

Vergaderjaar 2014–2015

29 453

Woningcorporaties

Nr. 358

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 13 oktober 2014

Naar aanleiding van uw brief van 30 september jl. stuur ik u hierbij de door de commissie gevraagde informatie over de vigerende verkoopregels in relatie tot de woningen van Vestia, met in het bijzonder aandacht voor de integriteits-eisen.

Algemene regels

De algemene verkoopregels zijn neergelegd in het Besluit Beheer Sociale-Huursector (BBSH) en in de circulaire MG 2013–02 (zie www.rijks-overheid.nl). De verkoopregels verschillen voor blijvend gereguleerde woningen en geliberaliseerde of potentieel te liberaliseren woningen. De verkoop van Vestia aan Patrizia betreft een mix van deze woningen.

De vereisten voor blijvend gereguleerde woningen betreffen in grote lijnen:

- Aanbiedingsvolgorde (lees: voorkeur): 1. Zittende huurders, 2. Andere woningcorporaties en tenslotte 3. Ieder ander (derde) middels openbare aanbidding¹;
- Zienswijze gemeente en huurders;
- Sociale paragraaf (dat men zich gedraagt als een sociaal verhuurder);
- Verklaring Omtrent Gedrag (VOG);
- Taxatievoorwaarden: gevalideerd rapport op basis van waarde vrij van huur en gebruik of WOZ-waarde;

¹ De corporatie moet, indien er zittende huurders of een andere toegelaten instellingen gegadigde is, motiveren waarom zij voornemens is de woningen aan een derde te verkopen. Het enkele argument dat een derde een hogere koopprijs biedt dan andere gegadigden is onvoldoende argumentatie. Dit geeft aan dat de prijs weliswaar als argument mag worden meegenomen maar dat dit, als dat het enige argument zou zijn, een onvoldoende argument is.

- Prijsvoorwaarden, waarbij voor verhuurde woningen geldt dat bij een redelijke prijs², doch lager dan 75% van de waarde vrij van huur en gebruik (leegwaarde), bedingen over de exploitatietermijn en winstdeling overeen moeten worden gekomen. Voor onverhuurde woningen geldt een prijs tussen 75% en 90%.

De vereisten voor geliberaliseerde of potentieel te liberaliseren woningen hebben betrekking op:

- Openbare aanbidding;
- Zienswijze gemeente;
- VOG;
- Taxatie mag op basis van marktwaarde in actuele staat (in onverhuurde staat is validatie verplicht) en complextaxaties;
- Prijsvoorwaarde: minimaal de marktwaarde.

Aanbiedingsvolgorde bij sanering

Als in het kader van een (pre)sanering of in het kader van een herstelplan bij verscherpt toezicht met het Centraal Fons Volkshuisvesting (CFV) afspraken zijn gemaakt over verkoop, dan kan een melding in behandeling worden genomen zonder dat eerder genoemde aanbiedingsvolgorde is gehanteerd. Echter, de woningen dienen wel openbaar te worden aangeboden.

Het argument prijs speelt bij sanering wel een rol (dit vloeit ook voort uit de circulaire). Bij sanering zou de afweging immers kunnen zijn, dat verkoop aan derden uiteindelijk tot een beter resultaat leidt. Belangrijk hierbij is het advies van de saneringsinstantie (CFV).

Zienswijzen

De Minister stelt de gemeente in staat een zienswijze te geven, ook in het geval van verkoop door een saneringscorporatie, zoals Vestia. Wanneer het om gereguleerde woningen gaat, krijgen ook de huurders gelegenheid tot het geven van een zienswijze. In de regel moeten de zienswijzen, wanneer zij aansluiten op prestatieafspraken gebaseerd op een weloverwogen beleidsvisie van corporatie en gemeente, positief zijn, bijvoorbeeld vanwege de mogelijke gevolgen voor de lokale voorraad van blijvend gereguleerde huurwoningen en de mogelijke gevolgen voor de huurders. De Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) toetst de zienswijzen aan het belang van de volkshuisvesting.

Bonafiditeit koper uit het buitenland

In het geval het gaat om een buitenlandse koper dient in het land waar die koper is gevestigd een met de VOG vergelijkbare verklaring van een met de Dienst Justis vergelijkbare overheidsdienst te worden aangevraagd en verstrekt. Die verklaring dient door een beëdigd vertaler in het Nederlands te worden vertaald.

De huidige Woningwet (art. 70 I leden 4 en 5) heeft al wel de mogelijkheid om de Bibob toe te passen op aanvragen om toestemming, maar dat ziet op de aanvrager, i.c. de corporatie, en niet op de koper; dit wordt in de voorstellen tot herziening van de Woningwet uitgebreid met een toets op de koper.

² De redelijkheid van de prijs wordt bepaald met behulp van de leegwaarderatio tabel van de Belastingdienst.

Stand van zaken verkoop woningen Vestia

De verkoop van de Vestiawoningen is gestart op 20 maart 2014 met een advertentie in het Financieel Dagblad en een brief naar grote corporaties in de betrokken gemeenten. Er is door 16 partijen geboden op de gehele portefeuille en door 27 partijen (voornamelijk corporaties) op een deel van de portefeuille. Vestia heeft een koopovereenkomst gesloten voor de hele portefeuille met Patrizia, aandeelhouder van Wohnmodul, een Duits pensioenfonds.

Beoordeling door de ILT

Het verkoopverzoek van Vestia wordt beoordeeld door de ILT. De ILT doet dat op basis van de vigerende regels en zal uiteindelijk een besluit nemen mede op basis van het advies van de saneerder en de ingebrachte zienswijzen. Omdat nog niet alle zienswijzen zijn ingediend en dit nog tot uiterlijk eind oktober kan, is de verwachting dat dit nog enige tijd in beslag zal nemen.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok