

Nieuwe regels voor complexgewijze verkoop van corporatiewoningen

Op 1 november 2011 zijn de regels voor het complexgewijs verkopen van corporatiewoningen veranderd. Met de nieuwe circulaire MG 2011-04 beoogt het ministerie van Binnenlandse Zaken het voor corporaties eenvoudiger te maken om woningen complexgewijs te verkopen aan derden, met name waar het gaat om de verkoop van geliberaliseerde woningen.

Exploitatiestrategie koper

Het ministerie beoordeelt complexgewijze verkopen aan derden voortaan op basis van de exploitatiestrategie (uitponden of doorexploiteren) van de koper. Wil de koper het complex na aankoop direct uitponden, dan gelden de reeds bestaande regels dat vervreemding in principe wordt toegestaan als de transactieprijs ten minste 90% van de leegwaarde bedraagt. Het ministerie kan ook toestemming verlenen voor een verkoop onder de 90% van de leegwaarde als het belang van de volkshuisvesting zich daar niet tegen verzet. Kiest de koper voor een doorexpluatiestrategie, dan beoordeelt het ministerie de transactieprijs op basis van de actuele waarde tabel van de Belastingdienst (zie tabel). Voorwaarde is wel dat de koper het complex in de eerste zeven jaar niet mag uitponden. Daarnaast dient de koper ook een winstdelingsregeling bij uitponding overeen te komen met de corporatie tot dertig jaar na aankoop.

De verhouding van de jaarlijkse huurprijs tot de WOZ-waarde is meer dan	Maar niet meer dan	Leegwaarde-ratio is
0%	1,0%	60%
1,0%	1,5%	64%
1,5%	2,0%	68%
2,0%	2,5%	72%
2,5%	3,0%	75%
3,0%	3,5%	79%
3,5%	4,0%	82%
4,0%	-	85%

Actuele waarde tabel Belastingdienst

Openbare aanbidding

Om de vrije marktwerking te bevorderen, heeft het ministerie besloten dat een complexgewijze verkoop dient plaats te vinden op basis van een openbare aanbidding. Met behulp van een 'besloten verkoop' kan aan deze voorwaarde worden voldaan. Bij een besloten verkoop worden de complexen simultaan aangeboden aan collega-corporaties, het Wooninvesteringsfonds en beleggers. Via een online dataroom hebben alle geïnteresseerde partijen toegang tot het digitale bidboek. Hierdoor treedt er tijdswinst op en, nog belangrijker, marktwerking. Alvorens over gegaan kan worden tot de verkoop aan beleggers, dienen de zittende huurders in de gelegenheid te zijn gesteld hun woning te kopen.

Geliberaliseerde woningen

Voor geliberaliseerde huurwoningen (niet-DAEB) geldt dat deze niet aan collega-corporaties en het Wooninvesteringsfonds hoeven te worden aangeboden. Daarnaast is het voor geliberaliseerde huurwoningen niet noodzakelijk om over een zienswijze van de huurdersorganisatie en een verklaring van sociaal verhuurgedrag van de koper te beschikken.

Meer weten over complexgewijze verkoop van huurwoningen?

Op dinsdag 20 maart wordt de training '[complexgewijze verkoop in de praktijk](#)' weer verzorgd. Ook is het mogelijk om deze training incompany te organiseren. Informeer naar de mogelijkheden door contact op te nemen met Jaring Hijlkema op het telefoonnummer 030-2320480 of door een email te sturen naar jaring.hijlkema@finance-ideas.nl.

Samenvatting circulaire MG 2011-04

Op de website van [Finance Ideas](#) kunt u een overzichtelijke en beknopte samenvatting (inclusief stroomschema) van de circulaire MG 2011-04 downloaden.