



# WONINGWET IN DE PRAKTIJK

MAATSCHAPPELIJK- EN  
BEDRIJFSMATIG VASTGOED

*VERSIE 1, AUGUSTUS 2016*

vereniging van  
**woningcorporaties**



# MAATSCHAPPELIJK- EN BEDRIJFSMATIG VASTGOED

**Woningcorporaties mogen volgens de Woningwet onder (nieuwe) voorwaarden maatschappelijk vastgoed (MOG) en bedrijfsmatig vastgoed (BOG) blijven bouwen, verhuren en verwerven. Wanneer is er sprake van maatschappelijk en bedrijfsmatig vastgoed?**

## 1. WAT IS MAATSCHAPPELIJK VASTGOED (MOG)?

In de Woningwet en het Besluit Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015 (BTIV) is beschreven welke vormen van maatschappelijk vastgoed woningcorporaties in de DAEB-tak (Diensten van mogen bouwen, verwerven en beheren.

- Maatschappelijk vastgoed (MOG) is uitsluitend het vastgoed dat is omschreven in bijlage 3 en 4 van het BTIV 2015.
- Al het vastgoed dat voldoet aan de omschrijving van MOG wordt voor de wet aangemerkt als MOG.
- Voorwaarde om te mogen bouwen, verwerven en beheren is dat het betreffende vastgoed in gebieden ligt waar de woningcorporatie woningen bezit.
- Bovendien moet het vastgoed een functie hebben die gericht is op de wijk, de buurt of het buurtschap waarin het is gelegen<sup>1</sup>.
- Overeenkomsten van huur en verhuur mogen alleen gesloten worden met:
  - verenigingen of stichtingen die (statutair) uitsluitend als doelstelling hebben diensten te leveren of werkzaamheden te verrichten die zijn gericht op het maatschappelijk belang;
  - publiekrechtelijke lichamen (overheidsinstellingen).
- > Vindplaats: Woningwet, artikel 45

### MOG BOUWEN, VERWERVEN EN BEHEREN

- Corporaties mogen het volgende maatschappelijk vastgoed bouwen, verwerven en beheren:
  - opvangcentra (blijf-van-mijn-lijfhuizen, dag- en nachtopvang voor dak- en thuislozen en verslaafden)
  - hospices
  - zorgsteunpunten die in pandig in een woonzorggebouw zijn gevestigd
  - ruimten voor dagbesteding van gehandicapten of ouderen, incl. enige zorginfrastructuur, die in pandig in een woonzorggebouw zijn gelegen
  - buurthuizen
  - gemeenschapscentra
  - jongerencentra, mits zonder horecavoorziening
  - dorps- of wijkbibliotheken
  - veiligheidshuizen
  - ruimten voor op de buurt of wijk gericht maatschappelijk werk door stichtingen of verenigingen
  - ruimten voor op de buurt of wijk gerichte activiteiten op het gebied van welzijnswerk door stichtingen of verenigingen
  - gebouwen die kantooruimte van toegelaten instellingen zijn.
- > Vindplaats: BTIV, bijlage 3 bij artikel 49

Corporaties mogen het volgende maatschappelijk vastgoed bouwen, verwerven en beheren, wanneer de minister hier vooraf mee heeft ingestemd:

- basisscholen (mits wordt voldaan aan bepaalde rendementseisen)
- centra voor jeugd en gezin (mits wordt voldaan aan bepaalde rendementseisen)
- gebouwen die nauw verwant zijn aan de gebouwen uit BTIV bijlage 3 (zie hierboven), mits ze één geheel vormen met een voor bewoning bestemd gebouw in eigendom van de corporatie.
- > Vindplaats: BTIV, artikel 49 en Rtiv, artikel 21

<sup>1</sup> Dit geldt alleen voor MOG dat in het bezit is van de TI en niet wanneer het in eigendom is van een verbonden onderneming van de TI.

Voor nieuw te realiseren maatschappelijk vastgoed geldt een meervoudige aanbestedingsplicht. Dit houdt in dat er minimaal twee partijen meedingen. De woningcorporatie is vrij in de keuze van de aanbestedingsvorm (Europees, openbaar of onderhands).

