Bijlage: Verkoopregels in BTIV en ministeriële regeling

Relevante bepalingen in de wet en ontwerp BTIV in kader verkoop / overdracht woningen:

Wet:
artikel 21 t/m 21a (aangaan verbinding)
artikel 27 (goedkeuring door de minister van verkopen)
artikel 50b (goedkeuring juridische scheiding)

Ontwerp BTIV zoals aan de Tweede Kamer voorgelegd (Kamerstuk 32 847, nr. 151):
artikel 8 (aangaan verbindingen)
artikel 20 t/m 25 (goedkeuring door de minister van verkopen)
artikel 79 t/m 83 (goedkeuring van de juridische scheiding)

Aanpassing in ontwerp BTIV als gevolg van opname van MG 2015-02 (vetgedrukt en onderstreept)

Artikel 8

1. Het verzoek om een goedkeuring als bedoeld in artikel 21, tweede lid, eerste volzin, van de wet gaat in elk geval vergezeld van:
a. een uiteenzetting waarin de toegelaten instelling aannemelijk maakt dat het voornemen om zich in de zin van artikel 21 van de wet te verbinden met een andere rechtspersoon of vennootschap in het belang van de volkshuisvesting is;
b. de zienswijzen van de gemeenten waar de toegelaten instelling of die rechtspersoon of vennootschap feitelijk werkzaam is;
c. de statuten en reglementen of ontwerpstatuten en -reglementen van die rechtspersoon of vennootschap;
d. een overzicht van het door de toegelaten instelling verschafte eigen of vreemd vermogen aan elk van de op het tijdstip van indiening van dat verzoek met haar verbonden ondernemingen, en van de door haar aan of ten behoeve van elk van die ondernemingen op dat tijdstip verleende garanties;
e. het ondernemingsplan of voorgenomen ondernemingsplan van de betrokken rechtspersoon of vennootschap, waarin in elk geval haar werkzaamheden of voorgenomen werkzaamheden zijn opgenomen en waaruit blijkt welk aandeel haar werkzaamheden of voorgenomen werkzaamheden op het gebied van de volkshuisvesting hebben in het geheel van haar werkzaamheden of voorgenomen werkzaamheden;
f. het financieringsplan of voorgenomen financieringsplan met betrekking tot die rechtspersoon of vennootschap, waarin in elk geval is opgenomen welke partijen voor welk aandeel eigen of vreemd vermogen aan die rechtspersoon of vennootschap zullen verschaffen;
g. een overzicht en een analyse van de financiële situatie van de toegelaten instelling en die van de betrokken rechtspersoon of vennootschap op het tijdstip van indiening van dat verzoek, waaronder in elk geval de meest recente balans van de toegelaten instelling, hun liquiditeits- en solvabiliteitspositie, een aan die posities gerelateerde en naar baten en lasten gespecificeerde meerjarenanalyse van de door hen verwachte kasstromen, hun mogelijkheden tot het aangaan van financiële transacties ten behoeve van het kunnen verrichten van hun werkzaamheden en een analyse van hun leningportefeuille;
h. <u>een overzicht van de woongelegenheden van de toegelaten instelling met een huurprijs van ten hoogste het in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag genoemde bedrag, waarvan de waardering van de kwaliteit, bedoeld in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, kan leiden tot een huurprijs die hoger is dan dat bedrag, die zij voornemens is in de rechtspersoon of vennootschap onder te brengen;</u>
i. indien van toepassing: de meest recente balans, winst- en verliesrekening en begroting van die rechtspersoon of vennootschap;
j. de mededeling, bedoeld in artikel 21, tweede lid, tweede volzin, onderdeel b, van de wet en
k. andere bescheiden die bijdragen aan een juist en volledig inzicht in de bedrijfsvoering of voorgenomen bedrijfsvoering en de financiering of voorgenomen financiering van die rechtspersoon of vennootschap.

2. De toegelaten instelling doet het verzoek en de stukken, bedoeld in het eerste lid, aan Onze Minister toekomen.

3. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.

