



Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 24 oktober 2011, nr. 2011-2000426739, inzake de toestemmingsprocedure bij de verkopen van woongelegenheden van toegelaten instellingen aan natuurlijke personen en de beperking van de meldingsplicht (Regeling vervreemdingen woongelegenheden)

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties;

Gelet op de artikelen 11c, tweede lid, en 11d, derde lid, van het Besluit beheer sociale-huursector;

Besluit:

Artikel 1

In deze regeling wordt verstaan onder:

overdragen van de economische eigendom: overdragen van de economische eigendom als bedoeld in artikel 2, tweede lid, van de Wet op belastingen van rechtsverkeer.

Artikel 2

Een toegelaten instelling kan in andere gevallen dan bedoeld in artikel 11c, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, een woongelegenheden vervreemden aan een natuurlijke persoon die in die woongelegenheden zijn hoofdverblijf heeft of zal hebben, indien:

- a. de toegelaten instelling die woongelegenheden voor ten minste 50 procent van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik vervreemdt;
- b. die natuurlijke persoon bij doorverkoop binnen tien jaar na het tijdstip van de eigendomsoverdracht van die woongelegenheden het verschil tussen minimaal 90 procent en maximaal 100 procent van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik bij de vervreemding van de woongelegenheden en het bedrag dat hij er daadwerkelijk voor heeft betaald aan de toegelaten instelling betaalt, en
- c. die natuurlijke persoon bij doorverkoop het verschil tussen de onderhandse waarde vrij van huur en gebruik op het tijdstip van de vervreemding en die waarde bij doorverkoop van de woongelegenheden deelt met de toegelaten instelling, waarbij het percentage van de waardeontwikkeling dat ten goede of ten laste van de toegelaten instelling komt maximaal 1,5 maal het verschil tussen 100 en het percentage van het bedrag van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik op het tijdstip van die vervreemding dat die natuurlijke persoon heeft betaald, met een maximum van 50 procent, bedraagt.

Artikel 3

1. Indien een woning in de zin van de Wet bevordering eigenwoningbezit wordt vervreemd 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.
2. Indien een bestaande woning in de zin van de Wet bevordering eigenwoningbezit wordt vervreemd 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 verkoop reeds zijn hoofdverblijfplaats 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.

Artikel 4

De meldingsplicht, bedoeld in artikel 11d, eerste lid, van het Besluit beheer sociale-huursector, is niet van toepassing op voornemens van de toegelaten instelling tot:

- a. het vervreemden van, het vestigen van een recht van erfpacht, van opstal of van vruchtgebruik op, of het overdragen van de economische eigendom van een woongelegenheden, indien deze woongelegenheden zal worden bewoond door de eigenaar in de zin van Boek 5 van het Burgerlijk



-
- Wetboek of een bloed- of aanverwant als bedoeld in artikel 3, eerste of tweede lid, van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek, in de eerste graad van die eigenaar;
- b. het vervreemden van, het vestigen van een recht van erfpacht, van opstal of van vruchtgebruik op, of het overdragen van de economische eigendom van andere onroerende zaken dan woongelegenheden.

Artikel 5

De Regeling beperking meldingsplicht BBSH wordt ingetrokken.

Artikel 6

Deze regeling treedt in werking met ingang van 1 november 2011.

Artikel 7

Deze regeling wordt aangehaald als: Regeling vervreemdingen woongelegenheden.

Deze regeling zal met de toelichting in de Staatscourant worden geplaatst.

Den Haag, 24 oktober 2011

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
J.P.H. Donner.*



TOELICHTING

1. Inleiding

In deze regeling zijn de voorwaarden ten aanzien van verkopen door toegelaten instellingen aan (toekomstig) eigenaar-bewoners beschreven waarvoor op basis van artikel 11c, tweede lid, van het Besluit beheer sociale-huursector (hierna: Bbsh), vooraf geen toestemming meer hoeft te worden gevraagd, maar kan worden volstaan met verantwoording achteraf in de jaarstukken. De accountant controleert achteraf of de toegelaten instelling voldoet aan de voorwaarden zoals neergelegd in deze regeling, of indien nodig op grond van artikel 11c, derde lid, toestemming gevraagd heeft. Daarnaast zijn de regels met betrekking tot de beperking van de meldingsplicht, bedoeld in artikel 11d, derde lid, van het Bbsh, in gewijzigde vorm overgenomen in deze regeling en is de Regeling beperking meldingsplicht BBSH ingetrokken.

