

KOOP OF HUUR?



HUURKOOP3.0 - EEN NIEUWE TOEGANKELIJKE, SCHULDVRIJE, GELEIDELIJKE OPBOUW VAN WONINGBEZIT VOOR EEN BETERE WONINGMARKT.

UPDATE JAN. '22

NIDA-INITIATIEFVOORSTEL

MAART 2019 - UPDATE JANUARI 2022 | ROTTERDAM

“In Nederland ligt bijna het gehele risico van leningen bij de schuldenaar. Zowel vanuit het oogpunt van rechtvaardigheid als met het oog op een snel herstel na de crisis is het belangrijk na te denken over een meer evenwichtige risicoverdeling van schulden.”

Geld en schuld – de publieke rol van banken |

Wetenschappelijke Raad voor Regeringsbeleid (2019) p. 19

UPDATE: AUGUSTUS 2021 | N.A.V. EXPERTMEETING

Op 16 februari 2021 heeft in de Rotterdamse raadscommissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte een expertmeeting (bijlage 4) plaats gevonden naar aanleiding van de eerste versie van dit initiatiefvoorstel. N.a.v. hiervan is paragraaf 13. Expertmeeting op p. 9 toegevoegd aan dit initiatiefvoorstel en is de richting van het initiatiefvoorstel en het raadsbesluit (p. 16) aangepast.

UPDATE: DECEMBER 2021 | N.A.V. AFM-RAPPORT (p. 10)

In december 2021 publiceert de Autoriteit Financiële Markten het rapport *Nederlanders met een migratieachtergrond - Een verkenning naar de mate van financiële kwetsbaarheid en de relatie met financiële dienstverlening*. Het rapport en de adviezen - gericht tot beleidsmakers bij overheden, toezichthouders en de financiële sector - onderschrijft de inzet en bijdrage van dit initiatiefvoorstel.

UPDATE: DECEMBER 2021 | N.A.V. NIEUWE MINISTER WONEN (p. 10)

Met de installatie van een nieuw kabinet is ook een nieuwe minister Wonen aangesteld en wel voor Rotterdam geen onbekende, te weten: Hugo De Jonge. Dit biedt goede mogelijkheden voor het nieuwe raadsbesluit van dit initiatiefvoorstel.



Wat doen we voor al die stadsgenoten die nu door beperkte huur- en koopmogelijkheden tussen wal en schip vallen?
Kunnen we woningbezit toegankelijker maken?
Hoe verbeteren we de aansluiting van woningvraag en -aanbod en de doorstroom op de woningmarkt?
Hoe beperken we de enorme hypotheek- en schuldenlast die vele stadsgenoten dragen?

HuurKoop3.0 biedt een oplossing.

Een nieuwe manier van een huis (huur)kopen.
Meer verantwoord. Minder risico.
Schuldenvrij. Zonder rente.
Met rendement, aandelen en huur.
Geleidelijk en gelijkwaardig.
In het belang de huurkoper, investeerder(s) en de stad als geheel.

Zo kan het ook.
Samen gaan we dit fixen!¹

¹ *Dit initiatiefvoorstel biedt geen kant en klaar financieel product, maar een concept met principes waar HuurKoop 3.0 aan voldoet (/aan dient te voldoen). Daarbij wordt inzicht gegeven in de meerwaarde van HuurKoop 3.0 voor de stad en de uitdagingen die bij de realisatie hiervan komen kijken. We zien voor de (lokale) overheid hierin een rol weggelegd als aanjager richting het Rijk in samenwerking met belanghebbende partijen (huurdersverenigingen, investeerders, woningcorporaties, initiatiefnemers, experts, etc.) aangezien de markt hier vooralsnog zelf niet uitkomt.

INHOUDSOPGAVE

1. De mismatch tussen vraag en –aanbod op de woningmarkt	5
2. Het gangbare debat: meer of minder? Kopen of huren?	
3. Een nieuwe oplossingsrichting: huurkoop	
4. In het kort: kopen, huren of huurkoop?	
5. Dus het verschil tussen huurkoop en huren/kopen?	6
6. Grofweg drie huurkoop-varianten in perspectief	
7. Voordelen huurkoop3.0 voor verschillende doelgroepen	7
8. Voordelen van huurkoop voor de stad	8
9. Voordelen voor de investeerder(s)	9
10. HuurKoop Juridisch gezien	
11. Juridische uitdagingen	10
12. Wat moet er gebeuren voor de realisatie van huurkoop3.0 #AANGEPAST	11
13. Expertmeeting #UPDATE	12
14. AFM-Rapport #UPDATE	13
15. Nieuwe Minister Wonen #UPDATE	
16. Ontwerpbesluit	14
<i>Bijlage I: Praktijkvoorbeeld van Fatima en Henk</i>	16
<i>Bijlage II: (nieuwe) Wet & Regelgeving rondom huurkoop onroerende zaken</i>	18
<i>Bijlage III: Regels voor HuurKoop (eindelijk) versoepeld</i>	20
<i>Bijlage IV: Agenda Expertmeeting</i>	24

1. DE MISMATCH TUSSEN VRAAG EN -AANBOD OP DE WONINGMARKT

De krapte op de woningmarkt brengt allerlei knelpunten en uitdagingen met zich mee voor de relatie tussen woonbehoeften en het woningaanbod. Deze liggen niet alleen in het aantal geschikte woningen en de aansluiting hiervan bij de woonbehoeften en -wensen van inwoners, maar zeker ook in de betaalbaarheid hiervan en de wijze van betalen.

2. HET GANGBARE DEBAT: MEER OF MINDER? KOPEN OF HUREN?

De financiële wensen en mogelijkheden van huurders en kopers sluiten voor een aantal doelgroepen onvoldoende aan bij de beschikbare huur- en koopmogelijkheden. Het debat over het oplossen van de krapte op de woningmarkt richt zich voorsnog vooral op de mate van spreiding, bouw, sloop en renovatie van diverse type huur- en koopwoningen. Meer of minder huur-, koop-, sociaal-, midden-, hoog- of topsegment? Het debat hierover is absoluut relevant en de keuzes die we hierin maken zijn van groot belang voor de ontwikkeling van de woningmarkt, maar deze focus is niet alles omvattend.

3. EEN NIEUWE OPLOSSINGSRICHTING: HUURKOOP

NIDA opent en verkent met dit initiatiefvoorstel een nieuwe oplossingsrichting waarmee inwoners in onze stad op een schuldenvrije en rentevrije wijze, geleidelijk aan met beperkt en gedeeld risico woningbezit opbouwt. Zo beperken de huidige mogelijkheden zich vooral tot: huren of kopen. Maar er zijn ook alternatieven denkbaar, zoals: huurkoop. Een nieuwe HuurKoop-variant (vanaf nu: HuurKoop 3.0) biedt uitkomst voor verschillende doelgroepen die met de huidige huur- en koopmogelijkheden nog tussen wal en schip vallen. In paragraaf 4 en 5 wordt HuurKoop 3.0 verder toegelicht. Paragraaf 7, 8 en 9 belichten de voordelen hiervan voor verschillende doelgroepen, voor de stad als geheel en voor investeerders.

4. IN HET KORT: KOPEN, HUREN OF HUURKOOP3.0?

Huren is doorgaans eenvoudig: Een huurder woont in een huis dat in het bezit is van iemand anders (een huiseigenaar of woningcorporatie bijv.) en de huurder betaalt daarvoor maandelijks huur aan de eigenaar van de woning. De woning blijft altijd in het bezit van de woningeigenaar en de huurder bouwt zelf geen woningbezit op.

Kopen is iets ingewikkelder en er zijn verschillende koopvormen, maar kopen komt doorgaans hierop neer: Een koper koopt een woning met geleend geld van de bank (een hypotheek). De koper wordt hierdoor woningeigenaar en draagt hiervoor een

schuldenlast die hij maandelijks aflost. Over deze schuld/lening betaalt de koper maandelijks rente aan de bank. Het huis dient hierbij doorgaans als onderpand voor de schuld/lening.

HuurKoop kent ook enkele varianten. Dit initiatiefvoorstel richt zich tot de inmiddels meest doorontwikkelde vorm (HuurKoop 3.0), namelijk: een HuurKoop-constructie op basis van (woning)aandelen. HuurKoop 3.0 gaat uit van een gedeeld eigenaarschap van zowel de huurkoper als de huurverkoper (dit kan een particulier, een fonds, een woningcorporatie of een bank zijn). De huurkoper bouwt geleidelijk aan – maandelijks – zijn bezit/aandeel in de woning op tot de huurkoper uiteindelijk de woning volledig bezit. Gedurende de looptijd betaalt de huurkoper bovenop de aandelen die de huurkoper opbouwt maandelijks huur aan de huurverkoper om in de woning te wonen. Bij tussentijdse verkoop delen de huurkoper en huurverkoper naar rato (op basis van de aandelenverhouding) in de winst en eventuele risico's.

5. DUS HET VERSCHIL TUSSEN HUURKOOP3.0 EN HUREN/KOPEN?

In tegenstelling tot de huurder, bouwt de huurkoper geleidelijk aan woningbezit op. In tegenstelling tot de koper, doet een huurkoper dit schuldenvrij, zonder rente en met gedeelde winst en risico. Waar een koper maandelijks een deel van zijn schuld aflost, daar bouwt een huurkoper maandelijks zijn aandeel in het huis op. Waar een bank met een reguliere hypotheek verdient aan rente-inkomsten, daar verdient de huurverkoper bij HuurKoop 3.0 aan huurinkomsten. De bedragen voor aflossing/aandeel en huur/rente kunnen hetzelfde zijn en beide constructies kunnen hetzelfde rendement opleveren. Door het schuldenvrij kopen en gedeeld eigenaarschap van de woning bij HuurKoop zijn de risico's – voor zowel huurverkoper als huurkoper – verdeeld en veel beperkter dan bij een reguliere hypotheek. Huurkoper en investeerder zijn samen woningeigenaar bij een eventuele tussentijdse verkoop delen de huurkoper en de huurverkoper dus in de risico's (eventueel verlies²) en in de winst (overwaarde van de woning).

Zie bijlage I voor uitleg HuurKoop3.0 a.d.h.v. twee praktijkvoorbeelden.

² In het HuurKoop-contract dienen voorwaarden te worden gesteld over wanneer een woning (ofwel slechts het woningaandeel van de huurkoper/investeerder) in bepaalde omstandigheden kan worden verkocht en hoe eventueel (onevenredig) verlies kan worden gecompenseerd. Zo kunnen investeerder en huurkoper afspreken dat eventueel verlies voor de investeerder ten gevolge van een genoodzaakte – en voor de investeerder ongunstige – verkoop binnen bijvoorbeeld de eerste helft van de looptijd wordt gecompenseerd vanuit het opgebouwde woningaandeel van de huurkoper.