Artikel 9

1. Onze Minister keurt het zich verbinden, bedoeld in artikel 21, tweede lid, eerste volzin, van de wet, niet goed, indien:

a. naar zijn oordeel sprake is van een uit dat zich verbinden voortvloeiend niet aanvaardbaar risico dat door de toegelaten instelling in de betrokken rechtspersoon of vennootschap in te brengen vermogen niet voor de volkshuisvesting bestemd blijft;

b. het aantal woongelegenheden, bedoeld in artikel 8, eerste lid, onderdeel h, hoger is dan 10% van het aantal zodanige woongelegenheden dat de toegelaten instelling in eigendom heeft, onverminderd artikel 21, tweede lid, tweede volzin, onderdeel d, van de wet en het bepaalde bij en krachtens artikel 10, eerste lid en in verband daarmee vierde lid;

c. de verrekening tussen de betrokken rechtspersoon of vennootschap en de toegelaten instelling die het gevolg is van het onderbrengen, bedoeld in artikel 8, eerste lid, onderdeel h, voor meer dan 60% geschiedt in de vorm van aandelen;

d. indien de toegelaten instelling in verband met dat onderbrengen een lening aan die rechtspersoon of vennootschap verstrekt: die lening:

1º. geen hypothecaire geldlening is of

2º. niet voldoet aan het bepaalde bij en krachtens artikel 10, tweede lid en in verband daarmee vierde lid, onverminderd het bepaalde bij en krachtens artikel 10, derde lid en in verband daarmee vierde lid.

e. indien het zich verbinden niet inhoudt dat toepassing wordt gegeven aan artikel 50a, eerste lid, van de wet: de betrokken in het belang van de huurders van de woongelegenheden van de betrokken toegelaten instelling werkzame bewonersorganisaties niet met dat zich verbinden instemmen.

2. Onze Minister betrekt bij zijn oordeel, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, in elk geval:

a. de geraamde solvabiliteit van de toegelaten instelling na een zich verbinden als bedoeld in dat lid;

b. de verhouding tussen het saldo van de operationele kasstromen en de rentelasten van de toegelaten instelling gedurende de eerste vijf jaren na een zich zodanig verbinden en

c. de meest recente beoordeling door de borgingsvoorziening van de kredietwaardigheid van de toegelaten instelling, indien zij leningen als bedoeld in artikel 61, eerste lid, onderdeel f, heeft aangetrokken.

3. Bij ministeriële regeling kunnen nadere voorschriften worden gegeven omtrent de toepassing van dit artikel.

Artikel 83a

Op de goedkeuring van de juridische scheiding is artikel 9, eerste lid, aanhef en onderdelen b, c en d, van overeenkomstige toepassing.

Passages ministeriële regeling verkoop van woningen en ander vastgoed

Artikel

1. Voor de toepassing van het bepaalde bij en krachtens de artikelen 20 tot en met 24 van het besluit:

a. wordt een taxatierapport met betrekking tot een onroerende zaak van een toegelaten instelling niet opgesteld dan nadat die toegelaten instelling aan de taxateur heeft doen toekomen:

1º. welk aantal onroerende zaken zij voornemens is te vervreemden, waarbij woongelegenheden in een complex door haar zodanig worden onderscheiden in bouwkundige typen, dat aannemelijk is dat woongelegenheden per zodanig type dezelfde markt- of leegwaarde hebben en dat elk zodanig type woongelegenheden een verschillende markt- of leegwaarde heeft, en

2º. de wijze waarop zij de waarde van die onroerende zaken heeft bepaald;

b. kan in dat taxatierapport worden volstaan met het taxeren van één woongelegenheid per type, bedoeld in onderdeel a, onder 1º, en

c. is dat taxatierapport op het tijdstip van ondertekening van de koopovereenkomst, strekkende tot vervreemding van die woongelegenheid, niet ouder dan zes maanden.

2. Het register, bedoeld in artikel 1, eerste lid, begripsomschrijving van getaxeerd, van het besluit, is het register van:

a. de Stichting VastgoedCert;

b. de Stichting Certificering VBO Makelaars of

c. het Royal Institute of Chartered Surveyors.

