

Column: Regels voor huurkoop (eindelijk) versoepeld

24-10-2016 13:40

Op 5 oktober 2016 is een nieuwe wet goedgekeurd die de 'Tijdelijke wet huurkoop onroerende zaken' (uit 1973!) moet gaan vervangen. De goedgekeurde wet is soepeler dan de oude. Wanneer deze wet in werking treedt zal het in huurkoop aanbieden van onroerende zaken voor professionele partijen én particuliere eigenaren interessanter worden dan voorheen. Dat is ook goed nieuws voor diegenen die niet een 'gewone' hypotheek kunnen krijgen, zoals startende ondernemers en ZZP'ers zonder *track record*. Een goede aanleiding om de wijzigingen in de goedgekeurde wet onder de loop te nemen en aandacht te besteden aan een aantal andere facetten van huurkoop.

Wat is huurkoop?

Kort gezegd gaat het om een vorm van koop op afbetaling; de verkoper houdt echter de eigendom van de verkochte woning totdat minimaal twee termijnen van de koopsom zijn afbetaald. De koper mag de woning al wel direct gebruiken, maar de wettelijke regels inzake huur en verhuur zijn niet van toepassing. Er bestaat dus bijvoorbeeld geen recht op huurbescherming.

Wat is er precies veranderd?

Het eerste wat opvalt is dat alleen de huurkoopovereenkomst met betrekking tot woonruimte, indien de huurkoper handelt als consument, verplicht in een notariële akte moet worden neergelegd. Bij bedrijfsruimte of kantoorruimte is er geen vormvereiste. Wel kan ieder der partijen verlangen dat de overeenkomst in een notariële akte wordt vastgelegd, die in de openbare registers wordt ingeschreven. Dat is ook te prefereren, omdat een notariële akte de huurkoper beter beschermt (bijvoorbeeld tegen een latere vervreemding of bezwaring van de onroerende zaak, of een faillissement van de huurverkoper).

De belangrijkste wijziging ten opzichte van de oude regeling is echter dat er geen bijzondere bepaling meer in de wet staat die aan de rechter de bevoegdheid geeft om een huurkoopovereenkomst te wijzigen.

Ook valt op dat de wet expliciet bepaalt dat de huurkoper vervroegd mag aflossen en dat huurverkoper dan een aflosvergoeding mag berekenen. Overigens mag die vergoeding niet het door de huurverkoper geleden financiële nadeel overschrijden (net als bij een gewone hypotheek). Een vergoeding ter grootte van het (contant gemaakte) verschil tussen de contractrente over de resterende looptijd en de op het moment van aflossing geldende marktrente voor een gelijke rentevaste periode lijkt mij, afhankelijk van hoe de overeenkomst precies in elkaar steekt, toegestaan. Wel moet de berekenwijze duidelijk in de huurkoopovereenkomst zijn opgenomen. Deze tussentijdse aflossingsmogelijkheid is alleen expliciet voor woonruimte is opgenomen in de wet. Dat laat volgens mij echter onverlet dat partijen dit bij bedrijfs- of kantoorruimte (vrijwillig) zouden kunnen overeenkomen.

Nieuw is ook dat de overeengekomen koopprijs volgens van tevoren gemaakte afspraken mag worden geïndexeerd of aangepast aan de hand van een andere rentevoet.

Wat gebeurt er als de huurkoper zijn verplichtingen niet nakomt?

De verkoper hoeft dan niet, zoals vroeger, naar de rechter om de overeenkomst te ontbinden: een schriftelijke verklaring volstaat. Voor zover de huurverkoper in een betere vermogenspositie wordt gebracht, vindt volgens de wet 'volledige verrekening' plaats. Wat betekent dit? Mag de verkoper bijvoorbeeld een (flinke) boete in rekening brengen? En wat als de onroerende zaak tussentijds in waarde is gestegen? Heeft de huurkoper dan recht op een (deel van de) waarde of hangt dat van de formuleringen in de overeenkomst af (wat mij logischer lijkt)? Er is in ieder geval een uitspraak van het Hof Amsterdam uit 2014 (met betrekking tot roerende zaken) waaruit met enige goede wil zou kunnen worden afgeleid dat een boete toelaatbaar is, zij het dat die boete

vatbaar is voor matiging door de rechter. Zelf zou ik menen dat een boete in de vorm van een gefixeerde schadevergoeding mogelijk is (vgl. de 10% boete in een standaard koopcontract). Maar de nieuwe goedgekeurde wet biedt niet de (voor de praktijk onontbeerlijke) duidelijkheid.

Hoe zit het met de hypotheekrenteaftrek?

