



**Huurkoop onroerende zaken
&
het (concept) wetsvoorstel
“consumentenkredietovereenkomsten,
goederenkrediet en geldlening”**

Cornélie Arnouts (MRE 2011-2013)

interne begeleider (Boekel De Nerée): prof. mr. Aart A. van Velten

externe begeleider (Amsterdam School of Real Estate): prof. dr. ir. Arjan G. Bregman

INHOUDSOPGAVE

Voorwoord	I
Samenvatting	II
Inleiding	1
Hoofdstuk 1: Tijdelijke Wet Huurkoop Onroerende Zaken 1973	5
1.1 Inleiding	5
1.2 Onderscheid <i>operational lease</i> en <i>financial lease</i>	5
1.3 Onderscheid roerende en onroerende zaken (artikel 3:3 BW)	7
1.4 De Commissie Stein	7
1.5 Doel en achtergrond	8
1.6 TWHOZ in a <i>nutshell</i>	9
1.7 Jurisprudentie TWHOZ	15
1.8 Kritische noot	20
1.9 Afronding hoofdstuk 1	23
Hoofdstuk 2: Wetsvoorstel 24 212 ter vervanging van de TWHOZ	24
2.1 Inleiding	24
2.2 De Commissie Broekema	24
2.3 Doel en achtergrond	25
2.4 Knelpunten en intrekking	26
2.5 Afronding hoofdstuk 2	29
Hoofdstuk 3: Consultatiedocument wetsvoorstel consumentenkredietovereenkomsten, goederenkrediet en geldlening (aanvulling van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek met een nieuwe afdeling 7.2A.2 en met de nieuwe titels 7.2B en 7.2C)	31
3.1 Inleiding	31
3.2 Doel en achtergrond	31
3.3 Intermezzo koop- en huurrecht	32
3.4 Afronding hoofdstuk 3	35
Hoofdstuk 4: Concept wetsvoorstel titel 7.2B afdeling 2 ‘Huurkoop onroerende zaken’ nader beschouwd	36
4.1 Inleiding	36
4.2 Huurkoop van onroerende zaken (titel 7.2B, afdeling 2, onderafdeling 1 ‘Algemene bepalingen’)	36
4.3 Huurkoop van ‘woonruimte’ (titel 7.2B, afdeling 2, onderafdeling 2 ‘Huurkoop van woonruimte’)	41
4.4 Wat valt mij op?	45
4.5 Terugblik rechtspraak	51
4.6 Afronding hoofdstuk 4	52
Hoofdstuk 5: De praktijk	53
5.1 Inleiding	53
5.2 Huurkoop anno 2011-2013	53
5.3 Praktijkvoorbeeld TWHOZ	56
5.4 Interviews over het concept wetsvoorstel	57
5.5 Samenvatting uitkomsten	59

5.6	Afronding hoofdstuk 5.....	61
Hoofdstuk 6:	Conclusie en aanbevelingen.....	62
6.1	Inleiding	62
6.2	Vergelijking TWHOZ.....	62
6.3	Conclusie.....	63
6.4	Aanbevelingen.....	64
6.5	Vervolgonderzoek.....	66
Nawoord	67
Bibliografie	68
Verslag interviews	72

Voorwoord

Een voorwoord wordt, ondanks de indruk die het wekt, veelal pas achteraf geschreven. Terwijl ik mij op één van de zonnigste dagen van het jaar achter mijn laptop begeef, besluit ik het voorwoord vooraf te schrijven.

Het schrijven van de eindschrijftie voelt eerlijk gezegd als het beklimmen van de Mont Ventoux onder extreme weersomstandigheden. Ik ben weliswaar geen wielrenner, maar kan mij voorstellen dat al die wielrenners als een berg tegen die ene beklimming opzagen (tijdens de Tour de France). Eenmaal boven waren zij moe maar voldaan en vooral blij dat het voorbij was. Zo voel ik mij hopelijk straks ook.

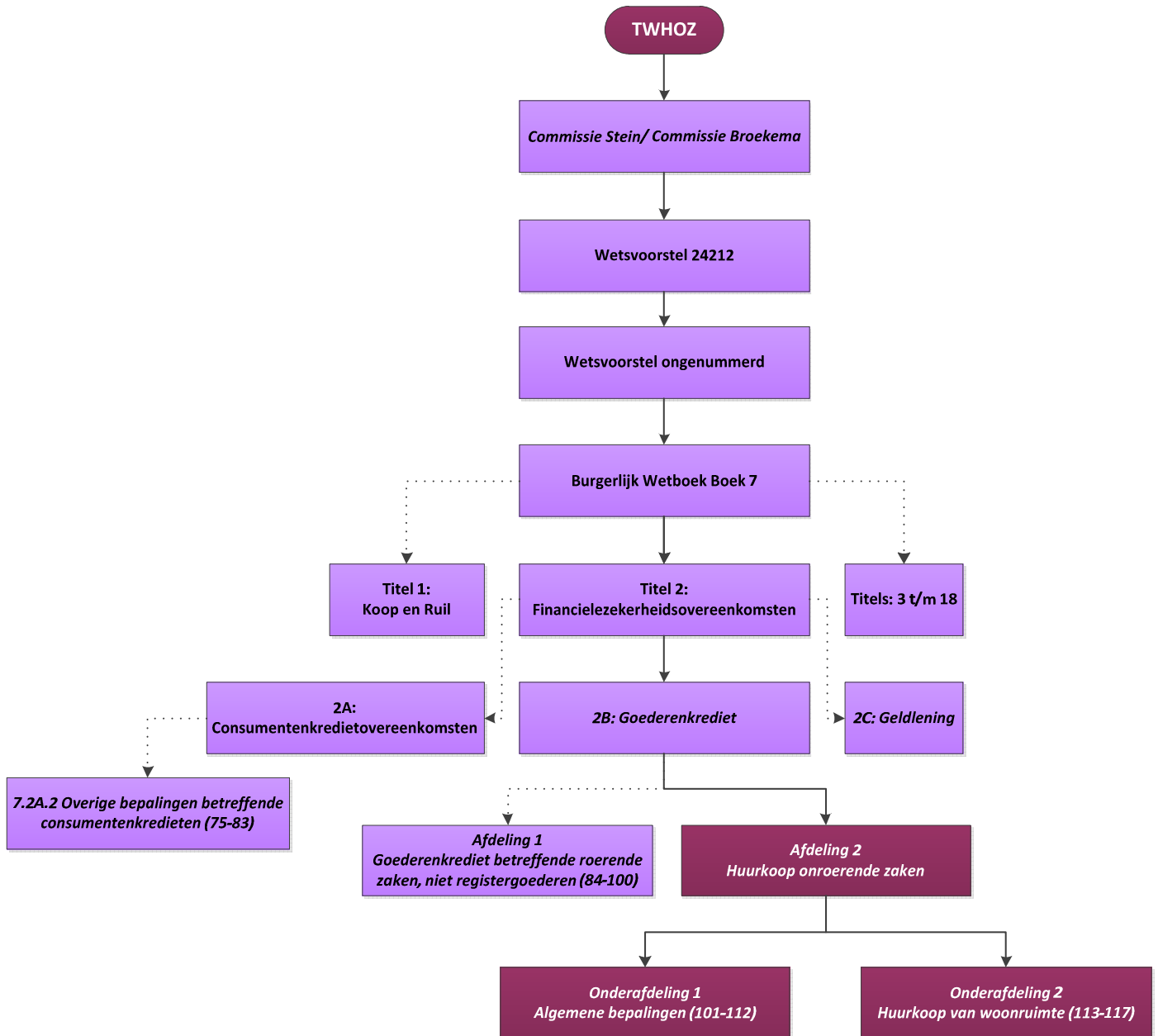
Ik ben moed aan het verzamelen om het mooie weer te weerstaan, de zakelijke dringende mails links te laten liggen en mij te zetten aan het sluitstuk van de MRE-opleiding.

Dat laatste maakt overigens dat ik ook aarzel en een gevoel van weemoed moet onderdrukken. Want ik weet nu al, dat ik die wekelijkse donderdagen (enorm) zal gaan missen. Ook al heb ik tijdens die twee jaar geregeld gedacht, hoe lang nog? Overigens niet vanwege mijn medestudenten of docenten, wel vanwege de impact die de opleiding heeft op je werk en privéleven.

Dat neemt niet weg dat ik mijn nieuwe vriendschappen en contacten koester, in het bijzonder die met mijn “nichtjes” en het dan ook als een *team effort* zie om op tijd (met hopelijk de gehele klas) de eindstreep te halen.

Cornélie Arnouts
Wieringerwerf, 22 juli 2013

Samenvatting



Inleiding

(a) Aanleiding

Deze scriptie heeft betrekking op de meest recente poging de Tijdelijke Wet Huurkoop Onroerende Zaken 1973 (hierna: **TWHOZ**) te vervangen. Bij huurkoop gaat het kort gezegd om een bijzondere vorm van koop op afbetaling, waarbij de koopprijs in termijnen wordt betaald en de overdracht eerst zal plaatsvinden door vervulling van de opschortende voorwaarde van algehele betaling (bij roerende zaken), dan wel na voldoening van twee of meer termijnen die verschijnen nadat de zaak aan de koper is afgeleverd (bij onroerende zaken). Voor roerende zaken is dit geregeld in het Burgerlijk Wetboek (hierna: **BW**) in artikel 7A:1576h e.v. BW. Voor onroerende zaken in de TWHOZ.

Op 4 oktober 2011 heeft de Minister van Veiligheid en Justitie, minister I.W. Opstelten, een concept wetsvoorstel (VvW 2011) en concept memorie van toelichting (MvT 2011) ter consultatie op de website <http://www.internetconsultatie.nl> geplaatst. De consultatieronde is op 1 december 2011 gesloten. Het concept wetsvoorstel bevat onder meer nieuwe wetsartikelen voor huurkoop onroerende zaken (met specifieke beschermingsbepalingen voor een huurkoper van woonruimte) alsmede nieuwe bepalingen voor huurkoop roerende zaken.

Van de vier (tijdig) ingezonden reacties op het consultatiedocument heeft alleen de Koninklijke Beroepsorganisatie van Gerechtsdeurwaarders bij één wetsartikel inzake huurkoop onroerende zaken een opmerking geplaatst (2001, pp. 3-4), in tegenstelling tot de overige inzenders (NVVK, 2011), (Thuiswinkel, 2011) en (Vfn, 2011). De Raad voor de Rechtspraak heeft bij (nagezonden) brief van 22 december 2011 eveneens één opmerking gemaakt over een artikel dat betrekking heeft op huurkoop onroerende zaken (RvdR, 2011).

Bij lezing van de titel van het concept wetsvoorstel “consumentenkrediet, goederenkrediet en geldlening” kwam niet meteen bij mij de gedachte op dat in dit consultatiedocument een nieuwe regeling voor huurkoop (on)roerende zaken werd voorgesteld, ik kwam daar bij toeval achter. Wellicht dat het concept wetsvoorstel om die reden ook andere brancheorganisaties en/of belangenorganisaties is ontgaan.

Ter achtergrond is de Richtlijn Consumentenkrediet (Richtlijn 2008/48/EG van het Europees Parlement en de Raad van de Europese Unie van 23 april 2008 inzake kredietovereenkomsten voor consumenten en tot intrekking van Richtlijn 87/102 EEG van de Raad (*PbEU L 133/66*)) van belang. De implementatie vindt plaats door de introductie van een nieuwe titel (7.2A) in het BW. Tevens houdt de implementatie een verruiming van de vergunningplicht op grond van de Wet op het financieel toezicht in. Daarnaast is een aantal verplichtingen van de Wet op het Consumentenkrediet overgeheveld naar het BW (Claassen, 2012, p. 458). De richtlijn beoogt twee zaken; een bijdrage te leveren aan de goede werking van de interne markt en de consument bescherming te bieden bij het sluiten van kredietovereenkomsten (TK 32339/3, p. 1). De Richtlijn Consumentenkrediet is op 19 mei 2011 in de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd (Stb. 2011 nr. 246). Het concept wetsvoorstel, waarop deze scriptie (deels) betrekking heeft, ziet eveneens op een aanvulling van boek 7 met een nieuwe afdeling 7.2A.2 en nieuwe titels 7.2B en 7.2C.

Het consumentenkrediet heeft behoorlijk in de schijnwerpers gestaan, onder andere door handhavingsacties van de Autoriteit Financiële Markten (Claassen, 2012, p. 465). Dat geldt echter niet voor de rechtsfiguur huurkoop. Voor zover mij bekend is, is er slechts één inhoudelijke publicatie van Professor Van Velten (Van Velten, 2012a) verschenen, naast een signalering van de nieuwe huurkoopbepalingen als komend recht door Biermans in Monografieën BW, Consumentenkrediet (2013, p. 7) en door Heyman & Bartels (2013, p. 253). Dit laatste gaf bij mij de doorslag te kiezen voor een (kritische) beoordeling van de voorgestelde wetsartikelen huurkoop onroerende zaken (en de moeizame weg er naar toe).

(b) Centrale vraag

Mijn scriptie heeft als doel de wet(s)ontwikkeling op het gebied van huurkoop onroerende zaken te beschrijven en is daarnaast de (min of meer) ontbrekende juridische reactie op de consultatiedocumenten van de minister. Deze scriptie zal een advies bevatten aan de wetgever. Het voert te ver om ook in te gaan op de wetsartikelen huurkoop roerende zaken. Wel zal ik kort stil staan bij het onderscheid roerend en onroerend, zodat geen misverstand bestaat waarop deze scriptie betrekking heeft.

Mijn centrale vraag luidt: *“In hoeverre sluiten de voorgestelde wetsartikelen huurkoop onroerende zaken aan op de praktijk (bezien vanuit huur(ver)kopers anno 2013) en welke aanvullingen en/of wijzigingen behoeft het concept wetsvoorstel?”*

Ten tijde van het schrijven van deze scriptie is het (definitieve) wetsvoorstel nog niet ingediend bij de Tweede Kamer. Navraag bij de Directie Voorlichting, Ministerie van Veiligheid en Justitie, leert dat nader overleg met de praktijk over onder meer de inspraakreacties (het wetsvoorstel ziet op meer dan huurkoop) nog niet heeft plaatsgevonden. Dit betekent tevens dat de Tweede Kamer der Staten-Generaal de Afdeling Advisering van de Raad van State nog niet heeft gehoord (als bedoeld in artikel 18 Wet op de Raad van State).

(c) Subvragen

De volgende theoretische vragen zullen beantwoord worden (aan de hand van literatuuronderzoek en jurisprudentieonderzoek), zie hoofdstuk 1 t/m 4:

- Wat is de achtergrond van de TWHOZ en wat houdt deze wet in?
- Wat zijn de voor- en nadelen van de TWHOZ?
- Welke wetsartikelen zijn onderwerp van procedures?
- Wat was de achtergrond van het een na laatste wetsvoorstel, wat hield het in en wat leidde tot de uiteindelijk intrekking?
- Wat is de achtergrond van het concept wetsvoorstel en wat houdt het in?

Aan de hand van een aantal interviews en beschikbare marktgegevens zullen de volgende praktijkvragen beantwoord worden (zie hoofdstuk 5):

- Hoe vaak komt huurkoop onder de TWHOZ (nog) voor?

- Wat vindt de praktijk van het concept wetsvoorstel?
- Welke eisen c.q. voorwaarden stellen onder meer de makelaardij en de bancaire sector aan (een goed functionerende) huurkoopregeling (met het oog op de positie van huur(ver)kopers)?

Op basis van de uitkomsten van literatuuronderzoek, jurisprudentieonderzoek en een aantal interviews kom ik tot een nadere analyse aan de hand van de volgende vragen (zie hoofdstuk 6):

- In hoeverre verschilt het concept wetsvoorstel van de TWHOZ en behoeften uit de praktijk?
- Wat zijn de positieve elementen van het concept wetsvoorstel?
- Wat zijn de tekortkomingen van het concept wetsvoorstel?

(d) Onderzoeksopzet

Dit beoordelend (juridisch) onderzoek richt zich op de beantwoording van de vraag of de voorgestelde wetsartikelen huurkoop onroerende zaken zullen aansluiten op de praktijk, althans of het wetsvoorstel in staat is de rechtsfiguur nieuw leven in te blazen (Klaasse, 2003). Op basis van literatuuronderzoek (wetsgeschiedenis, wetenschappelijke artikelen en jurisprudentie) onderzoek ik of het concept wetsvoorstel voldoet en/of er behoefte bestaat aan aanpassingen en/of wijzigingen van het concept wetsvoorstel. Daarnaast zal ik aan de hand van diverse ongestructureerde (diepte-) interviews toetsen hoe de praktijk tegen het concept wetsvoorstel aankijkt. De nadruk zal hierbij liggen op belangen-/brancheorganisaties als:

- Makelaarsvereniging Amsterdam (MVA),
- Nederlandse Vereniging van Makelaars o.g. en Vastgoeddeskundigen (NVM),
- Vastgoedbank (FGH),
- Raad voor Onroerende Zaken (ROZ),
- Institutionele belegger (Altera Vastgoed) en
- Kadaster.

(e) Leeswijzer

De rechtsfiguur huurkoop wordt aan de hand van een chronologisch overzicht nader bestudeerd. In hoofdstuk 1 sta ik stil bij de huidige (gedateerde) wet en rechtspraak. In hoofdstuk 2 besteed ik aandacht aan een eerdere gestrande poging om de wet te vervangen en in hoofdstuk 3-4 licht ik het concept wetsvoorstel toe voor wat betreft de bepalingen die zien op huurkoop onroerende zaken. In hoofdstuk 5 staat de praktijk centraal. In hoofdstuk 6 vat ik mijn bevindingen samen en kom ik tot een aantal aanbevelingen voor de wetgever. Concept wetsartikelen worden door mij *cursief* weergegeven in tegenstelling tot vigerende wetsartikelen. Ik ontkom er niet aan ook een aantal Engelse/Duitse termen te gebruiken; die zijn ook *cursief* weergegeven.

(f) Afbakening scriptie

Gezien de omvang van mijn (huidige) scriptie heb ik er (bewust) voor gekozen geen rechtsvergelijking meer te maken met een of meer andere rechtstelsels. De (juridische) vergelijking van de TWHOZ met het concept wetsvoorstel staat centraal. Ook gaat mijn scriptie niet in op de fiscale aspecten van de

TWHOZ en het concept wetsvoorstel. Ik volsta met de constatering dat huurkoop onroerende zaken uiteraard gevolgen heeft voor de overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting (BTW), de inkomstenbelasting (bron van inkomen) en vermogensbelasting alsmede voor hypotheekrenteaftrek en/of aftrekbare financieringskosten. Het begrip economisch eigendom (dat er kort gezegd op neer komt dat iemand zich tegenover derden en de fiscus gedraagt als (juridisch) eigenaar van een zaak, maar dat nog niet is) speelt hierbij een belangrijke rol (Van Velten, 2012b, p. 399). Het voert helaas te ver om ook de commerciële en/of financiële aspecten in kaart te brengen, maar een huurverkoper en/of huurkoper zal zich naast juridische aspecten tevens door commerciële en financiële belangen laten leiden (en is derhalve het onderzoeken waard).

Hoofdstuk 1: Tijdelijke Wet Huurkoop Onroerende Zaken 1973

1.1 Inleiding

Huurkoop (van onroerend goed) is een tussenvorm van koop en huur. Meestal komen huurverkoper en huurkoper overeen dat de overdracht pas zal plaatsvinden als de huurkoper de volledige koopprijs heeft voldaan. Huurkoop is niet alleen een variant op de koopovereenkomst, maar is ook een wijze van financieren. Huurkoop heeft zowel goederenrechtelijke kenmerken als verbintenisrechtelijke kenmerken. Dit hoofdstuk beantwoordt de subvragen die betrekking hebben op de inhoud en achtergrond van de TWHOZ.

- Wat is de achtergrond van de TWHOZ en wat houdt deze wet in?
- Wat zijn de voor- en nadelen van de TWHOZ?
- Welke wetsartikelen zijn onderwerp van procedures?

Echter, alvorens in te gaan op de (voorgeschiedenis van de) TWHOZ, volgt eerst een korte uiteenzetting van de begrippen *financial lease* en *operational lease*. Aansluitend wordt stil gestaan bij het onderscheid roerende en onroerende zaken. De TWHOZ ziet immers (enkel) op huurkoop onroerende zaken.

1.2 Onderscheid *operational lease* en *financial lease*

De begrippen *operational lease* en *financial lease* zijn geen wettelijke termen, ook internationaal bestaat hier geen algemene opvatting over. In Engelse en Amerikaanse literatuur spreekt men over *operating lease* en *finance lease* (Meyer, 1998, p. 184). Wel worden deze termen in praktijk vaak gebruikt en ook in verband gebracht met huurkoop (on)roerende zaken (Cordewener & Nieskens-Ispording, 1998). Ter toelichting geldt het volgende:

Financial lease

Houben omschrijft het verschil aldus (2009, p. 109). Bij *financial lease* staat de financiering van het *leaseobject* centraal. De *lessor* financiert het object, de *lessee* gebruikt het object en betaalt het door *lessor* geïnvesteerde bedrag te vermeerderen met rente en kosten. De hoogte van de periodieke betalingen houdt geen verband met de markthuur, maar is opgebouwd uit rente en aflossing op de investering. Gedurende de looptijd wordt per jaar minder afgelost, maar stijgt de rentecomponent (Meyer, 1998, p. 18). *Financial lease* wordt toegepast bij op maat gestichte kantoorgebouwen (Van Velten 2012b, p. 249). *Financial lease* is in de rechtspraak meermaals onder het wettelijke begrip van huurkoop roerende zaken (artikel 7A:1576h BW) gebracht, denk aan *financial lease van aandelen* (ECLI:NL:HR:2008:BC2837, 28 maart) en/of onder de TWHOZ als het om onroerende zaken gaat. Een belangrijk criterium om te bepalen of sprake is van huurkoop, is of de overeenkomst de strekking heeft een eigendomsoverdracht te laten plaatsvinden. Veelal wordt aangenomen dat indien in de overeenkomst een verplichting tot koop en/of koopoptie is opgenomen, aan die strekking wordt voldaan (Houben, 2009, p. 112).