6. GROFWEG DRIE HUURKOOP-VARIANTEN IN DE PRAKTIJK

HuurKoop 1.0 | De oorspronkelijke HuurKoop-variant - Oorspronkelijk wordt bij HuurKoop de huurprijs zo berekend dat pas aan het einde van de periode/looptijd het huis in bezit komt van de huurkoper. Bij een tussentijdse verhuizing, om wat voor reden dan ook, heeft de huurkoper niets opgebouwd. Door de onaantrekkelijkheid hiervan voor de huurkoper enerzijds, maar ook door steeds hogere huren en goedkopere hypotheeklen anderzijds, is deze vorm van HuurKoop in de loop der tijd vrijwel verdwenen.

HuurKoop 2.0 | HuurKoop met voortijdige koopoptie - Een variant op de oorspronkelijke vorm van HuurKoop is een huurkoopcontract waarbij de huurkoper op elk ogenblik in het traject de koopoptie kan uitoefenen tegen vooraf bepaalde voorwaarden (namelijk de verrekening van de betaalde huur als deel van de koopprijs). In de praktijk wordt voor de uiteindelijke koop (voor het restbedrag van de woning) doorgaans alsnog een reguliere hypotheek afgesloten. Ook in deze variant wordt dus niet schuldenvrij geleidelijk aan woningbezit opgebouwd.

HuurKoop 3.0 | HuurKoop o.b.v. woningaandelenopbouw - Ondertussen ontwikkelde zich in Nederland in theorie en elders in de wereld in de praktijk (zoals in Maleisië) een vernieuwde HuurKoop-variant welke uitgaat van een geleidelijke opbouw van aandelen in de woning, zoals beschreven (in paragraaf 4 & 5). In de praktijk is deze HuurKoop-variant op de (woning)markt in Nederland vooralsnog niet van de grond gekomen door onbekendheid en enige koudwatervrees enerzijds en enkele juridische obstakels anderzijds. Dit initiatiefvoorstel poogt bij te dragen aan de realisatie hiervan op de Rotterdamse woningmarkt.

7. VOORDELEN VAN HUURKOOP3.0 VOOR VERSCHILLENDE DOELGROEPEN

Voor verschillende doelgroepen die nu nog tussen wal en schip vallen biedt HuurKoop3.0 een uitkomst:

- ◆ Zoals starters of zzp-ers met (beperkte) hypotheek-mogelijkheden (vanwege hypotheeklen), terwijl ze misschien al jaren een maandelijkse huur betalen die nog hoger is dan de hypotheeklen;
- ◆ Zogenoemde 'scheefwoners' die gevangen zitten tussen sociale huur en te hoge huurprijzen in de vrije sector;
- ◆ Eenieder die vanuit principe of (levens)overtuiging geen hoge schuldenlast en rente mag of kan dragen en betalen.

HuurKoop 3.0 kan voor al deze doelgroepen een uitkomst bieden om schuldenvrij, rentevrij en met een beperkt en gedeeld risico woningbezit op te bouwen.

8. VOORDELEN VAN HUURKOOP VOOR DE STAD

Door HuurKoop 3.0 mogelijk te maken voor inwoners speelt de stad beter in op de woonwensen van haar inwoners. Dit gaat gepaard met zeker drie voordelen voor de stad als geheel:

1) **Woningbezit wordt meer toegankelijk**

Er is een doelgroep die nu huurt in plaats van koopt, omdat zij om wat voor reden dan ook geen hoge schuldenlast, rentelening en risico's van een reguliere hypotheek willen of kunnen dragen. Deze doelgroepen kunnen dankzij HuurKoop 3.0 nu ook eigen woningbezit opbouwen. Woningbezit creëert meer binding, betrokkenheid en zorg voor de wijk en dit is in het belang van de stad als geheel.

2) **Betere doorstroom en wooncarrière in eigen stad en wijk**

Verschillende doelgroepen die nu tussen wal en schip vallen zitten vast in hun woning of zijn gedwongen uit te wijken naar elders (randgemeenten of provincie). HuurKoop 3.0 creëert nieuwe mogelijkheden. Deze doelgroepen kunnen hierdoor beter doorstromen, wat van belang is voor een goede doorstroom binnen de woningmarkt. En deze doelgroepen kunnen ook beter wooncarrière maken in eigen stad of wijk, wat goed is voor de sociale cohesie in de stad.

3) **Reductie van de schuldenlast**

De Nederlandse samenleving draagt een enorme particuliere schuldenlast (waarvan 609 miljard euro aan hypotheekschuld). Dit is absurd hoog in vergelijking met de rest van Europa. De Europese Centrale Bank spoort al jaren Nederland aan deze schuldenlast terug te dringen. Deze schuldenlast destabiliseert de Nederlandse economie en maakt haar gevoelig voor crises en 'zeepbellen'. Ook creëert deze hoge schuldenlast druk op huishoudens en de arbeidsmarkt. HuurKoop 3.0 biedt een schuldenvrij alternatief om een huis te kopen!

9. VOORDELEN VOOR DE INVESTEERDER(S):

HuurKoop biedt investeerders de mogelijkheid om op maatschappelijk verantwoorde wijze rendement te maken. Een huurverkoper kan een vergelijkbaar rendement maken als met een reguliere hypotheek bij een reguliere bank, alleen vrij van rente en zonder schuldenlast. Daarbij biedt HuurKoop 3.0 meer garantie en minder risico's dan een reguliere hypotheek, omdat de huurverkoper (mede) eigenaar/ aandeelhouder is in de woning.

