

WIJ WILLEM ALEXANDER,
BIJ DE GRATIE GODS,
KONING DER NEDERLANDEN,
PRINS VAN ORANJE-NASSAU,
ENZ. ENZ. ENZ.

Besluit van
tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met het wijzigen van de voorschriften omtrent het vervreemden van geliberaliseerde en te liberaliseren woonegelegenheden door toegelaten instellingen

Op de voordracht van Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst van ..., nr. ..., Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

Gelet op artikel 27, vijfde lid, van de Woningwet;

De Afdeling advisering van de Raad van State gehoord (advies van ..., nr. ...);

Gezien het nader rapport van Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst van ..., nr. ..., Directie Constitutionele Zaken en Wetgeving;

HEBBEN GOEDGEVONDEN EN VERSTAAN:

ARTIKEL I

Het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1, eerste lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. De begripsomschrijving van "leegwaarde" vervalt.
2. De begripsomschrijving van "marktwaarde" komt te luiden:

Marktwaarde: waarde waartegen een onroerende zaak in de gebruiksstaat waarin die zich bevindt, wordt overgedragen in een situatie waarin partijen volledig geïnformeerd, prudent en niet onder enigerlei dwang handelen;

3. in de alfabetische rangschikking worden twee begripsomschrijvingen ingevoegd, luidende:

Marktwaarde vrij van huur en gebruik: de prijs, die bij onderhandse verkoop bij aanbidding vrij van huur en gebruik en op de voor het onroerend goed meest geschikte wijze, na de beste voorbereiding, door de meest biedende gegadigde zou zijn besteed;

Modelmatige marktwaarde: waarde van een onroerende zaak in verhuurde staat, bepaald overeenkomstig het bepaalde bij en krachtens artikel 31;

B

In artikel 22 wordt "markt- of leegwaarde" vervangen door: marktwaarde.

C

In de artikelen 23, eerste en tweede lid, 24, onderdelen b en d, en 48, tweede lid, onderdeel d, onder 2, wordt "leegwaarde" vervangen door: marktwaarde vrij van huur en gebruik.

D

Artikel 25 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het tweede lid komt te luiden:

2. In geval van vervreemding van een woongelegenheid aan een natuurlijke persoon, waarin die persoon of een bloed- of aanverwant in de eerste graad van die persoon zijn hoofdverblijf heeft of zal hebben, gaat het verzoek, bedoeld in het eerste lid, tevens vergezeld van de marktwaarde vrij van huur en gebruik of de WOZ-waarde van de woongelegenheid.

2. Onder vernummering van het derde en vierde lid tot zevende en achtste lid, worden na het tweede lid vier leden ingevoegd, luidende:

3. In geval van vervreemding van een woongelegenheid aan een natuurlijke persoon, waarin die persoon of een bloed- of aanverwant in de eerste graad van die persoon niet zijn hoofdverblijf heeft of zal hebben, of aan een andere rechtspersoon dan een toegelaten instelling, of in geval van vervreemding van een gemengd gereguleerd complex, gaat het verzoek, bedoeld in het eerste lid, tevens vergezeld van:

- a. de zienswijze van de gemeente waar die woongelegenheid of dat complex is gelegen en van de betrokken bewonersorganisatie;
- b. een verklaring van de beoogde verkrijger dat hij zich als een sociale verhuurder zal gedragen;

- c. de getaxeerde marktwaarde of de WOZ-waarde van die woongelegenheid of dat complex, en
- d. tenzij de beoogde verkrijger een dochtermaatschappij van de vervreemdende toegelaten instelling is: bescheiden waaruit blijkt dat die woongelegenheid, indien zij verhuurd is, allereerst gedurende ten minste vier weken te koop is aangeboden aan de huurder tegen een prijs van ten hoogste de marktwaarde vrij van huur en gebruik of de WOZ-waarde en dat die woongelegenheid of dat complex vervolgens gedurende ten minste vier weken te koop is aangeboden aan toegelaten instellingen en, in het openbaar, aan elke andere gegadigde in Nederland, waarbij bij interesse voorrang is gegeven aan andere toegelaten instellingen, met dien verstande dat uit die bescheiden niet hoeft te blijken dat een aanbieding aan elke andere gegadigde in Nederland is gedaan, indien de toegelaten instelling 5% of meer van de aandelen van de beoogde verkrijger houdt.

