

Slimmer Kopen® biedt keuze tussen terugkoopplicht en terugkooprecht.

14 maart 2013

Terugkooprecht en terugkoopplicht

Vanaf 1 oktober 2009 biedt Slimmer Kopen® haar licentiehouders de mogelijkheid tot het verkopen van woningen met een terugkooprecht of een terugkoopplicht.

De voordelen voor de koper van een Slimmer Kopen® woning blijven ongewijzigd.

- korting op de marktwaarde en daardoor een lagere woonlast
- meer kwaliteit voor dezelfde prijs
- volledig juridisch en economisch eigenaar
- delen in de winst, maar óók in eventueel verlies
- verbeteringen komen volledig ten goede aan de eigenaar.

Bij een terugkoopplicht koopt de corporatie altijd terug. Bij een terugkooprecht hoeft de corporatie de woning niet terug te kopen. Kiest de corporatie voor een terugkooprecht en ziet zij af van haar recht, dan krijgt de koper de mogelijkheid om de woning door te verkopen aan derden. De korting plus het deel van de waardeontwikkeling dat voor de corporatie is wordt door de koper afgerekend.

De verschillen

Hieronder gaan we dieper in op de verschillen tussen terugkooprecht en terugkoopplicht voor de corporatie.

Marketing

Uit marketingoogpunt kan een juridische terugkoopplicht sterker zijn. Immers een juridische terugkoopplicht verplicht de woningcorporatie juridisch tot het terugkopen van de woning, en het terugkooprecht doet dit niet. De terugkoopplicht kan het vertrouwen in Slimmer Kopen® bij kopers versterken

Voorraadbeleid

Vanuit voorraadbeleid biedt het terugkooprecht meer mogelijkheden dan de terugkoopplicht omdat u – onder omstandigheden - kunt afzien van terugkoop. Indien de koper immers zelf een derde koper heeft voor de woning kunt u als corporatie afzien van uw rechten onder voorwaarde dat de korting en dat deel van de waardeontwikkeling dat voor de corporatie is, afgerekend wordt.

Financiële gevolgen

Ook op financieel gebied dienen terugkooprecht en terugkoopplicht tegen het licht gehouden te worden. Met name wat betreft de financiële verantwoording, de investeringsruimte en de vennootschapsbelasting.

Verantwoording

Bij het verkopen van woningen met een terugkooprecht kon de woningcorporatie tot en met verslagleggingjaar 2011 volstaan met een vermelding off-balance. In de nieuwe richtlijn 645 Toegelaten Instellingen Volkshuisvesting' van de Raad voor jaarverslaglegging is sprake dat zowel het terugkooprecht als de terugkoopplicht op dezelfde manier op de balans verantwoord dienen te worden. Aan de activazijde dient de actuele waarde, rekening houdend met de korting, van de verkochte woningen te worden opgenomen op de balans en aan de passivazijde de terugkoopverplichting.

Investeringsruimte

Zowel bij de terugkoopplicht als bij het terugkooprecht moet er een verplichting op de balans

worden opgenomen. Dit beperkt de investeringsruimte wanneer het gaat om niet door het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) gewaarborgde financieringen. Doordat een verplichting op de balans wordt opgenomen en het eigen vermogen onveranderd blijft neemt de solvabiliteit af. In tegenstelling tot het WSW beoordelen andere geldverstrekkers de solvabiliteit wel. Beide kunnen dus in sommige gevallen de financieringsmogelijkheden van woningcorporaties beperken.

Liquiditeitsruimte

Bij een terugkooprecht heeft de corporatie meer mogelijkheden om af te zien van terugkoop. In tijden dat dit belangrijk is in verband met de liquiditeitspositie van de corporatie of in tijden dat het moeilijk is om teruggekochte woningen weer te verkopen kan dit voordelig zijn voor de corporatie.

Conclusie

Afhankelijk van de inzet van Slimmer Kopen® en de financiële positie van uw woningcorporatie kan het voor u aantrekkelijker zijn om gebruik te maken van een terugkooprecht of een terugkoopplicht.

Slimmer Kopen® geeft uw woningcorporatie de keuze!

Wilt u meer informatie of heeft u vragen?

Neem dan contact op met Woonlab: info@woonlab.nl of 026-707198