



Compacte handreiking - januari 2023

Verkoopregels vastgoed voor woningcorporaties



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties



 **woonbond**
de stem van hurend nederland

 **VTW**
vereniging van toezichhouders in woningcorporaties

vereniging van
woningcorporaties
 **aedes**



Autoriteit woningcorporaties
Inspectie Leefomgeving en Transport

Het vervreemden van DAEB-woningen of DAEB-complexen (of de zeggenschap daarover) raakt de kerntaak van de corporaties. Verkoop van bezit kan het volkshuisvestelijk belang nadelig beïnvloeden en met verkoop kan voorts ook maatschappelijk bestemd vermogen weglekken. Om dat te voorkomen bepaalt de wet dat voor verkoop eerst goedkeuring moet worden gevraagd. Niet elke verkoop heeft goedkeuring nodig. In het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv) is uitgewerkt in welke gevallen wel of geen goedkeuring vereist is en welke regels er gelden.

1. Wat staat er in de wet?

In artikel 27, eerste lid onder a van de Woningwet staat voor welke verkopen van vastgoed toestemming van de Autoriteit wonen (Aw) nodig is: *het vervreemden van onroerende zaken en hun onroerende en infrastructurele aanhorigheden van de toegelaten instelling, het daarop vestigen van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik, en het overdragen van de economische eigendom daarvan, onderworpen is aan de goedkeuring van de minister.* In het Btiv en in de Regeling Toegelaten instellingen (Rtiv) worden nadere voorschriften gegeven.

Vindplaats:

- [Woningwet artikel 27](#)
- [Btiv artikel 22 t/m 25](#)
- [Rtiv artikel 9 t/m 12b](#)

2. Voor welke vastgoedverkopen is geen toestemming vooraf nodig?

In artikel 22 van het Btiv wordt een aantal categorieën vastgoed uitgezonderd van toestemming vooraf door de Aw. Het gaat om de volgende categorieën:

- verkoop van woningen of een complex met woningen aan een andere woningcorporatie.
- verkoop van woningen aan natuurlijke personen die daar zelf gaan wonen of de woning kopen voor familieleden in de eerste graad. Daarbij gelden een aantal voorwaarden (zie paragraaf 3).
- verkoop van verhuurd maatschappelijk onroerend goed en verhuurd zorgvastgoed aan de huidige huurder of een andere woningcorporatie.
- verkoop van onverhuurd maatschappelijk onroerend goed en onverhuurd intramuraal zorgvastgoed.
- verkoop van ander onroerend goed dan woningen of maatschappelijk vastgoed.
- de vestiging van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een andere gebouwde onroerende zaak dan een woongelegenheid of een gebouw dat een maatschappelijke gebruiksbestemming heeft of op onbebouwde grond, of overdracht van de economische eigendom van een zodanige onroerende zaak.

- de vestiging van een recht van opstal of vruchtgebruik op een woongelegenheid of op een zaak die zich in of nabij een woongelegenheid bevindt, zoals beschreven in artikel 12a van het Rtiv.

Verantwoording in het jaarverslag

Verkopen waarvoor geen toestemming vooraf nodig is, moeten verantwoord worden in het jaarverslag als de verkoopprijs lager is dan de getaxeerde marktwaarde. Dat geldt niet voor verkoop aan natuurlijke personen voor eigen gebruik of verkoop aan een andere woningcorporatie, met dien verstande dat verkopen van onroerend goed aan een andere woningcorporatie moeten plaatsvinden tegen een bij ministeriële regeling bepaalde waarde. De bedoelde waarde is de beleidswaarde (zie artikel 12b Rtiv). Als de verkopende corporatie het noodzakelijk acht een andere prijs te hanteren, dan moet zij dit wel verantwoorden in het jaarverslag.

Vindplaats:

- [Rtiv, artikel 12b.](#)

3. Verkopen aan natuurlijke personen voor eigen gebruik

Bij verkoop aan personen die zelf in de woning gaan wonen, of die de woning kopen voor familieleden in de eerste graad, is geen toestemming vooraf nodig als de verkoopprijs aan een aantal criteria voldoet. Dit zijn:

- a. tegen een prijs van minimaal 90% van de getaxeerde marktwaarde (vrij van huur) of 90% van de WOZ-waarde of
- b. tegen een prijs tussen de 50% en 90% van ofwel de getaxeerde marktwaarde (vrij van huur) dan wel de WOZ-waarde én indien wordt voldaan aan de in een ministeriële regeling bepaalde voorwaarden.

