

Tussen huur en koop

Nieuwe varianten op de woningmarkt

In de *Nota Mensen, Wensen, Wonen* (2000) wordt de bevordering van het eigen woningbezit nagestreefd door de omzetting van 700.000 huurwoningen, waarvan 500.000 corporatiewoningen, in koopwoningen en de introductie van de wet Bevordering Eigen Woningbezit (BEW). In het verlengde hiervan wordt ook geconstateerd dat er allerlei tussenvormen van huren en kopen zijn ontstaan, zoals garanties op onderhoud van de eigen woning, huurconstructies waarin geleidelijk het bezit wordt overgedragen, koop van alleen de binnenzijde van de woning, het casco of koop onder stringente voorwaarden van terugkoop en prijsregulering (Vromraad, 1999). Hoewel deze ontwikkeling in eerste instantie werd gezien als een extra mogelijkheid om het eigen woningbezit te bevorderen voor mensen met een smallere beurs, is dit later verbreed tot het leveren van een bijdrage aan het vergroten van de aanbodflexibiliteit op de woningmarkt.

‘**M**et het ontwikkelen en versterken van tussenvormen tussen huur en koop en meer graduele overgangen tussen koop en huur kan eenvoudiger aan de vraag tegemoet gekomen worden.’ (Vromraad, 2004). De raad beklemtoont het belang van het ontwikkelen en verder implementeren van dergelijke tussenvormen en geeft aan dat ze met name op de stedelijke woningmarkt kunnen bijdragen aan het innoveren van de huursector en de entree tot het eigen woningbezit. Hierbij wordt zowel gedacht aan initiatieven in de nieuwbouw als de bestaande voorraad.

Hoewel er diverse initiatieven zijn genomen, constateert de raad dat er van een echte doorbraak vooralsnog geen sprake is. Naast de principiële verschillen tussen de eigen kenmerken van de huur- en koopsector worden als

oorzaken genoemd problemen op het gebied van de fiscaliteit en de lage affiniteit van woningcorporaties met woningverkoop en productinnovatie.

Ook de minister van VROM (2005) heeft die belemmeringen onderkend en aangegeven dat ze deze wil wegwerken. Essentieel hierbij is volgens haar dat de voorwaarden niet botsen met het fiscale eigen woningbegrip omdat anders de aftrek van de hypotheekrente in gevaar komt.

Tevens moeten de voorwaarden van die tussenvormen voor zowel de burger als de woningcorporaties transparant zijn. Tegen deze achtergrond zal nu worden nagegaan welke, levensvatbare, tussenvormen er bestaan.

Tussenvormen

Met betrekking tot deze tussenvormen

DR. P.R.A TERPSTRA

Universitair hoofddocent bij de Faculteit der Ruimtelijke Wetenschappen van de Rijksuniversiteit Groningen

kan een drietal invalshoeken worden onderscheiden. Bij de combinatie van 'wonen' en 'zorg' wordt ingespeeld op het zolang mogelijk thuis blijven wonen van de vergrijzende bevolking. Naast de eisen die aan de woning worden gesteld, speelt de nabijheid van (zorg)voorzieningen hierin een centrale rol. Het Kenniscentrum Wonen-Zorg (2003) wijst in dit verband op de tussenvorm 'de eigen huurwoning' die is ontwikkeld door Wonen Noord-Limburg. Hierbij wordt het voor mensen van 55 jaar en ouder mogelijk om een woning met de juiste bouwkundige voorzieningen deels te kopen en deels te huren, zodat met behulp van een deel van het vrijgekomen vermogen uit de verkochte vorige eigen woning zorg kan worden ingekocht.

De voortgaande individualisering en de economische groei hebben in het laatste decennium van de vorige eeuw geleid tot een toenemende vraag naar nieuwe klantgerichte vormen tussen 'wonen' en 'diensten'. Hierbij kan zowel worden gedacht aan subject- (life style, comfort) als objectgerichte (woon-ruimte, onderhoud) zaken.