2. De voorwaarden bij verkopen van woonegelegenheden aan eigenaar-bewoners.

2.1 Verkopen aan natuurlijke personen voor eigen bewoning voor minder dan 90 procent van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik (artikel 2)

De in artikel 2 bedoelde vervreemdingen betreffen verkopen aan een natuurlijke persoon die in de betreffende woonelegenheden zijn hoofdverblijf heeft of zal hebben en waarbij in het koopcontract beperkende voorwaarden zijn opgenomen. Bij dit soort verkopen dient de verkoopprijs minimaal 50% van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van die woning (inclusief de grond) te zijn. De eigenaar-bewoner moet bij doorverkoop binnen tien jaar het verschil tussen minimaal 90% en maximaal 100 procent van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik en het bedrag dat hij daadwerkelijk bij de aankoop van de woonelegenheden betaald heeft aan de toegelaten instelling terugbetalen om mogelijke speculatie tegen te gaan. Dit principe van terugbetaling wordt in de praktijk veelal al toegepast.

Bij de verkoop van de woning door de toegelaten instelling moet tevens worden overeengekomen dat de eigenaar-bewoner bij doorverkoop de waardeontwikkeling (zowel positief als negatief) deelt met de toegelaten instelling. De waardeontwikkeling is het verschil tussen de onderhandse waarde vrij van huur en gebruik op het tijdstip van de vervreemding door de toegelaten instelling en die waarde bij doorverkoop. Bij de waardedeling is het percentage van de waardeontwikkeling dat ten goede of ten laste van de toegelaten instelling komt maximaal 1,5 maal het verschil tussen 100 en het percentage van het bedrag van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik op het tijdstip van die vervreemding dat die natuurlijke persoon heeft betaald, met een maximum van 50 procent (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. Dit model regelt de verhouding tussen het door de toegelaten instelling verleende kortingspercentage op de marktwaarde van de woning bij de verkoop en het percentage van de deling in de (positieve of negatieve) waardeontwikkeling door de toegelaten instelling bij een toekomstige terug-/doorverkoop van de woning. De verhouding tussen de korting en de waardedeling wordt periodiek getoetst en zo nodig herzien. De laatste evaluatie van het Fair Value-model heeft een nieuw verhoudingscijfer opgeleverd, dat bij inwerkingtreding van deze regeling gehanteerd dient te worden.

Het Fair Value model ligt onder meer ten grondslag aan gepatenteerde verkoopconstructies als Slimmer Kopen en Koopgarant en 95 procent van de recente aanvragen op basis van artikel 11c, derde lid, van het Bbsh, betroffen verkopen aan een eigenaar-bewoner waarbij sprake is van een waardedeling conform het Fair Value model.

Percentage van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik bij vervreemding	Verleend kortingspercentage door de toegelaten instelling bij vervreemding	Maximumpercentage van de waardeontwikkeling dat bij doorverkoop ten goede komt aan of laste komt van de toegelaten instelling
85	15	22½
80	20	30
75	25	37½
70	30	45
65	35	50
60	40	50
55	45	50
50	50	50



2.2 Verkopen in het kader van de Wet bevordering eigenwoningbezit (artikel 3)

Artikel 3 betreft de Wet bevordering eigenwoningbezit en was voorheen in het Bbsh zelf opgenomen. Aangezien wordt beoogd alle voorwaarden rond verkopen aan (toekomstige) eigenaar-bewoners in één regeling te vatten, worden ook deze verkopen in deze ministeriële regeling opgenomen. Inhoudelijk verandert er echter op dit punt niets. Het eerste lid heeft betrekking op de verkoop van (nieuwe of bestaande) woningen die voorheen niet door de eigenaar-bewoner werden bewoond. De ondergrens waartegen die woningen verkocht mogen worden, is bepaald op 80 procent van de onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik van die woningen. In het tweede lid, bij de verkoop van bestaande woningen die al door de eigenaar-bewoner, als huurder, werden bewoond, is de genoemde ondergrens bepaald op 70 procent.