Voorwaarden voor korting

Verkoop tegen een prijs tussen de 50% en 90% van de waarde betekent een korting voor de koper. Dat is alleen toegestaan indien aan een aantal voorwaarden is voldaan. Deze voorwaarden, geregeld in artikel 10 van het Rtiv, moeten zijn opgenomen in de koopovereenkomst en zijn de volgende:

1. De koopovereenkomst moet een vast beding bevatten over het terugbetalen van de verleende korting bij doorverkoop. Dit houdt in dat bij doorverkoop binnen 10 jaar door de koper, de gegeven korting wordt terugbetaald tot ten minste 90% (en maximaal 100%) van de getaxeerde marktwaarde of WOZ-waarde zoals die gold op het tijdstip van de verkoop door de corporatie. In de koopovereenkomst kan ook een langere termijn dan 10 jaar worden opgenomen.

2. In de koopovereenkomst staat ook een beding over waardedeling. Dit beding houdt in dat kopers met een bepaald inkomen de waardeontwikkeling van de woning op het moment van doorverkoop moeten delen met de woningcorporatie. Daarbij wordt een onderscheid gemaakt tussen huishoudens met een inkomen boven € 45.482,00 en huishoudens met een inkomen onder dit bedrag. Een deling van de waardeontwikkeling moet plaatsvinden indien:

- a. het huishoudinkomen boven €45.482,00¹ ligt en indien het huishoudinkomen onder dit bedrag ligt en de kopers een korting hebben gekregen bij de aanschaf van de woning, die meer bedroeg dan 25% van de getaxeerde marktwaarde of WOZ-waarde,
- b. de verplichting tot waardedeling geldt ten minste 10 jaar na de aankoop, maar in de koopovereenkomst mag ook een langere termijn worden opgenomen.

De waardedeling wordt via de volgende rekenregel bepaald: het bedrag dat aan de woningcorporatie moet worden betaald bedraagt anderhalf maal het percentage van de gegeven korting, maar kan niet meer zijn dan 50%.

Kopers met een huishoudinkomen onder € 45.482, die een korting hebben gekregen van 25% of minder, hoeven niet de waarde te delen met de woningcorporatie, tenzij in de koopovereenkomst iets anders is bepaald. Is de korting groter geweest dan 25%, dan moeten deze kopers dus in ieder geval de waardeontwikkeling delen met de corporatie.

Vindplaats:

- [Rtiv, artikel 10](#)

4. Verkoop aan derden

Bij verkoop aan anderen dan natuurlijke personen voor eigen gebruik of een toegelaten instelling, wordt er gesproken over verkopen aan derden. De wet onderscheidt regels ten aanzien van verkoop aan derden van:

- DAEB (blijvend geregleerde en potentieel te liberaliseren woonegelegenheden en complexen)
- niet-DAEB (geliberaliseerde woonegelegenheden en complexen, art 1 Btiv) en
- maatschappelijk vastgoed en zorgcomplexen.

Een gemengd complex is een complex met zowel DAEB-woningen als potentieel te liberaliseren DAEB-woningen en/of niet-DAEB-woningen.

- Bij 10% of meer blijvend geregleerde DAEB valt het hele complex onder de verkoopregels voor blijvend geregleerde DAEB (art. 23 Btiv).
- Bij minder dan 10% blijvend geregleerde DAEB maar 10% of méér potentieel te liberaliseren DAEB valt het hele complex onder de verkoopregels voor potentieel te liberaliseren DAEB (art. 23a Btiv).
- Bij minder dan 10% blijvend geregleerde DAEB of minder dan 10% blijvend geregleerde DAEB plus potentieel te liberaliseren DAEB, valt het hele complex onder de verkoopregels voor niet-DAEB (art. 23b Btiv).

Algemene eisen

Een aantal eisen is voor alle categorieën vastgoed hetzelfde. Om goedkeuring te verkrijgen moet in ieder geval de volgende informatie met het verzoek worden meegestuurd:

- een uiteenzetting van het belang voor de volkshuisvesting van de voorgenomen verkoop;
- de ontwerpovereenkomst die de woningcorporatie met de beoogde koper wil sluiten;
- de getaxeerde marktwaarde van de onroerende zaak;
- een Verklaring omtrent het Gedrag (VOG) van de beoogde koper of begunstigde, tenzij dit een dochtermaatschappij is van de woningcorporatie.

DAEB

a. *Aanvullende eisen bij blijvend geregleerde woningen en complexen uit de DAEB-tak*

Blijvend geregleerde woningen zijn woningen waarvan de maximale huurprijs, zoals berekend op basis van het woningwaarderingstelsel, onder de liberalisatiegrens ligt. Deze woningen kunnen daardoor niet in de vrije sector worden verhuurd.

In aanvulling op de algemene eisen moet de woningcorporatie de volgende informatie meezenden:

- de ontwerpovereenkomst, met daarin opgenomen het beding dat de verkochte woningen ten minste zeven jaar voor de verhuur bestemd blijven;
- een verklaring van de beoogde koper dat hij zich als een sociaal verhuurder zal gedragen;
- de zienswijze van de gemeente waar de woning of het complex is gelegen en van de betrokken bewonersorganisatie;
- bij verhuurde zelfstandige woningen: gegevens waaruit blijkt dat de woningen ten minste vier weken aan de zittende huurders te koop zijn aangeboden tegen ten hoogste de marktwaarde vrij van huur en gebruik;
- gegevens waaruit blijkt dat de woning of het complex gedurende ten minste vier weken te koop is aangeboden aan een andere woningcorporatie;
- gegevens waaruit blijkt dat de woning of het complex ten minste vier weken te koop is aangeboden aan elke

¹ Dit bedrag komt overeen met het bedrag genoemd in artikel 18, eerste lid, onderdeel d, van de Wet op de huurtoeslag. Het bedrag wordt jaarlijks aangepast.

gegadigde, tenzij de woningcorporatie een aandeel van 5% of meer in de beoogde verkrijger heeft;

- voor zover van toepassing: gegevens waarin de overwegingen staan waarom niet achtereenvolgens is verkocht aan de zittende huurders of aan een andere woningcorporatie.

Werkwijze aanbidding

Het vastgoed mag tegelijkertijd aan de zittende huurders, een andere woningcorporatie en via openbare aanbidding gepresenteerd worden. De volgorde van toekenning is:

- de zittende huurders hebben bij gebleken belangstelling voorrang;
- als tweede volgt de andere woningcorporatie;
- als derde de geïnteresseerde via openbare aanbidding.

Wanneer ondanks gebleken belangstelling van zittende huurders en/of een andere woningcorporatie toch niet aan deze partijen wordt verkocht, dan moet de woningcorporatie dit motiveren. De Aw toetst aan de hand van de door haar opgestelde beleidsregels of dit geldige overwegingen zijn. Deze overwegingen moeten zijn gerelateerd aan het belang van de volkshuisvesting, enkel het feit dat een derde partij een hogere prijs biedt is onvoldoende.

b. Aanvullende eisen bij potentieel te liberaliseren woningen en complexen uit de DAEB-tak

Potentieel te liberaliseren woningen zijn woningen waarvan de maximale huurprijs, zoals berekend op basis van het woningwaarderingstelsel, boven de liberalisatiegrens ligt. Deze woningen kunnen bij mutatie in de vrije sector worden verhuurd. Een potentieel te liberaliseren complex is een complex waarvan meer dan 90% van de woningen potentieel te liberaliseren is.

Bij de verkoop van deze categorie woningen en complexen uit de DAEB-tak moet de corporatie de volgende aanvullende informatie meesturen naar de Aw:

- de zienswijze van de gemeente waarin de woning of het complex is gelegen. Deze zienswijze kan achterwege blijven als de woningcorporatie prestatieafspraken heeft gemaakt met de gemeente en de huurdersorganisatie over de omvang van de sociale huurwoningvoorraad én over de verkoop van delen daarvan. Ook moet de koopovereenkomst dan het beding bevatten dat de woningen nog zeven jaar worden verhuurd met een huurprijs van ten hoogste €1000,-;
- gegevens waaruit blijkt dat de woning of het complex ten minste vier weken te koop is aangeboden aan elke gegadigde, tenzij de woningcorporatie een aandeel van 5% of meer in de beoogde verkrijger heeft.

Maatschappelijk vastgoed en zorgvastgoed

Er gelden in aanvulling op de algemene eisen, aanvullende regels voor verhuurd maatschappelijk vastgoed en verhuurd intramuraal zorgvastgoed. Bij intramuraal zorgvastgoed gaat het om een gebouw of geheel van gebouwen met enerzijds zorg gerelateerde ruimten die binnen de definitie van maatschappelijk vastgoed vallen en anderzijds woongelegenheden waarvan de toewijzing plaatsvindt op gronden anders dan verhuur (artikel 47, eerste lid onder d, van de Woningwet). De definities van deze vastgoedtypes zijn te vinden in:

Maatschappelijk vastgoed: artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de Woningwet.

Verhuurd zorgvastgoed: bijlage 2 van het Btiv, waarbij geldt dat dit vastgoed functioneel een eenheid vormt met woongelegenheden.

Aanvullende voorwaarden

- de verplichting voor de woningcorporatie om de zienswijze op de voorgenomen verkoop van de gemeente en van de huurder mee te sturen;
- het meesturen van gegevens waaruit blijkt dat het gebouw ten minste vier weken te koop is aangeboden aan de huurder;
- het meesturen van gegevens waaruit blijkt dat het gebouw ten minste vier weken in het openbaar is aangeboden aan elke gegadigde, tenzij de woningcorporatie 5% of meer van de aandelen van de beoogde verkrijger in bezit heeft;
- indien van toepassing; het meesturen van de afwegingen die ertoe hebben geleid dat het gebouw niet aan de huurder is verkocht.

Niet-DAEB

Aanvullende eis bij woningen en complexen uit de niet-DAEB-tak

In aanvulling op de algemene eisen moeten gegevens worden opgestuurd naar de Aw waaruit blijkt dat de woning of het complex ten minste vier weken te koop is aangeboden aan elke gegadigde, tenzij de woningcorporatie een aandeel van 5% of meer in de beoogde verkrijger heeft. Dat geldt voor:

- een niet-DAEB woning;
- een niet-DAEB-complex.

Verkoop overig vastgoed

Het is denkbaar dat er vastgoed is waarvoor toestemming vooraf van de Aw nodig is om te kunnen verkopen aan derden, maar wat niet in de hiervoor genoemde categorieën valt. Dit doet zich bijvoorbeeld voor wanneer verschillende functies worden gecombineerd, bijvoorbeeld de woonfunctie met een bedrijfsfunctie.

In aanvulling op de algemene voorwaarden gelden aanvullende voorwaarden, die ook gelden bij de vestiging van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik:

- het meesturen door de woningcorporatie van de zienswijze van de gemeente waar die onroerende zaak is gelegen, en eventueel ook andere bij ministeriële regeling verplichte zienswijzen;
- in het geval van een vervreemding: het meesturen van gegevens waaruit blijkt dat de onroerende zaak ten minste vier weken in het openbaar is aangeboden aan elke gegadigde. Deze gegevens kunnen achterwege blijven als de beoogde verkrijger een dochtermaatschappij is van de woningcorporatie of als de woningcorporatie een belang van 5% of meer heeft in de beoogde verkrijger.

Wanneer overig vastgoed wordt verkocht aan een natuurlijk persoon voor eigen gebruik of aan een andere woningcorporatie, dan hoeft er geen - VOG te worden meegestuurd en ook de zienswijze van de gemeente is dan niet vereist.

Vindplaats:

- [Btiv, artikel 23](#)
- [Woningwet, artikel 47](#)
- [artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de Woningwet](#)
- [Btiv, bijlage 2](#)

5. Verkoop van monumenten aan een professionele organisatie voor monumentenbehoud

Het komt voor bij monumentale gebouwen met een woonfunctie of functie als maatschappelijk vastgoed, dat er ook een ander gebruik mogelijk is. Die andere gebruiksfunctie, bijvoorbeeld horeca, kan leiden tot een hogere getaxeerde marktwaarde van het gebouw. Deze hogere marktwaarde kan een beletsel zijn voor een professionele organisatie voor monumentenbehoud om het monument over te nemen. Om de verkoop aan een dergelijke professionele organisatie toch mogelijk te maken is het toegestaan om te verkopen tegen de lagere marktwaarde op basis van de huidige functie. Daarbij gelden twee voorwaarden:

- er moet worden verkocht tegen een prijs van ten minste de getaxeerde marktwaarde bij het huidige gebruik;
- in de koopovereenkomst moet het beding zijn opgenomen dat het gebouw nog ten minste zeven jaar voor verhuur bestemd blijft.