4. Het derde lid, onderdelen a en b, zijn niet van toepassing in geval van vervreemding van een woongelegenheid met betrekking tot welke de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, kan leiden tot een huurprijs die hoger is dan het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, of in geval van vervreemding van een gemengd geliberaliseerd complex, met dien verstande dat:

a. in geval van een vervreemding van een woongelegenheid die is verhuurd of laatstelijk was verhuurd tegen een huurprijs niet zijnde de huurprijs, bedoeld in artikel 7:247 van het Burgerlijk Wetboek de zienswijze, bedoeld in het derde lid, onderdeel a, alleen dan niet bij de aanvraag hoeft te worden overlegd, indien:

1°. met de gemeente waar die woongelegenheid is gelegen op grond van artikel 44, tweede lid, van de wet, afspraken zijn gemaakt over de bouw van huurwoningen waarvan de huurprijs lager is dan het bedrag, genoemd in artikel 20, tweede lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag, en met de voorgenomen vervreemding het totale aantal in dat tijdvak te vervreemden woongelegenheden als bedoeld in dit onderdeel, niet meer bedraagt dan de op grond van die afspraken voor dat tijdvak te realiseren woningen als hiervoor bedoeld, en

2°. die woongelegenheid wordt vervreemd onder het beding dat zij ten minste zeven jaar na de eigendomsoverdracht als gevolg van de vervreemding voor verhuur met een huurprijs van ten hoogste € 850,- bestemd blijft;

b. dat uit de bescheiden, bedoeld in het derde lid, onderdeel d, in dat geval niet hoeft te blijken dat die woongelegenheid, indien zij verhuurd is, gedurende ten minste vier weken te koop is aangeboden aan de huurder tegen een prijs van ten hoogste de marktwaarde vrij van huur en gebruik of de WOZ-waarde.

5. In geval van vervreemding van een gebouw als bedoeld in artikel 45, tweede lid, onderdeel d, van de wet, anders dan bedoeld in artikel 24, onderdelen a en d, gaat het verzoek, bedoeld in het eerste lid, tevens vergezeld van:

a. de zienswijze van de gemeente waar dat gebouw is gelegen en, indien dat gebouw verhuurd is, van de huurder;

b. de getaxeerde marktwaarde of de WOZ-waarde van dat gebouw, en
c. tenzij de beoogde verkrijger een dochtermaatschappij van de vervreemdende toegelaten instelling is: bescheiden waaruit blijkt dat dat gebouw gedurende ten minste vier weken te koop is aangeboden aan elke andere gegadigde in Nederland, en, indien het verhuurd is, dat het gedurende ten minste vier weken te koop is aangeboden aan de huurder, met dien verstande dat uit die bescheiden niet hoeft te blijken van een zodanige aanbieding aan elke andere gegadigde in Nederland, indien de toegelaten instelling 5% of meer van de aandelen van de beoogde verkrijger houdt.

6. In geval van vervreemding van een andere onroerende zaak dan die, genoemd in het tweede lid, of de aanhef van het derde en vijfde lid, van vestiging van een recht van erfpacht, opstal of vruchtgebruik op een onroerende zaak of van overdracht van de economische eigendom van een onroerende zaak gaat het verzoek, bedoeld in het eerste lid, tevens vergezeld van de zienswijze van de gemeente waar die onroerende zaak is gelegen en de bij ministeriële regeling bepaalde andere zienswijzen.

E

Artikel 26 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, onderdeel a, onder 1, wordt "artikel 25, tweede lid, onderdeel b," vervangen door: de aanhef van artikel 25, derde lid, niet zijnde een vervreemding als bedoeld in de aanhef van artikel 25, vierde lid,.

2. Het eerste lid, onderdeel a, onder 2, komt te luiden:
2°. indien de betrokken woongegelegenheid verhuurd is: zij wordt vervreemd tegen een prijs van ten minste de getaxeerde marktwaarde of de WOZ-waarde en onder het beding dat zij gedurende ten minste zeven jaar na de eigendomsoverdracht als gevolg van die vervreemding voor verhuur bestemd blijft;

3. In het eerste lid, onderdeel c, wordt "artikel 25, tweede lid, onderdeel c," vervangen door "artikel 25, vierde lid, aanhef" en wordt "artikel 25, tweede lid, onderdeel d" vervangen door: artikel 25, vijfde lid.

4. Onder vernummering van het tweede tot en met vierde lid tot derde tot en met vijfde lid wordt een lid ingevoegd, luidende:

2. In afwijking van het eerste lid keurt Onze Minister een besluit als bedoeld in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet in geval van vervreemding van een gebouw die de status heeft van rijksmonument als bedoeld in artikel 1.1. van de Erfgoedwet, of de status heeft van monument op grond van een provinciale of gemeentelijke verordening tevens goed, indien:

a. zij wordt vervreemd aan rechtspersonen met de status van professionele organisaties voor monumentenbehoud;

b. zij wordt vervreemd tegen een prijs van ten minste de getaxeerde waarde die zij met behoud van haar huidige bestemming vertegenwoordigt; en

c. zij wordt vervreemd onder het beding dat zij gedurende ten minste zeven jaar na de eigendomsoverdracht als gevolg van die vervreemding voor verhuur bestemd blijft.

5. In de aanhef van het derde lid (nieuw) wordt "of tweede lid, onderdeel b, onder 2°," vervangen door: of derde lid, onderdeel b,.

6. In het derde lid (nieuw), onderdeel c, wordt "artikel 25, tweede lid," vervangen door: artikel 25, tweede tot en met zesde lid.

F

In de artikelen 31, eerste en derde lid, 44, derde lid, 61, vijfde lid, 72, tweede lid, onderdeel b, 79, tweede lid, onderdeel a, 80, tweede lid, onderdeel a, en 82, tweede lid, wordt "marktwaarde" vervangen door: modelmatige marktwaarde.

G

In artikel 123, eerste lid, wordt "3737a" vervangen door: 37.

H

In Hoofdstuk IX komt Afdeling 3 te luiden:

Afdeling 3. Overgangsbepalingen

Artikel 130

Op verzoeken om een goedkeuring als bedoeld in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet, die zijn ingediend voor het tijdstip van inwerkingtreding van het Besluit van PM tot wijziging van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in verband met het wijzigen van de voorschriften omtrent het vervreemden van geliberaliseerde en te liberaliseren woonegelegenheden door toegelaten instellingen (Stb. PM), zijn de artikelen 25 en 26 van dit besluit zoals dat luidde voor dat tijdstip, van toepassing.

ARTIKEL II

Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok

NOTA VAN TOELICHTING

I. ALGEMEEN

Inleiding

De Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (hierna: BTIV) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 bevatten voorschriften omtrent de vervreemding van onroerende zaken door toegelaten instellingen. Die voorschriften worden hierna de 'verkoopregels' genoemd. Met deze wijziging van de verkoopregels in het BTIV wordt gewijzigd in welke gevallen het verzoek tot goedkeuring van een verkoop aan derde partijen vergezeld dient te gaan van de zienswijze van de gemeente.

Hoofregel is dat deze zienswijze is vereist bij verkoop van gereguleerde woningen; een uitzondering wordt gemaakt voor verkoop van te liberaliseren woningen in gebieden waarin ook goedkope woningen worden bijgebouwd en indien de verkochte woningen voor het middensegment beschikbaar blijven. Bij verkoop van geliberaliseerde woningen is de zienswijze niet langer verplicht.