Operational lease

Bij *operational lease*, volgens Van Velten veelal niet meer dan een aangeklede huurovereenkomst voor middellange termijn (2012b, p. 250), staat het gebruik centraal, de *lessor* draagt het economisch risico van het leaseobject. *Operational lease* valt dikwijls onder de wettelijke omschrijving van huur als omschreven in artikel 7:201 BW.

Anders gezegd, van belang is dus wie het economisch eigendom van het *leaseobject* heeft. Wie loopt het risico aan het einde van de looptijd van de leaseovereenkomst van waardevermindering van het *leaseobject*. Aanwijzingen voor de vraag bij wie het economisch risico ligt, zijn te vinden in de opzegbaarheid van het contract, wie de kosten van onderhoud, reparatie en verzekering draagt, alsook het bestaan van eventuele verlengingsmogelijkheden of koopopties (Fikkers, 1996, p. 14). Is dit de verhuurder (*lessor*), dan is er sprake van *operationele huur*, is dit de huurder (*lessee*), dan is sprake van *financial lease*. Die kwalificatie is ook van belang voor de vraag wie het *leaseobject* balans technisch dient te activeren (Maas, 1995, p. 504).

Concept wetsvoorstel

Het valt overigens op dat in de toelichting op het concept wetsvoorstel dat in hoofdstuk 3 en 4 uitgebreider aan de orde komt (2011, pp. 19-21), bij *artikel 84* dat betrekking heeft op huurkoop roerende zaken, meermaals verwezen wordt naar *financial lease*, zonder dat dat begrip gedefinieerd wordt. De Raad voor de Rechtspraak (2011, p.5) merkt dat terecht op in haar reactie op het wetsvoorstel bij *artikel 84*: *“De thans voorgestelde regeling bevat een zogenaamde strekkingsbepaling van gelijke aard als die van artikel 7A:1576h lid 2. Met name in artikel 84 leden 2 en 3 onder a-c wordt aldus verduidelijkt dat niet alleen koop op afbetaling en huurkoop, maar ook bepaalde vormen van huur (financiële lease) onder goederenkrediet vallen, aldus de toelichting op artikel 84 onder 2 in de MvT. Hoewel de MvT wel enige houvast biedt, stelt de Raad de vraag of het niet wenselijk zou zijn hier een concretere formulering van de betreffende vormen van huur te bezigen, zoals financial lease.”*

De toelichting op het wetsvoorstel bevestigt overigens het ontbreken van internationale consensus over *financial lease* (2001, pp. 19-20). Ter illustratie: De UNIDROIT Convention on International Financial Leasing geeft in artikel 1 lid 2 onder c een definitie van *financial lease*, lease termijnen *“are calculated so as to take into account in particular the amortisation of the whole or a substantial part of the costs of the equipment”*. De UNIDROIT Model Law on Leasing gaat uit van een ruimer begrip: *“amortisation of the whole or a substantial part of the investment of the lessor”*. De Dutch Common Frame of Reference (DCFR) omschrijft in artikel IX 1:103 lid 2 onder c *financial lease*: *“(…) provided that according to the terms of the contract the lessee at the expiration of the lease period has an option to acquire ownership of, or a right to continue the use, the leased asset without payment or for merely nominal payment (financial leasing).”*

Ik vermeld voor een goed begrip dat een zogenaamde “Groninger akte”, hetgeen een juridische levering inhoudt onder de ontbindende voorwaarde van niet tijdige betaling van de koopprijs (meestal om een fiscaal voordeel te behalen), niet onder de regeling van huurkoop valt. Van een uitgestelde eigendomsoverdracht is bij een Groninger akte immers geen sprake.

1.3 Onderscheid roerende en onroerende zaken (artikel 3:3 BW)

Zoals gezegd heeft de TWHOZ enkel betrekking op huurkoop onroerende zaken. Ook het concept wetsvoorstel dat in hoofdstuk 3 en 4 ter sprake komt maakt onderscheid tussen huurkoop onroerende zaken en huurkoop roerende zaken. Artikel 3:3 lid 1 BW geeft een definitie van onroerend: *“Onroerend zijn de grond, de nog niet gewonnen delfstoffen, de met de grond verenigde beplantingen, alsmede de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken”*. Ik verwijs daarbij ook nog naar het natrekkingsartikel 5:20 lid 1, meer in het bijzonder sub e: *“De eigendom van grond omvat, voor zover de wet niet anders bepaalt: e. gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen en werken, voor zover ze geen bestanddeel zijn van eens anders onroerende zaak.”* Lid 2 van artikel 3:3 lid 2 BW bepaalt vervolgens dat alles wat niet kwalificeert als onroerend, dus roerend is: *“Roerend zijn alle zaken die niet onroerend zijn”*.

Een bekend arrest voor de vraag of iets (on)roerend is, is die over een Portocabin (ECLI:NL:HR:1997:ZC2478, 31 oktober). Van belang is i) of het gebouw naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven, ii) welke bedoeling de bouwer had, iii) of de bestemming om duurzaam ter plaatse te blijven voor derden kenbaar was en iv) de verkeersopvattingen (zij het in aanvullende zin op sub i-iii). Of sprake is van een onroerende of een roerende zaak is voor (onder meer) het vermogensrecht van groot belang. Te denken valt aan de vraag of er onroerend zaak belasting en/of overdrachtsbelasting is verschuldigd, of er een hypotheek gevestigd kan worden met de onroerende zaak als onderpand en hoe de juridische levering dient plaats te vinden. Door het ruime criterium van de Hoge Raad wordt een stacaravan die gedurende enige tijd niet is verplaatst al spoedig onroerend (en daardoor eigendom van de grondeigenaar). Voor woonschepen en waterwoningen is dit echter niet het geval zolang deze drijven.

Ook voor koop- en huurovereenkomsten is het onderscheid roerend en onroerend relevant. Alvorens die relevantie uiteen te zetten, volgt in hoofdstuk 3 eerst een kort intermezzo over koop- en huurrecht. Daarnaast is het onderscheid dus ook van belang voor de vraag welke huurkoopartikelen van toepassing zijn. De huidige wet regelt huurkoop onroerende zaken in de TWHOZ en huurkoop roerende zaken in artikel 7A:1576h e.v. BW. Het concept wetsvoorstel maakt ook onderscheid in onroerende en roerende zaken. Titel 2B (goederenkrediet), afdeling 1 ziet op goederenkrediet betreffende roerende zaken, niet-registergoederen. Krachtens *artikel 84 lid 2* wordt onder huurkoop verstaan: *“de koop op afbetaling waarbij de verkoper zich de eigendom van de afgeleverde zaak voorbehoudt”*. Afdeling 2 van titel 2B heeft betrekking op huurkoop onroerende zaken, waarover in hoofdstuk 3 en 4 meer.

1.4 De Commissie Stein

De TWHOZ, toen nog genaamd Tijdelijke Wet Huurkoop Onroerend Goed, had bij invoering op 6 juli 1973 een tijdelijk en experimenteel karakter. De daarin opgenomen regeling was niet bedoeld als een blijvende. Het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening had vlak daarvoor een uitgebreid onderzoek ingesteld (TK 11277/3, p. 1): *“De gevallen van huurkoop betreffen voornamelijk oudere etagewoningen die niet erg in trek zijn: in een aantal gevallen vindt splitsing in*

appartementen plaats. De huurkoop van woningen doet zich vooral voor in de gemeente 's-Gravenhage. Ten tijde van het onderzoek (november 1969) waren ongeveer 400 huurkoopaktes bekend, betrekking hebbende op ca. 300 woningen. Noch de uitslag van het onderzoek, noch de adviezen uitgebracht door de hiervoor genoemde organisaties en instanties gaven aanleiding om aanstonds voorbereidingen te treffen voor een wettelijke regeling. (...) De Tweede Kamer der Staten-Generaal bleef echter aandrang uitoefenen om maatregelen te treffen die tot een betere rechtsbescherming van de huurkoper zouden kunnen leiden. Ook ontving de ondergetekende een advies van burgemeester en wethouders van de gemeente 's-Gravenhage waarin een wettelijke regeling werd bepleit”.

De regering zwichtte uiteindelijk voor druk van maatschappelijke organisaties en Kamerleden (Klaasse, 2003, p.1). Dit resulteerde in een wetsvoorstel dat de minister in april 1971 heeft ingediend bij de Tweede Kamer en uiteindelijk is uitgemond in de TWHOZ.

Enige tijd daarvoor, in 1970, was de Commissie huurkoop onroerend goed onder leiding van Professor P.A. Stein (hierna: **Commissie Stein**) in het leven geroepen, om de wetgever over huurkoop te adviseren. De Commissie Stein moest onderzoeken of een wettelijke regeling gewenst was en hoe die in dat geval dan moest luiden. Het ontwerp van boek 7 van het nieuwe Burgerlijk Wetboek (NBW) bevatte om die reden (nog) geen regeling van huurkoop voor onroerend goed. De toelichting op het wetsontwerp NBW luidde (p. 861): *“Een en ander brengt met zich mee dat het raadzaam voorkomt in afwachting van het advies van de Commissie Stein in de onderhavige afdeling voorlopig geen regeling op te nemen met betrekking tot de koop op afbetaling van andere dan roerende zaken die geen registergoederen zijn”.*

Op 8 maart 1974 heeft de voorzitter van de Commissie Stein zijn rapport (inclusief een voorstel van wet en memorie van toelichting) aan de Minister van Justitie aangeboden (Stein, 1974). Dit rapport heeft de regering dus niet afgewacht, getuige het jaartal (1973) van de ingangsdatum van de wet. De wetgever heeft na verschijning van het rapport van de Commissie Stein jarenlang haar belangstelling voor huurkoop verloren, waarover meer in hoofdstuk 2. Zo komt het dat ondanks de term tijdelijk, de wet anno 2013 nog steeds van kracht is.

1.5 Doel en achtergrond

De wet is opgesteld om een einde te maken aan misstanden die in de periode voor 1973 optraden met betrekking tot de huurkoop van woningen door particulieren die een woning wilden kopen maar geen hypotheek konden krijgen of een woning wilde huren maar geen huurwoning konden vinden. In 1936 was weliswaar koop op afbetaling in het BW geregeld (Van Velten, 2012b, p. 243), maar die regeling zag niet op koop van onroerend goed. Door de toenmalige woningnood ontstond een nijpend tekort aan woonruimte tegen lage huur. Huizenhandelaren sprongen hierop in met panden van slechte kwaliteit en een dusdanig laag aflossingsbestanddeel zodat de met huurkoop beoogde eigendomsverkrijging niet binnen handbereik lag (Maas, 1995, p. 503). Door Stein ook wel aangeduid als woekercontracten (1996, p. 86). Huurkopers waren vaak gastarbeiders die de Nederlandse taal niet machtig waren en overgeleverd waren aan de grillen van de huurverkopers vanwege de dringende noodzaak van woonruimte (Van Velten, 2012b, p. 244).

Volgens Klaasse (2003, p.1) waren met deze misstanden (op de woningmarkt) boeken te vullen: *“Een voorbeeld uit die tijd en nog niet eens het ergste. Drie gezinnen kochten begin 1963 in de Smitstraat in Den Haag een huis in huurkoop. Zij betaalden tussen 1963 en 1970 de huurkoopsom bijna af. Voordat de levering plaatsvond overleed de eigenaar. Op de drie panden rustten twee hypotheken. Bij zijn overlijden was de schuld van f 400.000. Een executoriale veiling volgde. Door de actie van Haagse actiecomités en de solidariteit van veel Haagse gezinnen werd op het laatste moment voorkomen dat drie gezinnen op de keien kwamen”*.

Ook Croes signaleerde misstanden (1981, p.697): *“Huurkoop bleek zich uitstekend te lenen voor het ontduiken van de toen geldende huurwetgeving en woningdistributie. Een gering aflossingsbestanddeel en een hoog rentebestanddeel in de huurkooptermijnen maken tesamen, dat de huurkoper tot in lengte van jaren huurkoper blijft. Zo al het voornemen bestaan de huurkoper ooit eigenaar te maken, dan nog konden tijdens de looptijd van de huurkoopovereenkomst zoveel dingen misgaan, dat de kans op eigendomsoverdracht aan de huurkoper niet erg groot was (...). Menige huurovereenkomst bevatte een vervalbeding, dat in geval van wanbetaling door de huurkoper de overeenkomst van rechtswege ontbonden zou zijn zonder dat de huurkoper aanspraak kon maken op restitutie van (een deel van) de reeds betaalde aflossingsbestanddelen. Een nog ernstiger gevaar bedreigde de huurkoper, doordat de huurkoop zakelijke werking miste. Aangezien de huurverkoper vooralsnog als eigenaar te boek stond kon hij de in huurkoop verkochte zaak verhypothekeren. Volgde op deze verhypothekering een executie, dan bevonden de huurkoper en zijn gezin zich verder zonder recht of titel in de in huurkoop gekochte woning. Zelfs een ontruimingsbescherming als in artikel 18 Huurwet ontbrak (...).”*

De wetgever koos met invoering van de TWHOZ er niet voor om huurkoop van onroerende zaken te verbieden, maar om deze met wettelijke waarborgen te omgeven. De wetgever ging er daarbij vanuit dat het ontbreken van een wettelijke regeling twee moeilijkheden opleverde (TK 11277/3, p. 1): *“a. doordat het recht van de huurkoper geen zakelijke gevolgen heeft, staat hij machteloos bij eigendomsovergang van het in huurkoop verkochte onroerend goed op een derde; b. door het ontbreken van een wettelijke regeling kan de rechter niet repressief ingrijpen, zoals bij voorbeeld ten aanzien van de hoogte van de huurkoopsom en de rente over het nog niet afgeloste deel van de koopsom, de mogelijkheid van vervroegde aflossing en eigendomsoverdracht, de verplichting tot verrekening bij ontbinding van het contract, enz.”* De wet is geheel gericht op de bescherming van de huurkoper als economisch zwakkere partij, uit de gesignaleerde misstanden volgde namelijk dat de verhouding rechten en plichten van de huurkoper niet in balans was (Klaasse, 2003, p. 1). De bescherming van de huurkoper is op twee manieren geregeld, namelijk goederenrechtelijk (artikel 1 tot en met 7) en verbintenisrechtelijk (artikel 9 tot en met 12). De bescherming van de TWHOZ gaat verder dan het voorstel van de Commissie Stein (Van Velten, 2012b, p. 245).

1.6 TWHOZ in a nutshell

De TWHOZ bestaat uit 19 wetsartikelen, waarvan artikel 8 is vervallen. De wet maakt geen onderscheid in type vastgoed. In het later te bespreken concept wetsvoorstel wordt dat wel gedaan. De belangrijkste artikelen passeren hierna de revue.

Definitie

Krachtens artikel 1 lid 1 TWHOZ is sprake van huurkoop indien partijen overeenkomen dat de koopprijs in termijnen wordt betaald en dat de eigendomsovergang eerst plaatsvindt na voldoening van twee of meer termijnen die verschijnen nadat de koper in het genot van het goed is gesteld. Ontduiking van de wet is nauwelijks mogelijk vanwege de strekkingsbepaling van lid 2. Krachtens het tweede lid vallen ook overeenkomsten die dezelfde strekking hebben als huurkoop, onder welke benaming dan ook aangegaan, onder de TWHOZ. Dit artikel lijkt overgenomen uit artikel 7A:1576h lid 2 BW (huurkoop roerende zaken). Zo vallen islamitische contract(s)vormen als *Ijara wa iqtina* en *Musharaka mustanagisa* ook onder de TWHOZ vanwege de strekkingsbepaling (Van Velten, 2012b, p. 653).

De constructie groeiend eigendom (een bijzondere vorm van financiering van woningen) waarover in de jaren negentig veelvuldig is gepubliceerd door onder meer Hoek (1991a/b), inhoudende dat een bewoner voor de ene helft huurt en voor de andere helft koopt (met de bedoeling dat de bewoner voor een steeds groter deel eigenaar wordt totdat hij dat voor 100% is) lijkt ook onder de strekkingsbepaling van de TWHOZ te vallen, (Jansen, 1991, pp. 15-19). Dat is niet het geval bij dalende eigendom (Van Velten 2012b, p. 252), omdat de bewoner in dat geval geen recht op levering verwerft.

Interessant in dit kader is ook de volgende uitspraak van de Rechtbank Amsterdam van 30 oktober 1991 (ECLI:NL:RBAMS:AK0429, 30 oktober). A had via een onderhandse koopakte aan B verkocht een eenkamerwoning (appartementsrecht) voor f 25.000,--. Overdracht zou plaatsvinden na beëindiging van gemeentelijke subsidies ten behoeve van achterstallig onderhoud. Op dezelfde datum als de koopakte sloten A en B met betrekking tot dezelfde woning ook een huurovereenkomst voor f 233,-- per maand. Artikel 17 van de huurovereenkomst vermeldde tevens dat B bij vooruitbetaling en gelijktijdig met de huur maandelijks een bedrag van f 150,-- zou voldoen, welke bedrag in mindering zouden worden gebracht op de koopsom. B vorderde op enig moment (nadat hij een bedrag van f 8.100,-- had aanbetaald) vernietiging van de overeenkomst omdat deze niet bij notariële akte was opgemaakt inclusief volledig terugbetaling van de reeds door hem voldane termijnen. Kern van het geschil was of er sprake was van huurkoop (op grond van artikel 1 lid 1 dan wel lid 2 TWHOZ). De rechtbank concludeerde dat voldaan werd aan de wettelijke omschrijving van lid 1. Vereist is slechts dat minimaal twee termijnen opeisbaar zijn tussen het moment waarop de koper het genot van het goed verkregen heeft en dat van de eigendomsovergang en dat was het geval, aldus de rechtbank. Dat A en B tevens een huurovereenkomst hadden gesloten, deed daar aan niet af. Overigens redde de huurovereenkomst B uiteindelijk, want de reconventionele eis van A tot ontruiming door B van de woning strandde vanwege diezelfde huurovereenkomst.

De tijdelijke wet, met een noodwet-karakter, gold oorspronkelijk enkel voor onroerend goed *voor zover gebruikt of bestemd tot bewoning*. De wet was immers bedoeld om excessen ten aanzien van woonhuizen te bestrijden (Kleyn, 1971, p. 139). Dit kwam omdat zich slechts in deze sector problemen en moeilijkheden voordeden. De Minister van Justitie, de heer mr. C.H.F. Polak, kondigde daarbij wel aan dat in de definitieve regeling ook huurkoop van niet-woningen zou worden betrokken (TK 11277, p. 3). De cursief weergegeven woorden zijn in 1974 geschrapt (Stb. 1974/85), dit omdat de aanvankelijk aangebrachte beperking tot woningen problemen opleverde voor zogenaamde gemengde panden die deels als woonruimte en deels als bedrijfsruimte werden gebruikt. Deze

wijziging was in lijn met het advies van de Commissie Stein. Voor de wettelijke uitbreiding werden diverse gronden aangevoerd, één daarvan was dat huurkoop ook buiten de woningsector beschikbaar moest zijn (Kleyn, 1975, pp. 4-5).

Ingevolge artikel 16 lid 1 TWHOZ is de wet ook van toepassing op overeenkomsten van huurkoop, welke voor het in werking treden van de wet zijn gesloten indien deze voldoen aan de voorwaarden genoemd in lid 1 en tevens bij akte zijn aangegaan ofwel na de inwerkingtreding van de wet alsnog bij akte dan wel overeenkomstig lid 4 (vordering tot vastlegging door rechter) zijn vastgelegd.

In 1992 is de wet in terminologische zin aangepast aan het nieuwe BW en omgedoopt naar Tijdelijke wet huurkoop onroerende zaken (zie ook de citeertitel ex artikel 18 TWHOZ) in plaats van onroerend goed.