10. HUURKOOP JURIDISCH GEZIEN

De wet & regelgeving rondom HuurKoop gaat vooral uit van de oorspronkelijke variant van HuurKoop en de variant met voortijdige koopoptie. Huurkoop van onroerende zaken wordt beschouwd als een bijzondere vorm van koop op afbetaling, waarbij de koopsom in termijnen wordt voldaan en de juridische overdracht plaatsvindt na voldoening van een bepaald percentage van de koopsom. Het is dus geen huurovereenkomst en de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek (hierna te noemen BW), die betrekking hebben op huur zijn niet van toepassing op het gebruik door de huurkoper. Per 1 januari 2017 zijn er een aantal wetswijzigingen doorgevoerd in het desbetreffende Boek 7 van het BW.³ De wijziging heeft als doel om de mogelijkheden tot huurkoop van onroerende zaken uit te breiden door bepaalde dwingendrechtelijke regels te schrappen. Tegelijkertijd moet de huurkoper voldoende bescherming blijven genieten en dan met name bij huurkoop van woonruimte (zie bijlage II voor een uiteenzetting hiervan). De huidige wet & regelgeving biedt voldoende aanknopingspunten voor de HuurKoop 3.0 (HuurKoop-variant o.b.v. woningaandelenopbouw). Er zijn nog wel enkele juridische uitdagingen (zie paragraaf 11).

³ Wet van 5 oktober 2016, houdende aanvulling van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek met de nieuwe afdelingen 7.2a.2 en 7.2b.1 en 2 en een nieuwe titel 7.2c (Consumentenkredietovereenkomsten, goederenkrediet en geldlening)

11. JURIDISCHE UITDAGINGEN

Juridische knelpunten, onduidelijkheden ofwel uitdagingen voor de realisatie van HuurKoop3.0 liggen met name in:

- 1) mogelijke scenario's voor de verdeling van eventueel verlies- of overwaarde tussenhuurkoper en huurverkoper in het geval van een tussentijdse verkoop;
- 2) de betalingswijze van de overdrachtsbelasting;
- 3) afspraken tussen huurkoper en huurverkoper met betrekking tot het juridisch en economisch eigendom;
- 4) de mogelijkheid om voor de volledige looptijd (en niet enkel voor de tweede helfter) in aanmerking te komen voor de hypotheekrenteaftrek;
- 5) rechten, afspraken en (on)mogelijkheden tot versneld dan wel vertraagd aflossen (lees: woningaandeel opbouwen);

Het is voor de verschillende uitdagingen nog niet altijd even helder in hoeverre het overkomen ervan een wettelijke aanpassing, of slechts een verduidelijking vergt, of dat een en ander verwerkt in een contract cq. notariële akte afdoende is. Dit zal gedurende het proces met experts⁸ en belanghebbenden blijken.

12. WAT MOET ER GEBEUREN VOOR DE REALISATIE?

Uitdagingen voor de realisatie van HuurKoop 3.0 in de Rotterdamse woningmarkt liggen:

- 1) in de onbekendheid van deze huurkoopvariant in de financiële markt en bij beleidsmakers, al dan niet gepaard met enige koudwatervrees, en
- 2) enkele juridische en belasting-technische obstakels (zie: paragraaf 11).

Deze uitdagingen staan eerdere pogingen voor de realisatie van HuurKoop 3.0 vooralsnog in de weg.

Gezien het belang van HuurKoop 3.0 voor onze inwoners, woningmarkt, economie en daarmee onze stad als geheel (paragraaf 7, 8 en 9) is het voor de Gemeente Rotterdam en haar stadsbestuur van belang dat nieuwe koopvormen zoals HuurKoop 3.0 gerealiseerd worden. In haar rol als lokale overheid kan zij als geen ander de realisatie hiervan aanjagen door de meerwaarde ervan te benoemen richting het Rijk en te stimuleren dat het Rijk hiervoor gaat samenwerken met verschillende belanghebbende partijen: initiatiefnemers, experts, huurders-verenigingen, projectontwikkelaars, grondexploitanten, woningcorporaties, investeerders, etc.

Ervaring in andere landen om ons heen leert dat nieuwe, meer ethische en maatschappelijk verantwoorde kredietvormen, pas gerealiseerd worden zodra de (lokale) overheid de meerwaarde ervan onderschrijft en het proces waar nodig ondersteunt.

13. EXPERTMEETING | UPDATE AUGUSTUS 2021

Op 16 februari 2021 heeft in de Rotterdamse raadscommissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte een expertmeeting (bijlage 4) plaats gevonden naar aanleiding van de eerste versie van dit initiatiefvoorstel. N.a.v. hiervan is deze paragraaf (13. Expertmeeting) toegevoegd aan dit initiatiefvoorstel en is het raadsbesluit aangepast.

De belangrijkste uitkomst van de expertmeeting is dat op nationaal niveau (vanwege juridische en belastingtechnische wet- en regelgeving die volledig geënt zijn op gangbare koopvormen o.b.v. schuld-rente-constructies) te veel obstakels zijn en er lokaal te weinig mogelijkheden zijn om nu lokaal te starten met een pilot.

