

DE EIGEN HUURWONING: EEN VORM VAN GEDEELD EIGENDOM

Utrecht, februari 2003

Aedes-Arcares Kenniscentrum Wonen-Zorg
R.E. Stofberg

Er is de afgelopen jaren een groot aantal nieuwe eigendomsvormen ontwikkeld.¹ Een van de weinige daarvan die specifiek geschikt is voor ouderen is de Eigen Huurwoning. Het is een product dat een aantal jaren geleden is ontwikkeld door Wonen Noord-Limburg in samenwerking met de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV), waarbij ook Woonzorg Nederland later is betrokken. Het is een echte tussenvorm tussen kopen en huren, in de zin dat een bewoner de woning voor een deel huurt en een ander deel koopt. Alleen Wonen Noord-Limburg heeft dit model in de praktijk toegepast en heeft er inmiddels sinds 1997 ervaring mee opgedaan. De corporatie heeft de naam en een beschrijving van het model gedeponneerd.

Doelgroep

De Eigen Huurwoning is bestemd voor bewoners van 55 jaar en ouder die een inkomen hebben onder het maximum voor de huursubsidie, maar wel beschikken over enig vermogen dat meestal is vastgelegd in de vorige woning. De woningen die op deze wijze door de corporatie worden aangeboden zijn meest twee onder één kapwoningen en ruime appartementen in Venray, Horst en een aantal kleine kernen in Noord-Limburg, die door de bouwwijze, voorzieningen en gunstige ligging geschikt zijn voor ouderen. Zo hebben de twee onder één kapwoningen een slaapkamer op de begane grond. De leeftijds grens van 55 jaar wordt alleen gehanteerd bij specifieke woningen voor ouderen. Bij andere woningen kunnen ook jongere gegadigden in aanmerking komen.

Deel economisch eigendom

De bewoner verkrijgt een aandeel in het eigendom van de gehele woning, er is hier geen sprake van afzonderlijk eigendom van casco en inbouw. Het gaat daarbij om het economisch eigendom, het juridisch eigendom blijft bij de corporatie. Het deel eigendom bedraagt bij aanvang van het contract 50% tot 80%. Later kan men één keer per jaar dit aandeel vergroten of verminderen met een of meer fracties van 10%. De onder- en bovengrens van het eigendom bedragen 20% respectievelijk 80%. De koopprijs bedraagt 90% van de marktwaarde. De mogelijkheid om fracties terug te verkopen aan de corporatie biedt een goede mogelijkheid om middelen die in de woning zijn vastgelegd weer liquide te maken. Een verhoging van een hypotheek die hetzelfde resultaat zou hebben bij een traditionele eigendomsvorm is onder de huidige fiscale wetgeving niet meer aftrekbaar tenzij er investeringen in de woning mee worden gefinancierd.

Financiering

Het koopedeelte moet worden gefinancierd met eigen middelen. Een hypotheek is niet mogelijk. De Eigen Huurwoning is dan ook gericht op ouderen die hun eigen woning verkopen, bijvoorbeeld omdat deze te groot is geworden of omdat het onderhoud problemen oplevert. Van de verkoopopbrengst kunnen zij een resterende hypotheekschuld aflossen, en het bedrag dat daarmee beschikbaar komt geheel of gedeeltelijk investeren in de Eigen Huurwoning. Een niet onbelangrijk motief voor de keuze van een Eigen Huurwoning is dat het vermogen dat in de woning is geïnvesteerd vervolgens langzamerhand kan worden vrij gemaakt.

¹ Zie hiervoor: Er is meer dan kopen en huren, een inventarisatie van bijzondere koop- en huurmodellen, SEV, 2000

Huur en onderhoudskosten

Over het gedeelte dat niet wordt gekocht betaalt de bewoner huur. Voor de huurverhoging wordt een stijgingspercentage gedurende de gehele looptijd van het contract afgesproken. Dat laatste geeft zekerheid aan de bewoner omdat de Eigen Huurwoning buiten de bepalingen van de Huurprijzenwet valt.

Onderhoud, verzekeringen en belastingen van de woning worden geregeld door de corporatie en samen met de huur in rekening gebracht naar evenredigheid van de verdeling van het eigendom. De onderhoudskosten worden voor de eerste tien jaar vastgelegd.

De fiscus en de eigen huurwoning

Het eigendomsdeel van de Eigen Huurwoning wordt door de belastingdienst beschouwd als eigen woning en aangeslagen voor het eigenwoningforfait. Of dit in de toekomst blijft gelden is onzeker, de belastingdienst voert op dit punt een onduidelijk beleid. Bij de aankoop van de woning moet 6% overdrachtsbelasting worden betaald. Dat geldt ook voor het later aankopen van fracties. Fiscale voordelen met betrekking tot hypotheekafrek zijn er niet; bewoners investeren immers hun eigen geld in de woning.

Verkoop bij vertrek en waardeontwikkeling

De bewoner kan zijn aandeel in de Eigen Huurwoning op de vrije markt verkopen of terugverkopen aan Wonen Noord-Limburg. Het voordeel van verkoop op de vrije markt is dat eigen investeringen van de bewoner daarmee te gelde kunnen worden gemaakt. Een koper wordt automatisch huurder van Wonen Noord-Limburg en neemt de oorspronkelijke koop- en huurovereenkomst over. Aan deze nieuwe bewoner kan opnieuw de eis worden gesteld dat hij/zij 55 jaar of ouder is en een inkomen heeft onder het maximum voor de huursubsidie. De waardeontwikkeling van de woning komt voor het koopdeel geheel terecht bij de koper.

Ervaringen

Wonen Noord-Limburg heeft de afgelopen jaren enkele honderden woningen, zowel nieuwbouw als bestaande voorraad, aangewezen als Eigen Huurwoning.

Bij nieuwbouwcomplexen met hogere huren wordt de keuze geboden voor volledig huren of deels als Eigen Huurwoning.

De laatste twee jaar zijn ook in deze regio de koopprijzen sterk gestegen. Daardoor is de belangstelling voor dit model enigszins teruggelopen. Er zijn nu (februari 2003) zo'n 60 woningen in gebruik als Eigen Huurwoning. In de loop der jaren zijn enkele woningen aan opvolgende bewoners doorverkocht of terugverkocht aan de corporatie.

Verdere ontwikkeling

Het Kenniscentrum Wonen-Zorg wil in het kader van het onderwerp privaat geld in wonen en zorg in samenwerking met de SEV onderzoek doen naar belemmeringen voor de invoering op grotere schaal van producten zoals de Eigen Huurwoning. Ook wil het aandacht besteden aan verdere ontwikkeling ervan. Een mogelijkheid is bijvoorbeeld een vorm waarbij het verkopen van eigendomsfracties niet leidt tot een hogere huur, maar deze fracties worden omgezet in een vordering op de bewoner die bij verkoop van de woning wordt afgelost. Ook zal worden ingegaan op ontwikkelingen waarbij de opbrengst van de verkoop van fracties van het eigendom niet worden gebruikt voor consumptieve bestedingen maar (ook) voor het inkopen van zorg.