Notariële/onderhandse akte

Huurkoop wordt aangegaan bij notariële akte, aldus artikel 2 lid 1 TWHOZ. Aan de notariële akte moet worden gehecht een taxatierapport (dat in elk geval een beschrijving en beoordeling van de onderhoudstoestand van de onroerende zaak bevat) als omschreven in lid 5 van hetzelfde artikel. De Commissie Stein formuleerde in haar rapport maar liefst acht (niet al te overtuigende) bezwaren tegen het deskundigenbericht (dat taxaties uiteen kunnen lopen, het uitbrengen van een rapport tijd kost, dat een tijdrovende procedure volgt indien geen overeenstemming over de deskundige kan worden bereikt) en stelde dan ook voor het deskundigenbericht af te schaffen. Een opvatting die ook Kleyn deelde, zij het om een andere reden (Croes, 1981, p. 701): *“(...) omdat nergens staat, dat de taxatieprijs en de werkelijk overeengekomen prijs met elkaar moeten overeenstemmen.”*

In leden 2 en 3 is voorts beschreven wat de notaris precies in zijn notariële akte moet vermelden, zo moet de notaris de huurkoper er onder meer op wijzen dat de huurkoper een beroep op de rechter kan doen tot wijziging van de overeenkomst indien een wanverhouding bestaat tussen de verplichtingen en rechten die voor de huurkoper uit de overeenkomst voortvloeien. Volgens artikel 9 TWHOZ (wijziging huurkoopovereenkomst) worden bij de wijziging de redelijke belangen van de huurverkoper mede in acht genomen. De wijziging kan zelfs betrekking hebben op de voorafgegane contract(s)periode. Een vergaande vorm van verbintenisrechtelijke bescherming, die geïnspireerd lijkt door het beginsel der *iustum pretium*, te weten evenwicht van beide prestaties, welk beginsel het kooprecht niet kent (Van Velten, 2012b, p. 113 en Kleyn, 1971, p. 143).

Blijkens de toelichting op de wet was dit artikel opgenomen om de buitensporige huurkoopovereenkomsten die al bestonden te kunnen laten corrigeren (TK 11277/3, pp. 5-6). De Commissie Stein stelde destijds voor deze speciale bevoegdheid te beperken tot gevallen van onevenredig groot nadeel ten gevolge van misbruik van omstandigheden en richtte zich daarbij kennelijk tot een wanverhouding bij het aangaan van de overeenkomst (Kleyn, 1997, p. 9). Bovendien is de notaris verplicht te vermelden welk deel van de te betalen termijnen tot aflossing van de huurkoopsom strekt en welk deel tot betaling van de verschuldigde rente en de data waarop de huurkoper de verschuldigde bedragen dient te betalen.

De notaris dient zich, alvorens de akte te verlijden, er voorts van te vergewissen dat de huurkoper geacht kan worden met de strekking van de overeenkomst voldoende op de hoogte te zijn (artikel 2

lid 8 TWHOZ). Gezien de huidige opvatting over de notariële plicht tot voorlichting (*Belehrung*), lijkt dit een achterhaalde bepaling.

Lid 4 van artikel 2 TWHOZ geeft de huurkoper de mogelijkheid schriftelijke vastlegging van de overeenkomst door de rechter te vorderen indien geen notariële akte is opgemaakt. Ook op deze mogelijkheid moet de notaris de huurkoper wijzen. Kleyn bepleitte overigens in 1971 de notariële akte als bestaansvoorwaarde (1971, p. 146), beide partijen weten dan tijdig waar zij aan toe zijn. Dit had zijn voorkeur boven het matigingsrecht van de rechter (van artikel 9 TWHOZ). De bewindsman dacht daar (onder meer vanwege kostenverhoging) anders over.

Op de schriftelijke overeenkomst past de rechter artikel 9 TWHOZ ambtshalve toe. Ambtshalve toepassing van artikel 9 geschiedt ook in geval van onteigening van een goed dat in huurkoop is verkocht, alvorens de rechter de schadeloosstelling voor rechthebbende en huurkoper vaststelt. Uit het bovenstaande leid ik af dat een notariële akte niet is voorgeschreven voor de geldigheid van de overeenkomst (ondanks het risico van ontbinding door de huurverkoper op grond van artikel 3 lid 2 TWHOZ). Volgens de toelichting op de wet zou nietigheid (bij niet naleving van het voorschrift) als sanctie haar doel voorbij schieten (TK 11277/3, p. 3).

Naast toepassing van artikel 9 kan de rechter, indien bij overeenkomst niet is bepaald welk deel van de te betalen termijnen strekt tot aflossing van de huurkoopsom en welke deel strekt tot betaling van de verschuldigde rente, die verhouding naar billijkheid vaststellen.

Vernietiging

Een huurkoper heeft de bevoegdheid om vernietiging van de overeenkomst te vorderen indien schriftelijke vastlegging door de rechter (in kracht van gewijsde), dan wel bij notariële akte niet heeft plaatsgevonden, aldus artikel 3 lid 1 TWHOZ. De huurverkoper is in die situatie gehouden tot volledige terugbetaling van de door de huurkoper reeds voldane afbetalingstermijnen, zonder enige vergoeding voor het gebruik van de onroerende zaak sedert het aangaan van de overeenkomst te kunnen vorderen. De rechter kan evenwel voor het gebruik een vergoeding toekennen, indien de billijkheid zulks vergt. De huurverkoper is dus volledig gebonden aan een hetzij mondelinge, hetzij schriftelijke overeenkomst, die voorafgaat aan de notariële akte, de huurkoper niet. De verkoper zou er om die reden verstandig aan doen de voorlopige overeenkomst aan te gaan onder de ontbindende voorwaarde dat een notariële akte gelijk aan de voorlopige binnen bepaalde termijn tot stand komt (Stoffels, 1974, p. 208).

De huurverkoper is op zijn beurt bevoegd ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen, zonder dat hem vergoeding toekomt voor de daaruit voortvloeiende schade (lid 2). De huurkoper die feitelijk bij het aangaan van de overeenkomst de economische eigendom verkrijgt, heeft recht op terugbetaling van de uit hoofde van de koopsom betaalde aflossingsbedragen. De rechter kan ook in deze situatie een vergoeding voor het gebruik toekennen, indien de billijkheid zulks vergt. Van belang is dat de huurkoper evenwel bevoegd blijft om schriftelijke vastlegging overeenkomstig artikel 2 te vorderen (zolang de vordering van de huurverkoper tot ontbinding nog niet in staat van wijzen is); het gedeelte van de procedure dat ziet op de ontbinding wordt zolang geschorst (lid 4). Lid 4 beschrijft voorts het vervolg van de procedure, die afhankelijk is van het oordeel van de rechter. Volgens lid 5 van artikel 3 TWHOZ is de huurverkoper gerechtigd nakoming te verlangen c.q. te

vorderen zodra de vordering van huurkoper is toegewezen (in kracht van gewijsde) of de huurkoopovereenkomst alsnog bij notariële akte is opgemaakt. Een in mijn ogen overbodige bepaling.

Aan ontbinding wordt ook nog een separaat artikel gewijd, namelijk artikel 11 TWHOZ. Ontbinding wegens een tekortschietende huurkoper, kan alleen plaatsvinden via de rechter (lid 1). Bovendien dient de huurkoper eerst in gebreke te zijn gesteld alvorens ontbinding kan worden gevorderd (lid 2). De huurkoper heeft op grond van lid 3 in geval van ontbinding, recht op terugbetaling van de door hem in mindering op de koopsom betaalde aflossingen, onverminderd zijn gehoudenheid tot vergoeding van de door de huurverkoper geleden schade (denk aan gedeerde (huur)inkomsten). Volgens de wetsgeschiedenis moet het begrip schade beperkt worden uitgelegd, een gebruiksvergoeding komt wel voor vergoeding in aanmerking, afschrijvingskosten niet (TK 11277/5, p. 2 & TK 11277/6, p. 3). Met dit artikel wordt de huurkoper in verbintenisrechtelijke zin wederom beschermd.

De Commissie Stein trachtte de regeling van artikel 2 en 3 te verzachten door enerzijds de eis van een notariële akte niet langer als bestaansvoorwaarde te stellen en anderzijds beide partijen het recht toe te kennen vastlegging van de overeenkomst in rechte te vorderen.

Inschrijving openbare registers

Een belangrijke bescherming van de huurkoper wordt geboden door de mogelijkheid om de notariële akte van huurkoop met goederenrechtelijke werking te publiceren in de openbare registers. Op grond van artikel 4 TWHOZ kan niet alleen a) de notariële akte worden ingeschreven in de openbare registers (als bedoeld in afdeling 2, titel 1 van Boek 3 BW), maar ook b) een rechterlijke uitspraak houdende een gebod tot schriftelijke vastlegging, mits in kracht van gewijsde (artikel 2 lid 4 TWHOZ). Ook een rechterlijke uitspraak waarbij (zowel sub a of b) de huurovereenkomst vernietigd, ontbonden of gewijzigd is, is inschrijfbaar (mits in kracht van gewijsde). Zelfs het instellen van een vordering tot schriftelijke vastlegging (artikel 2 lid 4 en artikel 3 lid 3 TWHOZ) is inschrijfbaar, in welk geval artikel 4 lid 2 TWHOZ relevant is voor de datum van inschrijving van het vonnis, namelijk het tijdstip waarop de vordering is ingeschreven (mits de inschrijving van de uitspraak geschiedt binnen zes maanden nadat zij in kracht van gewijsde is gegaan).

Hypotheek, beslag & faillissement

De huurkoper geniet na inschrijving zakenrechtelijke bescherming. Uitgangspunt is dat een latere overdracht of bezwaring na inschrijving niet ten nadele werkt van de huurkoper (artikel 5 lid 1 TWHOZ), tenzij de overdracht plaats vindt ten gevolge van een executoriale verkoop door een hypotheekhouder of beslaglegger die hun recht daartoe ontleen aan een akte of proces-verbaal ingeschreven in de openbare registers voor de inschrijving als omschreven in artikel 4 TWHOZ. Indien sprake is van een latere inschrijving, dan dient de huurkoper de schuldeisers onverwijld daarvan in kennis te stellen en mocht de executoriale verkoop reeds zijn aangevangen (en is daartegen verzet gedaan), dan moet tevens een kennisgeving worden gedaan aan de opposant. Op grond van lid 2 is de huurkoper voor de door hem in mindering op de huurkoopsom betaalde bedragen bevoorrecht op hetgeen het verbonden of in beslag genomen goed bij uitwinning meer opbrengt dan verschuldigd is aan de schuldeisers. Een faillissement of schuldsaneringsregeling na datum

inschrijving werkt, zo volgt uit lid 3, evenmin ten nadele van de huurkoper, onverminderd artikel 42 en 43 Fw (faillissement(s)pauliana en vermoeden van wetenschap).

Artikel 6 TWHOZ geeft een huurkoper onder omstandigheden ontruimingsbescherming van negen maanden, wel is de huurkoper gedurende die periode een vergoeding verschuldigd die wordt vastgesteld volgens artikel 7:230a lid 5 BW (ontruimingsbescherming bij overige bedrijfsruimte).

Een huurkoper heeft voorts het recht (indien sprake is van een eerder ingeschreven recht van hypotheek) om de nog te betalen huurkooptermijnen aan te wenden tot rechtstreekse betalingen van opeisbare rente en aflossingen aan de hypotheekhouder (artikel 7 lid 1 TWHOZ). Deze bedragen strekken in mindering op hetgeen de huurkoper verschuldigd is aan de huurverkoper (lid 4). Bij executoriale verkoop heeft de huurkoper eveneens het recht van lossing als bedoeld in artikel 3:269 BW (ingevolge lid 5): *“Tot op het tijdstip van de toewijzing ter veiling of van de goedkeuring door de voorzieningenrechter van de onderhandse verkoop kan de verkoop worden voorkomen door voldoening van hetgeen waarvoor de hypotheek tot waarborg strekt, alsmede van de reeds gemaakte kosten van executie.”* Lid 6 bepaalt tot slot: *“Indien reeds voor de inschrijving als bedoeld in artikel 4 een hypotheekakte betreffende het in huurkoop verkochte goed was ingeschreven, kan de overdracht van het recht op verschenen of nog niet verschenen huurkooptermijnen aan een derde, niet zijnde de hypotheekhouder bedoeld in het eerste lid van dit artikel, niet worden ingeroepen tegen de huurkoper, tenzij deze uitdrukkelijk toestemming heeft gegeven tot deze overdracht. (...)”*.

Vervroegde betaling

De huurkoper is steeds bevoegd tot vervroegde betaling van een of meer eerstvolgende termijnen van de koopprijs. Eveneens is de huurkoper gerechtigd het resterende gedeelte van de koopsom ineens af te betalen ex artikel 12 lid 1 TWHOZ. In dat laatste geval heeft huurkoper eveneens recht op aftrek berekend naar de wettelijke rente (of indien deze lager is dan de bedongen rentevoet), berekend naar laatstgenoemde rentevoet over elke daarbij vervroegd betaalde termijn. De huurverkoper is gehouden, indien nog niet een zodanige akte werd opgemaakt, zijn medewerking te verlenen aan het tot stand komen van notariële akte van levering aan huurkoper (lid 3). Ook dit artikel kwalificeert als (een verbintenisrechtelijke) bescherming ten voordele van de koper.

Onteigening

In geval van onteigening van een goed dat in huurkoop was verkocht en de huurkoopovereenkomst was ingeschreven voor de terinzagelegging als omschreven in artikel 78 lid 2 Onteigeningswet, komt de huurkoper een schadeloosstelling toe (artikel 13 TWHOZ). Uit het bedrag van de werkelijke waarde van het goed wordt aan de huurverkoper een schadeloosstelling toegekend wegens de aanspraken uit de huurkoopovereenkomst, welke hij verliest; hetgeen vervolgens overblijft, komt aan de huurkoper toe (lid 2).

Dwingend recht & nietig beding

Elk beding waarbij wordt afgeweken van de bepalingen van de wet is nietig aldus artikel 15 TWHOZ. Vermeldenswaard is ook nog artikel 10 TWHOZ dat indexatie en/of aanpassing van de koopprijs gedurende de overeenkomst verbiedt. Een huurkoper kan ondanks inflatie volstaan met betaling van de vaste termijnen. Een indexatieclausule is ingevolge artikel 10 TWHOZ nietig.

1.7 Jurisprudentie TWHOZ

De TWHOZ is een wet die niet al te vaak de rechtspraak haalt, het toepassingsbereik is beperkt mede vanwege de strenge eisen die de wet stelt. In de praktijk probeert men de TWHOZ zoveel mogelijk te vermijden. Echter, als een overeenkomst alle elementen bevat van huurkoop als bedoeld in artikel 1 lid 1 TWHOZ, dan is de wet van toepassing ondanks de eventueel andere bedoeling van partijen. Ook als gevolg van de “strekkingbepaling” van artikel 1 lid 2 TWHOZ is er een (beperkt) aantal uitspraken gepubliceerd. Huurkoop roerende zaken kent eveneens een strekkingbepaling in artikel 7A:1576h lid 2 BW en zorgt daarmee ook voor jurisprudentie (zie bijvoorbeeld ECLI:NL:HR:2012:BW4989, 13 juli), die in het hiernavolgende overigens niet wordt besproken. Ik houd bij de behandeling van enkele gepubliceerde uitspraken de volgorde van de TWHOZ aan.

Artikel 1 (definitie huurkoop)

De rechtbank Amsterdam (ECLI:NL:RBAMS:1999:AK0973, 12 mei) moest zich uitlaten over de vraag of een overeenkomst kwalificeerde als een huurovereenkomst met een koopoptie of als een huurkoopovereenkomst. De overeenkomst strekte er toe dat een partij genaamd Marex na een huurtermijn van zes jaar, waarin maandelijks huur moest worden betaald, en na betaling van f 50.000,-- op termijn de eigendom verkreeg van de bedrijfsruimte (benzine/smeerstation), op 1 januari 2000 de economisch eigendom en vanaf 1 januari 2004 de juridisch eigendom. De rechtbank oordeelde dat geen sprake was van overdracht van de bedrijfsruimte na betaling van de koopprijs in twee of meer termijnen als bedoeld in artikel 1 lid 1 TWHOZ, maar van een overeenkomst die wel viel onder het bereik van de strekkingbepaling van artikel 1 lid 2 TWHOZ. Het ging immers om een eigendomsoverdracht op termijn, na deelbetalingen gedurende zes jaar uit hoofde van huur gevolgd door betaling van een (eind)bedrag, aldus rechtsoverweging 5. De rechtbank concludeerde dan ook dat de overeenkomst aan de voorschriften van de TWHOZ was onderworpen. Daarbij merkte de rechtbank ook nog op dat de bedoeling van partijen niet relevant was, aangezien de bepalingen van de TWHOZ krachtens artikel 15 dwingend recht vormen (rechtsoverweging 7).

Het Gerechtshof Arnhem (ECLI:NL:GHARN:2006:AY5810, 25 juli) lag eveneens de vraag voor of een contract als huurkoop in de zin van de TWHOZ kwalificeerde. Speciale aandacht was er voor artikel 15 van het contract dat ofwel een kooprecht ofwel koopplicht behelsde. De definitie van de TWHOZ heeft immers als strekking een eigendomsoverdracht te bewerkstelligen. Het Hof maakte het oordeel van de voorzieningenrechter tot de zijne (dat sprake was van huurkoop) en verwees mede naar de considerans van het contract (rechtsoverweging 4.4.): *“Daarin is vermeld dat de lessee de wens te kennen heeft gegeven over het onroerend goed te willen beschikken, doch op dit moment niet in staat is daarvoor het benodigde bedrag vrij te maken, zodat hij om financieringshulp van de lessor heeft verzocht. Het hof kan zich derhalve geheel verenigen met bovenstaande overwegingen van de voorzieningenrechter en maakt die tot de zijne”*.

Artikel 3 (vernietiging/ ontbinding)

In een zaak (ECLI:NL:HR:1996:ZC2016, 15 maart) die de Hoge Raad voorlag, stond artikel 3 (vernietiging) centraal. Een annotator begon zijn noot (in JOR 1996/49) bij dit arrest met de volgende (alleszeggende) woorden: *“Deze uitspraak valt niet zozeer op vanwege de hierin besliste geschilpunten, maar veel meer als curiositeit. Het is één van de zeer weinige procedures waarin de huurkoop van een onroerende zaak een rol speelt. (...) De regeling geeft de huurkoper van een*

onroerende zaak een dermate verstrekkende bescherming, dat sinds de invoering hiervan deze figuur nauwelijks meer voorkomt. Ook voor de aan huurkoop verwante financial lease van onroerende zaken vormt de wet een ernstige belemmering. Als gevolg van de strekkingsbepaling van het tweede lid van art. 1 van de TWHOZ is de praktijk altijd beducht geweest voor de toepasselijkheid van de wet op deze financieringsvorm en heeft men –zo mogelijk– zijn toevlucht gezocht in alternatieve constructies. (...)” Over de uitspraak zelf merkte annotator Van Hees overigens niets op.

Het ging in casu over een tussen een partij genaamd Tekon Beheer en de Gemeente in 1977/1978 gesloten overeenkomst waarbij de Gemeente aan Tekon Beheer een stuk grond te Haaksbergen met een daarop te bouwen bedrijfspand in huurkoop had verkocht. In opdracht van de Gemeente was op enig moment met de bouw van het bedrijfspand begonnen en Tekon Beheer (alsmede aan haar gelieerde vennootschappen) had met toestemming van de Gemeente het bedrijfspand in gebruik genomen. De huurkoopovereenkomst was echter niet schriftelijk vastgelegd. Het gebruik was circa vier jaar later beëindigd, zonder toen de overeenkomst te beëindigen en Tekon Beheer had daarop het bedrijfspand ontruimd. De Gemeente was enkele jaren later tot verkoop van het bedrijfspand aan een derde over gegaan. Tekon Beheer vorderde in onderhavige procedure een nietigverklaring van de huurkoopovereenkomst op de voet van artikel 3 lid 1 TWHOZ. Ter achtergrond, artikel 3 lid 1 TWHOZ bepaalt: *“Indien ter zake van de huurkoop niet een akte als bedoeld in het eerste lid van artikel 2 is opgemaakt, noch ook een overeenkomstig artikel 2 gewezen toewijzend vonnis of arrest in kracht van gewijsde is gegaan, is de huurkoper bevoegd vernietiging van de overeenkomst te vorderen. De huurverkoper is alsdan gehouden tot volledige terugbetaling van de door de huurkoper reeds voldane afbetalingstermijnen, zonder enige vergoeding voor het gebruik van de onroerende zaak sedert het aangaan van de overeenkomst te kunnen vorderen. De rechter kan evenwel voor het gebruik een vergoeding aan de huurverkoper toekennen, indien de billijkheid zulks vergt. De huurkoper is voor de door hem gedane betalingen bevoorrecht op het in huurkoop gekochte goed.”*

De rechtbank wees de vordering tot nietigverklaring af omdat Tekon Beheer artikel 3 lid 1 TWHOZ (van dwingend recht) oneigenlijk gebruikte omdat Tekon Beheer de vordering baseerde op wanprestatie van de huurverkoper. Om die reden kon Tekon Beheer niet te goeder trouw deze nietigverklaring vorderen (rechtsoverweging 3.2). Het Hof oordeelde vervolgens dat nu vastlegging geen zin meer had, niets aan de toepassing van artikel 3 lid 1 TWHOZ in de weg stond. Het Hof kwam tot de slotsom dat Tekon Beheer een gebruiksvergoeding verschuldigd was. De gedachtegang van het Hof was als volgt (rechtsoverweging 5.1): *“Partijen kunnen niet meer tot overeenstemming komen omtrent de vastlegging van de overeenkomst en die overeenstemming is ook niet meer nodig, omdat Tekon Beheer een andere bedrijfsruimte heeft betrokken en de Gemeente het onderhavige bedrijfspand heeft verkocht. De in rov 6-8 vermelde omstandigheden staan dan ook thans niet meer in de weg aan nietigverklaring van de overeenkomst op vordering van Tekon Beheer op grond van artikel 3 lid 1 TW, welke nietigverklaring evenwel geen praktische betekenis meer heeft, nu geen van beide partijen voorzetting van de overeenkomst wenst en het nog slechts gaat om de financiële afwikkeling van het geschil. (...) Wel vergt de billijkheid dat Tekon Beheer aan de Gemeente een gebruiksvergoeding betaalt, waarbij het Hof verwijst naar de in rov. 6-8 genoemde omstandigheden (rov 12).”*

Tekon Beheer bepleitte bij het Hof tevergeefs een restrictieve benadering, dat slechts in uitzonderingsgevallen een beperkte vergoeding zou kunnen worden toegekend. De Hoge Raad

oordeelde dat geen restrictieve benadering van deze gebruiksvergoedingsmogelijkheid in de wet was te lezen. De Hoge Raad kon zich dus vinden in het oordeel van het Hof, ook ten aanzien van de periode waarover Tekon Beheer (namelijk tot aan de datum dat Tekon Beheer de vordering tot nietigverklaring indiende, ook al eindigde het feitelijk gebruik eerder) een vergoeding verschuldigd was (rechtsoverweging 4.4/5). Op haar beurt trachtte de Gemeente tevergeefs (in incidenteel beroep) nog ontbinding van de huurovereenkomst te vorderen als geregeld in lid 2 van artikel 3 TWHOZ en een nadere schadevergoeding te verkrijgen. Maar ook in geval van ontbinding zou de Gemeente geen andere vergoeding hebben kunnen krijgen dan de gebruiksvergoeding van artikel 3 lid 1, aldus de Hoge Raad (rechtsoverweging 5.1).

