

NUMMER 70405-18

---

DATUM 23 februari 2018

---

AAN Huurdersorganisaties Vulcanus, Duwoners en CHO (BRES, VBU, WijWonen)

---

VAN Bestuurder DUWO

---

AFSCHRIFT

---

ONDERWERP Actualisatie verkoopbeleid woningen DUWO

---

### **Inleiding**

Met deze notitie vragen we u om uw advies uit te brengen op de actualisatie van het verkoopbeleid van DUWO. Dit beleid heeft uitsluitend betrekking op woningen en niet op andere vastgoedobjecten.

DUWO heeft sinds het jaar 2000 een consistente beleidslijn gericht op de verkoop van niet-studentenbezit. De complexgewijze verkoop van woningen aan Bergopwaarts, Vestia en WIF getuigt hiervan. Ook de jarenlange aanvullende verkoopprogramma's bij leegkomst in Delft en Amsterdam zijn een uitwerking van dit verkoopbeleid. Het beleid is getoetst en goedgekeurd door alle betrokken instanties en overheden. Verkoop heeft DUWO in de afgelopen jaren extra middelen geboden om te investeren in studentenhuysvesting.

In 2015 is het beleid vastgesteld om bij de verkoop aan zittende huurders een verkoopprijs vanaf 90% van de getaxeerde marktwaarde te hanteren. Bij verkoop bij mutatie wordt 100% van de getaxeerde marktwaarde gevraagd. Complexgewijze verkoop aan een collega-corporatie was wel een optie maar werd verder niet uitgewerkt.

Zowel bij verkoop tegen minimaal 90% van marktwaarde als bij verkoop aan collega-corporaties is geen toestemming nodig van de minister van BZK. Complexgewijze verkoop aan marktpartijen is tot nu toe geen onderdeel van het DUWO-beleid.

In het verlengde van de vaststelling van het ondernemingsplan D4U, het portefeuillebeleid en assetmanagement is DUWO weer actief aan de slag om te kijken of we niet-studentenbezit kunnen ruilen voor studentenbezit of verkopen. Het streven is om complexgewijs ruil of verkoop te realiseren met een collega corporatie, maar verkoop aan marktpartijen wordt niet langer uitgesloten.

### **Aanleiding actualisatie verkoopbeleid**

In het Ondernemingsplan D4U staat "voor het beheer van onze bijna 2.000 woningen voor andere doelgroepen zoeken we een passende strategie". Deze woningen zijn in Delft, Amsterdam, Hoofddorp en Oegstgeest te vinden. Deze strategie koppelen we aan onze doelstelling om in de komende 10 jaar de woningvoorraad voor studenten uit te breiden met 5.000 tot 10.000 eenheden.

Onze focus is gericht op productontwikkeling voor studenten; schaalgrootte en kennisontwikkeling hiervoor leiden ertoe dat we de huurders die niet tot de doelgroep studenten of kenniswerkers behoren geen adequate en toekomstgerichte dienstverlening kunnen bieden. Deze huurders zijn wat dat betreft beter af bij andere corporaties die wel investeren in woningen en dienstverlening voor deze doelgroepen.

Het tekort aan studenteneenheden is nog steeds hoog. Er is in het werkgebied van DUWO tot 2025 een potentiële uitbreidingsbehoefte van 22.000 tot 30.000 eenheden. DUWO heeft als doelstelling om hiervoor 5.000

tot 10.000 eenheden te realiseren. De woningmarkt draait op volle toeren en de grondprijzen stijgen. Het wordt lastiger om nieuwbouw zonder onrendabele investeringen te realiseren en sowieso om locaties te verwerven. DUWO zet de volgende stappen om toch voldoende eenheden te realiseren:

- Intensiveren verkoop van complexen woningen die niet voor de doelgroep studenten zijn en de opbrengst hiervan 'oormerken' voor de dekking van het onrendabele deel van de investering;
- Verkoop van woningen primair aan collega-corporaties en secundair aan marktpartijen;
- Eenheden in bezit van andere corporaties die geschikt zijn voor verhuur aan studenten ruilen tegen de complexen woningen voor niet-studenten en met het campuscontract zorgen voor een permanente verhuur aan studenten;
- In het geval de verkoop dan wel ruil op complexniveau niet tot stand komt, blijft het bestaande beleid om te verkopen aan zittende huurders of bij mutatie van kracht.

### **Voorraad te verkopen woningen**

In principe komen alle woningen bestemd voor de doelgroep niet-studenten voor verkoop in aanmerking. Uitgaande van verkoop aan een collega-corporatie worden woningen complexgewijs te koop aangeboden. Op basis van een aantal stappen wordt beoordeeld of de complexen daadwerkelijk verkocht kunnen worden:

1. Een complex is niet gelabeld als 'woningen met campuscontract';
2. De vraagprijs is minimaal de bedrijfswaarde/beleidswaarde van het complex;
3. Toestemming van de minister is weliswaar niet nodig, maar een check of deze ruil dan wel verkoop past binnen de prestatieafspraken met de betreffende gemeente moet uitwijzen dat er geen belemmering is;
4. Het WSW moet bij verkoop/ruil van meer dan 1% van het woningbezit op jaarbasis (1% op basis van bedrijfswaarde) toestemming voor de verkoop geven.

Op basis hiervan stelt een vestiging een verkooplijst op. De verkooplijst wordt voor goedkeuring voorgelegd aan het bestuur.

