

Voorstel aanpassing verkoopregels in het BTIV ten behoeve van wooncoöperaties

*Voorstel in het kader van de consultatieronde Technische wijzigingen BTIV
14 december 2015*

Auteurs: Rein Bakker en Bernard Wouters, Stichting OpMaat

Samenvatting

De huidige regels voor verkoop van woningen door toegelaten instellingen zijn afgestemd op twee categorieën verkopen: verkopen aan derden en verkopen aan natuurlijke personen voor eigen bewoning. Op verkopen aan wooncoöperaties zijn nu formeel de regels voor verkopen aan derden van toepassing. Deze verkoopregels bevatten een aantal ernstige belemmeringen. Deze kunnen worden weggenomen door de regels voor verkoop aan natuurlijke personen zo veel mogelijk overeenkomstig van toepassing te verklaren op de verkoop aan wooncoöperaties. Een dergelijke verruiming is o.i. passend omdat het, net als bij verkoop aan natuurlijke personen, gaat om verkoop ten behoeve van eigen bewoning en op deze wijze het ongewenst weglekken van maatschappelijk vermogen kan worden voorkomen.

De wooncoöperatie

Binnen een wooncoöperatie kiezen burgers er voor om gezamenlijk de verantwoordelijkheid te nemen voor hun woonsituatie. De woningen of woonruimten zijn eigendom van de coöperatie. De leden bewonen hun woongelegenheden op basis van een huurovereenkomst met de coöperatie of op basis van een lidmaatschapsrecht. In de praktijk wordt als rechtsvorm niet alleen de coöperatie gebruikt maar ook de (gewone) vereniging, die dan doorgaans 'woonvereniging' wordt genoemd. In deze notitie gebruiken we, voor zover niet anders vermeld, de term 'wooncoöperatie' als verzamelbegrip.

Huidige situatie: regels voor verkoop aan derden

Bij het vervreemden (verkopen) van woningen (woongelegenheden) door een toegelaten instelling wordt in het Besluit toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV) en de Ministeriele Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (MR) onderscheid gemaakt tussen:

1. vervreemding aan derden.
2. vervreemding aan natuurlijke personen voor eigen bewoning

Aangezien de wooncoöperatie geen natuurlijk persoon is, gelden bij verkoop aan een wooncoöperatie de regels voor vervreemding aan derden.

Belemmeringen bij regels vervreemding aan derden

De toepassing van de huidige regels voor verkoop aan derden leveren bij verkoop aan wooncoöperaties zowel procedurele als inhoudelijke knelpunten en belemmeringen op:

1. De procedures

Diverse procedurele bepalingen die gelden bij verkoop aan derden zijn niet goed uitvoerbaar bij verkoop aan een wooncoöperatie of zorgen voor nodeloze vertraging of onzekerheid, zonder dat ze wezenlijk bijdragen aan de kwaliteit van het verkoop(voorbereidings)proces:

- a. De koper dient bonafide te zijn, aan te tonen met een Verklaring Omtrent Gedrag, eventueel aan te vullen met een Bibob-procedure. Dit criterium gaat er van uit dat de koper en natuurlijk persoon is. Bij een rechtspersoon die bestaat uit de bewoners zelf is het criterium niet uitvoerbaar en niet relevant.
- b. Er dient een openbare aanbesteding te hebben plaatsgevonden. Dit is niet te verenigen met verkoop aan bewoners die zijn verenigd in een wooncoöperatie. Bij openbare aanbesteding zou het risico bestaan dat een externe investeerder de woningen opkoopt waardoor het verkoopplan aan de wooncoöperatie strandt.
- c. Bij blijvend gereguleerde huurwoningen dient er een (positieve) zienswijze van de betrokken bewonersorganisatie te zijn. Dit is een nodeloze formaliteit, aangezien de meest betrokken bewonersorganisatie de wooncoöperatie zelf is.
- d. De koper van blijvend gereguleerde huurwoningen dient een verklaring omtrent sociaal verhuurdersgedrag te tekenen. Een dergelijke verklaring is niet relevant indien de kopende partij de woningen zelf collectief gaat beheren en bewonen.
- e. Blijvend gereguleerde huurwoningen moeten eerst zijn aangeboden aan de zittende huurders, daarna aan een andere lokaal werkzame t.i. Pas daarna kan openbare aanbesteding plaatsvinden. De openbare aanbesteding is al onder b besproken. Aanbieding aan (en eventuele acceptatie door) individuele zittende huurders of een andere t.i. doorkruist de mogelijkheid van de voorgenomen verkrijging door de wooncoöperatie.