> [Vindplaats: Woningwet, artikel 51](#)

> [Regels voor aanbesteden](#)

### **BESTAAND MOG BEHEREN EN EXPLOITEREN**

Corporaties mogen bepaalde categorieën van gebouwen beheren en blijven exploiteren (vanuit de DAEB-tak), wanneer ze deze al voor de invoeringsdatum van de nieuwe Woningwet (1 juli 2015) in haar bezit hadden. Lopende WSW-borging en herfinanciering via WSW-borging blijven bij het bestaande vastgoed met deze functies behouden. Het gaat om:

- centra voor werk(gelegenheid) en/of bevordering van bedrijvigheid in de wijk
- brede scholen met bijv. peuterzaal, kinderopvang, voor-, tussen- en naschoolse opvang, buurtsporthal, en complex (zogenoemde multifunctionele accommodaties)
- wijksportvoorzieningen
- vmbo-mbo-scholen, vwo-scholen, schoolgebouwen voor speciaal onderwijs
- steunpunten voor schuldsanering en budgetbeheeradvies voor huishoudens in financiële problemen
- multifunctionele centra voor maatschappelijke dienstverlening
- ruimten voor kleinschalige culturele activiteiten
- ruimten voor niet op de buurt of wijk gericht maatschappelijk werk door stichtingen of verenigingen
- ruimten voor niet op de buurt of wijk gerichte activiteiten op het gebied van welzijnswerk door stichtingen of verenigingen
- Wanneer deze gebouwen nieuw worden (of na 1 juli 2015 zijn) gebouwd, worden deze als niet-DAEB (BOG) beschouwd en gelden hiervoor aanvullende voorwaarden (zie hoofdstuk 2 van deze handreiking).
- > [Vindplaats: Besluiten Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting 2015, bijlage 4 bij artikel 49](#)

### **TRANSFORMATIE EN HET OMBOUWEN VAN VERPLEEG- EN VERZORGINGSTEHUIZEN**

In zorgvastgoed (verpleeg- en verzorgingstehuizen) mogen corporaties tot 1 januari 2021 voor maximaal 25 procent van het bruto vloeroppervlak van de gebouwen commerciële verhuur (BOG) aangaan en die in de DAEB-tak onderbrengen. Zij moeten dit vóór 1 januari 2017 vastleggen en aanmelden bij de toezichthouder.

> [Vindplaats: BTIV, artikel 126](#)

> [Handreiking zorgvastgoed](#)

### **COMMERCIEËLE ACTIVITEITEN IN MOG**

Corporaties mogen maximaal 10 procent van het bruto vloeroppervlak van het maatschappelijk vastgoed in een gebouw (inclusief gemeenschappelijke ruimte en bijbehorende parkeerplaatsen, maar exclusief eventuele woningen in het gebouw) commercieel verhuren vanuit de DAEB-tak. Alleen in deze situatie kan BOG worden aangemerkt als DAEB.

> [Vindplaats: BTIV, artikel 50](#)

## **2. WAT IS BEDRIJFSMATIG VASTGOED (BOG)?**

Gebouwen met een bedrijfsmatige gebruiksbestemming, die niet worden genoemd in bijlage 3 of 4 van het BTIV (MOG), worden gekwalificeerd als bedrijfsmatig vastgoed (BOG). Het is voor een corporatie onder voorwaarden toegestaan BOG te bouwen, verwerven en beheren.

### **NIEUW TE BOUWEN EN VERWERVEN VAN BOG**

- Bedrijfsmatig vastgoed mag alleen worden gebouwd of verworven als het onderdeel uitmaakt van een DAEB-woongebouw of van maatschappelijk vastgoed.
- Indien door de corporatie in de plint van een woongebouw (of op, onder of aan een woongebouw) één of meer winkels worden ondergebracht, bijvoorbeeld in het kader van het herstructureren van een wijk, moet een markttoets worden doorlopen en dient een financiële en rendementstoets plaats te vinden.<sup>2</sup>
- Daarnaast geldt voor deze investeringen een beperking in omvang. De investering in bedrijfsmatig vastgoed mag niet meer dan 25 procent van het bruto vloeroppervlak van alle van die investering deel uitmakende onroerende zaken (inclusief parkeervoorzieningen) zijn en de investering in het bedrijfsmatig vastgoed is maximaal 10 miljoen euro exclusief btw.

<sup>2</sup> Dit geldt alleen voor MOG dat in het bezit is van de TI en niet wanneer het in eigendom is van een verbonden onderneming van de TI.

- De investering moet commercieel worden gefinancierd.
- Het verhuren van BOG behoort tot het gebied van de volkshuisvesting, mits deze winkels een op een wijk, buurt of buurtschap gerichte functie hebben en gelegen zijn in de buurt waar woningen in eigendom van toegelaten instellingen zijn gelegen.<sup>3</sup>
- Voor nieuw te realiseren BOG geldt geen aanbestedingsplicht.

> [Vindplaats: Woningwet, artikel 45](#)

### **BESTAAND BOG BEHEREN EN EXPLOITEREN**

Corporaties mogen tot 25 procent van het bruto vloeroppervlak van alle van het gebouw deel uitmakende onroerende zaken (inclusief parkeervoorzieningen) als BOG beheren en exploiteren.