### **Besluitvormingsproces**

Het voorgenomen verkoopbeleid wordt ter advisering voorgelegd aan de huurderorganisatie die bij de betreffende woningen als huurdersvertegenwoordiging optreedt. In het geval er woningen verkocht gaan worden uit de voorraad waar de huurdersorganisatie aan verbonden is, wordt de lijst met te verkopen (of ruilen) complexen bijgevoegd. Uiteraard zullen we de huurders van de betreffende complexen als er daadwerkelijk verkocht dan wel geruild wordt hiervan op de hoogte brengen.

Met de gemeente wordt overleg gevoerd over de verkooplijst waarbij beoordeeld wordt of voldaan wordt aan eventueel geldende (prestatie)afspraken.

Nadat het advies van de huurdersorganisaties is ontvangen, wordt het verkoopbeleid (na mogelijke aanpassing op basis van het advies) en de verkooplijst per vestiging voorgelegd aan de RvC die gevraagd wordt hiermee in te stemmen.

### **Randvoorwaarden bij de verkoop van woningen**

DUWO hanteert de volgende uitgangspunten bij de verkoop van woningen die op de verkooplijst staan. We maken hierbij onderscheid tussen:

- A. Primair complexgewijze verkoop aan (of ruil met) een collega-corporatie;
- B. Secundair complexgewijze verkoop aan een marktpartij;
- C. In het geval complexgewijze verkoop (of ruil met een collega-corporatie) niet mogelijk is, is verkoop aan zittende huurder dan wel bij mutatie mogelijk.

Ad A. Complexgewijze verkoop aan dan wel ruil met een collega-corporatie.

Hierbij geldt dat:

- Er is geen toestemming nodig van de minister van BZK. Wel moet het passen binnen eventuele prestatieafspraken met de betreffende gemeente;
- De complexgewijze verkoop of ruil wordt achteraf verantwoord in het jaarverslag (en dVi). Tevens wordt de RvC in de tertaalrapportage op de hoogte gehouden van de verkopen.

Ad B. Complexgewijze verkoop aan een marktpartij.

Er is een onderscheid in regels voor woningen onder de liberalisatiegrens (€ 710,68), woningen die mogelijk te liberaliseren zijn (contracthuur niet hoger dan € 710,68, maar de maximale huurprijs wel) en woningen die reeds geliberaliseerd zijn. Voor DUWO is alleen de eerste categorie relevant want alle woningen behoren tot de DAEB-categorie. Om de niet-studentenwoningen aan marktpartijen te verkopen, gelden de volgende regels:

- Toetsing door de minister vooraf;
- De woningen moeten eerst aangeboden zijn aan zittende huurders en vervolgens aan collega-corporatie(s);
- Er moet sprake zijn van een openbare aanbesteding;
- De waarde (vrij van huur en gebruik) van de woning wordt bepaald aan de hand van een gevalideerd taxatierapport dat door een onafhankelijk taxateur is opgesteld. Het rapport mag op het moment dat de koopovereenkomst wordt getekend niet ouder zijn dan 6 maanden. De 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, is op geen enkele wijze betrokken bij de transactie wat betreft de koop, verkoop of financiering.
- De gemeente en huurdersorganisatie kunnen hun zienswijze geven;
- Van de kopende partij moet een VOG beschikbaar zijn;
- Er is een sociale paragraaf in het koopcontract opgenomen (in ieder geval een exploitatieverplichting als sociale verhuurder voor de koper gedurende zeven jaar);
- De prijs moet minimaal 100% van de markt- of WOZ-waarde zijn;
- Regels opgenomen in prestatieafspraken of convenanten die de gemeente heeft opgesteld en waarmee DUWO heeft ingestemd.

Ad C. verkoop aan zittende huurder of bij mutatie. Daarbij geldt dat:

- DUWO verkoopt aan zittende huurders voor eigen bewoning voor minimaal 90% van de waarde vrij van huur en gebruik;
- Als de woning niet door de zittende huurder wordt gekocht, verkoopt DUWO na mutatie alleen aan 'natuurlijke personen' voor eigen bewoning tegen 100% van de waarde vrij van huur en gebruik. Indien noodzakelijk wordt na akkoord van het bestuur door de vestigingsdirecteur hiervan afgeweken en kan tegen een iets lagere waarde worden verkocht (ondergrens is de 90% van de waarde vrij van huur en gebruik).
- De woningen die voor minimaal 90% van de waarde vrij van huur en gebruik worden verkocht, mogen verkocht worden zonder toestemming vooraf van de minister van BZK. Wel worden de verkopen achteraf verantwoord in het jaarverslag (en dVi). Tevens wordt de RvC in de tertaalrapportage op de hoogte gehouden van de verkopen.
- Om te garanderen dat de verkoop aan een natuurlijk persoon is, wordt door DUWO een zelfbewoningsplicht voor een jaar in het koopcontract opgenomen. Hiermee heeft DUWO de zekerheid dat de verkoop niet aan een 'derde' is.
- De waarde (vrij van huur en gebruik) van de woning wordt bepaald aan de hand van een gevalideerd taxatierapport dat door een onafhankelijk taxateur is opgesteld. Het rapport mag op het moment dat de koopovereenkomst wordt getekend niet ouder zijn dan 6 maanden. De 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, is op geen enkele wijze betrokken bij de transactie wat betreft de koop, verkoop of financiering.

**Bijlage:**

Verkooplijst Leiden, Oegstgeest en Den Haag

Verkooplijst Delft (werkgebied Vulcanus)

Verkooplijst Delft (werkgebied WijWonen)

Verkooplijst Amsterdam, Hoofddorp