2. De prijsregels

Bij verkoop aan derden gelden enkele stringente prijsregels. Na een opsomming van de regels bespreken we de mogelijke knelpunten.

- a. Bij verkoop van geliberaliseerde of te liberaliseren huurwoningen dient de verkoopprijs tenminste gelijk te zijn aan de marktwaarde (bedoeld is marktwaarde in verhuurde staat) of de WOZ-waarde.
- b. Blijvend gereguleerde woningen worden verkocht voor tenminste 75% van de leegwaarde of WOZ-waarde.
- c. In afwijking van het voorgaande kunnen de woningen worden verkocht voor een prijs lager dan 75% van de leegwaarde of WOZ-waarde onder de volgende voorwaarden:
 - De prijs is minstens gelijk aan de leegwaarderatio bedoeld in art 17a lid 2 uitvoeringsbesluit inkomstenbelasting.
 - De woningen dienen na eigendomsoverdracht tenminste 7 jaar voor verhuur bestemd te blijven.
 - Tot 30 jaar na eigendomsoverdracht wordt de eventuele winst bij uitponding evenredig verdeeld tussen de t.i. en de derde.

Bij een aankoop van woningen door een wooncoöperatie ten behoeve van voortzetting van de verhuur is een rendabele exploitatie over het algemeen alleen mogelijk indien de aankoopprijs gelijk is aan de bedrijfswaarde die voor de t.i. geldt. In sommige gevallen is een aankoopprijs haalbaar die beperkt boven de bedrijfswaarde ligt. In de praktijk ligt de bedrijfswaarde echter veelal aanzienlijk lager dan de hierboven bij a t/m c genoemde minimumgrenzen. Met toepassing van de prijsregels bij verkoop aan derden is een rendabele exploitatie door de wooncoöperatie dan ook meestal niet mogelijk.

Het alternatief: uitbreiding regels verkoop aan natuurlijke personen naar wooncoöperaties

De huidige verkoopregels voorzien ook in de verkoop van woningen aan natuurlijke personen die de woning als hoofdverblijf (gaan) bewonen.

De regels voor verkoop aan natuurlijke personen die de woning zelf als hoofdverblijf (gaan) bewonen hebben niet de procedurele belemmeringen die zijn geschetst bij verkoop aan derden. Bovendien bieden de regels voor de prijsvorming meer speelruimte, waarbij er dan bij verkoop met korting van meer dan 10% van de leegwaarde wel sprake moet zijn van verkoop onder voorwaarden. Tenslotte is er de mogelijkheid om met goedkeuring van de minister af te wijken van de verkoopregels.

De mogelijkheden voor verkoop aan wooncoöperaties zouden aanzienlijk worden verbeterd indien de regels voor verkoop aan natuurlijke personen analoog van toepassing worden.

Formeel zijn de regels voor verkoop aan natuurlijke personen niet van toepassing bij verkoop aan een coöperatie, omdat het daarbij immers gaat om verkoop aan een rechtspersoon. Bij een wooncoöperatie is deze rechtspersoon een collectief van natuurlijke personen die de woningen zelf gaan bewonen. Het verschil is dat de koper dan niet een individuele natuurlijke persoon is maar een collectief van natuurlijke personen. De belangrijkste overeenkomst is dat ook bij een wooncoöperatie de woningen bedoeld zijn voor eigen bewoning. Daar komt nog bij dat over het algemeen het exploitatieperspectief van de kopende partij aanzienlijk verder reikt: de wooncoöperatie continueert ook bij bewonersmutaties de wijze van exploitatie.

Bij analoge toepassing van de verkoopregels op verkoop aan wooncoöperaties moet worden afgebakend voor welke situaties dit geldt. Een voorzet:

- De wooneenheden worden verkocht aan een coöperatie of een vereniging.
- De wooneenheden (zelfstandig of onzelfstandig) worden uitsluitend bewoond door leden van de coöperatie of de vereniging met hun huishouden.
- De leden hebben het gebruiksrecht van hun wooneenheid op grond van een huurovereenkomst met de coöperatie of de vereniging of op grond van een lidmaatschapsrecht van de coöperatie of de vereniging.

Met de koppeling van het lidmaatschap aan het gebruiksrecht wordt geborgd dat de woningen gebruikt gaan worden voor eigen bewoning, zoals is bedoeld in de regels voor verkoop aan natuurlijke personen.

Op deze manier wordt het mogelijk om woningen aan een wooncoöperatie te verkopen met een korting tot 50% van de leegwaarde. Bij een korting van meer dan 10% gelden in dat geval de gebruikelijke regels voor verkoop onder voorwaarden. De afrekening met de t.i. van de oorspronkelijke koperskorting en/of een gedeelte van de waardeontwikkeling vindt dan uiterlijk plaats bij verkoop van de woningen door de wooncoöperatie. Hieronder valt ook een eventuele splitsing in appartementsrechten.