De recente wijzigingen (per januari 2021) in het belastingstelsel m.b.t. bijvoorbeeld de overdrachtsbelasting, hebben daarbij eerder extra obstakels opgeworpen dan weggenomen voor schuld- en rentevrije koopvormen. Ook dienen we ons voor schuld- en rentevrije koopvormen in belastingtechnisch en juridische zin niet blind te staren op enkel de wettelijke basis voor huurkoop. Andere schuld- en rentevrije koopvormen, zoals het participatiemodel, wat op een vergelijkbare manier werkt als HuurKoop3.0 (zoals beschreven in het praktijkvoorbeeld in bijlage 1), staat los van de wettelijke basis (incl. obstakels) voor huurkoop. Het overkomen van de wettelijke obstakels voor schuld- en rentevrije koopvormen verdient dan ook een brede en open blik.

Dit alles maakt dat we deze discussie en verkenning van de mogelijkheden dienen te verschuiven naar de landelijke overheid. Het reeds bestaande samenwerkingsverband/ platform tussen de wethouders Wonen van de gemeente Rotterdam en Den Haag en de minister Wonen (van waaruit in 2019 de Woondeal is gesloten voor de Zuidelijke Randstad) biedt mogelijkheden voor verdere bespreking, verkenning en realisatie. Als start van dit proces kan vanuit de steden om te beginnen de meerwaarde van nieuwe schuld- en rentevrije koopvormen worden bepleit om zo de uitdagingen op de woningmarkt beter aan te pakken.

14. AFM RAPPORT | UPDATE: DECEMBER 2021

In december 2021 publiceert de Autoriteit Financiële Markten het rapport *Nederlanders met een migratieachtergrond - Een verkenning naar de mate van financiële kwetsbaarheid en de relatie met financiële dienstverlening*⁴. Het rapport en de adviezen - gericht tot beleidsmakers bij overheden, toezichthouders en de financiële sector - onderschrijft de inzet en bijdrage van dit initiatiefvoorstel. Zo valt op blz. 18 van het rapport te lezen:

Financiële producten op islamitische leest worden vooralsnog beperkt aangeboden

Tot slot ligt het voor de hand dat Nederlanders met vooral een niet-westerse migratieachtergrond vanuit religieuze overwegingen behoefte hebben aan financiële producten op islamitische leest. Deze producten worden vooralsnog echter beperkt aangeboden. Uit de gevoerde gesprekken komt het beeld naar voren dat de vraag in Nederland naar met name islamitische hypotheek inderdaad lijkt te bestaan. Tegelijkertijd lijken dergelijke financiële producten in Nederland niet van de grond te komen. Een belangrijke reden hiervoor lijkt te zijn dat door met name fiscale aspecten een islamitische hypotheek een duur product is in vergelijking met een conventionele hypotheek. Zo geeft een islamitische hypotheek door het ontbreken van rente geen mogelijkheid tot hypotheekrenteaf trek. Daarnaast moet twee keer overdrachtsbelasting worden betaald. Bij een islamitische hypotheek is de bank immers aanvankelijk eigenaar van de woning. De bewoner wordt dit gaandeweg door betaling van vaste termijnen aan de bank. Hierdoor dient eerst door de bank en later door de uiteindelijke eigenaar overdrachtsbelasting te worden betaald.

15. NIEUWE MINISTER WONEN | UPDATE: JANUARI 2022

Met de installatie van een nieuw kabinet is ook een nieuwe minister Wonen aangesteld: Hugo De Jonge (voor Rotterdam geen onbekende). De nieuwe start, de uitdagingen en ambities, waaronder de hernieuwde Woon- en Bouwagenda van dit nieuwe kabinet en deze minister maakt dit een logisch moment om dit bij de nationale overheid aanhangig te maken. Zo worden er nieuwe mogelijkheden en kansen gecreëerd voor huurders van grondgebonden corporatiewoningen om hun woning onder bepaalde voorwaarden te kopen.

⁴ <https://www.afm.nl/nl-nl/consumenten/nieuws/2021/december/verkenning-kwetsbaarheid-nederlanders-migratieachtergrond>

16. ONTWERPBESLUIT

De Raad van de gemeente Rotterdam,

- gelezen het Initiatiefvoorstel 'HuurKoop3.0' van het lid Büyükçifçi (22bb353);
- gelezen de reactie van het college van burgemeester en wethouders (22bb...);
- gehoord de expertmeeting HuurKoop3.0 en de commissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte;

BESLUIT

1. het college op te dragen bij de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening te pleiten voor de meerwaarde van een nieuwe schuldvrije en rentevrije koopvorm (zoals HuurKoop3.0, de aandelenhypotheek ofwel het participatiemodel) en deze juridisch en belastingtechnisch mogelijk te maken;
2. het college op te dragen de minister te verzoeken in gesprek te treden met belanghebbende partijen zoals woningcorporaties, commerciële vastgoedpartijen als projectontwikkelaars, banken en vooral initiatiefnemers en experts die zich reeds inzetten voor de realisatie van deze schuldvrije en rentevrije koopvormen, en hierbij aan te geven dat de gemeente Rotterdam open staat mee te denken en werken aan het uitvoeren van pilots met schuldvrije en rentevrije koopvormen.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 24 februari 2022

De griffier,

De voorzitter

Enkele constatering en overwegingen als toelichting op het ontwerpbesluit:

Constaterende dat de krapte op de woningmarkt allerlei knelpunten en uitdagingen met zich meebrengt voor de relatie tussen woonbehoeften en het woningaanbod; deze uitdagingen niet alleen liggen in het aantal geschikte woningen en de aansluiting hiervan bij de woonbehoeften en -wensen van inwoners, maar zeker ook in de betaalbaarheid hiervan; de huidige financieringsmogelijkheden zich vooralsnog beperken tot: huren of kopen (o.b.v. de gangbare leenvormen met schuld en rente); hierdoor verschillende doelgroepen (zoals starters, zzp-ers, zogenaamde 'scheefwoners', een ieder die gevangen zit tussen sociale huur en te hoge prijzen in de vrije sector en een ieder die vanuit principe of levensovertuiging geen hoge schuldenlast en rente mag of kan dragen en betalen) tussen wal en schip vallen omdat zij wel graag een huis willen kopen, maar dit om welke reden dan ook binnen de huidige mogelijkheden niet kunnen.

Daarbij overwegende dat een nieuwe koopvorm o.b.v. woningaandelenopbouw (zoals HuurKoop 3.0/aandelenhypotheek/participatiemodel) voor al deze doelgroepen een uitkomst biedt waarmee zij schuldenvrij, rentevrij en met verdeeld en beperkt risico woningbezit kunnen opbouwen; deze nieuwe koopvorm vraag en aanbod op de woningmarkt dichtert bij elkaar brengt; dit woningbezit, de doorstroom op de woningmarkt en wooncarrière in de stad stimuleert (met alle positieve gevolgen van dien); een expertmeeting over huurkoop3.0 heeft uitgewezen dat de juridische en belastingtechnische uitdagingen (die ook raken aan de betaalbaarheid en risico's) die gepaard gaan met de realisatie hiervan primair op nationaal overheidsniveau dienen te worden opgepakt; De Rotterdamse en Haagse wethouders die verantwoordelijk zijn voor wonen en bouwen in structureel overleg verkeren met de verantwoordelijk minister voor Wonen om de uitdagingen rondom wonen en bouwen in de regio gezamenlijk aan te gaan;

BIJLAGE I: PRAKTIJKVOORBEELD van Fatima en Henk

Het gehuwde Rotterdamse stel Fatima en Henk huurt al jaren in de vrije sector en betaalt hiervoor maandelijks zo'n 1000 euro huur. Dit Rotterdamse stel wil een huis huurkopen. Stel de gewenste woning kost 250.000 euro. Henk en Fatima kopen in samenspraak met een huurverkoper (een particuliere investeerder, bank of woningcorporatie) de woning.

Fatima en Henk hebben hiervoor zelf 25.000 euro gespaard en kopen hiermee 10% van de woning. De overige 225.000 euro (90%) wordt gekocht⁹ door de huurverkoper. Fatima en Henk streven ernaar om geleidelijk hun aandeel in de woning op te bouwen tot de woning na 30 jaar voor 100% van hen is.

Hiervoor betalen Fatima en Henk maandelijks gemiddeld¹⁰ 625 euro aan de huurverkoper (625 euro x 12 maanden x 30 jaar = 225.000 euro¹¹).

Ondertussen wonen Fatima en Henk in de volledige woning, dus ook in dat deel van de woning dat van de huurverkoper is. Daarvoor betalen zij maandelijks gemiddeld¹² 323 euro huur aan de huurverkoper.

Op deze manier bouwen ze elk jaar +3% aandeel op in het huis (bovenop de 10% die ze bij de aankoop zelf hebben ingelegd). Na 5 jaar bezitten zij zo 25%, na 10 jaar is dat 40% en zo verder. Tot Fatima en Henk na 30 jaar de woning voor 100% bezitten.

Fatima en Henk maken samen met de huurverkoper, al dan niet op basis van de onderlinge aandelenverhouding in de woning, afspraken over de kostenverdeling voor het onderhoud en het economisch en juridisch eigendom van de woning.

⁹ Of als het bijvoorbeeld om een corporatiewoning gaat, dan blijft dat deel van de woning in het bezit van de woningcorporatie.

¹⁰ We gaan in dit voorbeeld voor het rekengemak uit van een vaste maandelijkse aandelenopbouw en vaste maandelijkse huur, maar er zijn verschillende huurkoopvarianten denkbaar waarbij je aan de start van de looptijd minder aandelen opbouwt (en daarnaast meer huur betaald) en aan het einde van je looptijd meer aandelen opbouwt en daarnaast minder huur betaald.

¹¹ Voor dit voorbeeld hanteren we voor een doorberekening van de kosten en het rendement een reguliere annuïteitenhypotheek als benchmark (via berekenhet.nl: looptijd van 30 jaar o.b.v. 3,0% vaste rente voor een woning met een WOZ-waarde van 250.000 euro). De maandelijkse (bruto)lasten bij een reguliere hypotheek voor volledige aflossing van deze woning bedragen gemiddeld zo'n 948 euro (625 aflossing + 323 rente). In dit voorbeeld houden we, zoals aangegeven voor het rekengemak, een maandelijks gemiddeld bedrag aan voor aflossing/aandeel en rente/huur (zie voetnoot 10). Voor de duidelijkheid, wellicht ten overvloede: Deze kostenvergelijking met een reguliere hypotheek doen we om inzichtelijk te maken hoe de kosten (en het rendement voor investeerders) voor aflossing en rente zich op een zelfde manier kunnen verhouden tot het opbouwen van aandeel en de huurkosten. Dat wil natuurlijk niet zeggen dat alleen de 'benaming' anders is. De grondslag van HuurKoop3.0, welke uitgaat van gedeeld eigenaarschap en het geleidelijk opbouwen van aandeel in het huis, is schuldvrij en verschilt essentieel van een reguliere hypotheek waarbij de koper een schuld aangaat, hierover rente betaalt en alle risico's draagt. Zie ook paragraaf 4 en 5.