Als voorbeeld kan het door corporatie WoonbronMaasoevers ontwikkelde woonarrangementenmodel worden genoemd. Hieronder vallen woon-, comfort- en zorgdiensten, verzekerings- en energiepakketten, en (onderhouds-)diensten voor het interieur en het exterieur van de woning. De op de graduele overgang tussen huur en koop berustende eigendomsgebonden tussenvormen kunnen, min of meer ideaaltypisch, zoals *onderstaand* aangegeven.

Binnen de sociale sector is het uitgangspunt het bevorderen van, varianten van, het eigen woningbezit. Als (maatschappelijke) voordelen gelden hierbij meer woongenot, bezits- en vermogensvorming en grotere zeggenschap over de woning. Tevens kan dit een bijdrage leveren aan de betrokkenheid bij de woonomgeving en het bevorderen van gemengde buurten. Tegelijkertijd moet ook worden gewezen

op de mogelijke risico's zoals waarde-daling, stijgende hypotheek-/woonlasten en/of inkomensdaling en de kosten van (achterstallig) onderhoud. Bij het Maatschappelijk Gebonden Eigendom (MGE) wordt getracht om de risico's te beperken doordat de corporaties de woning onder de marktprijs te verkopen, het onderhoud waarborgen en een terugkoopplicht te hanteren. Het principe van het MGE is in 1980 ontwikkeld door de gemeente Rotterdam als antwoord op de uitpingspraktijken in die stad. 'Hierbij werden woningen van vaak slechte kwaliteit door beleggers afgestoten en door zogenaamde tweede garnituurbeleggers doorgaans veel te duur doorverkocht' Ekkelboom (2004).

Enkele jaren nadat het oorspronkelijke MGE-concept was geïntroduceerd, stortte de woningmarkt onder invloed van de toenmalige economische recessie in. Ook bleken de deelnemende corporaties niet goed uit de voeten te kunnen met de voor hen nieuwe activiteit: het verkopen van woningen. Om een complete mislukking te voorkomen werd in 1988 besloten om alle MGE-bezit bij één specifieke corporatie onder te brengen. Dit bleek voorlopig de redding van het product te zijn. Het Maatschappelijk Verantwoord Eigendom (MVE) is gebaseerd op reële marktprijzen, een deugdelijke onderhoudswaarborg en een recht van terugkoop door de corporatie. Bij het 'gedeeld eigendom' wordt de vrijheid van het kopen van de binnenkant van de woning gecombineerd met de zekerheid van het huren van de buitenkant van de woning. Via de 'nieuwe huurvarianten' ontstaat, net als bij een vaste renteperiode van een hypotheek, gedurende een bepaalde tijdstermijn zekerheid over de hoogte van de huur.

Tenslotte heeft de corporatie Durdok Wonen te samen met een drietal collega-corporaties het concept Sociale Koop ontwikkeld. Hiermee wordt beoogd om huurders hun eigen woning te laten kopen voor een bedrag dat ten minste 50% van de markt-

waarde bedraagt. De rest wordt uitgegeven in erfpacht en afgekocht bij doorverkoop van de woning. Als alternatief kan het resterende deel worden geïndexeerd met de koopprijsontwikkeling en later worden afgerekend bij de verkoop. Voor de vrije sector daarentegen geldt de redenering met name vanuit het eigen woningbezit en de mogelijkheden die kunnen worden ontwikkeld om de in de loop van de tijd ontstane overwaarde in te zetten voor een overgang naar een gedeeld eigendom of huur eventueel in combinatie met de financiering van andere object- en/of subjectgebonden behoeften. Bij het 'verzilverd wonen' wordt de woning aangekocht door een corporatie of een commerciële partij voor een prijs waarin de onderhoudstoestand van de woning en de levensverwachting van de verkoper c.q. de verwachte termijn van huren is verdisconteerd. Als de huurwaarde van de koopsom wordt afgetrokken valt alleen de resterende waarde vrij en ontstaat er een gratis levenslang woonrecht. Het is ook mogelijk dat er sprake is van een huurrecht, waarbij normaal huur wordt betaald en de gehele koopsom wordt uitbetaald.