3. Beperking van de meldingsplicht (artikel 4)

Op basis van artikel 11d van het Bbsh geldt voor de toegelaten instellingen een meldingsplicht aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties ten aanzien van door hen voorgenomen besluiten tot vervreemding van onroerende zaken, tot overdracht van de economische eigendom van onroerende zaken en tot het op onroerende zaken vestigen van een recht van erfpacht, van opstal of van vruchtgebruik ten behoeve van natuurlijke personen en rechtspersonen of vennootschappen die geen toegelaten instelling zijn. Ingevolge artikel 11d, eerste lid, van het Bbsh, is de meldingsplicht dus van toepassing op voornemens tot het vervreemden van en het vestigen van zakelijke rechten op en de overdracht van de economische eigendom van zowel woongelegenheden, als andere onroerende zaken dan woongelegenheden, zoals bijvoorbeeld grond, garages en winkelpanden. Artikel 11d, derde lid, van het Bbsh, biedt de mogelijkheid om bij ministeriële regeling beperkingen op de in het eerste lid van dat artikel bedoelde meldingsplicht aan te brengen. Daaraan wordt met deze regeling invulling gegeven.

Het vervreemden van, het vestigen van een recht van erfpacht, opstal of van vruchtgebruik op of het overdragen van de economische eigendom van een woongelegenheden die met de uitdrukkelijke intentie is gebouwd om te verkopen, evenals een voor de verhuur bestemde woongelegenheden past binnen het volkshuisvestingsbeleid, indien de betreffende woonruimte zal worden bewoond door de eigenaar of door een eerstegraads familielid van die eigenaar (artikel 4, onderdeel a). 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). Meestal zal het gaan om ouders die ten behoeve van hun (stude-rende) kind(eren) een woongelegenheden van een toegelaten instelling willen kopen of om een woning die verkocht wordt aan (een) kind(-eren) van zittende huurder. Omdat deze verkopen materieel gezien vergelijkbaar zijn met verkopen voor eigen bewoning, worden deze voortaan uitgezonderd van de meldingsplicht. Dus indien de woongelegenheden wordt verkocht, er een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op wordt gevestigd of de economische eigendom ervan wordt overgedragen aan een eigenaar-bewoner, of de woning zal worden bewoond door een familielid in de eerste graad van degene die de woning koopt, hoeft dat niet gemeld te worden. Ook dient het voornemen tot het vervreemden van, het vestigen van zakelijke rechten op en het overdragen van de economische eigendom van andere onroerende zaken dan woongelegenheden (artikel 4, onderdeel b), zoals grond, garages en winkelpanden, niet gemeld te worden, omdat er geen sprake is van een kernactiviteit.

4. Administratieve lasten

De wijziging van de toestemmingsprocedure bij de verkoop van woongelegenheden aan eigenaar-bewoners heeft een vermindering van de administratieve lasten tot gevolg. In 2010 zijn er meer dan 300 verzoeken om toestemming behandeld. Door deze wijziging hoeven dit soort verzoeken niet meer plaats te vinden. Dit betekent een lastenvermindering voor de toegelaten instelling die de woongelegenheden wenst te verkopen evenals voor de rijksoverheid. De uitbreiding van de vrijstelling van de meldingsplicht voor verkopen van woningen die bewoond zullen worden door een eerstegraads familielid van de eigenaar betekent een verdere lastenvermindering. Het betreft een dertigtal meldingen per jaar. Ten slotte betekent de beperking van de meldingsplicht voor het vervreemden van, het vestigen van een recht van erfpacht, van opstal of van vruchtgebruik op of het overdragen van de economische eigendom van andere onroerende zaken dan woongelegenheden een kleine lastenvermindering.

5. Vaste verandermomenten (artikel 6)

Het besluit van 24 juni 2011 tot wijziging van het Besluit beheer sociale-huursector (wijziging van de toestemmingsprocedure bij de verkoop van woningen aan eigenaar-bewoners en de verslaglegging van de werkzaamheden) (Stb. 2011, 338), kan gezien de termijn van de nahangprocedure niet eerder in werking treden dan 1 november 2011. Deze regeling is mede gebaseerd op artikel 11c van het Bbsh



zoals dat luidt na de inwerkingtreding van het besluit van 24 juni 2011. Daarom kan deze regeling niet eerder in werking treden. Langer uitstel veroorzaakt zowel voor de toegelaten instellingen als voor de rijksoverheid onnodige administratieve lasten. Daarom wordt afgeweken van de vaste veranderingen. De deregulering die met deze regeling wordt bewerkstelligd, bevordert tevens de verkoop van woningen aan huurders en ligt daarmee geheel in lijn met het huidige kabinetsbeleid.

*De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
J.P.H. Donner.*