

Hierbij ontvangt u de reactie van ABC Capital op de voorgestelde conceptwijzigingen in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Btiv).

Leesbaarheid

Rondom de verkoopregels is de leesbaarheid van de regelgeving vergroot. De structuur van de artikelen is vereenvoudigd door het aantal verwijzingen te verminderen en het aantal artikelen terug te brengen in de Btiv. De artikelen vanaf 26a t/m 27 Btiv komen te vervallen. Echter valt het op dat de Rtiv niet is aangepast. Een van de artikelen die veel vragen oproept is artikel 8 Rtiv. Hierin is de verkoop onder voorwaarden (vov) uitgewerkt. Tevens is onduidelijk of het taxatierapport van een blijvend gereguleerde woning gevalideerd moet worden.

Wij zijn van mening dat de Rtiv op de bovenstaande punten aangepast moet worden.

Discretionaire bevoegdheid Autoriteit woningcorporaties (Aw), artikel 27 Btiv

De Aw krijgt discretionaire bevoegdheid om af te wijken van de verkoopregelgeving. De Aw mag rekening houden met lokale omstandigheden. Denk hierbij herstructurering van blijvend gereguleerde complexen, waarbij afgeweken kan worden het aanbiedingscriterium. Of denk aan verkoop van incurant vastgoed, waarbij afgeweken kan worden van het prijscriterium.

Vraag:

hoe gaat de Aw deze afwijkingen publiceren aan de sector?

Aanbiedingsregels, artikelen 23 lid 2 sub a, 23a lid 2 sub a, 23b, lid 2 sub a Btiv

De aanbieding regels aan de zittende huurders bij de verkoop van potentieel te liberaliseren woningen en geliberaliseerde woningen worden echter verzwaard, terwijl deze woningen niet tot de kernvoorraad van een woningcorporatie behoren. De ervaring leert dat in dergelijke situaties het verkoopproces langer duurt. Bovendien zijn aangebroken complexen minder aantrekkelijk voor een belegger om aan te kopen, wat gevolgen heeft voor de uiteindelijke verkoopopbrengst. Met deze wijziging van de aanbiedingsregels is de kans groter dat er maatschappelijk vermogen uit de sector weglekt.

Wij zijn van mening dat een inventarisatie onder de zittende huurders voldoende is. In de nota van toelichting is opgenomen dat dit slechts een aanbiedingsverplichting betreft en geen acceptatieverplichting.

Deze bepaling roept teveel vragen op en dient verduidelijkt te worden dat dit slechts een aanbiedingsverplichting is.

Prijscriterium 23 lid 2 sub b, 23a lid 2 sub b, 23b, lid 2 sub b Btiv

Bij de verkoop van woningen, zowel blijvend gereguleerd, potentieel te liberaliseren en geliberaliseerd, moet de koopsom minimaal gelijk zijn aan de getaxeerde marktwaarde. Volgens de huidige wet- en regelgeving is het nog toegestaan dat de ook WOZ-waarde gebruikt mag worden als minimumprijs. Reden van deze wijziging is dat de taxatie van de WOZ-waarde in het verleden ligt en in een opgaande markt het risico bestaat dat de koopsom te laag is.

WOZ waarde

Wij zijn van mening dat niet in alle gevallen de WOZ-waarde lager ligt dan de getaxeerde marktwaarde. Door deze regel worden woningcorporaties benadeeld, bijvoorbeeld wanneer het vastgoed in krimpgebieden is gelegen. Wij zijn van mening dat hier rekening gehouden dient te worden met marktomstandigheden en hierop een uitzondering gemaakt moet worden.

Aanbieding tegen maximaal de getaxeerde marktwaarde

Zorgverleners, die zorgvastgoed huren van een corporatie, worden ook als een zittende huurder gezien. Het artikel 23 lid 2 b bepaalt dat het vastgoed aangeboden moet worden tegen maximaal de getaxeerde marktwaarde. We zijn van mening dat dit minimaal de getaxeerde marktwaarde moet zijn.

PS: onze reactie mag gepubliceerd worden