

Uitponden
huurwoningen

Beschermde koop

In Rotterdam kunnen starters met een smalle beurs een voormalige huurwoning kopen van een woningbouwcorporatie. Ze verkrijgen dan niet de blote eigendom, maar sluiten een erfpachtovereenkomst met de corporatie, die de woningen ook weer terugkoopt. Iedereen blij, zegt notaris Mike Spil.

TEKST Tatiana Scheltema | BEELD Truus van Gog

Een wietplantage in een woonhuis? Het mag niet, en kan reden zijn om je huis uitgezet te worden. Notaris Mike Spil raadt het de mensen dan ook af, bij gelegenheid zelfs zeer expliciet. Zoals laatst bij een jong stel: zij met een keurig bloesje, hij van top tot teen onder de tatoeages. 'Ik zei: "Als je daaraan begint, komt de woningcorporatie er hoe dan ook achter. Want er is sociale controle, als de burens naar de woningcorporatie bellen dan is het al te laat. Betreft het een appartementsrecht, dan ben je lid van een Vereniging van Eigenaars (VvE) waar de woningcorporatie ook in zit. Daarnaast kan ook de Vereniging van Eigenaars optreden. De pakkans is met andere woorden: 100 procent." "100 procent?", zegt die meneer. "Niet als ik het doe! Moet ik je vertellen hoe je dat doet zonder dat je wordt gesnapt?" Ik zei vervolgens: "Geloof mij nou maar: 100 procent."

Spil kan het weten. Zijn kantoor Govers Spil Notarissen met vestigingen in Capelle aan den IJssel en Rotterdam is gespecialiseerd in de overdrachten van voormalige huurwoningen die door woningcorporaties worden verkocht. Al is 'verkocht' niet helemaal de juiste term, vertelt Spil. 'De eigendom wordt niet overgedragen aan de koper, maar de woning wordt in erfpacht uitgegeven. We noemen het ook wel "beschermde koop".'

KERNTAAK

Begin deze eeuw begonnen woningbouwcorporaties een deel van hun woningbezit af te stoten. Door het zogeheten scheefwonen,

waarbij mensen met hogere inkomens in een sociale huurwoning bleven wonen (en die soms zelfs onderverhuurden) was de Nederlandse woningmarkt volkomen verstopt, terwijl de vraag naar goedkope huurwoningen (mede door de kredietcrisis) alleen maar toenam. Een reeks schandalen bij woningcorporaties was aanleiding om de regels voor deze sector flink aan te scherpen en corporaties te dwingen terug te gaan tot hun kerntaak: zorgen voor voldoende woningen voor mensen met lagere inkomens. Daarvoor was kapitaal nodig. Maar corporaties hadden ook de maatschappelijke taak om buurten leefbaar te houden en hielden daarom wél graag een voet tussen de deur. En zo kwam Spils collega Jos den Tenter op het idee om een erfpachtrecht op de woningen te vestigen. Spil: 'Het is bedoeld als extra zekerheid voor de corporatie, dat de koper de woning in de toekomst nooit aan een ander kan doorverkopen zonder medewerking van die corporatie. Door die verplichting komt de woning eigenlijk altijd terug.'

WIETPLANTAGE

Aan de koper legt Spil het zo uit: 'Ik vergelijk het met een hypotheekakte. Daarbij vestigt de bank een hypotheek op het huis. Nu vestigt de corporatie een erfpachtrecht op de woning. Als je je verplichtingen aan de bank niet nakomt, is het hypotheekrecht opzegbaar door de bank. In deze situatie geldt hetzelfde: als je je verplichtingen niet nakomt, is het erfpachtrecht opzegbaar door de corporatie.'

Een van de belangrijkste verplichtingen is, net als bij een hypotheek, de zelfbewoningsverplichting. Spil: 'Bij de bank kan hiervan in



De terugkoopgarantie geeft veel mensen een gevoel van zekerheid

bepaalde situaties nog worden afgeweken bij tevoren verkregen schriftelijke toestemming, maar bij een corporatie is de woning echt alleen bestemd voor de koper en diens gezin; de woning mag niet worden verhuurd. Ook mag de woning niet voor andere doeleinden dan bewoning worden gebruikt, dus ook niet voor opslag van gevaarlijke stoffen en vuurwerk, of voor een wietplantage. Een huurder die zich niet aan de verplichtingen houdt, maakt vaak misbruik van zijn huurbescherming. Een koper kan zich daar niet achter verschuilen, waardoor de corporatie een betere positie heeft om sneller in



te grijpen. Het erfpachtrecht wordt opgezegd, de erfpachter wordt dan uitgekocht voor de getaxeerde waarde en de corporatie kan de woning snel weer doorverkopen of terugbrengen in de verhuur.'

KORTING

Hoewel de koper dus met handen en voeten aan de corporatie blijft verbonden en, anders dan een huurder, geen huurbescherming heeft, zijn er toch zeker voordelen aan deze constructie. De prijs bijvoorbeeld: voor een corporatiewoning betaal je minder dan voor een woning op de vrije markt. Bij bepaalde



vormen krijgt de koper een substantiële korting op de taxatiewaarde. De woningcorporaties waar Spil mee werkt, bieden verschillende 'producten', vertelt Spil. 'Corporaties zoals Woonbron en Havensteder werken vaak met Koopgarant of Koopcomfort. Terwijl bij Koopgarant korting wordt verleend op de taxatiewaarde van de woning, krijgt de koper bij Koopcomfort geen korting. Bij de terugkoop wordt bij Koopgarant de waardeontwikkeling (dus ook het waardeverlies) tussen de corporatie en de koper volgens een bepaalde verdeelsleutel gedeeld, waarbij de actuele waarde van eventuele verbeteringen aan de woning ten goede komt aan de koper. Bij Koopcomfort komt de waardeontwikkeling volledig ten goede of ten laste van de koper.'

BANG

De terugkoopgarantie geeft veel mensen een gevoel van zekerheid, denkt Spil. 'Sommige mensen vinden het eng om voor het eerst een huis te kopen. Ze zijn bang dat ze straks geen koper kunnen vinden en dan te maken krijgen met dubbele lasten. Ze durven dan niet door te stromen naar een vrijesectorwoning. Dat onzekere gevoel hebben de kopers dus niet bij deze overdrachten. Bovendien: het alternatief voor hen is meestal huren, maar de huurprijzen stijgen alleen maar. Door de huidige lage hypotheekrente en de hypotheekrenteaftrek, zijn de maandelijkse lasten vaak lager dan de huurlasten, en dan is de keuze snel gemaakt voor een koper.'

VRIJHEID

Overigens zijn niet alle banken bereid om de aankoop van deze woningproducten te financieren, zegt Spil. 'Hypotheekverstrekkers staan vaak negatief tegenover particuliere erfpacht, dit in tegenstelling tot gemeentelijke erfpacht. Mogelijk speelt ook een rol dat als het hypotheekrecht opzegbaar wordt, de hypotheekhouder niet de vrijheid heeft om te bepalen aan wie ze de woning verkoopt – de woning moet immers terug naar dezelfde woningcorporatie. Aan de andere kant zijn er ook voordelen voor de bank. Zo wordt door de bepalingen van de corporatie een Nationale Hypotheek Garantie geëist bij het afsluiten van een hypotheek, mag er niet te veel geleend worden en is een zogenaamde hogere inschrijving niet toegestaan. Een voordeel is ook dat er juist al een koper is. Soms kan de woning al binnen drie maanden na de taxatie worden teruggeleverd aan de corporatie, waardoor de betaalachterstanden niet verder oplopen voor de bank.'

WINST

Om mogelijke teleurstellingen bij de terugkoop te voorkomen, is het niet raadzaam voor een koper om een dergelijke woning als een oude-dagsvoorziening te zien. Dat geeft Spil zijn cliënten ook altijd mee. 'De waarde van de woning stijgt niet zo snel, want bij verkoop gaat het niet zozeer om wat er op de vrije markt voor wordt geboden, maar om hoe de woning wordt getaxeerd. Dus er is ook geen ruimte om te onderhandelen. Het gaat om het woongenot, het uitsparen van de hogere huurlasten; dát is eigenlijk de echte winst.' ■