De les van deze uitspraak voor huurkopers was dat huurkopers de (vergaande) bescherming van artikel 3 lid 1 TWHOZ kunnen verspelen op grond van redelijkheid en billijkheid (goede trouw), door het gebruik daarvan voor andere doeleinden dan waartoe de sanctie strekte. Overigens was in het wetsvoorstel (nr. 24 212) dat ten tijde van dit arrest net was ingediend bij de Tweede Kamer (8 juni 1995) de sanctie van artikel 3 lid 1 van de huidige wet vervallen.

Artikel 10 (nietig beding)

Bij de rechtbank Zutphen (29470HAZA0023, 1 februari 2001) stond artikel 10 juncto artikel 15 TWHOZ centraal. In artikel 10 TWHOZ is bepaald dat elke beding in een huurkoopovereenkomst, volgens hetwelk gedurende de contractperiode een hogere koopprijs kan worden vastgesteld, nietig is. Het beroep van huurkoper op nietigheid van een aanvullend gesloten overeenkomst op grond van voornoemd artikel slaagde niet. De bewuste aanvullende overeenkomst zag namelijk op een nadere vaststelling van de prijs na afloop van de overeenkomst en op die situatie ziet artikel 10 TWHOZ niet (rechtsoverweging 7.2). Ook een beroep op strijd met goede zeden of de openbare orde slaagde niet (rechtsoverweging 7.3). Interessant in deze uitspraak is nog het rechtshistorisch college dat de rechtbank geeft (rechtsoverweging 7.5): *“De THWOG (CA: TWHOG) is in 1973 tot stand gebracht om een halt toe te roepen aan misstanden op het gebied van huurkoop van, in eerste instantie, woningen. Door de woningnood gedwongen werden vaak slecht onderhouden panden in huurkoop gekocht tegen prijzen die vaak aanzienlijk hoger lagen dan de prijs die soortgelijke woningen bij gewone verkoop opbrachten. Uit de wetsgeschiedenis van de TWHOG blijkt voorts dat aanleiding voor deze wet het probleem dat, bij gebreke van inschrijving van de huurverkoop in registers, het mogelijk was voor de eigenaar op het reeds in huurkoop verkochte onroerend goed nogmaals geld op te nemen middels een hypothecaire lening. Ingeval de eigenaar de uit deze lening voortvloeiende verplichtingen niet nakwam en de hypotheekhouder tot executie overging, verloor de huurkoper al hetgeen hij reeds betaald had en moest hij het pand bovendien verlaten. Nadat zich enkele gevallen van schrijnend misbruik hadden voorgedaan is – in afwachting van het resultaat van het onderzoek van de commissie Stein naar een mogelijke nieuwe wettelijke regeling – te voorkoming dat misbruik voort zou gaan en ter bescherming van de onder deze omstandigheden zwakker geachte huurkoper, een tijdelijke wettelijke regeling tot stand gekomen.”* De rechtbank concludeerde dat gelet op de omstandigheden waaronder de huurkoopovereenkomst en de aanvullende overeenkomst tot stand waren gekomen, alsmede de hoedanigheid van de toenmalige huurkopers niet kon worden ingezien dat hier sprake was van een situatie en van een huurkoper als hiervoor bedoeld (rechtsoverweging 7.6). Ten overvloede zij opgemerkt dat in het eerder genoemde wetsvoorstel (24 212) de wetgever voornemens was om (ook) artikel 10 te schrappen (rechtsoverweging 7.9).

Artikel 11 (ontbinding)

Bij de rechtbank Amsterdam (ECLI:NL:RBAMS:2008:BF3970, 9 juli) lag de vraag voor of een verkoper een huurkoopovereenkomst onroerende zaak zonder rechterlijke tussenkomst kon beëindigen wegens betalingsachterstand (artikel 11 TWHOZ). Het antwoord daarop luidde ontkennend (Pleysier, 2009). Partijen hadden een koopovereenkomst gesloten ten aanzien van een pand dat zowel bestemd was voor bewoning als voor bedrijfsuitoefening. Het pand was door kopers al in gebruik genomen en de levering zou pas plaatsvinden na volledige betaling van de koopsom. Op enig moment ontstond er tussen partijen verschil van mening, hetgeen er toe had geleid dat verkopers de overeenkomst buitengerechtelijk hadden ontbonden wegens een betalingsachterstand (van 3 maanden). De rechtbank constateerde op de eerste plaats dat de TWHOZ van toepassing was, omdat de koopovereenkomst betrekking had op de koop en verkoop van een pand waarbij partijen overeengekomen waren dat de koopprijs werd betaald in termijnen en de overdracht later zou plaatsvinden (rechtsoverweging 7.1). Dat de bepalingen van de TWHOZ ook van toepassing op bedrijfsruimten waren, was al eerder bevestigd in de rechtspraak (zie hiervoor HR 15 maart 1996, rechtsoverweging 5.1 (slot)), aldus de rechtbank (rechtsoverweging 7.2). Ter toelichting: De oorspronkelijke wet was van 21 juni 1973 (Stb. 289) en had slechts betrekking op woningen. Bij wet van 27 februari 1974 (Stb. 85) was die beperking vervallen en zijn de bepalingen ook op onder meer bedrijfsruimten van toepassing verklaard.

De bedoeling van partijen ter zake de kwalificatie van de overeenkomst was niet van belang omdat de bepalingen van de TWHOZ krachtens artikel 15 van dwingend recht zijn, aldus de rechtbank. Een beroep op rechtsdwaling kon evenmin worden aanvaard (rechtsoverweging 7.5). De les van deze uitspraak was dus dat de bedoeling van partijen irrelevant is (Van Velten 2012b, p. 246).

Artikel 2 lid 4 TWHOZ bepaalt dat indien ter zake geen notariële akte is opgemaakt de huurkoper schriftelijke vastlegging van de huurovereenkomst kan vorderen. Bij de vastlegging worden dan de bedingen waarin wordt afgeweken van de TWHOZ (en die dus nietig zijn, aldus artikel 15 TWHOZ) in overeenstemming met de wet gebracht en zo geschiedde. Verkopers werden veroordeeld om mee te werken aan de levering. Daar kwam bij dat de buitengerechtelijke ontbindingsverklaring van verkopers niet het beoogde gevolg had gehad, omdat op grond van artikel 11 lid 1 TWHOZ ontbinding slechts door de rechter kan geschieden (rechtsoverweging 7.11). De rechtbank merkte daarbij nog op dat de tekortkoming gezien alle omstandigheden van zo geringe betekenis was dat op grond daarvan ontbinding van de overeenkomst niet gerechtvaardigd was: *“De omstandigheden die hierbij een rol spelen zijn de beperkte betalingsachterstand van drie maanden enerzijds afgezet tegen anderzijds de aanzienlijke duur van de overeenkomst tot mogelijk 2010, het woon-en bedrijfsbelang van A c.s. (CA: koper), de door A c.s. gedane investeringen in het pand, en de omstandigheid dat A c.s. in juni 2007 alle betalingen had voldaan”*.

Artikel 11 TWHOZ stond ook centraal in een procedure bij de Hoge Raad (ECLI:NL:HR:2003:AH9167, 11 juli). Het cassatiemiddel richtte zich in deze procedure op het oordeel van het Hof dat in het systeem van de TWHOZ niet paste dat de huurkoper na ontbinding van de huurkoopovereenkomst alsnog alle gederfde huurkooptermijnen aan de huurverkoper diende te voldoen en dat zulks ook haaks zou staan op artikel 11 lid 3 van deze wet (alinea 2.12 Conclusie A-G). Het oordeel van het Hof gaf geen blijk van een onjuiste rechtsopvatting aldus de A-G: *“Artikel 11 lid 3 Twho (CA: TWHOZ) bepaalt dat wanneer de huurkoop wordt ontbonden, de huurkoper recht heeft op terugbetaling van*

de door hem in mindering op de koopsom betaalde aflossingen, onverminderd zijn gehoudenheid tot vergoeding van de door de huurverkoper gelegen schade. Ingevolge deze bepaling is geen plaats voor toekenning van schadevergoeding bestaande uit gemiste toekomstige termijnen. De (door [eiser] gevorderde) ontbinding beoogt partijen juist voor de toekomst van elkaar te bevrijden. Daarin past terugbetaling van reeds gedane aflossingen en niet betaling van openstaande termijnen onder het mom van schadevergoeding.”.

Artikel 14 (absolute competentie)

Bij de rechtbank Breda, sector kanton (ECLI:NL:RBBRE:2008:BC4389, 13 februari) vorderde de Gemeente ontbinding (en ontruiming) van de tussen partijen gesloten huurkoopovereenkomsten van een woonwagen alsmede betaling van achterstallige huurkooptermijnen. Omdat de vordering van de Gemeente het bedrag van vijfduizend euro oversteeg, verklaarde de kantonrechter zich onbevoegd. In artikel 14 van de TWHOZ is namelijk bepaald dat artikel 93c Burgerlijke Rechtsvordering (Rv) niet van toepassing is op vorderingen voortvloeiende uit deze wet. In artikel 93c Rv staat onder meer dat de kantonrechter zaken behandelt over huur- of huurkoopovereenkomsten. Dit betekent dat in gevolge artikel 14 TWHOZ niet de aard, maar de waarde van de vordering bepalend is en dat de vordering bij de sector civiel van de rechtbank had behoren te worden aangebracht (omdat deze het bedrag van vijfduizend euro oversteeg), rechtsoverweging 3.1.

De bevoegdheid van de rechtbank speelde ook een rol in een kort geding vonnis van de rechtbank Leeuwarden (ECLI:NL:RBLEE:1996:AH7021, 26 september). Kort gezegd overwoog de president dat ontbinding van een huurkoopovereenkomst op grond van artikel 11 lid 1 TWHOZ (wanprestatie huurkoper) slechts door de rechter kan geschieden, waarbij de bevoegdheid van de kantonrechter ingevolge artikel 14 TWHOZ werd uitgesloten (rechtsoverweging 2.3). De vordering tot ontruiming van de onroerende zaak was dan ook door een daartoe onbevoegde rechter geweest zodat de tenuitvoerlegging van het vonnis door de president werd geschorst (totdat de daartoe bevoegde rechter op het geschil zou hebben beslist).

Overige rechtspraak

De Hoge Raad heeft zich ook moeten buigen over de vraag of een huurverkoper aansprakelijk was voor kosten herstel stormschade en gevolgschade (ECLI:NL:HR:1994:ZC1574, 9 december). De feiten waren als volgt. Huurkoper had in huurkoop gekocht een perceel grond met daarop een gebouwde loods en andere gebouwen. De loods werd gebruikt door huurkoper voor de opslag en reparatie van tweedehands wasmachines. Tijdens een storm was het dak van de loods beschadigd. Nadien werd geconstateerd dat zich in de loods asbest bevond en in verband daarmee had de arbeidsinspectie huurkoper verboden nog werkzaamheden in de loods uit te voeren. Huurverkoper had de loods tegen onder meer stormschade verzekerd; de verzekeringsuitkering die in verband met onderverzekering was vastgesteld op circa zeven duizend euro was aan huurkoper doorbetaald. Huurkoper vorderde van huurverkoper onder meer herstel van de stormschade aan het dak, een schadevergoeding van circa 4 ton wegens kosten van verwijdering van het asbest en een verklaring voor recht dat de huurverkoper aansprakelijk was voor de schade aan zijn voorraden. In deze procedure ging het om de uitleg van de huurkoopovereenkomst.

De vraag hoe in een schriftelijk contract de verhouding van partijen is geregeld, kan niet worden beantwoord op grond van alleen maar een taalkundige uitleg van de bepalingen van het contract;

het komt aan op de zin die partijen in de gegeven omstandigheden over en weer aan deze bepalingen mochten toekennen en hetgeen zij te dien aanzien redelijkerwijs van elkaar mochten verwachten. In het kader van de toepassing van deze maatstaf was terecht gewicht toegekend aan de omstandigheden waaronder de overeenkomst tot stand was gekomen (rechtsoverweging 3.5). Het Hof was tot de slotsom gekomen dat de huurverkoper niet aansprakelijk was voor de gevolgschade en dat oordeel achtte de Hoge Raad niet onbegrijpelijk (rechtsoverweging 3.6).

Het Gerechtshof Leeuwarden (ECLI:NL:GHLEE:2008:BG9677, 16 december) vernietigde een gesloten huurkoopcontract, voor zover dat al rechtsgeldig was, wegens misbruik van omstandigheden (rechtsoverweging 17). De huurverkoper was een doodzieke man, die nauwelijks meer kon spreken, niet kon schrijven en zwaar onder de medicijnen zat, welke zijn reactievermogen konden beïnvloeden. Voor ondertekening van het contract had de huurverkoper noch met zijn notaris, noch met zijn contactpersoon bij de bank, noch met zijn broers/kinderen daarover gesproken. De huurkoop, waarop huurkoper zijn vordering baseerde, was voor hem uiterst voordelig en voor de huurverkoper (en zijn erven) uiterst onvoordelig. Dat in samenhang met andere vaststaande feiten leidde tot het oordeel van het Hof dat het huurkoopcontract vernietigd diende te worden.

Resumerend

Het dwingendrechtelijke karakter van de TWHOZ blijkt uit de hiervoor besproken uitspraken. Evident is ook dat de rechtelijke macht daaraan consequent vasthoudt. In hoofdstuk 4.5 sta ik kort stil bij de lessen die het concept wetsvoorstel heeft getrokken uit deze rechtspraak.

1.8 Kritische noot

De TWHOZ biedt de huurkoper dus een tweeledige bescherming, zakenrechtelijke bescherming en verbintenisrechtelijke bescherming. Ook het rapport en het voorstel van de Commissie Stein rustte destijds op deze twee pijlers. Met name die tweede pijler strekt erg ver gezien de bevoegdheid van de rechter om in te grijpen in de huurkoopovereenkomst (artikel 9 TWHOZ), geen buitengerechtelijke ontbindingsmogelijkheden (met restitutierecht huurkoper, artikel 11 TWHOZ), vervroegde aflossingsmogelijkheden (met korting, artikel 12 TWHOZ) en het ontbreken van indexeringsmogelijkheden (vanwege artikel 10 TWHOZ). Met de uitbreiding van de wet in 1975 naar huurkoop van alle onroerende zaken, is hier geen rekening mee gehouden. Ik begrijp de bezwaren uit het bedrijfsleven. Gezien de strekkingsbepaling van artikel 1 lid 2 TWHOZ is huurkoop c.q. *financial lease* van bedrijfsruimte erg onaantrekkelijk. De beoogde bescherming van huurkopers van woonruimte is ruimschoots bereikt.

Al snel na de inwerkingtreding van de TWHOZ klonk er vanuit diverse hoeken kritiek. De Koninklijke Notariële Broederschap, bij monde van een door haar ingestelde commissie (waarover in hoofdstuk 3 meer) verwoordde het aldus (1976, p. 328): *“Het effect bleef niet uit: tengevolge van de te overtrokken bescherming van de huurkoper werden nauwelijks meer huurkoopovereenkomsten met betrekking tot onroerend goed gesloten. Daarmee werd een op zichzelf aantrekkelijk financieringswijze ter verkrijging van onroerend goed in feite weer ongedaan gemaakt. Thans lijkt het wenselijk een definitieve wettelijke regeling voor huurkoop onroerend goed te creëren die de rechten en verplichtingen van de huurverkoper en huurkoper op elkaar afstemt, waardoor een harmonische toepassing van huurkoop voor verkrijging van onroerend goed wordt gewaarborgd.”*

In een artikel van De Boer waarin werd stil gestaan bij de beste en de slechtste wet, slaagde de TWHOZ in de laatste categorie met de spreekwoordelijke vlam en wimpel (1992, p. 1537): *“(…) Om de verhoudingen enigszins te herstellen nu eveneens een wet van Justitie: de Tijdelijke wet huurkoop onroerende zaken. Deze wet bestaat uit 19 artikelen, onderverdeeld in 69 vaak uitvoerige en ingewikkelde leden. Een artikel met een kort lid had echter ook kunnen volstaan. Dit ene artikel zou dan moeten luiden: ‘Huurkoop van onroerende zaken of van rechten waaraan deze zijn onderworpen is verboden’. De Tijdelijke wet huurkoop onroerende zaken (voorheen: onroerend goed) is namelijk zodanig van inhoud – op deze inhoud ga ik korthedshalve maar niet in – dat sedert haar inwerkingtreding deze huurkoop zich vrijwel niet meer heeft voorgedaan”*. De Boer was met name kritisch over het feit dat de wet gold voor alle soorten onroerende zaken: *“Wel onbegrijpelijk is de keuze die thans in de wet is neergelegd, inhoudende dat elke huurkoop van onroerende zaken enz. – dus ook de bedrijfsruimte van grote ondernemingen (inclusief de overheid) – onder haar bereik valt. Nu zou men nog ter verontschuldiging kunnen aanvoeren dat het maar een tijdelijke wet is, die bovendien in korte tijd tot stand moest worden gebracht. Inmiddels echter bestaat deze regeling al bijna twintig jaar en, wat het allemaal nog erger maakt, reeds tien jaar geleden zijn de Raad voor Onroerende zaken (ROZ) en het Verbond van Nederlandse Ondernemingen (VNO) ermee begonnen in adressen aan het Ministerie van Justitie en de Tweede Kamer aan de noodklok te hangen. Er bestaat binnen het bedrijfsleven en de overheid een grote en algemeen erkende behoefte aan de mogelijkheid om bedrijfspanden voor 100% te financieren. Financiële leasing zou in deze behoefte kunnen voorzien, ware het niet dat aannemelijk is dat deze valt onder de Tijdelijke wet met haar draconische bepalingen.”*

Maas omschreef de TWHOZ als volgt (1995, pp. 503-504): *“(…) de vastgoedleasepraktijk in een ijzeren greep heeft gehouden en door haar verstrekkende gevolgen een belangrijk deel van de rechtsontwikkeling op dit gebied heeft afgesneden. (...) heeft de praktijk zich massaal van het financieren van een onroerende zaak middels financiële lease afgekeerd.”*

Van Velten constateerde het volgende (1995, p. 509): *“Opvallend is dat deze tijdelijke wet in de bescherming van huurkopers verder ging dan het ontwerp dat de Commissie-Stein leverde: blijkbaar te ver, waardoor de wet bestreken huurkoop, zeker die van woningen, in Nederland sedert 1973 bijna niet meer voorkomt”*. Twee jaar later omschreef Van Velten het als volgt (1997, p. 325): *“(…) zodat in feite huurkoop van woningen uit het rechtsverkeer verdween. Omdat dit niet de bedoeling was – er is immers niets tegen huurkoop- kan dit als een weeffout van de Tijdelijke wet worden aangemerkt”*.

Een positiever geluid kwam destijds van Kleyn (1975, p. 12): *“Wat men ook moge denken van de wat erg ver doorgevoerde ingreep in het ruilverkeer van onroerend goed (...) is een grote voortuitgang en een eerste stap op weg naar een betere bescherming van obligatoire contracten t.a.v. registergoederen”*.

Stoffels (1974, p. 212): *“In ons recht wordt goede trouw verondersteld. De wetgever heeft in de Tijdelijke Wet de indruk gewekt van kwade trouw bij de huurverkoper uit te zijn gegaan. (...) Moeilijk is te begrijpen waarom ook de verkoper te goeder trouw volstrekt weerloos is tegen terugtreden door de koper voor de notariële akte ondanks zijn verplichtingen kosten voor taxatie te betalen en bloot staat aan de kans van wijziging van de overeenkomst door de rechter ondanks deze voorafgaande*

taxatie. De wetgever is duidelijk te zeer beïnvloed door de gesignaleerde misstanden.” Tenslotte citeerde Stoffels het Eerste Kamerlid Polak: “Ik verbied huurkoop niet, maar ik maak die voor de heren huiseigenaren zo onaantrekkelijk dat ze er genoeg van hebben”.