Mits het contract aan de voorwaarden voor de eigenwoningregeling voldoet, zal de huurkoper de betaalde rente van diens inkomen mogen aftrekken. Daarin verschilt een huurkoopovereenkomst niet van een gewone hypotheek. Essentieel voor de eigenwoningregeling is dat de waardeverandering van de woning de huurkoper voor minimaal 50% moet aangaan. Ook als de overeenkomst tussentijds wordt ontbonden. De redactie van de overeenkomst luistert zeer nauw.

Is overdrachtsbelasting verschuldigd?

Afhankelijk van de vraag of een huurkoopovereenkomst een overdracht van de economische eigendom impliceert, zal de huurkoper bij de aanvang van de overeenkomst overdrachtsbelasting (2% voor woningen en 6% voor overige onroerende zaken) verschuldigd zijn. Bij de overdracht van de (juridische) eigendom is overdrachtsbelasting waarschijnlijk *nogmaals* aan de orde, zij het dat die dan wordt berekend over de waardevermeerdering (voor zover niet het gevolg van verbeteringen die de huurkoper zelf heeft bekostigd). Bij nieuw gebouwde onroerende zaken zal bij het aangaan van de overeenkomst veelal omzetbelasting (btw) verschuldigd zijn (en geen overdrachtsbelasting) en aan het einde van de rit mogelijk overdrachtsbelasting over de waardevermeerdering (en geen omzetbelasting).

Wat is eigenlijk de positie van een financier met een ouder (hypotheek)recht?

Het komt voor dat partijen een huurkoopovereenkomst willen aangaan terwijl op het object een hypotheekrecht rust ten behoeve van de bank van de verkoper. Op grond van haar hypotheekvoorwaarden zal de bank hiervoor toestemming moeten geven. Hoewel de bank een hypotheekrecht behoudt dat in rang vóórgaat op het recht van de huurkoper, kan zij de toestemming weigeren. Vraag is of een dergelijke houding altijd gerechtvaardigd is. De bank kan, in plaats van de toestemming te weigeren, immers ook bedingen dat de huurkoper de huurkooptermijnen direct aan de bank betaalt.

Is de wet ook van toepassing op de 'Groninger akte'?

Een 'Groninger akte' is het spiegelbeeld van een huurkoopovereenkomst: de juridische eigendom wordt *meteen* overgedragen, zij het onder de ontbindende voorwaarde dat de gehele koopprijs en rente niet op de afgesproken datum zijn betaald aan de verkoper. Is aan de voorwaarde voldaan, dan keert de eigendom dus automatisch terug naar de verkoper. De koper krijgt al wel meteen het gebruik van de onroerende zaak. Gaat het om een woning, dan is de kans groot dat de Groninger akte tóch als huurkoop wordt gezien. De wet kent namelijk voor woonruimte een bepaling dat de huurkoopbepalingen ook van toepassing zijn op alle overeenkomsten die dezelfde strekking als huurkoop hebben. Desondanks kan de Groninger akte een alternatief zijn voor een (echte) huurkoop. Mits de overeenkomst op de juiste wijze is geformuleerd, zal geen overdrachtsbelasting verschuldigd zijn over een tussentijdse waardevermeerdering, nu de overdracht van de economische eigendom en de juridische eigendom met elkaar samenvallen.

En op financial lease?

Financial lease ziet met name op bedrijfs- of kantoorruimte. Zoals gezegd is de hierboven genoemde strekkingsbepaling enkel gericht op woonruimte. Maar ik denk niet dat de huurkoopregels nooit van toepassing kunnen zijn op financial lease van bedrijfsruimte of kantoorruimte. Vaak valt zo'n overeenkomst namelijk gewoon onder de wettelijke definitie van huurkoop (ondanks het kopje dat erboven staat).

Tot besluit

De goedgekeurde wettelijke huurkoopregeling is sterk verbeterd. Het blijft echter wel zaak om u goed te laten

adviseren wanneer deze wet in werking treedt en de huurkoop vast te leggen in een notariële akte die in de openbare registers wordt ingeschreven. Alleen dan wordt de huurkoper optimaal beschermd. Zwak punt blijft dat de nieuwe wet niet aangeeft in hoeverre een boete of (gefixeerde) schadevergoeding toelaatbaar is als het contract wordt ontbonden doordat de huurkoper zijn verplichtingen niet nakomt. In sommige gevallen verdient het aanbeveling om (ook) te kijken naar het alternatief: de Groninger akte. Dit kan u namelijk een (overdrachts)belastingvoordeel opleveren.

Een column van Janbert Heemstra, notaris bij [De Clercq Advocaten Notarissen](#).