Met deze wijzigingen van het BTIV wordt uitvoering gegeven aan de motie Van der Linde van 7 juli 2016¹. Het betreft voornamelijk de toevoeging van een derde en vierde lid in artikel 25 van het BTIV.

Daarnaast wordt met deze wijziging een aantal wijzigingen doorgevoerd in de verkoopregels naar aanleiding van een tweetal (evaluatie)onderzoeken naar de regels die gelden bij de verkoop van woningen door toegelaten instellingen.

Zienswijze gemeente

Terminologie

Woongelegenheden van toegelaten instellingen met een huurprijs die lager is dan € 710,68 of waarvan de huurprijs bij aanvang van het huurcontract onder de toen geldende liberalisatiegrens lag, worden aangemerkt als 'gereguleerde woongelegenheden'.

- Indien de kwaliteit van gereguleerde woongelegenheden, gelet op het waarderingsstelsel, zodanig is dat zij kan leiden tot een huurprijs die lager is dan € 710,68, dan worden die woongelegenheden aangemerkt als 'blijvend gereguleerde woongelegenheden'.
- Indien de kwaliteit van gereguleerde woongelegenheden, gelet op het waarderingsstelsel, zodanig is dat zij kan leiden tot een huurprijs die hoger is dan € 710,68, dan worden die woongelegenheden aangemerkt als 'potentieel te liberaliseren woongelegenheden'.

Woongelegenheden waarvan de huurprijs bij de start van de huurovereenkomst hoger was dan de toen geldende huurliberalisatiegrens worden in deze nota van toelichting aangemerkt als 'geliberaliseerde woongelegenheden'.

¹ Kamerstukken II 2015-16, 32 847, nr. 256.

Kader

Artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de Woningwet, bepaalt onder meer dat voor verkopen van woonegelegenheden aan derde partijen toestemming moet worden gevraagd aan de minister. Bij het verzoek tot toestemming moet de toegelaten instelling, op grond van artikel 25 van het BTIV, onder meer een zienswijze van de gemeente leveren. Hierbij is geen onderscheid gemaakt tussen blijvend gereguleerde woonegelegenheden, te liberaliseren woonegelegenheden en geliberaliseerde woonegelegenheden.

Aanpassing van de verkoopregels

Met dit besluit worden de voorwaarden voor verkoop aan derde partijen gewijzigd. Dit kunnen natuurlijke personen zijn die daarna de woning niet zullen bewonen, of rechtspersonen, zoals beleggers. Voor verkoop van woningen aan personen die daarna de woning zullen bewonen, geldt een ander regime (het nieuwe artikel 25, tweede lid).

De voorgestelde wijziging sluit aan bij de diverse maatregelen van de regering om de nieuwbouw van betaalbare woningen door toegelaten instellingen voor de inkomensdoelgroep te stimuleren, zoals het opnieuw invoeren van de passendheidstoets en het voorstel tot vermindering van de verhuurderheffing voor het realiseren van goedkope huurwoningen. Derhalve wordt het wenselijk geacht dat toegelaten instellingen woningen met een hogere huur die kwalitatief minder passend zijn bij de doelgroep via een vereenvoudigde procedure kunnen verkopen. Hiermee komen investeringsmiddelen beschikbaar die kunnen worden benut ten behoeve van de doelgroep.

Uitgangspunt van de Woningwet is dat de toegelaten instelling, de gemeente en de huurdersorganisatie gezamenlijk bepalen wat de inzet van de toegelaten instelling op lokaal niveau moet zijn. Zij doen dit via prestatieafspraken, waarbij onder andere afspraken worden gemaakt over de verkoop van woningen en de besteding van verkoopopbrengsten. Met deze aanpassing van het BTIV wordt zowel recht gedaan aan de mogelijkheid om woningen te verkopen, als de lokale verankering van het besluit tot verkoop.