Bij het verhuren van onroerende zaken die deel uitmaken van het eigen kantoorgebouw geldt een maximumpercentage van 50 procent van het bruto vloeroppervlak. De andere helft moet in gebruik zijn als kantoorruimte van de corporatie. Het gebouw moet dan wel op 1 juli 2015 als kantoor zijn gebruikt. Uiteraard geldt dit niet voor gebouwen die al voor inwerkingtreding van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting niet waren toegestaan.

> [Vindplaats: BTIV, artikel 52](#), na [aanpassingen Veeg-btiv](#)

### **OVERGANGSREGELING BOG**

Wanneer de corporatie gebouwen in het bezit had voor de inwerkingtreding van de Woningwet (1 juli 2015) en hier meer dan 25 procent van het bruto vloeroppervlak BOG verhuurde (bijvoorbeeld 40 procent), mag zij dit deel BOG blijven verhuren vanuit de niet-DAEB tak (40 procent). Uiteraard geldt dit alleen voor gebouwen die reeds voor inwerkingtreding van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting ook waren toegestaan. Na mutatie mag deze ruimte ook weer aan een nieuwe BOG- of MOG-huurder worden verhuurd. Indien er in deze 40 procent na mutatie een MOG-huurder komt, mag deze ruimte in de toekomst niet meer aan een BOG-huurder worden verhuurd, tenzij het totale BOG-gedeelte onder de 25 procent blijft.

> [Vindplaats: BTIV, artikel 52](#), na [aanpassingen Veeg-btiv](#)

### **VERKOOP VAN MOG EN BOG**

Voor de verkoop van maatschappelijk vastgoed zijn artikel 22-27 van het BTIV en artikel 9-12 van het RTIV van toepassing. De voorwaarden en het te doorlopen proces staan in onderstaande figuur weergegeven en zijn eveneens terug te vinden op pagina 86 van het RTIV.

<sup>3</sup> Dit geldt alleen voor BOG dat in het bezit is van de TI en niet wanneer het in eigendom is van een verbonden onderneming van de TI.

Mits het verkoopbedrag onder de 10 miljoen euro (excl. Btw) blijft, is voor de verkoop van MOG en BOG goedkeuring van het bestuursbesluit door de RvC niet nodig (Woningwet, artikel 26 lid 1 onder i; BTIV, art. 21). Voor de verkoop van BOG is geen goedkeuring door de Autoriteit woningcorporaties nodig (RTIV, stroomschema, p. 86).

> Vindplaats: [Woningwet, artikel 26](#) , [BTIV artikel 21-27](#) en [Rtiv art. 9-12](#) en [pagina 86](#)

### MOG EN BOG NA SCHEIDEN/SPLITSEN

BOG is altijd niet-DAEB en moet altijd in de niet-DAEB-tak worden geplaatst. Er zijn twee uitzonderingen:

- BOG beslaat minder dan 10 procent van het bruto vloeroppervlak van een MOG-gebouw;
- BOG beslaat maximaal 25 procent van het bruto vloeroppervlak bij de transformatie van zorgvastgoed en dit is voor 1 januari 2017 vastgelegd en aangemeld bij de toezichthouder.

MOG is DAEB en kan in de DAEB-tak worden geplaatst.

- Het is niet verplicht om MOG in de DAEB-tak onder te brengen. MOG mag bij scheiden/splitsen ook worden overgeheveld naar de niet-DAEB-tak. In dat geval mag dit vastgoed niet met geborgde leningen worden gefinancierd.
- Wanneer na scheiden/splitsen in een MOG-gebouw in de DAEB-tak een BOG-huurder (tot 25 procent van het bruto vloeroppervlak) komt, moet dit deel van het pand aan de niet-DAEB-tak (of de dochter) worden overgedaan worden als ware het een verkoop.

> Vindplaats: [BTIV, artikel 52](#) , na [aanpassingen veeg-btiv](#)

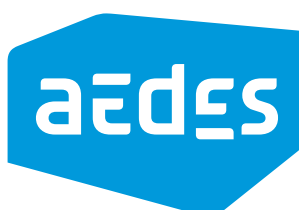
### 3. MEER INFORMATIE

Andere instrumenten en handreikingen over onderwerpen uit de nieuwe Woningwet vindt u in het [dossier Woningwet in de praktijk](#).

©2016, Den Haag

**Vormgeving:** Aedes vereniging van woningcorporaties

vereniging van  
**woningcorporaties**



Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, Art. 22-27  
 Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting, Art. 9-12

