

PERSBERICHT

22 september 2020

Wetsvoorstel overdrachtsbelasting maakt Koopgarant-verkoop onmogelijk voor corporaties

Het wetsvoorstel Wet differentiatie overdrachtsbelasting maakt dat corporaties per 1 januari 2021 veel duurder uit zijn bij het toepassen van 'verkoop onder voorwaarden' voor starters, zoals Koopgarant en Slimmer Kopen. Bij de terugkoop van de woningen moeten zij straks een fors hogere overdrachtsbelasting betalen. Voor woningcorporaties wordt het hierdoor onmogelijk dergelijke verkopen nog in te zetten voor de verbetering van de positie van starters op de koopwoningmarkt. Dit staat haaks op de doelstelling van de wetswijziging om de positie van starters te verbeteren. Stichting Opmaat verzoekt de staatssecretaris van Financiën en de minister van BZK daarom tot aanpassing van het wetsvoorstel.

Terugkoop voor de doelgroep

Woningcorporaties verkopen woningen met 'verkoop onder voorwaarden' en maken woningen hierdoor bereikbaar voor starters en huishoudens met lagere middeninkomens. Onderdeel van 'verkoop onder voorwaarden' is doorgaans dat de corporatie de woning op termijn terugkoopt en vervolgens opnieuw kan inzetten voor de beoogde doelgroep.

Gevolgen stijging overdrachtsbelasting

Het wetsvoorstel heeft onbedoelde neveneffecten. De corporatie blijft na terug- en doorverkoop zitten met een aanzienlijke kostenpost omdat de terugkoop belast gaat worden tegen een tarief van 8%. Het wordt daardoor financieel onhaalbaar voor corporaties om via 'verkoop onder voorwaarden' nog woningen voor koopstarters bereikbaar te maken. Woningcorporaties kopen jaarlijks zo'n 2.500 woningen terug die ooit zijn verkocht 'onder voorwaarden'. De jaarlijkse extra kostenpost aan overdrachtsbelasting na de voorgestelde wetswijziging bedraagt circa € 40 miljoen. Een bedrag dat de corporaties niet meer kunnen inzetten voor investeringen in uitbreiding of in verbetering van hun woningvoorraad. En evenmin voor de verbetering van de positie van starters op de koopmarkt.

OpMaat verzoekt om aanpassing wetsvoorstel

Stichting OpMaat heeft staatssecretaris Vijlbrief van Financiën en minister Ollongren van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties een brief gestuurd met het verzoek om het wetsvoorstel aan te passen, zodat het onbedoelde neveneffect komt te vervallen en de terugkoop bij 'verkoop onder voorwaarden' niet valt onder het verhoogde tarief.

Koopgarant

Bij het kopen van een woning met Koopgarant krijgt de eigenaar-bewoner een koperskorting van 10 tot 25% op de marktwaarde en ontvangt de garantie dat de woning op termijn binnen 3 maanden zal worden teruggekocht. Bij terugkoop wordt de waardevermindering of -daling gedeeld tussen de woningcorporatie/ontwikkelaar en de eigenaar-bewoner. Door de koperskorting (en de terugkoopgarantie) zijn koopwoningen bereikbaar voor een grote groep mensen uit de lage- en middeninkomensgroepen, met minder zorgen en minder risico.

Over Stichting OpMaat

OpMaat biedt maatwerk in verkoopoplossingen zoals Koopgarant en KOOPstart aan woningcorporaties, projectontwikkelaars en gemeenten en levert hierbij aanvullende diensten zoals advies, contracten en terugkoopbegeleiding. Ruim 140 woningcorporaties en

ontwikkelaars verkopen woningen met Koopgarant of KOOPstart. Onder het motto: "de maat voor verkoop met een missie" is met Koopgarant in 2004 een landelijke standaard ontstaan voor verkoop onder voorwaarden. Koopgarant en KOOPstart worden door Stichting OpMaat in licentie verstrekt.

Voor meer informatie over dit persbericht verwijzen wij u naar de website www.opmaat.nl. U kunt ook contact opnemen met Simone van de Kuit, directeur-bestuurder van Stichting OpMaat via tel. 06-208 379 93 of per e-mail: svandekuit@opmaat.nl