Verkoop van gereguleerde woningen

De hoofdregel bij verkoop van gereguleerde woningen aan derde partijen is dat er een zienswijze van de gemeente is vereist (het nieuwe artikel 25, derde lid). Hierop wordt met deze wijziging van het BTIV in sommige gevallen een uitzondering gemaakt. Bij verkoop van geliberaliseerde woningen aan derde partijen is een zienswijze van de gemeente niet vereist. Dit volgt uit de aanhef van het nieuwe artikel 25, vierde lid.

In sommige gevallen is bij de verkoop van gereguleerde woningen geen zienswijze van de gemeente vereist. De zienswijze van de gemeente kan achterwege blijven als is voldaan aan het volgende:

- Het gaat om de verkoop van potentieel te liberaliseren woningen (het nieuwe artikel 25, vierde lid, onderdeel a).
- Er zijn prestatieafspraken gemaakt over het gebied waarin de te verkopen woning zich bevindt. In deze prestatieafspraken moet zijn opgenomen dat er goedkope woningen worden bijgebouwd. Dit zijn woningen die zullen worden verhuurd met een huur van maximaal € 586,68 (het nieuwe artikel 25, onderdeel a, onder 1).

- In de verkoopovereenkomst is bepaald dat de betrokken woongelegenheden ten minste zeven jaar na de eigendomsoverdracht worden verhuurd met een huurprijs van ten hoogste € 850 per maand (het nieuwe artikel 25, onderdeel a, onder 2).

Er mogen in het tijdvak waarover prestatieafspraken zijn gemaakt evenveel zienswijzen achterwege blijven als het aantal in dat tijdvak te bouwen goedkope woningen (woningen met een huur van maximaal € 586,68) op grond van de prestatieafspraken (het nieuwe artikel 25, onderdeel a, onder 1). Voor elke woning die meer wordt verkocht, moet wel een zienswijze van de gemeente worden meegeleverd. Zo worden toegelaten instellingen gestimuleerd om goedkope woningen te bouwen, waarna ze de relatief duurdere woningen gemakkelijker kunnen verkopen. Tegelijk blijven de verkochte woningen beschikbaar voor huishoudens met een middeninkomen.

Verkoop van geliberaliseerde woningen

Bij verkoop van geliberaliseerde woongelegenheden of een gemengd geliberaliseerd complex (dit zijn gebouwen waarvan minimaal 90% van de verhuureenheden geliberaliseerd is) aan derde partijen, hoeft het verzoek om goedkeuring van dat besluit niet vergezeld te gaan van een zienswijze van de gemeente. Dit blijkt uit het de aanhef van het nieuwe artikel 25, vierde lid. Deze woningen behoren niet tot de kernvoorraad van de toegelaten instelling en zijn dus geen onderwerp van gesprek bij prestatieafspraken met gemeenten en huurdersorganisaties. Met een eenvoudigere verkoopprocedure komen er sneller investeringsmiddelen beschikbaar voor de kerntaken.

Overige wijzigingen

Naast de uitwerking van motie Van der Linde wordt een aantal aanpassingen voorgesteld aan de verkoopregels. Aanleiding hiervoor is dat, na toezegging aan de Tweede Kamer, door bureau Companen een evaluatieonderzoek is gedaan naar de regels die gelden bij de verkoop van woningen door toegelaten instellingen. Ook heeft Platform31 in het voorjaar van 2016 onderzoek gedaan naar de verkoopregels van voor wooncoöperaties.

In het rapport "Evaluatie verkoopregels corporatiewoningen" van Companen hebben beleggers aangegeven geen woningen te willen aankopen onder de conditie die hen verplicht de eventuele verkoopwinst op termijn te delen, omdat dit het voeren van strategisch beleid in de weg staat. Dit is mogelijk een verklaring waarom beleggers momenteel relatief beperkt gereguleerde corporatiewoningen aankopen. Ook blijkt controle van de winstdeling over deze lange periode met hoge administratieve lasten gepaard te gaan. Besloten is daarom om in artikel 26, eerste lid, onderdeel a, het vereiste van winstdeling inzake opvolgende vervreemding van gereguleerde woongelegenheden binnen 30 jaar te laten vervallen. Wel geldt tegelijkertijd de eis dat de vervreemding van gereguleerde woongelegenheden dan wel tegen de marktwaarde van de woongelegenheden moet plaatsvinden en dat voor alle blijvend gereguleerde huurwoningen een exploitatieverplichting van 7 jaar gaat gelden. Doordat geen kortingen (meer) verstrekt kunnen worden op de aankoopprijs, vervalt ook de grondslag voor de winstdeling.