Artikel

De combinatie van bedingen, bedoeld in artikel 21, eerste lid, onderdeel b, van het besluit, dient deel uit te maken van de ontwerpkoopovereenkomst en omvat:

a. het beding dat de verkrijgende natuurlijke persoon, bij doorverkoop binnen 10 jaar na het tijdstip van de eigendomsoverdracht als gevolg van de vervreemding door de toegelaten instelling of binnen een bij die eigendomsoverdracht overeengekomen langere termijn na dat tijdstip, het verschil tussen ten minste 90% van de getaxeerde leegwaarde of de WOZ-waarde en ten hoogste de betrokken waarde op het tijdstip van die eigendomsoverdracht en de prijs die hij voor de woongelegenheid heeft betaald aan de toegelaten instelling betaalt, en

b. het beding dat de verkrijgende natuurlijke persoon, bij doorverkoop binnen 10 jaar na het tijdstip, bedoeld in onderdeel a, of binnen een bij de eigendomsoverdracht, bedoeld in onderdeel a, overeengekomen langere termijn na dat tijdstip, het verschil tussen de getaxeerde leegwaarde of de WOZ-waarde op het tijdstip van die eigendomsoverdracht en de betrokken waarde op het tijdstip van die doorverkoop deelt met de toegelaten instelling, waarbij het percentage van de waardeontwikkeling dat ten goede of ten laste van de toegelaten instelling komt:

1º. 1,5 maal het verschil is tussen 100 en het percentage van de betrokken waarde dat die natuurlijke persoon heeft betaald, en

2º. 50 is, indien de toepassing van onderdeel 1º tot een hoger percentage dan 50 zou leiden.

Artikel

1. Ten behoeve van het vaststellen van het huishoudinkomen, bedoeld in artikel 21, tweede lid, onderdeel b, van het besluit, legt de beoogde verkrijger van de woongelegenheid aan de toegelaten instelling over:

a. een door hem opgestelde en ondertekende verklaring over de samenstelling van zijn huishouden, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, en

b. gegevens waaruit het huishoudinkomen blijkt, of op grond waarvan dat inkomen zo nauwkeurig als redelijkerwijs mogelijk kan worden geschat.

2. De toegelaten instelling voegt in haar administratie, onverwijld na de ondertekening van de koopovereenkomst, bij de in verband daarmee afgegeven verklaring, bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, een door haar ondertekende verklaring dat zij geen redenen heeft om aan de juistheid van de eerstbedoelde verklaring te twijfelen.

3. De gegevens, bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, zijn, behoudens het vierde en vijfde lid, de aanslag of voorlopige aanslag inkomstenbelasting of de inkomensgegevens, bedoeld in artikel 21, onderdeel e, van de Algemene wet inzake rijksbelastingen, van ieder van de personen die in de woongelegenheid hun hoofdverblijf zullen hebben, over een van de twee kalenderjaren die direct voorafgaan aan het kalenderjaar waarin de woongelegenheid zou moeten worden vervreemd.

4. Voor zover gegevens als bedoeld in het derde lid niet beschikbaar zijn blijkens een schriftelijke verklaring van een functionaris van de rijksbelastingdienst die bij regeling van de Minister van Financiën als inspecteur is aangewezen, zijn de gegevens, bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, voorts:

a. die verklaring en

b. indien een van degenen die de betrokken woongelegenheid wensen te betrekken dusdanig kort een inkomen in Nederland geniet of dusdanig recent een inkomen in Nederland genoten heeft, dat dat inkomen nog niet bekend is bij de rijksbelastingdienst:

1°. een door degene die als eigenaar die woongelegenheid wenst te betrekken opgestelde en ondertekende inkomensverklaring waarin ten minste het door hem geschatte huishoudinkomen is opgenomen en, indien die verklaring melding maakt van het benutten van fiscale aftrekposten of van winst uit onderneming, stukken die aantonen dat die verklaring met betrekking tot die aspecten juist en volledig is, en

2°. hetzij een jaaropgave van de werkgever of werkgevers van degenen, bedoeld in de aanhef, over het kalenderjaar dat direct voorafgaat aan het kalenderjaar waarin de woongelegenheid zou moeten worden vervreemd, dan wel een jaaropgave over eerstbedoeld kalenderjaar van de instantie of instanties die aan diegenen een uitkering verstrekken, hetzij loonstroken of uitkeringsspecificaties van die werkgever of werkgevers respectievelijk die instantie of instanties met betrekking tot één kalendermaand, welke maand geen eerdere is dan de zesde kalendermaand voorafgaand aan de dagtekening van de verklaring, bedoeld onder 1°.