Onder monumenten worden in dit verband verstaan zowel rijksmonumenten (als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet) als gebouwen met een monumentale status op grond van een gemeentelijke of provinciale verordening.

Vindplaats:

- [Erfgoedwet, artikel 1](#)

6. Beoordeling door de Autoriteit woningcorporaties

Verzoeken om goedkeuring moeten worden ingediend bij de Aw middels een aanvraagformulier; dit aanvraagformulier is te vinden op de website van de Aw.

De Aw controleert of alle vereiste informatie door de woningcorporatie bij het verzoek zijn gevoegd. De Aw kan besluiten om een verzoek niet goed te keuren indien:

- de vereiste bescheiden niet zijn overgelegd of onjuist zijn;
- het belang van de volkshuisvesting beter is gediend met het niet goedkeuren van de verkoop door de woningcorporatie van het betreffende vastgoed of indien blijkt dat de verkrijger van het vastgoed een ander is dan blijkt uit de aanvraag die is voorgelegd voor goedkeuring;
- de verkoop ertoe zou leiden dat de financiële continuïteit van de woningcorporatie onvoldoende is gewaarborgd;
- de overgelegde zienswijzen daartoe aanleiding geven;
- er niet is voldaan aan de vereiste voorwaarden die hiervoor bij de verschillende categorieën vastgoed zijn aangegeven;
- er wordt verkocht tegen een prijs lager dan de getaxeerde marktwaarde.

De Aw kan in bepaalde gevallen afwijken van de gestelde voorwaarden, mits dit in het belang is van de volkshuisvesting. De Aw gaat hier terughoudend mee om en heeft daartoe beleidsregels opgesteld.

Vindplaats:

- [Beleidsregels Aw | Publicatie | Inspectie Leefomgeving en Transport \(ILT\) \(ilent.nl\)](#)

7. Taxaties

Zoals in de paragrafen hiervoor is aangegeven kunnen bij verkopen aan personen, die de woning zelf gaan gebruiken zowel de getaxeerde marktwaarde als de WOZ-waarde worden gebruikt om de verkoopprijs te bepalen. Bij andere verkopen moet worden uitgegaan van de getaxeerde marktwaarde. In het Rtiv zijn in artikel 9 regels ten aanzien van de taxaties opgenomen.

Taxatieregels:

- de woningcorporatie moet de taxateur voorafgaand aan de taxatie inlichten over het aantal onroerende zaken dat wordt verkocht;
- wanneer het woongelegenheden in een complex betreft met verschillende typen woningen, dan moet dit worden aangegeven. In de taxatie moet van elk type ten minste één woning worden getaxeerd, zodat de verschillen in waarde tussen de woningtypen worden meegenomen in

- de bepaling van de totale getaxeerde waarde;
- Verder moet het taxatierapport de onderbouwing bevatten van hoe de waarde van de betrokken onroerende zaken is bepaald;
- Bij verkoop van woningen mogen het taxatierapport en de daarbij gehanteerde waardepeildatum beide niet ouder zijn dan zes maanden op het moment van het tekenen van de koopovereenkomst. Een ouder taxatierapport, tot vierentwintig maanden, is ook toegestaan, mits er een markttechnische update heeft plaatsgevonden die niet ouder is dan drie maanden;
- De taxatie moet worden uitgevoerd door een onafhankelijk taxateur die in een register is geschreven, dat tot doel heeft zijn deskundigheid te waarborgen en voorziet in onafhankelijke tuchtrechtspraak. Het bedoelde register is het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (of gelijkwaardig).

Vindplaats:

- [Rtiv, artikel 9](#)

8. Meer informatie

Op www.volkshuisvestingnederland.nl is een overzicht te vinden van de geldende wet- en regelgeving over Verkoopregels vastgoed.