Ook in diverse noten onder gepubliceerde (en hiervoor behandelde) uitspraken over huurkoop onroerende zaken is (waarover in hoofdstuk 5.2 meer) kritisch gereageerd op de TWHOZ. Ter illustratie:

A.J.H. Pleysier in JBN 2009/3 in zijn commentaar op de uitspraak van de voorzieningenrechter van de rechtbank Amsterdam van 9 juli (ECLI:NL:RBAMS:2008:BF3970): “(...) *De Tijdelijke wet huurkoop onroerend goed (thans: onroerende zaken) van 21 juni 1973 is in de bescherming van huurkopers van onroerend goed kennelijk doorgeschoten. Te denken is aan artikel 9, waar de rechter de overeenkomst kan wijzigen bij wanverhoudingen tussen verplichtingen en rechten. Huurkoop, zeker van woningen, doet zich sindsdien nauwelijks meer voor. Dat is niet altijd in het voordeel van hen, voor wie een goed geregelde huurkoop niet zo’n gekke figuur zou zijn. Aan de andere kant dringt het beeld zich op dat de praktijk zich met een combinatie van een ‘gewoon’ transport en hypotheek ook weer weet te redden.*”

J.J. van Hees onder het arrest van de Hoge Raad van 15 maart 1996 (JOR 1996/49), ECLI:NL:HR1996:ZC2016: “(...) *Ook de wetgever heeft de bezwaren van de TWHOZ inmiddels onderkend. Bij de Eerste Kamer is op dit moment wetsvoorstel 24212 aanhangig. Dit wetsvoorstel dient ter vervanging van de TWHOZ en zal binnen afzienbare tijd als afdeling 12 worden toegevoegd aan artikel 1 van Boek 7 BW. De hierin geregelde bescherming van de huurkoper is aanmerkelijk minder verstrekkend en is er op gericht de huurkoper (uitsluitend) een goederenrechtelijke positie te verschaffen. Volgens de Memorie van Toelichting is één van de belangrijkste overwegingen voor indiening van dit wetsvoorstel gelegen in de wens om tegemoet te komen aan de behoefte tot financiering van bedrijfspanden door middel van financial lease. Naar de bedoeling van de minister wordt ook deze financieringsvorm door de nieuwe regeling bestreken. Dit zou niet op bezwaren stuiten nu de belangrijkste nadelen van de huidige wet voor de huurverkoper/lessor zijn weggenomen. Ik teken hierbij aan dat, indien ook de bepalingen van het nieuwe wetsvoorstel door de financieringspraktijk in een voorkomend geval als te bezwarend zouden worden ervaren, aan de toepasselijkheid hiervan eenvoudig valt te ontkomen. Door de minister is uitdrukkelijk afgezien van het opnemen van een strekkingsbepaling zoals in het tweede lid van artikel 1 van de huidige wet, zoals bijvoorbeeld het opnemen van een koopoptie in een leaseovereenkomst, in plaats van een (uitgestelde) koopverplichting, voldoende zal zijn om de overeenkomst buiten het bereik van de regeling te brengen. De leaseovereenkomst kwalificeert in dat geval immers niet als huurkoop. (...)”*

W.M. Kleyn onder hetzelfde arrest (NJ 1996/639): “(...) *Een ding blijkt wel uit deze (wonderlijke) tirade: de rechter staat niet erg positief tegen deze Tijdelijke Wet Huurkoop Onroerend Goed. Het wordt dan ook tijd, dat deze wet, zeker voor bedrijfsmatige onroerende zaken, wordt opgeruimd; zie de thans bestaande plannen om per 1 januari 1997 de wet in gekuiste vorm in Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek af te nemen. (...)”.*

1.9 Afronding hoofdstuk 1

De beantwoording van de in de inleiding opgenomen subvragen luidt als volgt. Samengevat leidde maatschappelijke onrust op de woningmarkt tot de (overhaaste) invoering van de TWHOZ in 1973. De huurkoopcondities waren vaak ongunstig en huurkopers stonden geregeld met lege handen bij betalingsproblemen, vervreemding van het in huurkoop gekochte (in feite dubbele verkoop) of faillissement van de huurverkoper. Het rapport van de Commissie Stein, die de wetgever zou adviseren over een nieuwe huurkoopregeling, werd niet eens afgewacht.

Als gevolg van de wetswijziging in 1974, waardoor huurkoop van alle onroerende zaken onder het bereik viel van de strenge TWHOZ (en niet enkel woningen), kwam huurkoop van bijvoorbeeld bedrijfsruimtes (met professionele contractspartijen) nauwelijks meer voor. Alle huurkopers werden immers goederenrechtelijk en verbintenisrechtelijk beschermd en de regeling omtrent het taxatierapport creëerde zelfs een soort van “bedenktijd” van een week (artikel 2 lid 6 TWHOZ). Bovendien kon de rechter op verzoek van de huurkoper de overeenkomst in een later stadium openbreken, bijvoorbeeld bij gewijzigde marktomstandigheden. Het lijkt er op dat de wetgever bij deze verruiming vergeten is te differentiëren ten aanzien van de verschillende situaties en dat bestrijding van misbruik de (enige) basis is geweest voor deze civielrechtelijke regeling (Kleyn, 1975, pp. 5-6).

Het Kadaster heeft in opdracht van het Ministerie van Justitie in 1988 onderzocht hoe frequent huurkoop voorkwam en of daarbij ook bedrijfsgebouwen waren betrokken, dit in reactie op klachten uit het bedrijfsleven over de ongunstige effecten die de wet had op het leasen van gebouwen. Het voornaamste bezwaar was kennelijk het ingrijpen in prijzen door de rechter. Het Kadaster heeft dit onderzoek herhaald in 2000 en 2002. De resultaten heeft Klaasse schematische weergegeven en toegelicht in zijn artikel “Huurkoop: van fatale misstand tot financiële mogelijkheid” (2003, pp. 2-3): *“In de periode van 1973 tot 1988 zijn in totaal zo’n 700 akten ingeschreven. Medio 2000 waren circa 120 ingeschreven huurkoopakten nog actueel. Thans (CA: augustus 2002) zijn nog 100 ingeschreven akten effectief: 42 inzake woonhuizen en 59 inzake bedrijfsmatige objecten”.*

De wetgever heeft zich de aanhoudende kritieken op de TWHOZ uiteindelijk (dat wil zeggen circa 20 jaar later) aangetrokken en een nieuwe regeling ontworpen en dat brengt mij bij hoofdstuk 2.

Hoofdstuk 2: Wetsvoorstel 24 212 ter vervanging van de TWHOZ

2.1 Inleiding

In feite had de wetgever, met het rapport van de Commissie Stein in handen, vier smaken als het om huurkoop ging: i) de tijdelijke wet omzetten naar een definitieve wet, ii) de huurkoopregeling opnemen in het NBW, iii) het geheel vrijlaten van huurkoop onroerend goed en iv) het verbieden van huurkoop (Croes, 1981, p.689). Een definitieve regeling in het BW in de afdeling over koop en verkoop op afbetaling (Stein, 1974, p. 10) had de voorkeur van de Commissie Stein. In dit hoofdstuk komt beantwoording van de subvragen die betrekking hebben op wetsontwerp 24 212 en de uiteindelijke intrekking daarvan aan bod. In het wetsvoorstel is overigens nauwelijks gebruik gemaakt van de suggesties van de Commissie Stein (Fikkers, 1996, p. 13).

2.2 De Commissie Broekema

Het nadien verschenen rapport van de door de Koninklijke Notariële Broederschap ingestelde Notariële Commissie onder leiding van mr. Hendrik Broekema (**Commissie Broekema**), onderschreef de noodzaak van een definitieve regeling met specifieke aandacht voor de overtrokken bescherming van de huurkoper in de tijdelijk wet (Commissie Broekema, 1976, p. 328). Het rapport werd in november 1975 aan de Minister van Justitie aangeboden met de opmerking dat de Commissie Broekema het volledig eens was met de Commissie Stein dat de huurkoopregeling een plaats zou moeten krijgen in het BW. Het voert te ver om de rapporten van Stein en Broekema integraal te bespreken. Ik volsta met de signalering van een paar verschillen, met verwijzing naar de bijdrage van de Commissie Broekema (1976, pp. 328-332).

De Commissie Broekema pleitte (in tegenstelling tot de Commissie Stein, *artikel 1577a lid 3/ 1577e*) voor een notariële huurkoopakte en men zou kunnen overwegen de uiteindelijke levering reeds in deze akte op te nemen onder de voorwaarde van volledige voldoening van de verplichtingen door de huurkoper (1976, pp. 329-330). Als sanctie op het ontbreken van een notariële akte zou aangesloten kunnen worden bij artikel 9 Pachtwet, aldus de Commissie Broekema: *“Zolang de huurkoopovereenkomst niet bij notariële akte is vastgelegd, kan de huurverkoper niet een rechtsvordering tot betaling van de huurkooptermijnen tegen de huurkoper instellen en de huurkoper niet het genot van het onroerend goed ontzeggen”*. De Commissie Broekema had ook moeite met de (vergaande) strekkingsbepaling van de definitie huurkoop die de Commissie Stein (*artikel 1577 lid 2*) had voorgesteld. De Commissie Broekema was verder de mening toegedaan dat een huurverkoper niet altijd genoegen behoefde te nemen met vervroegde aflossing en vond het ontwerp van de Commissie Stein dan ook te ver gaan (*artikel 1577i lid 3*). Ook zou indexeringsmogelijkheid moeten zijn wanneer die gekoppeld zou worden aan een betrouwbare index (*artikel 1577r*).

De uitdaging die er voor de wetgever lag, was om de regeling van de TWHOZ over de gehele linie te versoepelen. Het duurde bijna 20 jaar alvorens op 8 juni 1995 bij koninklijke boodschap wetsontwerp 24 212 bij de Tweede Kamer werd ingediend bevattende een nieuwe afdeling 12 van boek 7 titel 1 BW: Huurkoop van onroerende zaken (TK 24212/1-2). Afdeling 11 zou gereserveerd blijven voor de in artikel 7A: 1576 e.v. geregelde koop op afbetaling van roerende zaken en de bestaande afdeling 12 inzake ruil zou omgenummerd worden naar afdeling 13. De Tweede Kamer aanvaardde het

wetsvoorstel in maart 1996 (vergaderjaar 1995-1996). De Eerste Kamer was voorzichtiger en wilde behandeling van het wetsvoorstel pas voortzetten als ook de aanvulling van Boek 7 BW (koop en ruil) met consumentenbeschermende bepalingen aan de orde zou komen. In het vergaderjaar 2001-2002 werd het wetsvoorstel 23 095 betreffende een aanvulling van de eerste titel van Boek 7 BW (koop) en de invoering van titel 12 (aanneming) bij de Eerste Kamer ingediend (EK 23095/178.). Dit voorstel was op 16 april 1993 al bij de Tweede Kamer ingediend en beoogde onder meer het schriftelijkheid(s)vereiste in te voeren bij de koop van een woning door een particulier, diezelfde koper drie dagen bedenktijd te geven en goederenrechtelijke tijdelijke bescherming te bieden door middel van inschrijving van de koopovereenkomst in de openbare registers (huidig artikel 7:2 en 7:3 BW).

In de tussenliggende periode was in 1988 wel onderzoek gedaan naar feitelijke aspecten van de tijdelijke wet in opdracht van de Minister van Justitie (zie hoofdstuk 1.9). Hieruit bleek dat huurkoop van onroerende zaken in praktijk nauwelijks (meer) voorkwam. Volgens Commissie Broekema kwam dat door de te grote bescherming van de huurkoper, volgens anderen waren er meer redenen. Croes noemde onder andere invoering van artikel 56a Woningwet en de bescherming van de woonruimte huurder die het herziene huurrecht bood (1981, p. 699). Op grond van het toenmalige artikel 56a Woningwet konden gemeenten worden aangewezen waar splitsing in appartementen van gebouwen met een bepaalde ouderdom werd gebonden aan een vergunning. Juist dit soort woningen was onderwerp van huurkoop.

2.3 Doel en achtergrond

In 1998 heeft de Raad voor Onroerende Zaken (hierna **ROZ**), ondersteund door het Verbond van Nederlandse Ondernemingen, de Minister van Justitie verzocht de TWHOZ te wijzigen. De ROZ had de minister er op gewezen dat binnen het bedrijfsleven behoefte bestond aan de mogelijkheid om bedrijfspanden door middel van *financial lease* te financieren (TK 24212/1-2, p. 2): *“Financiële lease biedt voordelen boven een hypothecaire geldlening, daar bij financiële lease financiering voor 100% van de marktwaarde van de onroerende zaak mogelijk is; het eigen vermogen blijft aldus vrij voor de eigenlijke bedrijfsvoering. Bij een hypothecaire lening gaat de financiering gewoonlijk niet verder dan 70% tot 80% van de executiewaarde van de onroerende zaak, zodat er voor het resterende gedeelte beslag moet worden gelegd op het eigen vermogen.”* Omdat op overeenkomsten van *financial lease* in het algemeen de TWHOZ van toepassing is, leveren de verbintenisrechtelijke bepalingen een belemmering op. De ROZ stelde daarom de minister voor om de werkingssfeer van de verbintenisrechtelijke bepalingen te beperken tot onroerend goed bestemd voor woningen, dan wel een grens aan te brengen bij onroerende zaken met een aanschafprijs c.q. investeringsbedrag minder dan f 250.000,--. Aan de twee mogelijke oplossingen van de ROZ waren bezwaren verbonden aldus de minister, zodat dit voorstel niet werd overgenomen (TK 24212/3, p. 4). Wel stelde de minister voor de dwingendrechtelijke verbintenisrechtelijke bepalingen af te schaffen.

De ontwerpers hebben in het wetsvoorstel getracht een middenweg te vinden tussen de eisen van de commerciële praktijk enerzijds en een afgewogen bescherming van zwakkere partijen anderzijds (Maas, 1995, p. 503). Het wetsvoorstel beoogde vooral tegemoet te komen aan de behoefte van de praktijk aan de financiering van bedrijfsruimte door middel van *financial lease*. De TWHOZ stond daaraan, zoals gezegd, in de weg. Maas (1995, p. 504): *“Zoals blijkt, richten de bezwaren van de zijde*

van de lessor tegen de TW zich met name tegen de verbintenisrechtelijke beschermingsbepalingen. Voor de potentiële lessee beperkt de feitelijke onmogelijkheid van financiële lease zijn financieringsmogelijkheden. (...) Bij deze twee opties wordt hem de mogelijkheid ontnomen om te profiteren van eventuele waardeverhoging van de onroerende zaak in de toekomst. Een aspect dat met name bij financiële lease speelt". Financial lease wordt veelal aangegaan tussen gelijkwaardige partijen en de beschermingsmaatregelen van de TWHOZ zijn hierbij niet op hun plaats (Stein, 1996, p. 382).

In het wetsontwerp werd de opneming van afzonderlijke bepalingen betreffende huurkoop van onroerende zaken in het BW voorgesteld. De TWHOZ zou verdwijnen. Commissie Broekema was het destijds volmondig met Commissie Stein eens dat de civielrechtelijke bepalingen een plaats in het BW behoren te hebben (1976, p. 332).

Samengevat kwam de voorgestelde regeling er op neer dat de verbintenisrechtelijke beschermingsregels van de TWHOZ zouden verdwijnen en de zakenrechtelijke beschermingsregels zouden worden gecontinueerd. Volgens de toelichting zouden kopers veel mondiger zijn geworden en de spanning op de woningmarkt er niet meer zijn (Van Velten, 2012b, p. 247).

Met de verbintenisrechtelijke beschermingsregels doel ik op artikelen als: artikel 2 lid 5 TWHOZ (taxatierapport), artikel 3 lid 1 TWHOZ (vernietigingsmogelijkheid ontbreken notariële koopakte), artikel 6 TWHOZ (ontruimingsbescherming bij executie), artikel 9 TWHOZ (ingrijpen bij wanverhouding), artikel 10 TWHOZ (verbod op indexatie) en artikel 11 TWHOZ (gerechtelijke ontbinding en terugbetaling betaalde aflossingen). Met de zakenrechtelijke, ook wel goederenrechtelijk beschermingsregels genoemd, doel ik op de beveiliging van huurkoper tegen een (latere) vervreemding, mits het recht van huurkoop is ingeschreven in de openbare registers. Omdat in het ontwerp van Commissie Stein vrijwel alle verbintenisrechtelijke bepalingen nog voorkwamen, is in wetsvoorstel 24 212 nauwelijks van haar ontwerp gebruik gemaakt (TK 24212/3, p. 4).

2.4 Knelpunten en intrekking

Het wetsvoorstel werd gezien als een minder rigoureuze regeling dan de TWHOZ (Van Velten, 1995, p. 508) en de regels van *afdeling 7.1.12* zouden toepasselijk zijn voor zowel bedrijfsruimte als woonruimte. Het voert te ver om het gehele wetsontwerp met toelichting te behandelen (*artikel 7.1.12.1* tot en met *7.1.12.7*). Vermeldenswaard is de schrapping van de strekkingsbepaling van artikel 1 lid 2 TWHOZ, zie *artikel 7.1.12.1*. De memorie van toelichting gaf twee beweegredenen op; de geringe kans op ontduiking en het in praktijk onduidelijke onderscheid tussen *operational lease* en *financial lease* (TK 24121/3, p.10).

Ook de inhoud van de akte werd in het wetsvoorstel afgeslankt. Het taxatierapport behoorde daar niet meer bij. Voorgesteld werd dat enkel vermeld werd de koopprijs, het aflossingsdeel, betalingstijdstippen en bedingen ten aanzien van voorbehoud en overgang van de eigendom (*artikel 7.1.12.2*). Het ontwerp verduidelijkte dat een notariële akte geen constitutief vereiste was (helderder dan in de TWHOZ) en de sanctie op het ontbreken ervan verviel. Zonder ingeschreven notariële akte (*artikel 7.1.12.4*) golden slechts *artikelen 7.1.12.5 en 7.1.12.6*. (verplichting huurverkoper tot levering). In *artikel 7.1.12.5* waren de rechten en plichten van de huurkoper neergelegd, namelijk

gebruikmaking van de in huurkoop gekochte zaak overeenkomstig haar bestemming zonder mogelijkheden de gedaante of inrichting van de zaak te veranderen en/of het gebruik aan anderen af te staan. Afwijking van dit artikel ten voordele van de huurkoper was mogelijk ingevolge *artikel 7.1.12.7*.

Alle andere verbintenisrechtelijke beschermingsbepalingen werden geschrapt. Minister van Justitie, W. Sorgdrager, zag geen reden meer een prijsverhoging (ex artikel 10 TWHOZ) te verbieden omdat zij het aan partijen vond om tot een overeenstemming te komen. Ook zag de minister artikel 11 TWHOZ als een beletsel voor financiers om tot het sluiten van huurkoopovereenkomsten over te gaan en merkte daarbij op dat het karakter van de wettelijke regeling was veranderd en dat deze niet meer voornamelijk op consumentenbescherming was gericht (TK 24212/3, p. 7). Daarnaast werd artikel 12 TWHOZ (vervroegde aflossing) evenmin langer wenselijk geacht (TK 24212/3, pp. 4-5).

De zakelijke bescherming na inschrijving in de registers bleef behouden. Dit betekende dat de huurkoper beschermd zou blijven tegen calamiteiten van de huurverkoper. De zakelijke bescherming van artikel 5 lid 2 TWHOZ (voorrecht huurkoper) werd wel geschrapt, net als artikel 6 TWHOZ (ontruimingsbescherming) omdat dit een overgangsbepaling betrof, namelijk voor gevallen waarin ten tijde van de TWHOZ al een hypotheek of beslag op de in huurkoop gekochte zaak rustte, aldus de minister (TK 24212/3, p. 7). Ten aanzien van artikel 7 TWHOZ (rechtstreekse betaling aan hypotheekhouder) werd besloten deze *lex specialis* te schrappen en aan te sluiten bij de algemene regels. Zo bepaalt artikel 6:30 BW dat een huurkoper de bevoegdheid heeft de verbintenis van de hypothecaire schuldenaar, zijn huurverkoper, na te komen (alleen dan wel het gehele verschuldigde bedrag, aldus artikel 6:29 BW). Voor lossing in geval van executie door de hypotheekhouder, kon teruggevallen worden op artikel 3:269 BW. Problemen van eerdere niet afgeloste hypothecaire leningen van de huurverkoper en het verhuurverbod werden niet aangepakt (Van Velten, 2012b, p. 249).

Er werd bewust gekozen om de regeling in een aparte afdeling onder te brengen, vanwege de wezenlijke verschillen met huurkoop roerende zaken (een *lex specialis* van koop op afbetaling van roerende zaken). Bij huurkoop roerende zaken stond het element van consumentenbescherming voorop en werd de huurkoper vooral beschermd door verbintenisrechtelijke bepalingen. Bij huurkoop onroerende zaken vond de regeling vooral bescherming in de zakenrechtelijke bepalingen, aldus de minister (TK 24212/3, p. 8).