5. Indien uit de gegevens, bedoeld in het derde lid, een huishoudinkomen blijkt dat hoger is dan het bedrag, genoemd in artikel 21, tweede lid, onderdeel b, terwijl naar het oordeel van degene die als eigenaar de betrokken woongelegenheid wenst te betrekken het huishoudinkomen niet hoger is dan dat bedrag, kan hij dat oordeel met een onderbouwing daarvan aan de toegelaten instelling overleggen, in welk geval de gegevens, bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, voorts zijn de gegevens overeenkomstig het vierde lid, onderdeel b, onder 1° en 2°.

6. Aan het eerste lid, onderdeel b, wordt toepassing gegeven overeenkomstig bijlage 4 bij deze regeling.

Artikel

Het verzoek, bedoeld in artikel 23, eerste lid, van het besluit, wordt ingericht overeenkomstig het in bijlage 5 bij deze regeling opgenomen model.

Artikel

1. In geval van vervreemding door een toegelaten instelling van een woongelegenheid als bedoeld in artikel 23, tweede lid, onderdeel b, aanhef, van het besluit aan een andere rechtspersoon dan een toegelaten instelling kan de prijs waartegen deze wordt vervreemd overeenkomstig artikel 24, eerste lid, onderdeel a, onder 2º, van het besluit lager zijn dan 75% van de getaxeerde leegwaarde of de WOZ-waarde.

2. Indien de toegelaten instelling voornemens is een woongelegenheid overeenkomstig het eerste lid te vervreemden, gaat het verzoek om de goedkeuring, bedoeld in artikel 27, eerste lid, aanhef en onderdeel a, van de wet, van die vervreemding vergezeld van de huurprijs van die woongelegenheid.

Toelichting bij de regeling verkoop van woningen en ander vastgoed

In artikel 22, 23 en 24 van het BTIV 2015 is opgenomen welke voorwaarden aan vervreemding van onroerende zaken worden gesteld waaronder de minister de goedkeuring verleent. In deze regeling wordt een aantal bepalingen nader gedefinieerd.
De artikelen over vervreemding komen inhoudelijk overeen met de regels zoals deze voor 1 juli 2015 in de circulaire Verkoop corporatiewoningen (MG2013-02) en de regeling Vervreemdingen woongelegenheden (2011-2000426739) zijn vastgelegd.

Leegwaarde
De leegwaarde is de waarde bij overdracht van het bestaande eigendom(srecht) en de vrijelijke beschikking van de verkrijger. Er mag dus geen rekening worden gehouden met eventuele door de toegelaten instelling vastgelegde beperkende voorwaarden in de koopovereenkomst. Wel moet rekening gehouden worden met eventuele gemeentelijke erfpachtconstructies of andere al bestaande beperkende bedingen.

Nadere voorschriften taxaties
Het taxatierapport moet opgesteld zijn door een persoon die als taxateur is ingeschreven in het register van de Stichting VastgoedCert en/of het register van de Stichting Certificering VBO Makelaars of het RICS. Degene die het taxatierapport heeft opgemaakt mag, gezien de onafhankelijkheidseis, op geen enkele wijze betrokken zijn bij de transactie wat betreft koop, verkoop of financiering. Bij twijfel aan de juistheid van de taxatie zal opdracht worden gegeven aan de toegelaten instelling tot hertaxatie van de woningen door een door de minister aangewezen makelaartaxateur.

Waardebepaling van een woongelegenheid
De waarde van een woongelegenheid voor verkoop aan een natuurlijke persoon voor eigen bewoning of voor verkoop aan een derde van een eerder verhuurde bij verkoop leegstaande wooneenheid of van een nieuwbouwwoongelegenheid wordt vastgesteld aan de hand van een door een door de Stichting Taxaties en Validaties (STENV) erkend validatie-instituut gevalideerd taxatierapport naar leegwaarde, of aan de hand van de meest recente WOZ-beschikking. De validatie-eis is ingesteld om maximaal te borgen dat er een goede en zorgvuldige taxatie plaatsvindt die leidt tot een juiste waardering. De validatie-eis geldt niet ten aanzien van taxaties van bijvoorbeeld complexen met onzelfstandige woongelegenheden met algemene ruimten. Dan kan worden volstaan met taxatie van het geheel.
Bij de waardebepaling van een verhuurde woongelegenheid voor verkoop aan derden met een maximale huur boven de liberalisatiegrens kan, behalve van de voornoemde methodieken, ook uitgegaan worden van een huurkapitalisatiemethode of de DCF-methode voor de bepaling van de marktwaarde in verhuurde staat. Hierbij vindt een waardering plaats van (toekomstige) huurstromen. Deze taxaties hoeven niet te worden gevalideerd.