Analoge toepassing van de regels voor verkoop onder voorwaarden voorkomt dat bij de wooncoöperatie een ongerechtvaardigde verrijking plaatsvindt ten koste van het maatschappelijk kapitaal van de t.i.. Bovendien kan de t.i. op termijn een rendement als compensatie voor de bij verkoop verstrekte korting realiseren.

Enkele zaken ter nadere uitwerking

Verkopen aan natuurlijke personen die passen binnen de verkoopregels worden door de t.i. achteraf verantwoord. Het is de vraag of dit voldoende is bij verkoop aan een wooncoöperatie. Er is immers een zeker risico op oneigenlijk gebruik. Dit zou bijvoorbeeld kunnen optreden indien op initiatief van de t.i. woningen worden overgedragen aan wooncoöperaties zonder dat feitelijk sprake is van zelfbeheer. Te overwegen is daarom om dergelijke verkopen vooraf te laten goedkeuren door de minister. Een zienswijze van de gemeente zou dan onderdeel kunnen zijn van de goedkeuringsprocedure.

Bij verkopen aan natuurlijke personen waarbij het bruto jaarinkomen van het huishouden lager dan € 38.950 (prijspeil 2015) en waarbij er een korting is van ten hoogste 25%, is het mogelijk om met minder voorwaarden te volstaan. Naar onze mening is het niet zinvol om deze optie mogelijk te maken voor wooncoöperaties. Ten eerste is de toetsing op het criterium uitermate gecompliceerd. Ten tweede heeft de praktijk van de afgelopen jaren aangetoond dat het afzien van waardedeling niet wordt toegepast bij 'verkoop onder voorwaarden'. Cruciaal hierbij is dat dergelijke aankopen niet of nauwelijks te financieren zijn omdat geldverstrekkers het afzien van waardedeling als een verhoogd risico beschouwen, zeker bij lagere inkomensgroepen.

Er zijn meerdere initiatieven waarbij een wooncoöperatie van de t.i. een complex wil overnemen waarvoor de t.i. sloop of hoogniveaurenovatie heeft gepland. De bepaling dat in dat geval voor 'opknopwoningen' uitgegaan mag worden van de residuele waarde biedt op zich een goed aanknopingspunt. Bij het overleg in de praktijk blijkt echter dat het onduidelijk is wanneer sprake is van 'opknopwoningen'. Te overwegen zou zijn om dit nader te omschrijven, bijvoorbeeld: de renovatiekosten bedragen ten minste 50% van de WOZ-waarde.

Bijlage: Huidige regels bij verkoop woningen door woningcorporaties

Van toepassing zijn:

BTIV: Besluit toegelaten Instellingen volkshuisvesting 2015

MR: Ministeriele Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015

Bij het vervreemden (verkopen) van woningen (woongelegenheden) door een toegelaten instelling wordt in het BTIV en de MR onderscheid gemaakt tussen:

1. vervreemding aan derden
2. vervreemding aan natuurlijke personen voor eigen bewoning

Daarnaast gelden aanvullende regels voor:

3. de waardebeoordeling van 'opknappwoningen'

1. Vervreemding aan derden

Onder derden worden verstaan: anderen dan een toegelaten instelling of een natuurlijk persoon die de woning zelf zal gaan bewonen.

Regels algemeen:

Voor vervreemding aan derden is toestemming vooraf nodig (BTIV art. 27).

Algemene regels hierbij:

- Een zienswijze van de gemeente, deze dient in beginsel positief te zijn. (BTIV art. 25.2.b.1 en 25.2.c.1.)
- De koper dient bonafide te zijn, een Verklaring Omtrent Gedrag (VOG) is verplicht. (BTIV art. 25.1.b.) Een Bibob-procedure kan vereist zijn (dit ter beoordeling van de Autoriteit).
- Er dient een openbare aanbidding te hebben plaatsgevonden (BTIV art 25.2.d.3). Openbare aanbidding is niet nodig bij verkoop aan dochter van de t.i.

Aanvullende regels bij verkoop van geliberaliseerde of te liberaliseren huurwoningen:

- de verkoopprijs dient tenminste gelijk te zijn aan de marktwaarde (bedoeld is hier de marktwaarde in verhuurde staat, waarbij rekening wordt gehouden met verkoop aan het einde van de huurovereenkomst) of de WOZ-waarde (BTIV art. 26.1.c).