De minister heeft ook nog stil gestaan bij het wetsvoorstel 23 095 (koop onroerende zaken). Het werd wenselijk geacht dat het schriftelijkheid(s)vereiste van artikel 7:2 BW ook zou gelden voor huurkoop. Een consument zou dan bij koop en bij huurkoop van een woning dezelfde bescherming genieten (TK 24212/3, p. 9). Ook de bedenktijd werd van overeenkomstige toepassing verklaard (Van Velten, 2012b, p. 247). Voorts zou de regeling van artikel 7:3 BW (*Vormerkung*) ook mogelijk worden bij huurkoop. Hierdoor koos het wetsvoorstel er dus voor om onderscheid te maken tussen het soort object (voor woning bestemde onroerende zaak) en het soort wederpartij van de verkoper (particulier, niet handelend in de uitoefening van een beroep of bedrijf). Het overgangsrecht zou uitgaan van eerbiedigende werking, tenzij partijen dit niet beoogden, aldus *artikel 201* Overgangswet nieuw BW.

Over het wetsvoorstel 24 212 is overleg gepleegd met de Nationale Woningraad, de Nederlandse Vereniging van Banken, de Nederlandse Vereniging van Leasemaatschappijen en de ROZ (TK 24212/3, p. 9). Toch kregen zowel het wetsvoorstel 24 212 als het wetsvoorstel 23 095 in de literatuur een weinig gunstig onthaal (Van Velten, 2003, p. 496), op een enkel positief geluid na (Maas, 1995, p. 507 en Van Velten 1995, p. 509). Wel plaatste Van Velten een kanttekening bij de gemakkelijke wijze van totstandkoming van de huurkoopovereenkomst, zonder bijzondere vormvoorschriften. Ook leek het hem zinvol enige extra bescherming te bieden aan de particuliere huurkoper die een woning voor eigen gebruik wenste te verwerven. Van Velten omschreef het in 2002 (p. 1012) aldus: *“Kortom, men kan op goede gronden vrezen dat het optimisme dat uit de Toelichting spreekt voor de huurverkoop van woningen wel eens lelijk zou kunnen worden afgestraft”*. Ook Fikkers was die mening toegedaan en vond het bovendien opvallend dat een wijziging van de Pachtwet ontbrak (1996, p. 18). Ingevolge de strekkingsbepaling van artikel 1 Pachtwet is iedere overeenkomst waarbij de ene partij zich verbindt aan de andere partij om tegen voldoening van een tegenprestatie een hoeve of los land te verstrekken ter uitoefening van landbouw een pachtovereenkomst. Als gevolg van deze bepaling, zal huurkoop c.q. *financial leasing* in de land- en tuinbouw lastig zijn.

Ook tussen de Bijzondere commissie van de Eerste Kamer en de minister vond, na indiening van het wetsvoorstel 23 095, een uitgebreide briefwisseling plaats, waarin onder meer werd stil gestaan bij de (verzwakte) positie van de notaris en samenhangende rechtsfiguren koop en huur (EK 24212/394). In 1996 was er ook al eens schriftelijk overleg gevoerd met de Bijzondere commissie en de toenmalige Minister van Justitie.

In het wetsvoorstel zou de huurkoper de huurovereenkomst niet meer kunnen vernietigen als deze niet notarieel zou zijn vastgelegd. Van Velten signaleerde eveneens dat van de beschermende rol van de notaris weinig zou overblijven (1995, p. 509). Van Velten omschreef het enkele jaren later treffend (2002, p. 1012) als volgt: *“Het enige wat de notaris kan (moet) doen is een vermelding van de overeengekomen koopprijs, de bedongen rente en het afgesproken betalingsschema in zijn akte. Van de beschermende rol die hem in de Tijdelijke wet is toebedeeld blijft derhalve nauwelijks iets over. Hij kan voorlichten zoveel hij wil, maar de huurkoper is reeds volledig gebonden; een terugkeer zoals door de Tijdelijke wet aan hem werd geboden werd, zal, zonder in een schadevergoeding te vallen, voor de huurkoper niet meer mogelijk zijn”*. De minister voelde niets voor een verplichte inschakeling in de obligatoire fase, zo bleek uit zijn reactie op 25 juni 2002 (EK 24212/394, p.7).

De bezwaren van de Eerste Kamer kwamen er op neer dat het wetsvoorstel geen behoorlijke bescherming bood aan de huurkopers van woonruimte tegen misstanden die tot de TWHOZ hadden geleid. Tevens speelde artikel 6:215 BW (gemengde overeenkomsten) een rol en kwam de vraag op in hoeverre de woonruimte huurbepalingen van toepassing zouden zijn op huurkoop. Het nieuwe huurrecht was ondertussen in 2003 in werking getreden (MvT 2011, p. 11).

Bij brief van 6 mei 2003 liet de Minister van Justitie, mr. J.P.H. Donner, de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal weten dat het niet langer zinvol was de behandeling van het wetsvoorstel voort te zetten (EK 24212/209). Aan de intrekking lag de volgende (huurrechtelijke) motivatie ten grondslag: *“Doordat samenloop van de huurkoop van een onroerende zaak met de huur van een onroerende zaak mogelijk is, is het verband tussen het wetsvoorstel en de wettelijke regeling*

van de huurovereenkomst van bijzonder belang. Zoals ook blijkt uit de vragen van de bijzondere commissie, lopen het wetsvoorstel en de nieuwe wettelijke regeling van de huur op sommige punten uiteen. (...) Het is evenwel niet ondenkbaar dat deze verschillen leiden tot rechtsonzekerheid en dat daardoor het beroep op de rechterlijke macht zal toenemen.

Hier komt bij dat het goeddeels afschaffen van de verbintenisrechtelijke bescherming van de Tijdelijke wet huurkoop onroerende zaken, voor zover deze bescherming de huurkoop van woningen betreft, dient te worden heroverwogen. (...) nu ook in het nieuwe huurrecht juist een belangrijk uitgangspunt blijft dat de huurder van woonruimte bescherming behoeft, zodat bij de huur van woonruimte een dwingendrechtelijk regime geldt voor een zeer omvangrijke groep huurders, ook ter zake de huurprijs.

Heden is tevens aan uw Kamer toegezonden de beantwoording van de vragen in het nader voorlopig verslag over het wetsvoorstel koop onroerende zaken (kamerstukken 23 095). Heroverweging van het wetsvoorstel huurkoop onroerende zaken heeft geen consequenties voor het wetsvoorstel koop onroerende zaken (...)."

Bij beknopte (gelijkluidende) brief van 26 april 2004 liet Donner de Voorzitter van de Tweede Kamer (TK 24212/7) en de Voorzitter van de Eerste Kamer (EK 24212/A) weten het voorstel, daartoe gemachtigd door de Koningin, in te trekken: *"(...) Daarnaast valt niet op voorhand uit te sluiten dat het nagenoeg geheel schrappen van de verbintenisrechtelijke bescherming van de Tijdelijke wet zal leiden tot het opnieuw ontstaan van misstanden ten aanzien van de huurkoop van woningen, welke de Tijdelijke wet destijds juist beoogde tegen te gaan. De voorbereiding van een nieuw wetsvoorstel dat goed is afgestemd op het nieuwe huurrecht en dat niet opnieuw de misstanden doet ontstaan met het oog waarop de Tijdelijke wet in het leven is geroepen, zal ter hand worden genomen"*.

Om met de woorden van Van Velten & Maas te spreken (2003, p. 500): *"Kortom, het wetsvoorstel huurkoop geldt vooralsnog terug bij af. Niets lijkt minder tijdelijk dan de Tijdelijke wet huurkoop onroerende zaken!"*.

2.5 Afronding hoofdstuk 2

Ter beantwoording van de in de inleiding omschreven subvragen kom ik tot het volgende: Het wetsvoorstel 24 212 uit 1995 beoogde tegemoet te komen aan de bezwaren van het bedrijfsleven tegen de TWHOZ. De TWHOZ bande *financial lease* in de praktijk namelijk helemaal uit vanwege de verstreckende verbintenisrechtelijke beschermingsbepalingen van de huurkoper. Het wetsvoorstel bleek echter in 2004 (het lag toen al bijna 10 jaar op stapel) door de tijd te zijn achterhaald en naar de mening van velen niet, althans onvoldoende doordacht (Van Velten, 2005, p. 526). Men vreesde ook voor de positie van de huurkoper van woonruimte (omdat hij de bevoegdheid om nietigverklaring te vorderen volgens het wetsvoorstel niet meer zou hebben). Waarom zou een huurverkoper wijzen op de mogelijkheid van een notariële akte als de overeenkomst toch onaantastbaar was (Van Velten, 2012b, p. 248)? Kortom, de angst bestond dat het wetsvoorstel de misstanden die tot de invoering van de TWHOZ hadden geleid niet zou tegen gaan. Ook het in 2003 ingevoerde nieuwe huurrecht speelde nog een rol bij de intrekking (gebrek aan samenhang).

Dit brengt mij bij hoofdstuk 3, waarin de laatste poging wordt beschreven om de TWHOZ alsnog te vervangen. Ik zal in hoofdstuk 4 bij de inhoudelijke behandeling van het concept wetsvoorstel verwijzen naar het ingetrokken wetsvoorstel 24 212, indien dit relevant is.

Hoofdstuk 3: Consultatiedocument wetsvoorstel consumentenkredietovereenkomsten, goederenkrediet en geldlening (aanvulling van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek met een nieuwe afdeling 7.2A.2 en met de nieuwe titels 7.2B en 7.2C)

3.1 Inleiding

Minister Donner liet in 2005 in reactie op vragen van leden van de Eerste Kamer (bij de behandeling van de wijziging van titel 5.9 BW (appartementenrechten) of op korte termijn een nieuwe wetsvoorstel was te verwachten over huurkoop van onroerende zaken, het volgende weten (EK 28614/C): *“Het streven is erop gericht dit voorstel in 2006 aan de Tweede Kamer aan te bieden”*. Dat moment is tot op heden niet aangebroken. Wel is begin oktober 2011 een concept wetsvoorstel gedurende 6 weken ter consultatie aangeboden. Een gedeelte van het concept wetsvoorstel, namelijk de bepalingen die zien op huurkoop onroerende zaken, staat centraal in de komende hoofdstukken. Het wetsvoorstel heeft, naast de modernisering van de TWHOZ, een veel breder bereik, te weten i) het overhevelen van de materie van de Wet op het consumentenkrediet naar het Burgerlijk Wetboek, ii) het in dat kader herzien van de bepalingen betreffende koop op afbetaling en huurkoop van roerende zaken en iii) het moderniseren van de regeling van verbruikleen van geld.

Ik sta kort stil bij de achtergrond van het concept wetsvoorstel, ook volgt een intermezzo koop- en huurrecht. Kennis van het koop- en huurrecht is van (wezenlijk) belang voor een goed begrip van (het concept wetsvoorstel) huurkoop.

3.2 Doel en achtergrond

In de toelichting op het concept wetsvoorstel (MvT 2011, p. 1) staat over de achtergrond het volgende vermeld: *“Nu op Europees niveau de regels met betrekking tot consumentenkrediet voorlopig zijn uitgekristalliseerd, is de tijd rijp om gevolg te geven aan de toezegging in het verleden bij diverse gelegenheden gedaan om de overgebleven privaatrechtelijke materie op de Wet op het consumentenkrediet alsmede de materie van de koop op afbetaling en de huurkoop in titel 7A.5A van het Burgerlijk Wetboek en in de Tijdelijke wet huurkoop onroerende zaken tezamen in een aanvulling van Boek 7 BW te regelen, waarbij rekening moet worden gehouden met de Implementatiewet”*.

Ook gaat de toelichting in op het doel (MvT 2011, p. 1): *“Een belangrijk punt is daarbij dat zo kan worden tegemoetgekomen aan de behoefte om de op dit punt bestaande regels te verminderen of te versoepelen en beter op elkaar af te stemmen. Daarbij is vooral gestreefd naar vermindering van dwingend recht. Wel dient de bescherming van de consument op een redelijk niveau te worden gehandhaafd, maar dat neemt niet weg dat voor bedrijven onderling het dwingend recht zoveel mogelijk is beperkt”*. En ten aanzien van huurkoop onroerende zaken wordt nog specifiek opgemerkt: *“De bedoeling is de thans geldende Tijdelijke wet huurkoop onroerende zaken (hierna: TWHOZ) te vervangen door een regime dat de huurkoop van onroerende zaken vergemakkelijkt door veel dwingende regels te schrappen, maar dat toch voor wat betreft huurkoop van woonruimte aan de huurkoper een behoorlijke bescherming geeft. Bij de behandeling in de Eerste Kamer van genoemd wetsvoorstel (CA: 24 212) bleek destijds dat de kamer met het oog op de bescherming van de huurkoper van woonruimte bezorgd was over het schrappen van de verbintenisrechtelijke*

bescherming van de TWHOZ. Daarop is het wetsvoorstel dan ook uiteindelijk gestrand (Kamerstukken I 2002/03, 24 212, nr. 209, p. 8)".

Bij brief van 26 april 2004 van de Minister van Justitie aan de Voorzitters van de Eerste en Tweede Kamer was reeds een nieuwe regeling betreffende huurkoop onroerende zaken toegezegd, waarbij het eerder door mij behandelde wetsvoorstel 24 212 werd ingetrokken (TK 24212/7. en EK 24212/A.). De vervanging van de TWHOZ lijkt met het huidige concept wetsvoorstel (ongenummerd) dus nabij.

3.3 Intermezzo koop- en huurrecht

Huurkoop wordt veelal gezien als een tussenvorm van koop en huur (Albregtse & Cornelisse, 1993). Bij koop is sprake van een zakelijk recht, bij huur van een persoonlijk recht. Een koper wordt na levering (in beginsel) zowel economisch als juridisch eigenaar (mits aan de vereisten van artikel 3:89 BW is voldaan) en draagt het vermogensrisico met betrekking tot het onroerend goed (dat het pand wordt gefinancierd met een hypothecaire lening doet hieraan niets af). Een huurder betaalt huurpenningen en verkrijgt als tegenprestatie het genot van het gehuurde (de eigendom, juridisch en economisch, blijft van de eigenaar/verhuurder). Ook in fiscaal opzicht is er onderscheid tussen de koopsector en huursector (Albregtse & Cornelisse, 1993, p. 2 en Van Leeuwen & Hagen, 1991, pp. 1-6).

Koop van (on)roerende zaken

De wet "koop onroerende zaken" trad op 1 september 2003 in werking en bevat een aantal beschermingsbepalingen voor de (particuliere) koper van (bestaande of nieuw te bouwen) woonruimte. Ik beperk mij tot een toelichting op artikel 7:2 BW. Hieruit blijkt dat het onderscheid roerend en onroerend opnieuw relevant is. Artikel 7:2 BW gaat uit van een tot bewoning bestemde onroerende zaak(!) of bestanddeel ervan door een natuurlijke persoon (koper) die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf. Een koper van een drijvende woning of woonwagen vist (vanwege de kwalificatie roerend) dus achter het (beschermings)net (Huijgen, 2006, p. 1061).

Artikel 7:47 BW verklaart de regeling voor koop onroerende zaken van analoge toepassing op de koop van vermogensrechten. Dit betekent dat de beschermingsbepalingen ook voor appartementsrechten, vruchtgebruik, erfpacht of opstal gelden. Enerzijds wordt in artikel 7:2 BW bepaald dat de koopovereenkomst schriftelijk moet worden aangegaan, anderzijds kan de koper binnen drie dagen nadat de getekende koopovereenkomst aan hem ter hand is gesteld deze nog ontbinden (beter bekend als "bedenktijd"). Aan de invoering van de bedenktijd ging destijds een lange discussie vooraf. Alternatief was de verplichte notariële tussenkomst, maar die lobby redde het niet (Heyman & Bartels, 2013, p. 158).

Het vormvoorschrift van artikel 7:2 BW brengt mee dat als daaraan niet is voldaan er sprake is van een nietige koopovereenkomst als bedoeld in artikel 3:39 BW. De wet schrijft niet voor wat de schriftelijke koopovereenkomst moet bevatten, voldoende is dat de essentialia van de koop (zoals partijen, object, prijs) worden vermeld. Een op elkaar aansluitende briefwisseling of e-mailwisseling is niet voldoende, blijkens lid 2 moet het gaan om een tussen partijen opgemaakte akte.

De bedenktijd van lid 2 geeft de koper vervolgens drie dagen de tijd om de overeenkomst alsnog te ontbinden zonder opgave van reden. Huurkoop is uitgesloten van de toepasselijkheid van artikel 7:2 BW, aldus lid 5 (net als koop op een openbare veiling ten overstaan van een notaris). De TWHOZ bepaalt (immers) al dat huurkoop wordt aangegaan bij notariële akte. Echter, de overeenkomst blijft geldig indien hieraan niet wordt voldaan. Huurkoop kent namelijk geen nietigheid. Dit blijkt onder meer uit artikel 3 TWHOZ waarin is bepaald dat de huurkoper de overeenkomst kan vernietigen zolang de notariële akte ontbreekt alsmede dat de huurkoper notariële vastlegging kan verlangen (artikel 2 lid 4 TWHOZ).

Artikel 7:3 BW (*Vormerkung*) geeft daarnaast iedere koper van een registergoed extra bescherming door de koop in te schrijven in de openbare registers. Krachtens artikel 3:10 BW zijn registergoederen goederen voor welke overdracht of vestiging inschrijving in daartoe bestemde openbare registers noodzakelijk is. Onder registergoederen vallen ook te boek gestelde (roerende) schepen en luchtvaartuigen. Voorts bepaalt artikel 7:3 lid 1 BW dat bij de koop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak(!) niet ten nadele van de koper (indien de koper een natuurlijke persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf) kan worden afgeweken van de mogelijkheid de koopovereenkomst in te schrijven in de openbare registers (*Vormerkung*). De inschrijving beschermt de koper gedurende zes maanden tegen onder meer latere beslagen, faillissement van verkoper, verhuring of verpachting, vervreemding en/of bezwaring. In artikel 7:3 lid 7 BW wordt huurkoop uitgezonderd. Dit is logisch want in de TWHOZ is een vergelijkbare beschermingsregeling (artikel 5 TWHOZ) opgenomen die niet in tijd is beperkt. Dit komt omdat bij huurkoop normaliter geruime tijd zit tussen de feitelijke overdracht en de juridische levering.

Inmiddels is de Wet Koop onroerende zaken (23 095) vijf jaar na ingangsdatum geëvalueerd door het Molengraaff Instituut voor Privaatrecht van de Universiteit Utrecht en het Wetenschappelijk Onderzoek- en Documentatiecentrum (WODC). De conclusie was dat de wet maar gedeeltelijk aan zijn doel beantwoordt (Van Oostrom-Streep, 2010). De onderzoekers stelden onder meer voor (alsnog) de notaris in te schakelen bij de koopovereenkomst (verplichte notariële tussenkomst in de obligatoire fase), alsook het vormvereiste uit te breiden naar zakelijk onroerend goed en zakelijke kopers. Dit rapport is tot op heden niet besproken in de Tweede Kamer.

Huur van (on)roerende zaken

De kenmerken van huur zijn enerzijds het verschaffen van het gebruik van een zaak door de verhuurder en anderzijds het verrichten van een tegenprestatie door de huurder (artikel 7:201 lid 1 BW). Huur kan ook betrekking hebben op vermogensrechten aldus lid 2. Artikel 7:201 BW bevat geen strekkingsbepaling (zoals artikel 1 lid 2 TWHOZ); ontbreekt een van de twee essentialia dan is geen sprake van huur.

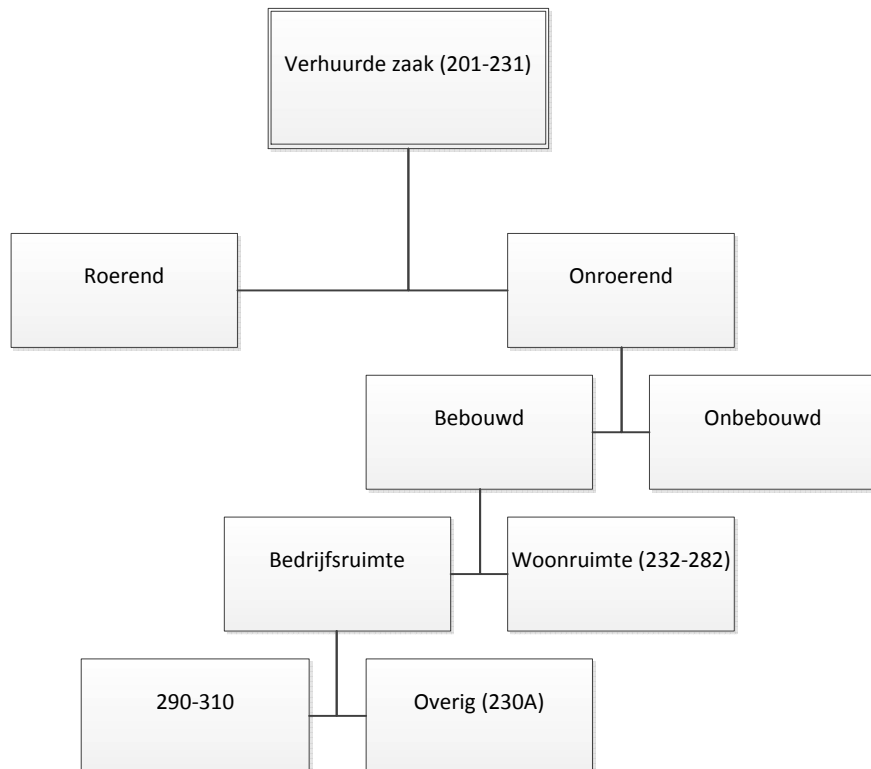
De algemene bepalingen van afdeling 1 tot en met 4 (boek 7, titel 4 BW) gelden voor alle huurovereenkomsten (artikelen 7:201 tot en met 7:231 BW). Ook in het huurrecht is het onderscheid onroerend/roerend van wezenlijk belang voor de vraag of de beschermingsbepalingen van woonruimte of bedrijfsruimte van toepassing zijn. In artikel 7:233 BW is namelijk bepaald dat onder woonruimte wordt verstaan: “(...) een gebouwde onroerende zaak voor zover deze als zelfstandige woning is verhuurd, dan wel een woonwagen of een standplaats, alsmede de onroerende aanhorigheden. De bijzondere bepalingen die betrekking hebben op de huur van woonruimte zijn

daarnaast geplaatst in afdeling 5 (artikelen 7:232 tot en met 7:282 BW). Huurders van woonruimte worden op diverse manieren beschermd, bijvoorbeeld qua opzeggingsformaliteiten (termijnen en gronden), maar ook qua (toetsing c.q. verhoging van de) huurprijs, .