Tegenwoordig wordt de wijze waarop en de mate waarin tussenvormen kunnen worden gerealiseerd niet alleen beïnvloed door feitelijke omstandigheden als de kloof tussen 'koop' en 'huur', de sterk gestegen woningprijzen en de voorgenomen huurliberalisering maar ook door het gegeven dat het sterk fysiek en objectgerichte begrip 'huisvesten' zich steeds verder ontwikkelt in de richting van het bredere begrip 'wonen'. Daarbij treden naast het fysieke object met name meer subjectgebonden zaken als leefstijl en binding aan een geografisch gebied op de voorgrond.

Tegen deze achtergrond is door de Rotterdamse corporatie Woonbron-Maasoevers het alomvattende keuzemenu 'KlantKiest' ontwikkeld. De woonconsument heeft hierbij de keus uit huren (gewone huur of vaste huur voor vijf of tien jaar) of kopen met garanties (Koopgarant een moderne variant van MGE en de MVE-vorm Koopcomfort). Met andere woorden de woningen worden zogenaamd 'te woon' aangeboden. Gezien de historie van de MGE in Rotterdam en het werkgebied van de andere direct betrokken corporaties Saen Wonen, Woondrecht en De Alliantie is het niet verwonderlijk dat juist Koopgarant als concept geheel is herontwikkeld en als

<i>Sociale sector</i>	<i>Vrije sector</i>
klassieke huur	klassieke koop
varianten huur	
gedeeld eigendom	gedeeld eigendom/ inzet van overwaarde
maatschappelijk gebonden eigendom	verzilveren overwaarde
maatschappelijk verantwoord eigendom	geen eigendomsoverdracht
marktconforme koop	marktconforme verkoop



*. . . van een echte
doorbraak is
vooralsnog geen
sprake . . .*

marktomstandigheden, heeft geconstateerd dat door de hoogte van de woningprijzen tussenvormen een aantrekkelijk alternatief kunnen zijn. Naast het aanbieden van woningen in de vrije huursector en het verzilverd wonen is daartoe het concept Koop Goedkoop ontwikkeld. Kenmerkend voor deze constructie is de splitsing tussen de opstal en de grond. De bewoner wordt alleen eigenaar van de woning en de corporatie, die erfpacht en opstalrecht voor de bewoner vestigt, blijft juridisch eigenaar van de grond. Op deze manier wordt de benodigde hypotheek gemiddeld met circa 20 tot 30 procent verlaagd en is naast de hypotheekrente ook de erfpachtcanon aftrekbaar voor de inkomstenbelasting. Aangezien de woning tegen marktwaarde wordt gekocht, de betreffende corporatie een eerste recht van terugkoop heeft en er verder geen nadere (inkomens)eisen worden gesteld valt Koop Goedkoop in de categorie Maatschappelijk Verantwoord Eigendom. Deze variant wordt momenteel door een twaalftal corporaties aangeboden.

product in de markt is gezet. Bij de daarvoor opgerichte stichting Koopgarant hebben zich sindsdien ruim 55 corporaties als licentiehouder aangesloten.

Een belangrijk aspect bij de tussenvormen die beneden de marktprijs worden aangeboden, is het bepalen van het kortingspercentage, de wijze van verrekening van winst of verlies bij terugkoop en de omgang met de eventueel aanwezige waardegarantie. Of anders gesteld is er sprake van een situatie van 'fair value'. Conijn en Schweitzer (2000) stellen dat er sprake is van een fair value als 'de feitelijke prijs, rekening houdend met de bijzondere bepalingen, overeenkomt met de vastgestelde referentieprijs... De bepaling van de fair value zal plaats moeten vin-

den vanuit het gezichtspunt van de toekomstige koper, met de vrije verkoopwaarde als referentieprijs en voor de duur van de gemiddelde bewoningsperiode, onderscheiden naar eensgezins- en meergezinswoningen'.

