

Circulaire beperking meldingsplicht Besluit beheer sociale-huursector

Directie: Bestuursdienst

Registratienummer: MG 2002-06

Datum: 22-2-2002

Strekking: Bekendmaking van voorschriften

Relatie met andere regelgeving: Besluit beheer sociale-huursector (BBSH), MG 98-14 d.d. 20-05-1998, MG 98-20 d.d. 31-07-98 en MG 2001- 26 d.d. 5 november 2001

Telefoonnummer: Directie Stad en Regio (zie Bijlage 1)

Aan: de besturen van de toegelaten instellingen en de colleges van burgemeester en wethouders

Geacht bestuur/college,

Deze circulaire betreft:

- I. de beperking van de meldingsplicht, en
- II. voorwaarden voor ontheffing van het verkooppercentage in die gevallen waar sprake is van verkoop van woningen 'onder voorwaarden'.

I. De beperking van de meldingsplicht

Als bijlage bij deze circulaire treft u aan de Regeling beperking meldingsplicht BBSH. Deze regeling is zowel aangekondigd in MG 2001-26 van 5 november 2001, als in mijn brief over Bevordering eigen woningbezit van 31 augustus 2001, kenmerk DBD 2001065276 aan de voorzitter van de vaste kamercommissie VROM van de Tweede Kamer der Staten-Generaal. Deze op het derde lid van artikel 11d van het BBSH gebaseerde regeling brengt beperkingen aan op de meldingsplicht van door toegelaten instellingen (verder aangeduid als corporaties) en door afzonderlijke organisatieonderdelen van gemeenten (als bedoeld in artikel 46 van het BBSH) voorgenomen besluiten als bedoeld in het eerste lid van artikel 11d van het BBSH.

Door deze regeling geldt de meldingsplicht niet meer voor voornemens van de corporaties tot:

- a. Het vervreemden van een voor verkoop bestemde woongelegenheid, indien de woongelegenheid zal wor-

den bewoond door de eigenaar in de zin van het Burgerlijk Wetboek.

b. Het vervreemden van een voor verhuur bestemde woongelegenheid, indien de woongelegenheid zal worden bewoond door de eigenaar in de zin van het Burgerlijk Wetboek.

Deze vervreemding moet wel passen binnen de met de gemeente, waar de woongelegenheid is gelegen, schriftelijk gemaakte afspraken als bedoeld in artikel 25f van het BBSH, voorzover deze afspraken het jaar 2000 of latere jaren betreffen, en indien deze afspraken zowel door het bestuur van de gemeente als door het bestuur van de corporatie vóór de uitvoering ervan schriftelijk bekend zijn gemaakt aan de betrokken inspecteur van de volkshuisvesting dan wel (per 1 januari 2002) aan de directeur Stad en Regio van het Directoraat-Generaal Wonen. Onder een dergelijke prestatieafpraak wordt in dit kader eveneens verstaan door de corporatie geformuleerde en met de gemeente gemaakte concrete verkoopafspraken, welke afspraken door de gemeente schriftelijk zijn geaccordeerd. Zónder deze meldingsplicht kunnen de door de corporaties voorgenomen verkoopplannen sneller worden gerealiseerd, dan mét. Daardoor kan ook sneller worden tegemoet gekomen aan de wensen van de toekomstige eigenaar-bewoners.

Indien over de vervreemding van een voor verhuur bestemde woongelegenheid als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onderdeel b, van deze regeling geen prestatieafspraken zijn gemaakt met de betrokken gemeente of deze niet schriftelijk aan de betrokken inspecteur van de volkshuisvesting dan wel (per 1 januari 2002) aan de directeur Stad en Regio van het Directoraat-Generaal Wonen zijn bekendgemaakt, blijft de meldingsplicht onverkort van toepassing. Daar ik het in het kader van de bevordering van het eigenwoningbezit van belang acht om de gang van zaken per 1 januari 2003 nog meer te vereenvoudigen behoeven voorne-

mens tot verkoop als hiervoor bedoeld ná die datum in geen geval meer te worden gemeld, dus ook niet bij het ontbreken van prestatieafspraken. Bijgevoegde regeling zal vóór genoemde datum aldus worden aangepast. Ik acht het dan ook zeer raadzaam voor alle gemeenten om telkenjare met de besturen van de corporaties overleg te plegen om te komen tot prestatieafspraken. Op deze wijze behoudt de gemeente voldoende grip op het behoud van de kernvoorraad.

- c. Het vervreemden van andere onroerende zaken dan woongelegheden.
- d. Het vestigen van een recht van erfpacht, van opstal of van vruchtgebruik op andere onroerende zaken dan woongelegheden.

Voorts geldt door deze regeling de meldingsplicht niet meer voor voornemens van de afzonderlijke organisatieonderdelen van de gemeenten tot:

- a. Het vervreemden van al hun woongelegheden.
- b. Het verrichten van rechtshandelingen als hiervoor bedoeld onder c en d.

Na de inwerkingtreding van deze regeling behoeven corporaties en afzonderlijke organisatieonderdelen van gemeenten bovengenoemde voornemens niet meer aan mij ter beoordeling voor te leggen.

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.

Omtrent de redenen en achtergronden die hebben geleid tot deze regeling verwijs ik u naar de toelichting op bijgevoegde regeling.

II. Ontheffing van het verkooppercentage in die gevallen waar sprake is van verkoop van woningen 'onder voorwaarden'

Door corporaties worden de laatste jaren steeds vaker woningen verkocht 'onder voorwaarden'. De verkoopcontracten kunnen velerlei voorwaarden bevatten, zoals een verbod tot verkoop

binnen een bepaald aantal jaren, een verdeling van de waardeontwikkeling, etc. Krachtens artikel 11c, vierde lid, van het BBSH kan ik op aanvraag van een corporatie afwijking van het verkooppercentage 90, bedoeld in het eerste lid van genoemd artikel, toestaan, indien het belang van de volkshuisvesting zich hier niet tegen verzet. Deze bepaling houdt in, dat het onderstaande alleen van toepassing is op de situaties waarin een corporatie een woning wil verkopen tegen een bedrag, dat lager is dan 90% van de marktwaarde (onderhandse verkoopwaarde vrij van huur en gebruik).

Ik zal verzoeken tot ontheffing van genoemd percentage in ieder geval niet honoreren, indien de verkoopvoorwaarden wat betreft de verhouding tussen enerzijds het aantal procenten, dat het lagere verkooppercentage beneden de 100 ligt en anderzijds het percentage van de waardeontwikkeling dat ten goede komt aan de corporatie verder gaat dan:

- bij bestaande bouw: maximaal 1:2;
- bij nieuwbouw: maximaal 1:1 1/2.

De bovengenoemde verhoudingen zijn gebaseerd op de uitkomsten van het door partijen (Aedes en de Vereniging Eigen Huis) overeengekomen Fair Value model. Deze verhoudingen kunnen evenwel bij wezenlijke wijzigingen in economische omstandigheden worden herijkt.

In beide situaties geldt een maximum van 50% aan verdeling van de waardeontwikkeling. Overeenkomsten, waarbij de verdeling meer dan 50% van de waardeontwikkeling inhoudt, zal ik niet toestaan. 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 hypotheekrenteaf trek. Ter illustratie wordt in onderstaande tabel de verhouding voor een aantal gevallen weergegeven.

Voorwaarden die geen betrekking hebben op de waardeontwikkeling, bijvoorbeeld voorwaarden op het gebied van antispeculatie, verkoopverboden, terugkoop enz. vallen buiten de werking van deze circulaire. Wel dient men er rekening mee te houden dat dergelijke voorwaarden van belang kunnen zijn voor het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie.

Bij verkopen in combinatie met het verstrekken van een eigenwoningbijdrage in het kader van de wet bevordering eigenwoningbezit is deling van de waardeontwikkeling uitgesloten. De hiervoor genoemde verhoudingen

in waardeverdeling gelden dus niet voor die verkopen.

III. Slot

Voor nadere informatie over deze circulaire kunt u terecht bij de Directie Stad en Regio van het Directoraat-Generaal Wonen van het ministerie van VROM,
Tel: 0703393939
Postbus 30941
2500 GX Den Haag
interne postcode (IPC) 210.

Deze MG-circulaire, alsmede de ministeriële Regeling beperking meldingsplicht BBSH en de daarbij behorende toelichting, zullen in de Staatscourant worden geplaatst.

*Hoogachtend,
de Staatssecretaris van
Volkshuisvesting,
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
J.W. Remkes.*

Tabel : Maximale verdelingspercentages van de waardeontwikkeling naar percentage van onderhandse verkoopwaarde

Percentage van de onderhandse verkoopwaarde	Percentage van de waardeontwikkeling dat ten goede komt aan de corporatie bij bestaande bouw maximaal	Percentage van de waardeontwikkeling dat ten goede komt aan corporatie bij nieuwbouw maximaal
85	30%	22 1/2
80	40	30
75	50	37 1/2
70	50	45
65	50	50