Voor bedrijfsruimte als bedoeld in artikel 7:290 BW (voorheen artikel 7A:1624 e.v. BW) geldt tevens de speciale afdeling van titel 6. Onder bedrijfsruimte wordt verstaan: *“a. een gebouwde onroerende zaak of gedeelte daarvan, die krachtens overeenkomst van huur en verhuur is bestemd voor de uitoefening van een kleinhandelsbedrijf, van een restaurant- of cafébedrijf, van een afhaal- of besteldienst of van een ambachtsbedrijf, een en ander indien in de verhuurde ruimte een voor het publiek toegankelijk lokaal voor de rechtstreekse levering van roerende zaken of voor dienstverlening aanwezig is; b. een gebouwde onroerende zaak of gedeelte daarvan die krachtens zulks een overeenkomst bestemd is voor de uitoefening van een hotelbedrijf; c. een onroerende zaak die krachtens zulks een overeenkomst is bestemd voor de uitoefening van een kampeerbedrijf.”* Volgens lid 3 wordt tot de bedrijfsruimte ook gerekend de onroerende aanhorigheden, de bij het een en ander behorende grond en de, mede gelet op de bestemming van die bedrijfsruimte, afhankelijke woning. De huurder van 290-bedrijfsruimte komt eveneens bescherming toe qua opzeggingsformaliteiten, naast termijnbescherming en huurprijsaanpassingsmogelijkheden (en afdwingbare indeplaatsstelling).

Ook de ontruimingsbescherming van de huurder van artikel 7:230a BW ruimte ziet enkel op huur van gebouwde onroerende zaken (en dus niet roerende zaken) of gedeelte daarvan, niet zijnde woonruimte of bedrijfsruimte in de zin van titel 4, boek 7 BW. Een huurkoper komt eveneens ontruimingsbescherming toe volgens artikel 6 TWHOZ, indien hypotheekhouders of beslagleggers jegens wie de huurkoop niet kan worden ingeroepen tot executoriale verkoop wensen over te gaan. Het ontruimingsvonnis kan niet eerder dan na verloop van negen maanden ten uitvoer worden gelegd. Wel wordt in overeenstemming met artikel 7:230a lid 5 BW bepaald welke vergoeding maandelijks is verschuldigd wegens het gebruik van het pand gedurende die periode.

Het huurrecht laat zich schematisch als volgt samenvatten:



3.4 Afronding hoofdstuk 3

De aangekondigde nieuwe regeling huurkoop heeft een tijd op zich laten wachten, maar eind oktober 2011 is het concept wetsvoorstel met toelichting (van 21 september 2011) dan toch enkele weken ter inzage gelegd. Die inspraakronde heeft, zoals reeds eerder opgemerkt, maar tot 4 à 5 reacties geleid, waarbij slechts op een enkel wetsartikel huurkoop onroerende zaken is ingegaan. De Koninklijke Beroepsorganisatie van Gerechtsdeurwaarders heeft zich enkel uitgelaten over *artikel 107* juncto *112*. De Raad voor de Rechtspraak heeft na sluiting van de consultatieronde zich alleen uitgelaten over *artikel 111*. Helaas is het sinds de consultatieronde tot op heden verder stil gebleven. In het hiernavolgende hoofdstuk zullen alle voorgestelde wetsartikelen huurkoop onroerende zaken de revue passeren.

Hoofdstuk 4: Concept wetsvoorstel titel 7.2B afdeling 2 ‘Huurkoop onroerende zaken’ nader beschouwd

4.1 Inleiding

Het concept wetsvoorstel behelst een aanvulling van boek 7 BW, aan de hand van enkele nieuwe afdelingen en titels. Het concept wetsvoorstel regelt in titel 2B, afdeling 2 huurkoop van onroerende zaken (VvW 2011). Onderafdeling 1 bevat een twaalfstal algemene artikelen. Onderafdeling 2 bevat vijf artikelen die specifiek zien op huurkoop van woonruimte. In het hiernavolgende zal ik ter beantwoording van de subvragen uit de inleiding het concept wetsvoorstel artikelsgewijs behandelen inclusief de toelichting daarop (MvT 2011), verwijzen naar de concept bepalingen voor goederenkrediet (huurkoop roerende zaken), de huidige wetgeving (TWHOZ), dan wel het eerdere gestrande wetsvoorstel 24 212 en indien relevant een vergelijking maken met het vigerende koop- of huurrecht.

Ten aanzien van onderafdeling 1 (voor alle huurkoop onroerende zaken) is aansluiting gezocht bij het eerdere wetsvoorstel 24 212. Ten aanzien van onderafdeling 2 (huurkoop woonruimte) is geen aansluiting gezocht bij het (verbintenisrechtelijke) beschermende huurrecht, nu het hoofdbestanddeel van de bescherming van de huurkoper goederenrechtelijk van aard is. De obligatoire bepalingen uit het huurrecht laten zich hiermee niet goed verenigen, aldus de toelichting (2011, p. 12). Herhaald zij dat een huurkoopovereenkomst geen beperkt recht ex artikel 3:8 BW (zoals een gebruiksrecht als vruchtgebruik en een zekerheidsrecht als pandrecht) is, maar een obligatoire overeenkomst. Dit verklaart de aanwezigheid van bepaalde artikelen (zoals bijvoorbeeld *artikel 103* en *104*, in het bijzonder *lid 3* en *artikel 111*) die ik nog nader zal toelichten.

4.2 Huurkoop van onroerende zaken (titel 7.2B, afdeling 2, onderafdeling 1 ‘Algemene bepalingen’)

Definitie

De definitie van huurkoop is vastgelegd in *artikel 101 lid 1*: *“De overeenkomst van huurkoop van een onroerende zaak is een koopovereenkomst, daaronder begrepen een samenstel van overeenkomsten die een commerciële eenheid vormen in de zin van artikel 57 lid 5, volgens welke de koopprijs wordt betaald in termijnen en de eigendomsoverdracht zal plaatsvinden na voldoening van twee of meer termijnen die verschijnen, nadat de zaak aan de koper is afgeleverd.* Kortom, huurkoop is dus een *species* van koop. Dat betekent ook dat titel 7.1 betreffende koop van overeenkomstige toepassing is (MvT 2011, p. 13). Ik denk dan onder meer aan *artikel 7:2 BW* (vormvereiste en bedenktijd bij woning koop), *artikel 7:3 BW* (*Vormerkung*), *artikel 7:15 BW* (vrij van beperkingen), *artikel 7:17 BW* (non-conformiteit) alsook aan de klachtplicht van koper en de verkorte verjaringstermijn van *artikel 7:23 BW*.

Artikel 7:57 lid 5 BW (in titel 2a Consumentenkredietovereenkomsten) verstaat onder commerciële eenheid: *“Een commerciële eenheid als bedoeld in lid 1, onderdeel n wordt geacht te bestaan:*

- a. indien de bij de overeenkomst voor de levering van een bepaald goed of de verrichting van een bepaalde dienst betrokken leverancier dan wel dienstenaanbieder zelf het krediet van de consument financiert, dan wel
- b. in het geval van financiering door een derde, indien:
 - 1°. de kredietgever bij het voorbereiden of sluiten van de kredietovereenkomst gebruik maakt van de diensten van de bij de overeenkomst voor de levering van een bepaald goed of de verrichting van een bepaalde dienst betrokken leverancier dan wel dienstenaanbieder, of
 - 2°. het goed dan wel de dienst waarop de overeenkomst voor de levering van een bepaald goed of de verrichting van een bepaalde dienst ziet uitdrukkelijk wordt vermeld in de kredietovereenkomst.”

Overigens bepaalt artikel 7:58 lid 2 BW dat titel 2A Consumentenkredietovereenkomsten niet van toepassing is op huurkoop (MvT 2011, p. 13).

Huurkoop kan ook betrekking hebben op een recht waaraan een onroerende zaak is onderworpen, aldus *lid 2*. Dit artikel is in lijn met *artikel 7.1.12.1* van het eerdere wetsvoorstel 24 212. *Lid 3* sluit uit de bepalingen van huur en pacht indien de overeenkomst aan de vereisten van onderhavige afdeling voldoet. De zorg die de Eerste Kamer had bij de behandeling van het eerdere wetsvoorstel ten aanzien van artikel 6:215 BW is hiermee dus weggenomen.

De strekkingsbepaling van artikel 1 lid 2 TWHOZ is van tafel. Uit *artikel 101* volgt ten slotte dat huurkoop geen vormvoorschrift kent. Overigens gelden deze twee artikelen met volle kracht voor de huurkoop van woningen, zie hierna.

Notariële akte & Vormgeving

Ondanks het ontbreken van een vormvoorschrift, kunnen zowel de huurkoper als de huurverkoper op grond van *artikel 102* de ander verplichten medewerking te verlenen aan het opmaken van een notariële koopakte (die vervolgens gepubliceerd wordt in de openbare registers). Lid 2 schrijft voor wat de akte in ieder geval moet vermelden: a) de koopprijs, b) welk deel van de te betalen termijnen tot aflossing van de koopprijs strekt en welk deel tot betaling van de verschuldigde rente, c) de tijdstippen waarop de huurkoper de termijnen dient te betalen, d) de bedingen over voorbehoud en overgang van eigendom. Dit artikel sluit eveneens aan bij het eerdere wetsvoorstel (*artikel 7.1.12.2*). Het verplichte taxatierapport van artikel 2 lid 5 TWHOZ komt volgens het concept wetsvoorstel voortaan alleen nog maar om de hoek kijken bij huurkoop van woonruimte.

Van Velten merkt terecht op dat uit hoofde van andere wetgeving de notariële akte ook de personalia van partijen moet bevatten, naast vermelding van de plaatselijke en kadastrale aanduiding (2012a, p. 828).

Zowel de notariële koopakte (*artikel 102 lid 2*) als gerechtelijke uitspraken (mits deze voldoen aan *artikel 103*) kunnen worden ingeschreven in de openbare registers (in aanvulling op artikel 3:17 BW). Op grond van artikel 3:300 BW kan de verplichting tot medewerking worden afgedwongen: *“Is iemand jegens een ander gehouden een rechtshandeling te verrichten, dan kan, (...) de rechter op*

vordering van de gerechtigde bepalen dat zijn uitspraak dezelfde kracht heeft als een in wettige vorm opgemaakte akte van degene die tot de rechtshandeling gehouden is (...). Lid 2: "Is de gedaagde gehouden om tezamen met eiser een akte op te maken, dan kan de rechter bepalen dat zijn uitspraak in de plaats van de akte of deel daarvan zal treden".

Artikel 104, dat de goederenrechtelijke werking regelt, beschrijft vervolgens waartegen de huurkoper in dat geval (na inschrijving) beschermd is. Deze artikelen komen goeddeels overeen met de *artikelen 7.1.12.2 tot en met 7.1.12.4*. Dit artikel is nodig omdat het bij huurkoop niet om de inschrijving van een beperkt recht gaat, maar om die van een obligatoire overeenkomst (MvT 2011, p. 30). Voor wat betreft voor de inschrijving voorgevallen feiten, moet de huurkoper terugvallen op de artikelen 3:24-26 BW, aldus lid 3. Deze artikelen beschermen tegen onvolledige en/of onjuiste registers.

Rechten huurkoper

Artikel 105 luidt als volgt: "In geval van een samenstel van overeenkomsten als bedoeld in artikel 101 lid 1 kan de huurkoper de rechten wegens niet nakoming of behoorlijke nakoming van de partij die als leverancier van de onroerende zaak is opgetreden, zonedig uitoefenen jegens de kredietgever, mits hij deze rechten jegens de leverancier heeft ingeroepen, maar er niet in is geslaagd te verkrijgen waarop hij recht heeft". Deze regeling komt overeen met het voorgestelde *artikel 99* (goederenkrediet). Volgens de toelichting wordt rekening gehouden met het geval dat de kredietgever de onroerende zaak van een derde heeft betrokken en deze onmiddellijk heeft doorverkocht in de vorm van huurkoop als met het geval dat de derde de in huurkoop geleverde zaak rechtstreeks aan de huurkoper heeft geleverd (c.q. zal leveren). In beide gevallen is het redelijk dat de huurkoper zijn rechten uit wanprestatie van deze derde (mede) jegens de kredietgever kan uitoefenen, aldus de toelichting (2011, p. 31).

Artikel 106, dat van regeland recht is (tenzij huurkoop woonruimte), sluit wederom aan bij het eerdere wetsvoorstel (*artikel 7.1.12.5*) en bepaalt dat de huurkoper het genot heeft van de in huurkoop gekochte zaak (ook al is hij nog geen eigenaar), maar ook dat hij de in huurkoop gekochte zaak overeenkomstig de bestemming moet gebruiken zonder de inrichting of gedaante te (mogen) veranderen en/of aan anderen afstaan (een verhuurverbod). Ik wijs op artikel 7:10 lid 1 BW dat bepaalt dat de zaak voor risico van de koper is vanaf de aflevering, zelfs als de eigendom nog niet is overgedragen. Lid 2 beschrijft "aflevering" als "het stellen van de zaak in bezit van de koper" en lid 3 voegt daar aan toe dat in geval van koop met eigendomsvoorbehoud onder aflevering wordt verstaan "het stellen van de zaak in de macht van de koper". Deze bepaling sluit aan bij artikel 7A:1576m leden 1-3 en *artikel 87* goederenkrediet.

Artikel 106 lijkt geïnspireerd door het huurrecht, *lid 1* is te vergelijken met artikel 7:203 BW juncto 7:204 BW. *Lid 2* sluit aan bij artikel 7:214 BW. Ik constateer verschillen als het om *lid 3* gaat. Uitgangspunt in het (algemene) huurrecht is dat een huurder bevoegd is het gehuurde geheel of gedeeltelijk aan een ander in gebruik te geven op grond van artikel 7:221 BW. Overigens heeft een huurder van woonruimte die bevoegdheid niet (artikel 7:244 BW), tenzij het gaat om een gedeelte van de zelfstandige woonruimte waar huurder zijn hoofdverblijf heeft. Op grond van artikel 7:215 BW is een huurder bevoegd tot veranderingen en toevoegingen die aan het einde van de huur zonder noemenswaardige kosten ongedaan kunnen worden gemaakt en verwijderd. Voor veranderingen aan de inrichting of de gedaante is voorafgaande schriftelijke toestemming van de

verhuurder vereist. Bij woonruimte moet de verhuurder die toestemming binnen acht weken geven indien de voorgenomen veranderingen de verhuurbaarheid van het gehuurde niet schaden, dan wel niet leiden tot een waardedaling van het gehuurde (lid 2). Indien een verhuurder geen toestemming verleent, kan een vervangende machtiging van de kantonrechter worden gevraagd. Van deze regeling kan niet ten nadele van de huurder worden afgeweken (tenzij het de buitenzijde van gehuurde woonruimte betreft).

Bescherming huurkoper en derde

Artikel 107, dat eveneens van regelend recht is (tenzij huurkoop woonruimte), doet mij denken aan de bescherming van de huurder ingevolge artikel 7:226 BW, ook wel bekend in de volksmond als “koop breekt geen huur”. Dit artikel is geschreven om de huurkoper te beschermen die al wel het feitelijk gebruik van de in huurkoop gekochte zaak heeft, maar nog niet aan inschrijving van de (onderhandse) akte op grond van artikel 7:3 BW is toegekomen en/of de inschrijving als bedoeld in *artikel 104*. *Artikel 107* laat zich dus samenvatten als “koop breekt geen huurkoop”.

Vervreemding van de in huurkoop verkochte zaak door de huurverkoper, laat de verbintenis tussen huurverkoper en huurkoper onverlet (lid 1). Een soortgelijke regeling (zij het complexer van aard) is opgenomen in artikel 5 TWHOZ (mits sprake is van vervreemding na inschrijving in de openbare registers) en *artikel 88 lid 1* goederenkrediet. Lid 2 bepaalt vervolgens dat lid 1 niet in de weg staat aan overdraagbaarheid van de rechten van de huurverkoper en/of huurkoopovereenkomst.

De Koninklijke Beroepsorganisatie van Gerechtsdeurwaarders staat stil bij *artikel 107* juncto *112* (2011, pp. 2-3): *“Vervreemding door de verkoper van de krachtens huurkoop afgeleverde zaak werkt niet ten nadele van de huurkoper... bepaalt het eerste lid van dit nieuwe artikel. In de toelichting, p. 32, merkt u op dat deze bepaling in het bijzonder van belang is in het geval dat de huurkoopovereenkomst nog niet tot enige inschrijving heeft geleid, zodat artikel 104 (nieuw) dan wel artikel 7.3 BW (Vormering) nog niet van toepassing is. Derden, volgens u (CA: de minister), vinden in dat geval, evenals bij huur, bescherming in het feit dat de zaak kennelijk in gebruik is bij een ander dan de eigenaar zodat zij erop bedacht kunnen zijn dat deze ander een recht uitoefent dat ook aan de derde kan worden tegengeworpen. De derde in kwestie, uitgaande van zijn goede trouw, en de huurkoper hebben hier ieder een belang dat in beginsel beschermwaardig is. Dat is ook uw vertrekpunt. In uw opvatting is de bescherming van de derde te vinden in de waarneembaarheid van het gebruik van de zaak door een ander; het is in deze optiek een feit, dat niet voor redelijke twijfel vatbaar is. Het komt ons voor dat, juist wanneer het niet om woonruimte gaat, maar bijvoorbeeld om een loods, waarvan de huurkoper reeds een sleutel heeft maar waarin de eerste voorraad nog moet arriveren, of om een ongebouwde onroerende zaak, voor de derde niet waarneembaar kan zijn dat de zaak door een andere dan de eigenaar wordt gebruikt. De belangen van de derde en de huurkoper kunnen botsen. Nu de botsing in dit geval zelfs waarschijnlijker is dan bij de huurkoop van woonruimte, komt het ons voor dat de wetgever behoort aan te geven wiens belang prevaleert. Bij de regeling van de huurkoop van woonruimte bepaalt het nieuwe artikel 117 dat van artikel 107 niet ten nadele van de huurkoper kan worden afgeweken. Is deze voorziening hier reeds wenselijk, dan des te meer bij de regeling van de huurkoop van andere onroerende zaken dan woonruimte. In artikel 112 nieuw zou evenals in artikel 117 nieuw kunnen worden opgenomen dat van artikel 107 niet ten nadele van de huurkoper kan worden afgeweken”.*

Ontbinding: verrekening en retentierecht

Artikel 108 lid 1 bepaalt dat indien de huurverkoper bij ontbinding wegens een tekortkoming van de huurkoper in een betere vermogenstoestand zou geraken dan bij het in stand blijven van de huurovereenkomst, volledige verrekening plaatsvindt. Dit artikel is nagenoeg gelijklopend aan artikel 7A:1576t BW dat thans nog geldt voor huurkoop roerende zaken (*artikel 92 goederenkrediet*). Mocht de verkoper zich de bevoegdheid voorbehouden de waarde van de terug te ontvangen zaak (nader) te bepalen, dan laat dat de bevoegdheid van de “wederpartij” (naar ik aanneem de huurkoper) deze waarde nader door een rechter te laten vaststellen onverlet. *Artikel 92 (juncto artikel 98)* bij goederenkrediet is gelijklopend en is net als *artikel 108* van dwingend recht, zelfs tussen ondernemingen (MvT 2011, pp. 28-33).

Indien de huurkoper bij ontbinding van de overeenkomst recht mocht hebben op enige terugbetaling, dan heeft hij een retentierecht op de zaak totdat het hem verschuldigde is betaald (of de huurverkoper daarvoor voldoende zekerheid heeft gesteld, aldus *artikel 109*. Dit artikel is van regelen recht, tenzij het om huurkoop van woonruimte gaat. Overigens vindt ook dit artikel haar oorsprong in een artikel voor huurkoop roerende zaken, namelijk artikel 7A:1576u BW (*artikel 94 goederenkrediet*). De toelichting vermeldt nog dat het hier gaat om een retentierecht in de zin van artikel 3:290 BW (2011, p. 32).