Dit betekent dat wanneer de corporatie de woning terugkoopt de nieuwe marktprijs wordt bepaald door een onafhankelijk taxateur. Na aftrek van de eventuele door de eigenaar aangebrachte verbeteringen, wordt de waardestijging of -daling gedeeld tussen de corporatie en de verkopende partij. De corporatie zal daarbij niet meer dan twee maal het kortingspercentage van de waardeontwikkeling ontvangen dan zij zelf heeft gegeven. Ook de corporatie Patio uit Hilversum, die een werkgebied heeft met geheel andere

Problemen

Een essentiële voorwaarde bij het ontwikkelen van tussenvormen is duidelijkheid over de vraag of het betreffende concept wel of niet past binnen het eigenwoningregime van de Wet inkomstenbelasting 2001. De staatssecretaris van Financiën (2002) stelt hierover het volgende: 'Kernpunt is dat de bewoner een belang van ten minste 50% moet hebben bij de waardeontwikkeling van de woning. Het moet daarbij gaan om een belang dat voortvloeit uit het feitelijke (economische) eigendomsrecht op de woning en niet op een belang dat voortvloeit

uit bijvoorbeeld contractuele afspraken of opties met betrekking tot een deel van de woning dat niet feitelijk in (economisch) eigendom is. Het belang van de belastingplichtige bij de waardeontwikkeling van de woning is derhalve een van de elementen van het recht van eigendom op grond waarvan de woning hem ter beschikking staat'.

Door deze opstelling is het gedeeld eigendomsconcept 'koop huur' gestrand. Bij koop huur koopt de aanstaande of zittende huurder de binnenkant van de woning en huurt hij het casco. Dit lijkt met name aantrekkelijk voor huurders die extra willen investeringen in de inrichting van hun woning aangezien zij bij een eventueel vertrek een deel van de waarde van de inrichting kunnen terugkrijgen. Ook 'deelkoop', het in de tijd gezien in meerdere tranches, bijvoorbeeld vijf van twintig procent, aankopen van een woning, wordt hierdoor vrijwel onmogelijk. Toch heeft de corporatie Dudok Wonen te samen met drie collega-corporaties tegen deze achtergrond de variant Sociale Koop doorgezet. Voor de Koop Goedkoop constructie geldt dat het Waarborgfonds Sociale Woningbouw (WSW) geen borging wil geven van de financiering van de grondcomponent, aangezien het bestedingsdoel van de grond niet los kan worden gezien van het bestedingsdoel van de opstal, namelijk verkoop. Voor het verzilverd wonen is de borging van de aankoop beperkt tot 200.000 euro. Voor hogere aankoopwaarden moeten de corporaties gebruikmaken van commerciële financiering (WSW, 2005). Ook mogen corporaties niet meewerken aan het financieel mogelijk maken van startersleningen voor huurders die hun woning via Koopgarant willen kopen bij het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten.

In de evaluatie Te Woon (2005) van Woonbron worden de volgende actuele problemen met betrekking tot de regelgeving en het realiseren van tussenvormen aangegeven: 'De overdrachtsbelasting straft het dynamisch wisselen van huur en koop af. Koopvarianten met winstdeling worden door de fiscus op bepaalde maatschappelijk essentiële kenmerken te kritisch beoordeeld voor de toepassing van de eigenwoningregeling. Er is al vier jaar een verzoek in behandeling om duidelijkheid te geven over het risico van samenloop van BTW en overdrachtsbelasting bij nieuwbouw in geval van MGE/Koopgarant'.

Verder is het huurrecht op onderdelen niet verenigbaar met het appartementsrecht en zouden de principes van fair value in hun geheel in het BBSH moeten worden opgenomen, zodat het steeds moeten aanvragen van ontheffing van artikel 11 BBSH achterwege kan blijven. Van een geheel andere aard zijn de problemen die zowel de belangstellenden als de corporaties in de praktijk ondervinden. Het omvormen van de eigen organisatie, het geringe aantal woningen dat kan worden aangeboden door de vastgelopen woningmarkt, het stroef verlopen van projecten door problemen met splitsingsvergunningen en ontbrekende bouwtekeningen, bodemvervuiling, achterstallig onderhoud en erfpacht. Onder de belangstellenden is een relatief grote groep die de financiering niet rond kan krijgen door een negatieve toetsing bij het Bureau Krediet Registratie. Ook de hoogte van de bijdrage voor de Vereniging Van Eigenaren speelt hierbij een rol. (Woonbron, 2005).