Waardebepaling bij verkoop aan derden
De waarde van een blijvend gereguleerd complex van al dan niet verhuurde woongelegenheden wordt vastgesteld door de taxatie van de leegwaarde per type woongelegenheid, waarbij van elk type woongelegenheid minstens 1 woongelegenheid is opgenomen door de taxateur. In het taxatierapport moet per woongelegenheid de leegwaarde worden vastgesteld, daarnaast wordt in het rapport een beschrijving van de verschillende typen woongelegenheden opgenomen, het aantal woongelegenheid per type en de becijfering die resulteert in de totale taxatiewaarde. Het taxatierapport wordt in dit geval gevalideerd. Ook mag de waarde van een complex worden bepaald op basis van de meest recente WOZ-beschikkingen.
De waarde van een verhuurd te liberaliseren/geliberaliseerd complex mag op bovenstaande manier bepaald worden of volgens de DCF-methode. Er mag daarbij rekening gehouden worden met een frictieleegstand van maximaal 2% lege woningen in het verhuurde te liberaliseren/geliberaliseerd complex. De taxateur kan de huurprijs van de betreffende lege woningen verdisconteren/kapitaliseren in het taxatierapport. Derhalve hoeft voor die woningen niet te worden voldaan aan de eis van validatie indien het complex in verhuurde staat wordt getaxeerd.
Bij pakketverkoop, waarbij verschillende complexen en/of divers niet-complexmatig woningbezit door een toegelaten instelling in één geheel wordt aangeboden, dient de toegelaten instelling de taxaties van alle afzonderlijke woongelegenheden en/of complexen aan te leveren.

Waardebepaling opknapwoningen
Bij zogenoemde 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. De accountant controleert dit achteraf.

Waardebepaling maatschappelijk vastgoed
Bij een verzoek tot goedkeuring van een voorgenomen verkoop van maatschappelijk vastgoed wordt een taxatie overlegd, waarbij naar gelang de staat waarin de overdracht zal plaatsvinden gebruik gemaakt mag worden van de in de sector gangbare taxatiemethoden: een leegwaarde of meest recente WOZ-waarde, of indien verhuurd een huurwaardekapitalisatie methode of DCF-methode. Hierbij vindt een waardering plaats van (toekomstige) huurstromen.