Uit het onderzoek door Platform31 is gebleken dat de term "leegwaarde" weinig tot niet werd gebruikt door taxateurs en kopers. Aangegeven is dat de term leegwaarde doet vermoeden dat dit iets anders is dan de marktwaarde van een woning, zoals deze in de praktijk bij taxateurs bekend is. Gekozen is daarom om deze term te vervangen door het

meer gangbare terminologie, namelijk "marktwaarde vrij van huur en gebruik". De vervanging van de term "marktwaarde" in een aantal artikelen van het BTIV door de term "modelmatige marktwaarde" komt voort dient om onduidelijkheden ten aanzien van de definitie weg te nemen.

Daarnaast wordt in artikel 26 een nieuw tweede lid ingevoegd, dat ziet op de vervreemding van monumentale panden aan rechtspersonen die zich inzetten voor het behoud van monumenten. Het komt voor dat toegelaten instellingen monumentale panden willen verkopen, bijvoorbeeld omdat de kosten die zijn verbonden aan het behoud van de monumentale waarde relatief hoog zijn. Een deel van deze panden is naast de oorspronkelijke functie, hetgeen veelal wonen zal zijn, ook geschikt voor andere bestemmingen, bijvoorbeeld als kantoor, hotel of restaurant. De andere bestemmingen kunnen in de markt meer opbrengen dan de oorspronkelijke functie. Wanneer een instelling werkzaam op het terrein van monumentenbehoud de panden wil kopen, wordt zij geconfronteerd met deze hogere marktwaarde, terwijl het de intentie van de instelling is om de oorspronkelijke functie te handhaven. De hogere marktwaarde kan dan een beletsel vormen voor de aankoop. Om de verkoop aan instellingen voor monumentenbehoud met de status professionele organisatie voor monumentenbehoud (POM) in deze gevallen toch mogelijk te maken, wordt geregeld dat de toegelaten instelling ook mag uitgaan van de waarde die het pand vertegenwoordigt met behoud van de huidige bestemming. Aangezien de verkoop tegen een waarde onder de marktwaarde in feite een korting op de verkoopprijs betekent, wordt hieraan wel de voorwaarde verbonden van een exploitatieverplichting voor zeven jaar. Dit sluit aan bij de al bestaande exploitatieverplichting omtrent de verkoop van gereguleerde woningen.

Consultatie

De Inspectie Leefomgeving en transport/Autoriteit woningcorporaties (hierna: Autoriteit) heeft een uitvoeringstoets uitgevoerd.

De Autoriteit wees erop dat de bestaande wet- en regelgeving met betrekking tot de vervreemding van onroerend goed reeds omvangrijk is, en dat voorgenomen wijziging de handhaafbaarheid in zijn algemeenheid niet ten goede komt. Uit het hiervoor gememoreerde rapport "Evaluatie verkoopregels corporatiewoningen" is een aantal knelpunten gebleken en zijn voorstellen gedaan om de verkoopprocedure te stroomlijnen en verhelderen. De hiervoor onder "overige wijzigingen" genoemde wijzigingen dienen ter uitvoering van deze voorstellen en hebben dus tot doel om de verkoopregels beter aan te laten sluiten bij de praktijk.

De Autoriteit voorziet een lagere opbrengst voor verkopende toegelaten instellingen doordat langjarige afspraken het gebruik van het eigendom van de koper beperken. In reactie hierop is de verwachting dat er, met voorgenomen wijziging, meer verkopen zullen plaatsvinden. De opbrengsten van verkopen in zijn geheel zullen daarom per saldo hoger zijn. Bovendien is er geen verplichting om langjarige afspraken te maken, deze gelden alleen indien er geen zienswijze van de gemeente wordt gevraagd.

Voor de Autoriteit was niet duidelijk of de exploitatieverplichting met maximum huurprijs inhoudt dat bij doorverkoop het beding blijft gelden. Ook was niet duidelijk wie toezicht houdt op het naleven van het beding. Voorstel is om dezelfde systematiek te hanteren die reeds wordt toegepast bij de verkoop van blijvend gereguleerde woningen aan derde partijen en gehandhaafd door de Autoriteit. Net als bij de bestaande systematiek blijft bij doorverkoop de exploitatieverplichting gelden.

Als laatst vroeg de Autoriteit hoe wordt omgegaan met de verkoop van gemengd gereguleerde complexen, en of hier een zienswijze van de gemeente verplicht is. Het regime voor gemengd gereguleerde complexen wordt niet aangepast. Hiervoor blijven dezelfde voorwaarden gelden als voor de verkoop van blijvend gereguleerde woningen aan derde partijen; dit betekent dat voor deze complexen een zienswijze van zowel de gemeente als de huurdersorganisatie noodzakelijk is.

II. ARTIKELSGEWIJS

ARTIKEL I

Onderdeel A

Met deze wijziging wordt een aantal definitiebepalingen gewijzigd teneinde deze meer in lijn te brengen met de in de praktijk gehanteerde terminologie. Daarnaast wordt een tweetal definitiebepalingen toegevoegd.

Onderdeel B, C, E en F

Naast de inhoudelijke wijzigingen van de verkoopregels, die hiervoor zijn beschreven wordt met dit wijzigingsbesluit ook een technische wijziging doorgevoerd in artikel 25 door de voormalige onderdelen a tot en met e van het tweede lid in afzonderlijke leden onder te brengen. Dit komt de leesbaarheid van het artikel ten goede. De wijzigingen in deze onderdelen houden verband met deze technische wijziging. Zo is het voormalige tweede lid, onderdeel a, nu ongewijzigd opgenomen in het nieuwe tweede lid (onderdeel B) en zijn in artikel 26 de noodzakelijke wijzigingen doorgevoerd in de verwijzingen naar de nieuwe leden van artikel 25 (onderdeel D).

Onderdeel D

Met deze wijziging wordt artikel 25 van het BTIV gewijzigd. Zoals gezegd is met het oog op de leesbaarheid een technische wijziging doorgevoerd in artikel 25 door de onderdelen van het tweede lid in afzonderlijke leden op te nemen. De inhoudelijke wijziging, zoals beschreven in het algemeen deel van deze nota van toelichting, is opgenomen in het nieuwe derde en vierde lid. De voormalige onderdelen a, d en e, van het tweede lid, zijn ongewijzigd ondergebracht in het nieuwe tweede, vijfde en zesde lid.

Derde en vierde lid

Zoals in het algemene deel van deze nota van toelichting reeds is opgemerkt, bevat artikel 25 onder meer de nadere voorschriften omtrent de bij het verzoek om goedkeuring, bedoeld in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de Woningwet te verstrekken gegevens. Het eerste lid van artikel 25 van het BTIV ziet op de gegevens die bij elk verzoek om goedkeuring verstrekt moeten worden en het tweede lid op aanvullende gegevens die in de in dat lid genoemde gevallen verstrekt moeten worden.

Onderdeel c van het tweede lid had voorheen betrekking op de vervreemding van geliberaliseerde woonegelegenheden, te liberaliseren woonegelegenheden en gemengde geliberaliseerde complexen aan derde partijen.

In het nieuwe vierde lid is dit zodanig gewijzigd dat er aparte regimes ontstaan voor enerzijds te liberaliseren woonegelegenheden (onderdeel a van het vierde lid) en anderzijds geliberaliseerde woonegelegenheden en gemengde geliberaliseerde complexen (waarop onderdeel a van het vierde lid geen betrekking heeft).

