



Joost Groeneveld

## Onmaatschappelijk Gebonden Eigendom

In het vroege voorjaar van 1996 sluiten twee partijen een koopovereenkomst met betrekking tot een woning.

De koperster is tot dat moment de huurster van de woning: een gepensioneerde weduwe van bijna 73 jaar oud. Verkoper is een wooncorporatie. In artikel 3 van de koopovereenkomst staat bij 'eigendomsoverdracht' dat de akte van levering zal passeren begin april 1996. In artikel 5.1 staat dat het appartementsrecht aan de koper in eigendom zal worden overgedragen. In artikel 18 wordt onder de ontbindende voorwaarden (financieringsvoorbehoud) het bedrag genoemd van HFL 85.200. In het aanhangsel bij de koopovereenkomst wordt in artikel 21 (de artikelen nummers door) 'een koopsom van fl. 86.200' vermeld. In hetzelfde artikel 21 staat dat de koopovereenkomst het eeuwigdurende erfpachtsrecht van een appartementsrecht betreft. De koopsom is 'inclusief de afkoopsom van de canonverplichting over de volle duur van de erfpacht van fl. 17.000'. Ik concludeer dat mevrouw nu haar voormalige huurwoning heeft gekocht en dat de erfpacht door haar is afgekocht. Goed voor een rustige oude dag.

De weduwe is in 2009 overleden. Anderhalve maand later ontvangt haar dochter een brief van de wooncorporatie die in 1996 als verkoper partij was. Bij de brief zit een taxatierapport van een NVM-makelaar. Daarin staat dat de onderhandse verkoopwaarde van de woning vrij van huur en gebruik € 134.500 bedraagt. Maar dat is niet alles. De brief betreft de 'terugkoopberekening'. Voor die 'terugkoop' moeten we naar een akte uit 1996 betreffende een 'vestiging recht van erfpacht', waarbij de erfpachter is: 'ieder, die geheel of gedeeltelijk een appartementsrecht in erfpacht verkrijgt'. Maar dat recht had ze nu juist afgekocht! Als de weduwe dit in 1996 goed heeft begrepen, is zij heel erg knap geweest. Ik houd het op dwaling enerzijds en misleiding anderzijds. Het is een bestaande constructie: 'maatschappelijk gebonden eigendom' (= M.G.E.). Die behelst een terug(ver)koopverplichting. Zij beoogt de koper garanties te geven over terugkoop, prijs en kwaliteit, met lage financieringslasten en een beperking van de prijsstijging of prijsdaling. De 'garantie' voor moeder blijkt nu € 42.325 te bedragen, want dat is de door de corporatie berekende terugkoopprijs. In de formule wordt gerekend met een indexcijfer: dat van gezinsconsumptie. De jaarlijkse afschrijvingen bedragen  $1/75$  \* de geïndexeerde basiswaarde.

Op de website van het Ministerie van V.R.O.M. lees ik over M.G.E. het volgende:

- de belastinginspecteur keurt alleen MGE-constructies goed als de verdeling van winst en verlies 50% of meer is voor de koper. M.a.w. de koper moet een behoorlijk belang hebben bij de waardeontwikkeling van de woning;
- de terugkoop door de corporatie moet tegen de op dat moment geldende marktwaarde geschieden. Ga dus niet in zee met constructies waarbij u de woning tegen aanschafprijs vermeerderd met een rentepercentage van x-% per jaar terugkoopt aan de corporatie.

De verkoopwaarde bedraagt € 134.500. De verkoper moet volgens V.R.O.M. en de belastinginspecteur dus ten minste  $0,50 * (\text{€ } 134.500 - \text{afgerond € } 40.000) + \text{€ } 40.000 = \text{€ } 87.500$  krijgen (i.p.v. het werkelijke bedrag van € 42.325). Moeder heeft gekocht voor HFL 86.200 (= € 40.000 afgerond) en sloot daarvoor een hypothecaire lening. Bij een terugkoop voor € 42.325 heeft zij een jaarlijks rendement gemaakt van afgerond 0,70%. Haar hypotheekrente was heel wat hoger. Reken daarbij dat zij aan de woning verbeteringen heeft aangebracht. Dan is haar rendement negatief. Ik noem dit liever Onmaatschappelijk Gebonden Eigendom. Georganiseerde tasjesroof. Waarom moest deze weduwe een zogenaamd koopcontract worden afgetroegeld? De sociale wooncorporatie incasseert nu (vrijwel) de gehele waardeinstijging + de premie dat de woning nu vrij opleverbaar is. Zij was al die jaren bevrijd van de lasten die een huiseigenaar nu eenmaal heeft. Bovendien hoeft niet te worden uitgesloten dat het in 1996 ontvangen bedrag van HFL 86.200 – mits niet geïnvesteerd in bijvoorbeeld een heel groot vlaggenschip – in al die jaren méér heeft opgebracht dan de toen te verwachten ontvangsten aan netto huur. Iemand heeft deze constructie bedacht. Iemand heeft haar goedgekeurd. Iemand heeft er een product van gemaakt. Iemand heeft dit product verkocht. Iemand heeft de aktes voorgelezen en laten ondertekenen. Iemand incasseert nu. En dat zijn allemaal 'nette mensen'? Mevrouw zal geen financiële bijsluiter hebben gekregen. Ze heeft het vertrouwd. Zo was die generatie. Blij dat ik die nog heb meegemaakt. An

Drs. Joost Groeneveld RA RV, directeur Wingman Business Valuators, Breda