

Behandelingstermijnen

Op de behandeling zijn de termijnen genoemd in artikel 11 e Bbsh van toepassing. Indien daar op basis van de verstrekte gegevens aanleiding toe is, zal de VROM-iod het Bureau BIBOB (Bureau Bevordering integriteitsbeoordelingen openbaar bestuur) inschakelen. Hierover wordt u zo spoedig mogelijk geïnformeerd. Inschakeling van het Bureau BIBOB betekent een opschorting van de termijnen uit artikel 11 e met 8 weken.

Gegevens corporatie

Naam:
L-nummer:
Postadres:
.....
KvK-nummer:

Gegevens koper

Naam:

Postadres:	€	Is, naar opgave van de koper, deze (rechts-)persoon of zijn bestuurder(s), de laatste 10 jaar in Nederland of elders, partij geweest in juridische procedures met betrekking tot surséance van betaling of faillissement?: ja/nee ¹
KvK-nummer:	€	
<i>Te verkopen woningen</i>	<i>Verkoopprijs</i>	
Aantal woningen:	Verkoopprijs totaal: €	
Adressen woningen:	Verkoopprijs > 90% van taxatiewaarde: ja/nee ¹	Is, naar opgave van de koper, deze (rechts-)persoon of zijn bestuurder(s) op dit moment partij in een strafrechtelijke procedure?: ja/nee ¹
.....	Indien verkoopwaarde < 90% gemotiveerd ontheffing vragen op grond van artikel 11c, vierde lid Bbsh.	Is, naar opgave van de koper, deze (rechts-)persoon of zijn bestuurder(s) de laatste vijf jaar partij geweest in een strafrechtelijke procedure?: ja/nee ¹
Plaats:	<i>Overleg met gemeente</i>	
Reden van verkoop:	Prestatieafspraken over verkoop van deze woningen: ja/nee ¹	
.....	(indien ja, afspraken als bijlage meezenden)	
.....	Zienswijze gemeente reeds gevraagd: ja/nee ¹	
.....	(indien aanwezig bijvoegen)	<i>Ondertekening</i>
<i>Aangeboden aan</i>		De ondergetekende,
Huurders: ja/nee ¹	<i>Overleg met huurders</i>	Naam:
Wijze van aanbieden:	Zienswijze huurdersorganisatie als bijlage meezenden.	Functie:
.....	Heeft er over de verkoop overleg met de huurders plaatsgevonden: ja/nee ¹	ten deze rechtens vertegenwoordigend de in dit formulier genoemde toegelaten instelling (verkoper), verklaart dit formulier volledig en naar waarheid te hebben ingevuld.
Reactie huurders:	<i>Sociaal verhuurbedrag koper</i>	Plaats:
.....	Verklaring van de koper met betrekking tot het sociaal huurbedrag bijvoegen.	Datum:
Andere toegelaten instellingen instellingen: ja/nee ¹	<i>Bonafiditeit koper</i>	Handtekening:
zo ja, welke	Is nagegaan of de koper kredietwaardig is?: ja/nee ¹	De ondergetekende,
.....	(bankgarantie als bijlage meezenden)	Naam:
.....	Is, naar opgave van de koper, deze (rechts-)persoon of zijn bestuurder(s), op dit moment in Nederland of elders, partij in juridische procedures met betrekking tot surséance van betaling of faillissement?: ja/nee ¹	Functie:
reacties van deze instellingen (als bijlage bijvoegen)		ten deze rechtens vertegenwoordigend de in dit formulier genoemde koper, verklaart dit formulier volledig en naar waarheid te hebben ingevuld.
<i>Taxatie</i>		Plaats:
(Taxatierapport met een taxatie van de onderhandse verkoopwaarde van de te verkopen woningen, vrij van huur en gebruik als bijlage meezenden)		Datum:
Taxatiewaarde totaal: €		Handtekening:
Taxatiewaarde per woning per type: €		

¹ Doorhalen wat niet van toepassing is.