Ten aanzien van te liberaliseren woongelegenheden geldt dat de zienswijze van de gemeente alleen dan niet overlegd hoeft te worden indien er in de prestatieafspraken met de gemeente waar de te verkopen woongelegenheden is gelegen, concrete afspraken zijn gemaakt over aantallen in dat jaar te realiseren goedkope woningen in een bepaald tijdvak, te weten woningen met een huur van maximaal € 586,68, én met de te verkopen woning het aantal te verkopen te liberaliseren woningen in dat tijdvak het aantal te realiseren goedkope woningen niet overschrijdt. Met andere woorden: er mogen in het tijdvak waarover prestatieafspraken zijn gemaakt evenveel zienswijzen achterwege blijven als het aantal op grond van de prestatieafspraken in dat tijdvak te realiseren goedkope woningen (artikel 25, vierde lid, onderdeel a, onder 1).

Voor elke woning die meer wordt verkocht, moet wel een zienswijze van de gemeente worden meegeleverd.

Daarnaast geldt in dat geval als vereiste dat in de verkoopovereenkomst een beding wordt opgenomen, op grond waarvan de verkrijger verplicht is om de betrokken woongelegenheden ten minste zeven jaar na de eigendomsoverdracht voor de verhuur bestemd te houden, met een huurprijs van ten hoogste € 850,-. Wordt een dergelijk beding niet opgenomen, dan dient het verzoek vergezeld te gaan van een zienswijze van de gemeente (artikel 25, vierde lid, onderdeel a, onder 2).

De wijziging van artikel 25, derde lid, onderdeel d, ziet op de aanbiedingsvolgorde inzake te liberaliseren woongelegenheden. Geregeld wordt dat deze woningen niet langer ten minste vier weken met voorrang moeten worden aangeboden aan toegelaten instellingen. Deze aanbiedingsverplichting was per abuis opgenomen in het BTIV; in de Circulaire verkoop corporatiewoningen (MG2013-02), waarin de verkoopregels voorheen waren opgenomen, was dit vereiste evenmin opgenomen. Vervreemding aan andere toegelaten instellingen ligt voor te liberaliseren woongelegenheden ook niet in de rede, gelet op de beoogde verhuur in het huurprijssegment boven de liberalisatiegrens.

De wijziging in artikel 25, vijfde lid, onder c, betreft een verduidelijking ten aanzien van de aanbiedingsvolgorde voor blijvend gereguleerde woningen. Uit een verkenning van Platform 31 in het kader van haar rapport "Bouwstenen voor de wooncoöperatie" bleek dat de aanbiedingsvolgorde voor blijvend gereguleerde woningen niet duidelijk was. In de nota van toelichting bij het BTIV was de aanbiedingsvolgorde wel duidelijk verwoord. Gekozen is daarom om de artikeltekst in lijn te brengen met de nota van toelichting.

Onderdeel G

Met deze wijziging wordt een verschrijving in artikel 123 hersteld.

Onderdeel H

Met deze wijziging wordt een overgangsvoorziening getroffen voor verzoeken tot goedkeuring voor verkoopvoornemens, die reeds bij de minister zijn ingediend voor de inwerkingtreding van dit besluit. Een dergelijke aanvraag wordt voorafgegaan door een – in sommige gevallen langdurig - onderhandelingstraject met de potentiële koper (op grond van artikel 25, eerste lid, onderdeel b, moet bij de aanvraag immers een ontwerpkoopovereenkomst worden overlegd). Het wordt niet wenselijk geacht om tussen de indiening van de aanvraag en de beoordeling daarvan, de condities voor de aankoop van deze woningen te veranderen, waardoor veelal opnieuw zal moeten worden

onderhandeld over de verkoopvoorwaarden. Daarom is voorzien in een overgangsregeling op grond waarvan de artikelen 25 en 26 van dit besluit zoals die luiden voor de inwerkingtreding van dit besluit, van toepassing blijven op verzoeken om goedkeuring die reeds zijn ingediend voor de inwerkingtreding van dit besluit.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok