



Samenvatting

*Circulaire MG 2013-02*

# Verkoop Corporatiewoningen

**finance ideas<sup>®</sup>**

Selecteren van verkoopcomplexen

Advies bij bepalen verkoopstrategie

Begeleiding van het proces van complexgewijze verkoop

## Samenvatting Circulaire Verkoop corporatiewoningen

### Algemeen

Op 1 oktober 2013 treedt de nieuwe circulaire Verkoop Corporatiewoningen (MG 2013-02) in werking. In de circulaire zijn de regels voor de verkoop van geliberaliseerd en te liberaliseren corporatiebezit aan (commerciële) beleggers versoepeld.

Ook is het eenvoudiger geworden om woningen te verkopen met kortingen van meer dan 10% aan eigenaar-bewoners.

### Verkoop aan eigenaar-bewoners

Corporaties mogen net als voorheen zonder toestemming van het Ministerie van BZK woningen verkopen aan eigenaar bewoners tegen minimaal 90% van de leegwaarde.

Het verkopen van woningen zonder voorafgaande toestemming tegen minder dan 90% van de leegwaarde, mag als wordt voldaan aan de voorwaarden van:

- terugbetaling van verleende kortingen bij doorverkoop binnen 10 jaar en
- verplichte deling van waardeontwikkeling bij doorverkoop binnen 10 jaar bij een inkomen van meer dan € 38.000.

Voor verkopen tegen minder dan 90% van de leegwaarde tegen andere voorwaarden, is nog steeds toestemming nodig van BZK.

Taxatie van de leegwaarde dient plaats te vinden op basis van een taxatierapport van een registertaxateur. De corporatie kan er tevens voor kiezen om voor de bepaling van de leegwaarde de waarde uit meest recente WOZ-beschikking te hanteren.

### Verkoop aan (commerciële) beleggers

Voor verkoop van woningen aan beleggers, andere dan collega-corporaties en het WIF, is voorafgaande toestemming nodig van BZK. Dat geldt ook voor verkopen aan dochter BV's. Verkopen dienen bij openbare aanbidding te gebeuren.

In de nieuwe circulaire is het maximum aantal WWS-punten van de woning leidend, waarbij de liberalisatiegrens bepalend is.

### Woningen tót 142 punten

- Verkoopprijs wordt bepaald door taxatie van de leegwaarde (o.b.v. gevalideerd taxatierapport of meest recente WOZ-beschikking)
- Woningen moeten eerst worden aangeboden aan zittende huurders en collega-corporaties (incl. WIF)
- Verkoopprijs van *leegstaande* woningen is minimaal 90% van de leegwaarde. Toestemming voor verkopen voor minder dan 90% vindt alleen plaats in uitzonderlijk gevallen en als het 'belang van de volkshuisvesting' zich hiertegen niet verzet
- Verkoopprijs van *verhuurde* woningen bedraagt tenminste 75% van de leegwaarde. BZK kan toestemming geven voor een verkoopprijs onder 75% van de leegwaarde. Hierbij dient door kopende partij te worden gegarandeerd dat de exploitatieduur minimaal 7 jaar is en er bij verkoop gedurende een periode van 30 jaar winstdeling zal plaatsvinden.

### Woningen met meer dan 142 punten

- Verkoopprijs mag worden bepaald door een taxatie van de marktwaarde in verhuurde staat. De verkoopprijs zal minstens de marktwaarde in verhuurde staat dienen te zijn.
- Voor het verlenen van toestemming dient aan BZK ook de leegwaarde te worden aangeleverd.

### Gemengde complexen

Bij verkoop van complexen met zowel woningen onder als boven de liberalisatiegrens, geldt dat indien 10% of meer van de woningen een maximale huur onder de liberalisatiegrens heeft, het gehele complex als zodanig wordt aangemerkt.

Indien minder dan 10% van de woningen een maximale huur onder de liberalisatiegrens heeft, wordt het gehele complex aangemerkt als boven de liberalisatiegrens.

### CHECKLIST BIJ AANVRAAG OM GOEDKEURING VERKOOP CORPORATIEBEZIT

- Een volledig ingevuld en ondertekend meldingsformulier
- Een taxatierapport of de meest recente WOZ-beschikking indien de woning leeg staat
- Een zienswijze van de huurders(-organisatie) (bij bezit tot 142 punten)
- Een verklaring van sociaal verhuurgedrag van de koper (bij bezit tot 142 punten)
- Concept-koopovereenkomst en alle bij de verkoop overeen te komen voorwaarden
- Een zienswijze van de gemeente
- Een Verklaring omtrent Gedrag die betrekking heeft op de koper
- Bewijs van openbare aanbidding (kopie advertenties)
- Overzicht van WWS punten van de woningen