Aanvullende regels bij verkoop van blijvend gereguleerde huurwoningen:

- een zienswijze van de betrokken bewonersorganisatie, in beginsel positief (BTIV art. 25.2.c.1)
- Koper dient een verklaring omtrent sociaal verhuurdersgedrag te tekenen (BTIV art. 25.2.c.2)
- De woningen moeten eerst zijn aangeboden aan de zittende huurders tegen een prijs van maximaal 100% van de leegwaarde of de WOZ-waarde, of onder voorwaarden, daarnaast aan een andere lokaal werkzame t.i. (BTIV art. 25.2.b.4), daarna openbare aanbidding.
- Lege woningen worden verkocht voor tenminste de marktwaarde leeg of de WOZ-waarde (BTIV art. 26.1.a.2.)
- Verhuurde woningen worden verkocht voor tenminste 75% van de leegwaarde of de WOZ-waarde (BTIV art. 26.1.a.2.)
- Bij verkoop van verhuurde woningen voor een prijs lager dan 75% van de leegwaarde of de WOZ-waarde (BTIV art. 26.1.a.2.):

- De prijs is minstens gelijk aan de leegwaarderatio bedoeld in art. 17a lid 2 uitvoeringsbesluit inkomstenbelasting:

Jaarhuur als perc. WOZ		Leegwaarderatio
meer dan	niet meer dan	
0%	1%	45%
1%	2%	51%
2%	3%	56%
3%	4%	62%
4%	5%	67%
5%	6%	73%
6%	7%	78%
7%	-	85%

- De woningen dienen na eigendomsoverdracht tenminste 7 jaar voor verhuur bestemd te blijven.
- Tot 30 jaar na eigendomsoverdracht wordt de eventuele winst bij uitpanding evenredig verdeeld tussen de TI en de derde.

2. Vervreemding aan natuurlijke personen voor eigen bewoning

Hoofdgeregels:

- Verkoop is zonder nadere voorwaarden toegestaan voor tenminste 90% van de getaxeerde leegwaarde of de WOZ-waarde (dus niet meer dan 10% korting) (BTIV art. 24.b), en:
- Verkoop is toegestaan indien sprake is van verkoop onder voorwaarden (VoV). (BTIV art. 24.c).
- Bij afwijking van de verkoopregels is goedkeuring nodig van de minister.
- Verkoop is alleen toegestaan aan natuurlijke personen die de woning als hoofdverblijf (gaan) bewonen.

Verkoop onder voorwaarden (BTIV art 23.1):

- prijs is tenminste 50% van de getaxeerde leegwaarde of WOZ-waarde;
- met toepassing van nadere regels in de MR.

De regels over VoV (MR art 10):

- De korting, voor zover hoger dan 10%, dient bij doorverkoop de binnen 10 jaar altijd te worden terugbetaald (Het is uiteraard ook mogelijk om overeen te komen dat alle korting altijd wordt terugbetaald. In de praktijk gebeurt bij nagenoeg alle VOV-modellen, zoals Koopgarant, Koopstart en Slimmer Kopen)
- De waardeontwikkeling (het verschil tussen waarde bij doorverkoop en de getaxeerde leegwaarde of WOZ-waarde bij verkoop) wordt gedeeld, waarbij het belang van de t.i. (bij waardestijging en -daling) bedraagt:
 - 1 1,5 x het kortingspercentage;
 - 2 50%, indien toepassing van regel 1 tot een belang van de t.i. van meer dan 50% zou leiden.

- Bij vervreemding aan huishoudens met een bruto jaarinkomen < € 38.950 (prijspeil 2015) en een korting van ten hoogste 25% is een deling van de waardeontwikkeling niet vereist. Ook kan bij lagere inkomens een andere verhouding tussen korting en waardedeling van bijvoorbeeld 1 : 1 worden afgesproken (Het afzien van waardedeling is in geval van waardestijging voordelig voor de eigenaar-bewoner. Bij waardedaling lijdt hij echter een onevenredig groot verlies).

3. Waardebepaling van 'opknapwoningen'

Wanneer de verkrijger verplicht is om ingrijpende voorzieningen te treffen, mag in het taxatierapport uitgegaan worden van de residuele waarde (MR art 9.1.d). In de toelichting bij de MR (Staatscourant 2015 nr. 16875) is hierover vermeld: *Bij zogenaamde opknapwoningen en complexen bestaande uit opknapwoningen kan worden uitgegaan van de residuele taxatie. Dit is de waarde vrij van huur en gebruik of de marktwaarde in onverhuurde staat na renovatie minus de renovatiekosten. De renovatie moet geborgd zijn door een plan van eisen bij de koopovereenkomst, waarin de gekwantificeerde opknapverplichting is vastgelegd.*