Verkoop onder voorwaarden
Korting dient altijd te worden terugbetaald indien de woongelegenheid worden doorverkocht binnen 10 jaar na het moment van eigendomsoverdracht. Dit vereist dat de eigenaar-bewoner bij doorverkoop binnen tien jaar na het moment van eigendomsoverdracht het verschil tussen minimaal 90% en maximaal 100% van de leegwaarde en het bedrag dat hij daadwerkelijk bij de aankoop van de woongelegenheid betaald heeft aan de toegelaten instelling moet terugbetalen. In de koopovereenkomst kan een langere termijn dan 10 jaren worden overeengekomen, maar niet een kortere. De beperking dient in het koopcontract opgenomen te worden en is niet bij doorverkoop overdraagbaar.
Bij doorverkoop van de woongelegenheid binnen 10 jaar moet bovendien, met uitzonderingen van gevallen genoemd onder artikel 21, lid 2 (inkomen onder inkomensgrens en prijs > of gelijk aan 75% leegwaarde), door de eigenaar-bewoner in de waardeontwikkeling (zowel positief als negatief) worden gedeeld met de toegelaten instelling. Deze deling in de waardeontwikkeling dient plaats te vinden volgens het volgende systeem. Het percentage van de waardeontwikkeling dat hierbij ten goede of ten laste van de toegelaten instelling komt, bedraagt 1,5 maal (vast verhoudingsgetal) het verschil tussen 100 en het percentage van het bedrag van de leegwaarde op het tijdstip van die vervreemding dat die natuurlijke persoon heeft betaald, met een maximum van 50 procent van de waardeontwikkeling. In de koopovereenkomst kan een langere termijn dan 10 jaren worden overeengekomen, maar niet een kortere (volgens het Fair Value model). De beperking dient in het koopcontract opgenomen te worden en is niet bij doorverkoop overdraagbaar.
De inkomensgrens als genoemd in art. 21 lid 3 wordt (zie ook art. 18 lid 1d van de Wet op de huurtoeslag) jaarlijks bij ministeriële regeling geïndexeerd, vanaf 1 januari 2016. Bij vervreemding aan natuurlijke personen voor eigen bewoning is alleen goedkeuring van de Minister vooraf nodig wanneer beneden 90% van de leegwaarde of WOZ-waarde wordt vervreemd en niet wordt voldaan aan de beperkende voorwaarden bedoeld in het eerste of tweede lid van artikel 21. De korting moet alsnog goeddeels aan de toegelaten instelling worden terugbetaald indien de woongelegenheid binnen 10 jaar wordt doorverkocht en er geldt, afhankelijk van de hoogte van de korting en het huishoudinkomen, een verplichte waardedeling. Deze waardedeling is niet verplicht voor eigenaar bewoners die binnen 10 jaar hun woongelegenheid doorverkopen, een korting hebben gekregen van 25 % of minder van de leegwaarde/WOZ waarde en daarnaast een inkomen onder de inkomensgrens hebben. De inkomensgrens wordt jaarlijks geïndexeerd en bedraagt maximaal €38.950 prijspeil 2015. De voorwaarden beogen gezamenlijk een evenwicht te geven tussen het voorkomen van weglek van maatschappelijk vermogen uit de sector, het stimuleren van eigen woningbezit, het tegengaan van speculatie en het voorkomen van marktbederf. Hierover dient via de jaarverslaggeving verantwoording te worden afgelegd. De toegelaten instelling mag de kortingsmogelijkheden binnen deze regels differentiëren naar groepen kopers en bijvoorbeeld onderscheid maken tussen zittende huurders en overige kopers.
Het Fair Value model is opgesteld om een evenwichtige verhouding tussen de korting en de gevraagde waardedeling te bepalen. De toegelaten instelling mag de kortingsmogelijkheden binnen deze regels differentiëren naar groepen kopers en bijvoorbeeld onderscheid maken tussen zittende huurders en overige kopers.

Percentage van de leegwaarde verkregen door de toegelaten instelling bij vervreemding	Verleend kortingspercentage door de toegelaten instelling bij vervreemding	Percentage van de waardeontwikkeling dat bij doorverkoop ten goede komt aan of ten laste komt van de toegelaten instelling
85	15	22½
80	20	30
75	25	37½
70	30	45
65	35	50
60	40	50
55	45	50
50	50	50

De waardeontwikkeling is het verschil tussen de leegwaarde op het tijdstip van de vervreemding door de toegelaten instelling en die waarde bij doorverkoop. Kosten die zijn gemaakt om woningen te verbeteren mogen eventueel in mindering worden gebracht op de uiteindelijke waarde. Daarover kunnen nadere bepalingen in het koopcontract worden opgenomen. Kosten voor regulier onderhoud en beheer mogen niet in mindering worden gebracht. Het Fair Value model kan indien daartoe aanleiding bestaat worden geëvalueerd.
Voorwaarden die geen betrekking hebben op de waardeontwikkeling, bijvoorbeeld verkoopverboden en terugkoop, vallen buiten de werking van deze regeling. Wel dient men er rekening mee te houden dat dergelijke voorwaarden van belang kunnen zijn voor het verkrijgen van de Nationale Hypotheek Garantie.
Overeenkomsten waarbij de verdeling meer dan 50% van de waardeontwikkeling inhoudt zijn niet toestaan. In die situatie wordt namelijk niet voldaan aan de eigenwoningregeling, genoemd in de Wet inkomstenbelasting 2001, waardoor voor de eigenaar-bewoner geen recht bestaat op hypotheekrenteaftrek.

Goedkeuring van vervreemdingen
De koper dient zelf een Verklaring Omtrent Gedrag aan te vragen en deze aan de toegelaten instelling te verstrekken. Als de koper een natuurlijke persoon is, dan betreft het een Verklaring Omtrent Gedrag natuurlijke personen (VOGnp). Die kan worden aangevraagd via de gemeente. Als de koper een rechtspersoon is, dan betreft het een Verklaring Omtrent Gedrag rechtspersonen (VOGrp). Die dient rechtstreeks aangevraagd te worden bij het Centraal Orgaan Verklaring Omtrent het Gedrag (COVOG) van het Ministerie van Veiligheid en Justitie, Dienst Justis.
De bonafiditeit van de koper is een belangrijk toetspunt. Daarom dient een toegelaten instelling een aanvraag altijd gepaard te doen gaan met een Verklaring Omtrent Gedrag van de koper. Het kan daarnaast benodigd zijn dat de beoogd koper een Bibob-procedure zoals bedoeld in artikel 27 lid 2 en 3 van de wet te doorlopen. De toezichthouder als bedoeld in artikel 60 ev. van de wet bepaalt of een Bibob-procedure is vereist en verstrekt zonodig de benodigde formulieren. Een Bibob-procedure heeft een opschortende werking voor de goedkeuringstermijnen.