¹² Zie voetnoot 10.

De huurverkoper heeft na 30 jaar 116.499 euro ($323 \times 12 \times 30$) verdiend aan huurinkomsten, evenveel als een bank bij een reguliere hypotheek zou verdienen aan rente-inkomsten. Fatima en Henk kunnen op deze manier woningbezit opbouwen. De kosten zijn vergelijkbaar met een reguliere hypotheek¹³, maar dan wel zonder schuld en zonder rente, vanuit gedeeld eigenaarschap met de huurverkoper.

Tussentijdse verkoop:

Stel dat de huurkoper en huurverkoper in samenspraak besluiten de woning tussentijds te verkopen, dan delen de huurkoper en huurverkoper gezamenlijk naar rato (afhankelijk van hun aandeel in de woning) in de winst ofwel het verlies. Als de woning bijvoorbeeld na een ruime 13 jaar (huurkoper en huurverkoper zijn dan allebei voor 50% eigenaar) wordt verkocht voor 300.000 euro. Dan ontvangt zowel de huurkoper als de huurverkoper de helft van het verkoopbedrag (= 150.000 euro). Of stel de woning wordt na 5 jaar voor 200.000 euro verkocht. De huurkoper is dan voor 25% eigenaar en de huurverkoper is 75% eigenaar van de woning. Dan ontvangt de huurkoper 50.000 euro en de investeerder 150.000 euro (25/75)¹⁴.

BIJLAGE II: (nieuwe) Wet & Regelgeving rondom huurkoop onroerende zaken

Per 1 januari 2017 is er met een wijziging in Boek 7 Burgerlijk Wetboek (BW) eindelijk een nieuwe wet in werking getreden. Wat zijn de belangrijkste aandachtspunten van deze nieuwe wet en biedt dit nieuwe kansen?

Huurkoop van onroerende zaken wordt beschouwd als een bijzondere vorm van koop op afbetaling, waarbij de koopsom in termijnen wordt voldaan en de juridische overdracht zal plaatsvinden na voldoening van een bepaald percentage van de koopsom. Het is dus geen huurovereenkomst en de bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek (hierna te noemen BW), die betrekking hebben op huur zijn niet van toepassing op het gebruik door de huurkoper.

Per 1 januari 2017 is er een wetswijzigingen doorgevoerd in Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.⁵ Op 5 oktober 2016 heeft de Eerste Kamer de wet goedgekeurd die de "Tijdelijke wet huurkoop onroerende zaken" (uit 1973) vervangt.⁶ De nieuwe wet zorgt ervoor dat er een nieuwe afdeling in Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek ingevoegd is, waarin de huurkoop onroerende zaken geregeld wordt (de artikelen 101 tot en met 117 van Boek 7). De wijziging heeft als doel om de mogelijkheden tot huurkoop van onroerende zaken uit te breiden door bepaalde dwingendrechtelijke regels te schrappen. Tegelijkertijd moet de huurkoper voldoende bescherming blijven genieten en dan met name bij huurkoop van woonruimte.

Hiertoe is in de wet een regeling opgenomen die onderverdeeld is in twee sub-afdelingen:

- Huurkoop van onroerende zaken in het algemeen (artikel 7:101 e.v. BW)
- Huurkoop van (onroerende) woonruimte door particulieren (artikel 7:113 e.v. BW).

Enkele belangrijke aandachtspunten uit de nieuwe wet:

1. De huurkoop van onroerende zaken is een bijzondere vorm van koop, waardoor titel 7.1 BW van Boek 7 van toepassing is. Vormerkung (een inschrijving van de huurkoopovereenkomst in de openbare registers) van de huurkoopovereenkomst is derhalve mogelijk, waarmee de huurkoper tegen bepaalde situaties (zoals faillissement van de huurverkoper) is beschermd.

⁵ Wet van 5 oktober 2016, houdende aanvulling van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek met de nieuwe afdelingen 7.2a.2 en 7.2b.1 en 2 en een nieuwe titel 7.2c (Consumentenkredietovereenkomsten, goederenkrediet en geldlening)

⁶ <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/stb-2016-360.html>

2. Voor huurkoop van woonruimte is een strekkingsbepaling opgenomen. Dit betekent dat ook contracten waarbij de strekking van de afspraken overeenkomt met huurkoop onder de wettelijke regels van artikel 7:113 e.v. BW vallen.
3. Voor de huurkoop van woonruimte is een notariële akte vereist. Zolang er geen notariële akte tot stand is gekomen kan de huurkoop vernietigd worden. Indien de huurkoper tot vernietiging overgaat kan hij het reeds door hem betaalde terugvorderen behoudens een vergoeding voor het door hem reeds van de woning gemaakte gebruik. De huurverkoper kan slechts tot vernietiging overgaan nadat hij de huurkoper een redelijke termijn heeft gesteld om aan de notariële akte mee te werken en deze die termijn ongebruikt heeft laten verstrijken.
4. Er geldt een soort afkoelingsperiode bij de huurkoop van woonruimte. De notariële akte moet de getaxeerde waarde bevatten en de notariële akte mag pas worden gepasseerd nadat partijen ten minste veertien dagen de tijd hebben gehad om van het taxatierapport kennis te nemen.
5. Er is geen speciale bevoegdheid meer opgenomen voor de rechter om de overeenkomst te wijzigen. Partijen zijn hiervoor afhankelijk van de bepalingen in het BW.
6. De huurkoper van woonruimte mag zich te allen tijde geheel of gedeeltelijk van zijn verplichtingen uit de huurkoopovereenkomst bevrijden.
7. Voor de huurkoop van woonruimte blijven veel bepalingen van (semi-)dwingend recht; artikel 7:117 BW bepaalt van welke bepalingen niet of niet ten nadele van de huurkoper van woonruimte mag worden afgeweken.

