

## **Koopgarantconstructie corporatiewoningen onder vuur**

01-03-2017 11:57

**Het komt regelmatig voor dat woningcorporaties vanuit het belang van de volkshuisvesting woningen verkopen met een substantiële korting op de marktwaarde op het moment van verkoop. Hiermee stellen corporaties starters die weinig kans hebben op de woningmarkt in staat om een (nieuwbouw)woning te kopen. De kopers moeten bij verkoop de woning dan weer terug verkopen aan de woningcorporatie. Dit wordt de (terug)koopgarantie genoemd.**

### **Uitspraak Rechtbank Midden-Nederland**

Ook in de uitspraak van de [Rechtbank Midden-Nederland op 26 oktober 2016](#) was sprake van een (terug)koopgarantie. In de koopovereenkomst tussen de corporatie en de betreffende kopers was opgenomen dat de kopers van de koopgarantwoningen bij voorgenomen verkoop verplicht zijn de woning weer aan de corporatie aan te bieden. De corporatie heeft zich verplicht de woning na een taxatie terug te kopen. Een waardestijging of -daling wordt verdeeld tussen de verkoper en de corporatie.

### **Standpunt eigenaren en VvE**

In dit geval had de corporatie met de gemeente afspraken gemaakt. Op basis van die afspraken en de woonvisie van de gemeente heeft de corporatie besloten om haar woningvoorraad sociale huurwoningen uit te breiden met kleine, goedkope woningen. De corporatie heeft in verband met deze afspraken besloten de koopgarantwoningen, die zij terugkopen, weer te gaan verhuren. Volgens de corporatie verandert er voor de eigenaren van de koopgarantwoningen niets. Daar zijn de koopgaranteigenaren en de betrokken VvE's het duidelijk niet mee eens.

Zij stellen een gegronde vrees te hebben voor een waardedaling van hun woningen, welke waardedaling wordt veroorzaakt door het besluit van de corporatie om de teruggekochte woningen in sociale verhuur te geven. Deze stelling baseren zij mede op uitlatingen van de makelaar en vermeldingen in recente taxatierapporten. Tevens wordt gevreesd dat huurders een minder persoonlijk betrokken type bewoner zijn dan eigenaren en dat de huidige bewoners in de VvE complexen hiervan nadeel zullen ondervinden. Ook zijn de belangen van huurders anders, omdat zij geen extra bijdragen dienen te voldoen in geval van bijkomend gemeenschappelijk onderhoud.

De VvE's en de eigenaren achten het daarom ook zeer onwenselijk dat de corporatie door haar beleid een meerderheidsstelsel zal krijgen in de vereniging van eigenaren, wat ertoe zal leiden dat de belangen van de particuliere eigenaren ondergeschikt raken aan die van de corporatie en de huurders. Verder menen zij ook dat de corporatie zich moet houden aan de door haarzelf bedongen afspraak dat de woningen niet mogen worden verhuurd.

### **Oordeel rechter**

De rechter oordeelt dat de VvE's en de individuele eigenaren voldoende aannemelijk hebben gemaakt dat sprake is van een reëel risico van waardedaling van de appartementen als gevolg van het besluit van de corporatie. De rechter oordeelt dat de stellingen voldoende worden ondersteund door de opmerkingen van de betrokken makelaar/taxateur. Er is volgens de rechter voldoende sprake van een risico van een negatieve invloed op de waarde van het in (sociale) huur uitgeven van appartementen in de betreffende complexen ten opzichte van de situatie dat het koopappartementencomplexen zouden blijven.

De afspraken in de koopovereenkomst over het terug verkopen van de woning aan de corporatie hadden als doel te voorkomen dat eigenaren tegen een dusdanig hoge prijs de woningen zouden doorverkopen dat aankoop voor mensen met een lager inkomen onmogelijk zou worden. De rechter neemt aan dat daarom ook

geldt dat deze regeling er mede voor moest zorgen dat de "sociale koopwoningen" voor langere tijd behouden zouden blijven voor mensen van deze doelgroep, bestaande uit starters die ondersteuning nodig hadden om zich op de kopersmarkt te begeven.

De rechter oordeelt echter dat deze koopgarant-starters onverhoopt de dupe zijn geworden van de sterk gezakte woningprijzen na de kredietcrisis, waardoor velen al genoodzaakt zijn geweest hun woning te verkopen met een restschuld. Volgens de rechter had het op de weg van de corporatie gelegen om bij een wijziging van het beleid de belangen van de VvE's en de eigenaren mee te wegen. Volgens de rechter heeft de corporatie dat niet gedaan.

Tevens oordeelt de rechter dat uit artikel 44 Woningwet of uit een andere bepaling geen wettelijke verplichting volgt tot het staken van het reeds lopende koopgarantproject en het overstappen op het huidige beleid.

Uiteindelijk veroordeelt de rechter de corporatie om het beleid om teruggekochte koopgarantwoningen als (sociale) huurwoningen in de markt te zetten te staken en gestaakt te houden voor een periode van maximaal 1 jaar op straffe van een dwangsom van maximaal € 500.000.

## **Gevolgen praktijk**

Een zeer opmerkelijke uitspraak die grote gevolgen kan hebben voor de praktijk aangezien ook andere corporaties vergelijkbare regelingen in het verleden hebben afgesproken en dus niet zonder meer hun beleid kunnen wijzigen, ook al verlangen gemeenten dit op basis van artikel 44 Woningwet bij het maken van de prestatieafspraken. Mocht u vragen hebben naar deze uitspraak kunt u met mij contact opnemen.

*Een column van Bart Poort, advocaat-partner bij [Weebers Vastgoed Advocaten](http://WeebersVastgoedAdvocaten.nl) en mede oprichter van het online kennis [platform corporatierecht.nl](http://platformcorporatierecht.nl). Bart Poort werkt voor diverse corporaties en commerciële vastgoed partijen. Daarbij heeft hij onder meer zich bezig gehouden met complexe overlastzaken, zaken op het gebied van woonbegeleiding, renovatie en gebreken, bijzondere contractvormen, executiegeschillen, hennep en woonfraude alsmede de huurrecht gerelateerde wet- en regelgeving. Ook adviseert hij commerciële vastgoed partijen bij huurrechtelijke zaken.*