Waardebepaling bij verkoop
Bij de waardebepaling van woningen in verhuurde staat met een maximale huur onder de liberalisatiegrens moet de leegwaarde worden bepaald. De redelijkheid van de vervreemdingsprijs wordt in gevallen waar deze minder is dan 75% van de leegwaarde mede vastgesteld aan de hand van de jaarhuur. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de jaarlijks geactualiseerde methodiek die de Belastingdienst toepast voor de bepaling van de waarde van verhuurde woningen, bedoeld in artikel 17a, tweede lid, van het Uitvoeringsbesluit inkomstenbelasting 2001. De toegelaten instelling dient hiertoe de jaarlijkse huurprijs aan te leveren.
Op www.belastingdienst.nl, Berekening van de waarde van verhuurde of verpachte woningen, of via de zoekterm: leegwaarderatio zijn de actuele waarden te vinden. Voor 2015 staan zij in onderstaande tabel.

Verhouding van de jaarlijkse huurprijs tot de WOZ-waarde is meer dan	Maar niet meer dan	Leegwaarderatio is
0%	1%	45%
1%	2%	51%
2%	3%	56%
3%	4%	62%
4%	5%	67%
5%	6%	73%
6%	7%	78%
7%	-	85%

Indien de woning een gedeelte van een gebouwd eigendom is als bedoeld in artikel 16, onderdeel c, van de Wet waardering onroerende zaken, en niet als een afzonderlijke zaak vervreemd kan worden, wordt voor de toepassing van het eerste en het tweede lid de WOZ-waarde van die woning verlaagd met een bedrag van € 20.000.
Vervreemdingen waarvoor geen voorafgaande goedkeuring hoeft te worden gevraagd, dienen wel te worden opgenomen in de dVi. De toezichthouder kan dan controleren of de toegelaten instelling voldoet aan de voorwaarden als neergelegd in dit artikel, of dat in het andere geval de vervreemding om goedkeuring is voorgelegd. De vereisten aan de dVi zijn opgenomen in bijlage 6 van deze regeling.

Overdracht van woningen aan dochtermaatschappijen

De Woningwet verplicht toegelaten instellingen een scheiding tussen DAEB en niet DAEB activiteiten aan te brengen. De toegelaten instelling kan daarbij kiezen voor een juridische dan wel een administratieve scheiding. Daarbij kunnen ook te liberaliseren woningen worden afgesplitst. In het BTIV is opgenomen welke criteria gelden bij overdracht van woningen. De regering zal daarbij de beleidslijn zoals deze is vastgelegd in MG circulaire MG 2015-02 continueren. Dit betekent dat bij een verbinding of een juridische scheiding:

- Het gehele niet-daeb-bezit wordt overgedragen en daarnaast in beginsel tot maximaal 10% van het te liberaliseren DAEB bezit aan ofwel de dochter, ofwel de niet-DAEB tak, ofwel deels aan beiden. Een hoger percentage dient expliciet te worden goedgekeurd door de toezichthouder;
- Maximaal 60% van de koopsom kan worden wordt betaald via aandelenkapitaal;
- Een eventuele lening dient, zoals alle interne leningen, op marktconforme rentecondities te worden verstrekt en in 15 jaar lineair of annuïtair te worden afgelost.

De toegelaten instelling dient voldoende zekerheid te hebben dat de lening van de toegelaten instelling aan de dochter wordt afgelost. Daartoe zal de toegelaten instelling ook worden verplicht hypotheek zekerheid te krijgen van de dochtermaatschappij of woningvennootschap.
Afwijking van bovenstaande voorwaarden zal alleen worden toegestaan, indien en tot zover als de toezichthouder dit noodzakelijk acht om te komen tot een levensvatbare dochtermaatschappij.