BRON: Jorieke van Strijen | 15 maart 2017 | **NautaDutilh** -

<https://www.nautadutilh.com/nl/information-centre/nieuws/eindelijk-een-nieuwe-wet-voor-huurkoop-onroerende-zaken>

BIJLAGE III: Regels voor HuurKoop (eindelijk) versoepeld

28-10-2016 | 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 loep 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 huurkoop-overeenkomst zijn opgenomen. Deze tussentijdse aflossingsmogelijkheid is alleen expliciet voor woonruimte 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) duidelijkheid¹⁸.

Hoe zit het met de hypotheekrenteaf trek?

Mits het contract aan de voorwaarden voor de eigenwoningregeling voldoet, zal de huurkoper de betaalde rente¹⁹ 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 aangaan²⁰. Ook als de overeenkomst tussentijds wordt ontbonden. Deredactie 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 toch 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.

Bron: J. Heemstra | De Clerq Advocaten en Notarissen | 5-10-2016 - <https://www.vastgoedactueel.nl/nieuws/regels-voor-huurkoop-eindelijk-versoepeld>

¹⁸ Noot van de indiener van dit initiatiefvoorstel: los van wat wettelijk mogelijk is, dienen de initiatiefnemers voor een ethische, maatschappelijke verantwoorde huurkoop3.0-variant, in samenspraak na te gaan onder welke strikte voorwaarden en met welk goed doel, er al dan niet boetes opgelegd kunnen worden. Zo dient ervoor een ethische constructie een uitzondering gemaakt te worden voor wanbetaling uit overmacht, bijvoorbeeld door ontslag, scheiding of overlijden. Ofwel dient er een constructie ontwikkeld te worden die eventuele schade bij de huurverkoper door wanbetaling van de huurkoper gecompenseerd te worden in ofwel de huurprijs ofwel het opgebouwde aandeel in de woning.

¹⁹ In wet en regelgeving wordt de huur-component in deze huurkoop-variant 'rente' genoemd, ook al is er geensprake van een gangbare lening of schuld zoals bij een reguliere hypotheek.

²⁰ Zie ook laatste paragraaf bijlage I.

BIJLAGE IV:

PROGRAMMA EXPERTMEETING HUURKOOP 3.0

Datum: 16 februari 2021

Tijd: 19.30 – 22.00 uur

Locatie: Digitaal

19.30 uur - Opening

mevrouw Ellen Verkoelen, voorzitter raadscommissie Bouwen, Wonen en Buitenruimte

19.35 uur – Toelichting op het Initiatiefvoorstel Huurkoop 3.0 van Nida Rotterdam

de heer Taoufik Benalla, burgerraadslid Nida Rotterdam

Experts

(na iedere spreker is er gelegenheid om vragen te stellen)

19.40 uur de heer Mohamed El Bakali, initiatiefnemer Participatiemodel i.s.m. De Volksbank

Mohamed El Bakali bespreekt de maatschappelijke voordelen en uitdagingen van schuldenvrije woningfinancieringen a.d.h.v. het Participatiemodel.

20.00 uur de heer Jeroen Veenhof, notaris bij VBC notarissen

Jeroen Veenhof is als juridisch adviseur betrokken bij het Participatiemodel en zal na de presentatie van M. El Bakali juridische vragen over het model beantwoorden.

20.20 uur mr.drs Sarah Reitema - lid Schulden Reflectiepanel Gemeente Rotterdam en filosoof

Sarah Reitema benadert het onderwerp via een filosofische en kritische lezing principieel en pragmatisch, ook in relatie tot het onderwerp van de schuldenproblematiek..

20.40 uur Pauze

20.50 uur de heer Günter Weber, senior- adviseur Woonbond

Gunter Weber benadert het onderwerp vanuit de Woonbond, de belangenbehartiger voor hurend en woningzoekend Nederland, als instrument voor in- en doorstroming op de woningmarkt.

21.10 uur de heer Bernard Wouters, senior-adviseur projectmanager bij Stichting OpMaat

Stichting OpMaat biedt verkoopoplossingen zoals Koopgarant en KOOPstart aan woningcorporaties, projectontwikkelaars en gemeenten waarmee woningen bereikbaar worden voor starters en lagere middeninkomensgroepen. Daarnaast denkt Stichting OpMaat mee over de ontwikkeling van nieuwe concepten met een vergelijkbaar doel waarvan HuurKoop er een zou kunnen zijn. Vanuit de praktijkervaring geeft Bernard Wouters een beeld waarmee bij HuurKoop rekening gehouden moet worden.

21.30 uur de heer Edwin Leenhouts, directeur Commerciële Activiteiten en Stadswonen bij Woonstad Rotterdam

21.50 uur Afsluitende vragenronde

22.00 uur Sluitting