De ontwikkeling van de tussenvormen wordt vaak in verband gebracht met het dichten van de kloof tussen koop en huur. Het blijken met name de corporaties te zijn die zich hiermee bemoeien. Hierdoor ligt de nadruk op de sociale sector met de daarbij behorende kenmerken van zowel het aanbod als de vraagzijde. Een direct gevolg hiervan is dat de mogelijkheden gebonden zijn aan de regelgeving, zoals het BBSH, die, ondanks de verzelfstandiging van de corporaties, op dit terrein gelden. Verder vergt de onbekendheid met het eigenwoningbezit enerzijds dat de benadering sterk subject gericht moet zijn om teleurstellingen te voorkomen, terwijl anderzijds ook de objecten de nodige aandacht vergen om op langere termijn de kwaliteit van de woningen en de woonomgeving te waarborgen. Doordat in veel gevallen geen nadere (inkomens)eisen aan de potentiële kopers worden gesteld, moet het ontstaan van een nieuwe categorie scheefwoning niet worden onderschat. Hier tegenover staat echter dat dit het ideaal van gemengde buurten kan bevorderen. Voor de corporaties geldt naast de algemene inspanningen om te komen tot de nodige interne aanpassingen van de organisatie meer specifiek ook de financiële gevolgen van de verkoop van de woningen en het potentiële risico van de terugkoopverplichting. Een nu nog niet te overziene invloed zal uitgaan van de

voorgenomen huurliberalisatie. Door de blijvende bescherming van de zittende huurder zal de neiging om deels te kopen waarschijnlijk niet worden bevorderd.

Tevens zou de verhoging van de huren van bepaalde categorieën woningen de rentabiliteit zodanig kunnen verhogen dat verkoop via MGE voor de corporatie onaantrekkelijk wordt. Van de discussie rondom de hypothekrenteaf trek zou op zich geen negatieve invloed hoeven uit te gaan aanzien zowel de beperking via een aftopping van de hoogte van het bedrag als van het te hanteren percentage bij de inkomstenbelasting de doelgroep niet lijkt te raken. De met behulp van tussenvormen nagestreefde glijdende schaal tussen traditionele huur en koop kan goed worden geïllustreerd met het eerder genoemde concept 'Te Woon'. Onder deze noemer maakt de klant uitgaande van zijn (financiële) mogelijkheden twee keuzes: een hem passende woning en een hem passende contractvorm. Om dit concept verder te optimaliseren en te promoten hebben elf corporaties, die reeds 25.000 woningen Te Woon aanbieden, het Te Woon Platform opgericht (Woonbron, 2006). In de komende jaren zal uit de door de vragers op de woningmarkt gemaakte keuzes moeten blijken of de tussenvormen, naast de traditionele huur en traditionele koop, in de praktijk volwaardige alternatieven zijn.

Literatuur

Congres NHG 50 jaar stimulering eigenwoningbezit hoe nu verder? Speech minister Dekker. www.vrom.nl.

Conijn, J., Schweizer, M. (2000) *Fair Value bij Verzekerd Kopen*. Amsterdam, Rigo Research en Advies b.v.

Directie Wetgeving Directe Belastingen (2002) Brief staatssecretaris WDB kenmerk 2002-00571 U.

Dijstelbloem, H., Meurs, P.L. en E.K. Schrijvers (2004) *Maatschappelijke dienstverlening: een onderzoek naar vijf sectoren* Amsterdam, University Press

Ekkelboom, J. *Op zoek naar moderne koopvarianten*. www.aedesnet.nl (Aedes-magazine 7).

Snijders, M. (2000) 'Individualisering van woonwensen staat nog in de kinderschoenen'. *Be&G* 27e jrg. nr. 7/8.

Vromraad (1999) 'Wonen, beleid en legitimiteit'. *Advies 014*, Den Haag.

Vromraad (2004) 'Op eigen kracht: Eigen woningbezit in Nederland'. *Advies 044*, Den Haag.

Woonbron (2005) 'Evaluatie Te Woon'. Rotterdam.

Woonbron (2006) 'Al 25.000 woningen Te Woon'. www.woonbron.nl (persbericht 3 april).

WSW (2005) 'Tussenvormen koop en huur: de koop goedkoop-constructie'. *WSW Actueel* 10e jrg. nr. 3.