Juridische levering als sluitstuk

Artikel 110, van regelen recht (tenzij huurkoop woonruimte), verplicht de huurverkoper onverwijld zijn medewerking te verlenen aan het tot stand komen van een notariële akte van levering aan de huurkoper, indien deze aan al zijn betalingsverplichtingen heeft voldaan, de kosten van een afzonderlijke overdracht daaronder begrepen (dan wel op andere wijze is bevrijd). Voor het geval er al een reeds ingeschreven notariële koopakte bestaat, dan ziet de medewerking op een notariële verklaring volgens artikel 30 Kadasterwet (vereist voor de vervulling van een voorwaarde waaronder de overdracht). Artikel 12 lid 3 TWHOZ behelst een min of meer vergelijkbare regeling, net als *artikel 7.1.12.6*.

Goede trouw

Artikel 111 bepaalt dat in geval van onbevoegdheid van de huurverkoper tot vervreemding artikel 3:88 BW van toepassing is en dat voldoende is dat de goede trouw van de huurkoper bestond op het tijdstip van de inschrijving van de notariële akte. In de inleiding is reeds opgemerkt dat er na sluiting van de consultatieronde nog een opmerking is gemaakt op het consultatiedocument met betrekking tot huurkoop onroerende zaken. De Raad voor de Rechtspraak merkte over *artikel 111*, dat van regelen recht is (tenzij huurkoop woonruimte), het volgende op (2011, p. 5): “Met betrekking tot de toelichting op *artikel 111* wordt opgemerkt dat met de koppeling van de aanwezigheid van goede trouw aan het moment van inschrijving van de notariële akte lijkt te worden miskend dat de notariële akte alleen is vereist voor de goederenrechtelijke werking van de huurkoop, maar geen zelfstandig voorschrift voor de huurkoopovereenkomst is”.

Artikel 111 verwijst naar artikel 3:88 BW. Hierin is het volgende geregeld: “Ondanks onbevoegdheid van de vervreemder is een overdracht van een registergoed, van een recht op naam, of van een ander goed waarop *artikel 86* niet van toepassing is, geldig, indien de verkrijger te goeder trouw is en de bevoegdheid voortvloeit uit de ongeldigheid van een vroegere overdracht, die niet het gevolg was van

de toenmalige vervreemder.“ Ik kan het commentaar van de Raad voor de Rechtspraak niet goed volgen. Het moment van inschrijving van de notariële akte, is volgens de toelichting bij *artikel 104*, het moment waarop artikel 7:3 lid 4 BW doelt (2011, p. 31). Anders gezegd, de inschrijving geldt als levering (zodat de inschrijving van de huurkoop op de voet van artikel 7:3 BW haar werking behoudt). Dit is ook het moment waarop de notaris de benodigde recherche uitvoert en op de bevoegdheid van de huurverkoper heeft vertrouwd (MvT 2011, p. 32). Een vergelijkbare bepaling kwam in wetsvoorstel 24 212 niet voor.

Dwingend recht

Van de *artikelen 101* tot en met *105* en *108* kan niet worden afgeweken, aldus *artikel 112*. Voor de duidelijkheid *artikel 112* geldt voor alle overeenkomsten van huurkoop onroerende zaken.

In *artikel 7.1.12.7* maakte men voor *artikel 7.1.12.5* (rechten en verplichting huurkoper) nog een uitzondering. In het eerdere wetsvoorstel kon daar ten voordele van de koper van worden afgeweken. Het vergelijkbare *artikel 106* is thans volledig van regelend recht (tenzij er sprake is van woonruimte, waarover hierna meer).

Overig

Artikel 3:282 BW zal voortaan tevens gelden voor huurkopers die hun recht verliezen door executoriale verkoop, zie concept wetsvoorstel *artikel II*. Op grond van dit artikel hebben beperkt gerechtigden recht op schadevergoeding (bij voorrang), mits de netto-opbrengst voldoende is.

Het is de bedoeling dat de nieuwe wet niet geldt voor bestaande overeenkomsten (zie het voorgestelde nieuwe *artikel 200* Overgangswet nieuw BW). Aangezien het aantal ingeschreven huurkoopakten volgens Klaasse in augustus 2002 een ampele 100 bedroeg (42 woonhuizen en 59 bedrijfsruimten), lijkt mij dat dat niet tot onoverkomelijke problemen zal leiden (2003, pp.2-3).

4.3 Huurkoop van ‘woonruimte’ (titel 7.2B, afdeling 2, onderafdeling 2 ‘Huurkoop van woonruimte’)

Aan huurkoop van woningen bestaat vooral behoefte bij diegenen die niet voldoende financiering voor de aankoop van de beoogde woning kunnen krijgen door middel van een hypothecaire geldlening (naast sociale huur). Populair gezegd gaat het dan dus om de financieel zwakkeren uit de samenleving. Hierna zal blijken dat van een aantal bepalingen niet ten nadele van de huurkoper kan worden afgeweken. Het valt op dat de TWHOZ de inspiratiebron voor onderafdeling 2 is geweest. De Eerste Kamer was destijds van mening dat in wetsvoorstel 24 212 onvoldoende rekening werd gehouden met de behoefte aan bescherming van de huurkoper van woonruimte (MvT 2011, p. 33).

Definitie woonruimte

Artikel *113 lid 1* bepaalt waarop onderafdeling 2 van toepassing is: “(...) op de overeenkomst van huurkoop met betrekking tot een tot bewoning bestemde onroerende zaak of bestanddeel daarvan, indien de huurkoper een natuurlijke persoon is, die niet handelt in de uitoefening van beroep of bedrijf.” Uit de toelichting op dit artikel volgt dat binnen de omschrijving, naast de vakantiewoning en tweede woning, voorts valt het geval van huurkoop bedrijfsruimte waarvan partijen in afwijking van artikel 106 lid 3 BW overeen zijn gekomen dat die bedrijfsruimte zal worden verbouwd tot

woonruimte en dus ten tijde van de overeenkomst door partijen is bestemd tot bewoning (2011, p. 34).

Indien sprake is van een afhankelijke woning die tot de (in huurkoop gegeven onroerende zaak als) bedrijfsruimte wordt gerekend, is deze onderafdeling niet van toepassing aldus *lid 3*. Dit sluit deels aan bij het huurrecht. In artikel 7:290 lid 3 BW is bepaald dat tot bedrijfsruimte ook worden gerekend de onroerende aanhorigheden, de bij het een en ander behorende grond en de, mede gelet op de bestemming van die bedrijfsruimte, afhankelijke woning. Volgens de toelichting op het concept wetsvoorstel wordt met bedrijfsruimte ook bedoeld een gebouwde onroerende zaak die noch woonruimte is noch bedrijfsruimte, de zogenaamde artikel 7:230a BW (overige) ruimte (2011, p. 34). Dit betekent dat op de afhankelijke woning (of het nu 7:290 BW bedrijfsruimte betreft of 7:230a BW ruimte) niet de huurkoop artikelen voor woonruimte van toepassing zijn, maar de algemene bepalingen. In het kooprecht, althans in artikel 7:2 BW (schriftelijkheid(s)vereiste), is een dergelijke beperking c.q. uitsluiting in geval van een afhankelijke woning niet terug te vinden.

In *lid 3* is een strekkingsbepaling (net als het huidige lid 2 van artikel 1 TWHOZ) opgenomen: “*Als huurkoop in de zin van deze afdeling worden mede beschouwd alle overeenkomsten met dezelfde strekking onder welke vorm dan ook.*” Deze ontbreekt in onderafdeling 1. Het verdient mijns inziens aanbeveling om die bepalingen gelijk te trekken. Niet alleen is het concept wetsvoorstel een stuk huurverkoper vriendelijker, zodat *financial lease* achtige constructies niets te vrezen hebben mochten zij wel onder de huurkoopregeling vallen. Maar ook zorgt een strekkingsbepaling in beide onderafdelingen voor meer consistentie, ook bij wijziging in toekomstig gebruik en/of huurkoop van panden met gemengde doeleinden.

In lid 4 van *artikel 113* is voorts nog bepaald dat onderafdeling 1 van toepassing is voor zover onderafdeling 2 daarvan niet afwijkt. Van *artikel 113* kan niet ten nadele van de huurkoper worden afgeweken.

Notariële vastlegging

Een overeenkomst van huurkoop wordt aangegaan bij een notariële akte, aldus *artikel 114 lid 1*. Een eventuele volmacht moet schriftelijk worden verleend. Indien geen notariële akte is opgemaakt, kan ieder der partijen de ander verplichten daaraan mee te werken, aldus lid 2. In afwachting daarvan kan de huurkoopovereenkomst al worden ingeschreven op grond van artikel 7:3 BW. De notariële akte is ook voorgeschreven in artikel 2 lid 1 TWHOZ, al is het geen constitutief vereiste. De TWHOZ rept in artikel 2 lid 4 TWHOZ enkel over huurkoper als het om notariële vastlegging gaat (vergelijk artikel 166 lid 4 TWHOZ).

Lid 3 van *artikel 114* bepaalt dat de huurkoopovereenkomst vernietigbaar is zolang geen notariële akte tot stand is gekomen. Indien de huurkoper hiertoe overgaat, kan hij het reeds door hem betaalde terug vorderen (behoudens een vergoeding voor het door hem reeds van de woning gemaakte gebruik), vergelijk artikel 3 lid 1 TWHOZ waarin huurverkoper slechts een vergoeding kan worden toegekend, indien de billijkheid zulks vergt. Op grond van artikel 3:49 BW kan de vernietiging tot stand worden gebracht door een buitengerechtelijke verklaring.

De huurverkoper kan slechts tot vernietiging overgaan, nadat hij aan de huurkoper een redelijke termijn heeft gesteld om aan de notariële akte mee te werken, en de huurkoper die termijn heeft laten verstrijken. De huurkoper wordt op deze manier beschermd tegen onverhoedse terugtrekking van de huurverkoper (MvT 2011, p. 35). Artikel 3 lid 1 TWHOZ regelt in tegenstelling tot het voorstel enkel de vernietigingsbevoegdheid van de huurkoper. Wel geeft artikel 3 lid 2 TWHOZ de huurverkoper de bevoegdheid ontbinding van de huurkoopovereenkomst te vorderen (via de rechter), al blijft de huurkoper gedurende die procedure bevoegd alsnog vastlegging van de huurkoopovereenkomst van artikel 2 te vorderen. De huidige ingewikkelde regeling (met tussenkomst van de rechter bij ontbinding en vernietiging) wordt dus verlaten, voor een regeling die niet veel eenvoudiger is. Van *artikel 114* kan niet ten nadele van de huurkoper van woonruimte worden afgeweken.

Inhoud notariële akte

Artikel 114 lid 4 zet vervolgens (uitgebreider dan *artikel 102 lid 2*) uiteen wat de akte bij huurkoop woonruimte tenminste moet vermelden:

- a) De koopprijs;
- b) Welke deel van de te betalen termijnen tot aflossing van de koopprijs strekt en welke deel tot betaling van de verschuldigde rente;
- c) Welke kosten voor rekening van de huurkoper komen;
- d) De tijdstippen waarop de huurkoper de termijnen dient te betalen;
- e) De bedingen over voorbehoud en overgang van de eigendom;
- f) Welke gevolgen zijn verbonden aan vervroegde aflossing door huurkoper van hetgeen door hem verschuldigd is;
- g) De getaxeerde waarde van de woonruimte, zoals deze blijkt uit een taxatierapport betreffende die woonruimte, opgemaakt door een door partijen in onderlinge overeenstemming aangewezen taxateur;
- h) Op de zaak rustende hypotheken en nadere beperkte rechten.

Indien partijen geen overeenstemming kunnen bereiken over een taxateur, wijst de kantonrechter op verzoek van de meest gereede partij een taxateur aan, aldus *lid 5*. Het taxatierapport bevat in elk geval een beschrijving en beoordeling van de onderhoudstoestand van de woonruimte. Dit laatste sluit aan bij lid 5 van artikel 2 TWHOZ, al is in het huidige artikel tevens opgenomen dat de kosten van de taxatie ten laste van de verkoper komen. In *lid 6 van artikel 114* is net als in lid 6 van het huidige wetsartikel bepaald dat de notaris niet overgaat tot het verlijden van de akte dan nadat partijen tenminste één week de tijd hebben gehad om van het taxatierapport kennis te nemen. Uit de toelichting volgt dat hiermee geen bedenktijd is bedoeld als in artikel 7:2 BW (MvT 2011, p. 36), want de huurkoper kan de huurovereenkomst vernietigen zolang er nog geen notariële akte is, aldus de minister.

In artikel 2 lid 8 TWHOZ is nog expliciet opgenomen dat de notaris zich er van dient te vergewissen dat de huurkoper geacht kan worden met de strekking van de overeenkomst voldoende op de hoogte te zijn. Het wetsvoorstel vertrouwt voortaan op artikel 43 Wet op het Notarisambt.

Vervroegde aflossing

Artikel 115 heeft betrekking op vervroegde aflossing, thans geregeld in artikel 12 (leden 1 en 2) TWHOZ. De huurverkoper kan ingevolge lid 2 voortaan redelijke kosten in rekening brengen die het gevolg zijn van de vervroegde aflossing, indien deze bevoegdheid en de wijze van berekening in de huurkoopovereenkomst zijn opgenomen. De huurkoper moet weten wat hem te wachten staat (MvT 2011, p. 7). De wetgever heeft willen anticiperen op een mogelijke verhuizing van de huurkoper (MvT 2011, p. 36): “*bijv. omdat hij een werkkring elders aanvaardt of omdat de woning in de samenstelling van zijn gezin hem tot verhuizing noodzaakt*”. De gedachte is dus dat de huurkoper zijn restschuld afbetaalt, de woning op zijn naam krijgt en de woning vervolgens kan doorverkopen en overdragen.

Voor rechtstreekse betaling aan de hypotheekhouder moet de huurkoper voortaan terugvallen op artikel 6:30 BW juncto 6:29 BW. Hierin is bepaald dat een schuldenaar (wiens schuld de huurkoper dan in feite voldoet) niet bevoegd is zonder toestemming het verschuldigde in gedeelten te betalen, maar een ander dan de schuldenaar mag wel de verbintenis nakomen (tenzij de inhoud of strekking zich daar tegen verzet). De vraag komt bij mij op of een huurkoper wel een dergelijke geldsom (voor betaling ineens) tot zijn beschikking heeft, anders had de huurkoper vermoedelijk wel geopteerd voor koop in plaats van huurkoop. Denkbaar is dat er een driepartijen overeenkomst huurverkoper/huurkoper en hypotheekhouder wordt aangegaan omtrent de terugbetaling van de bestaande lening. Van *artikel 115* kan niet ten nadele van de huurkoper worden afgeweken.

Geen hogere koopprijs

Artikel 10 TWHOZ (nietig beding) bepaalt dat elke beding in een huurkoopovereenkomst, volgens hetwelk gedurende de contract(s)periode een hogere koopprijs kan worden vastgesteld, nietig is. Dit artikel is in aangepaste vorm overgenomen. In *artikel 116 sub a* is omschreven dat niet kan worden bedongen dat gedurende de contract(s)periode een hogere koopprijs kan worden vastgesteld, tenzij het aanpassingen betreft van de in de overeenkomst vermelde rentevoet aan die van artikel 120 van boek 6 of het gaat om indexering aan de hand van een overheidswege vastgesteld indexcijfer. Artikel 6:120 BW ziet op wettelijke rente.

Ontbinding

Artikel 116 sub b haakt aan bij het huidige artikel 11 TWHOZ (ontbinding overeenkomst), zij het in aangepaste vorm. Niet langer wordt uitgesloten dat ontbinding overeenkomstig artikel 6:267 BW geschiedt. Niet kan worden bedongen dat in geval de huurkoper in de nakoming van zijn verplichtingen tekort schiet de huurkoopovereenkomst van rechtswege wordt ontbonden of eindigt, dan wel door de huurverkoper kan worden ontbonden of beëindigd zonder ingebrekestelling waarbij de huurkoper voor de nakoming tenminste een redelijke termijn van ten minste drie maanden wordt gesteld. Deze termijn is nieuw ten opzichte van het huidige wetsartikel. De termijn doet mij denken aan de terme de grâce bij huurrecht van woonruimte. Alvorens de rechter op grond van artikel 7:231 BW een ontbinding uitspreekt (wegens wanprestatie van de huurder), kan de rechter de huurder een termijn van ten hoogste een maand toestaan om alsnog aan zijn verplichtingen te voldoen.

In het huurrecht is in artikel 7:231 BW eveneens bepaald dat ontbinding van een huurovereenkomst met betrekking tot een gebouwde onroerende zaak(!) alsmede een woonwagen in de zin van artikel 235 BW en een standplaats in de zin van artikel 236 BW op de grond dat de huurder tekortgeschoten is in de nakoming van zijn verplichtingen, slechts kan geschieden door de rechter.

Van *artikel 116* kan niet ten nadele van de huurkoper worden afgeweken.

(Semi-)dwingend recht

Artikel 117 bepaalt ten slotte dat van de *artikelen 106, eerste lid (genot) en tweede lid (bestemming), 107 (vervreemding), 109 (retentierecht), 110 (levering), 111 (goede trouw), 113 (definitie woonruimte), 114 (notariële akte), 115 (vervroegde aflossing) en 116 (geen hogere koopprijs/ontbinding)* niet ten nadele van de huurkoper kan worden afgeweken. Dit betekent dat wel in het voordeel van de huurkoper mag worden afgeweken. Een beding dat van semi-dwingend recht is is vernietigbaar, maar het procesinitiatief ligt bij de huurkoper.

Dit in tegenstelling tot het huidige artikel 15 TWHOZ (dwingend recht) waaruit volgt dat elk beding dat afwijkt van de bepalingen van de TWHOZ nietig is. Nietigheid treedt van rechtswege in, terwijl voor vernietigbaarheid een actie is vereist. Overigens is *artikel 112* ook op grond van *artikel 113 lid 4* van toepassing op woonruimte (voor zover daarvan in onderafdeling 2 niet is afgeweken) en daarin is bepaald dat van de *artikelen 101 tot en met 105 (definitie, notariële akte, (gevolgen) inschrijvingsmogelijkheden openbare registers, uitoefening jegens kredietgever) en 108 (ontbinding/waardebepaling)* niet kan worden afgeweken.

In het huurrecht is eveneens geregeld in artikel 7:242 BW dat bij woonruimte (behoudens bij standaardregeling als bedoeld in artikel 6:214 BW) niet ten nadele van de huurder kan worden afgeweken van de artikelen 204 (gebrek), 206 lid 1 en 2 (verhelpen gebreken), 207 (huurprijsvermindering), 208 (schadevergoeding) en 217 (kleine herstellingen), tenzij het gaat om herstellingen aan door de huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen, of gebreken aan door de huurder aangebrachte veranderingen en toevoegingen. Van de artikelen 116 lid 3 (ongerechtvaardigde verrijking), 224 lid 2 (oplevering) en 230 (stilzwijgende verlenging) kan evenmin ten nadele van de huurder worden afgeweken. Het huurrecht kent overigens ook enkele dwingendrechtelijke bepalingen, vooral bij woonruimte (artikel 7:251 BW, 7:261 BW, 7:265 BW, maar ook bijvoorbeeld 7:226 lid 4 BW en 7:271 lid 7 BW).

Overigens zal huurkoop van woonruimte geen alternatief zijn voor islamitische kopers. De *Shari'a* (islamitische plichtenleer) verbiedt, zo begrijp ik, het betalen van rente (Van Velten, 2012b, p. 652). Zowel de notariële akte bij huurkoop onroerende zaken (*artikel 102 lid 2 sub b*) als de notariële akte bij huurkoop van woonruimte (*artikel 114 lid 4 sub b*) dienen immers te vermelden welk gedeelte strekt tot betaling van de verschuldigde rente.

4.4 Wat valt mij op?

Het concept wetsvoorstel behelst een versoepeling van de huidige huurkoopregeling waarin toch aandacht is voor de huurkoper die over het algemeen wordt gezien als de zwakkere partij. Het concept wetsvoorstel streeft een evenwichtiger huurkoopregeling na. Ik heb een paar (kritische) kanttekeningen en constateer enkele schoonheidsfoutjes (vermoedelijk omdat het eerdere wetsvoorstel 24 212 op diverse plaatsen één op één is overgenomen), maar ben dus per saldo positief gestemd.

Huurkoop van onroerend goed in het algemeen (artikel 7:101 e.v.)

Ik begrijp uit de literatuur dat de TWHOZ in feite wordt ervaren als een “huurkoopverbod”. Dat is betreurenswaardig aangezien huurkoop een (denkbaar) alternatief is voor een hypothecaire geldlening bij koop van onroerend goed. Een hypothecair krediet vereist meestal (verplicht) deels inbreng van eigen geld. Het is daarentegen bij huurkoop mogelijk om te komen tot een financiering van 100% vreemd geld. Overigens is huurkoop ook mogelijk met 100% eigen geld (en/of een combinatie van vreemd en eigen geld. Waar het om gaat is dat 100% financiering mogelijk is.

Op huurkoop van onroerende zaken, niet zijnde woonruimte, zijn volgens het concept wetsvoorstel de bepalingen van onderafdeling 1 (algemene bepalingen) van toepassing. De wetgever laat het voortaan over aan (professionele) partijen om te bepalen of gekozen wordt voor huur of huurkoop. De strekkingsbepaling (zoals thans opgenomen in artikel 1 lid 2 TWHOZ) keert in de algemene huurkoopbepalingen van onderafdeling 1 niet terug. De strekkingsbepaling wordt in praktijk als hinderlijk ervaren, omdat *financial lease* achtige constructies daardoor onderworpen zijn aan de stringente TWHOZ (Van Velten 2012b, p. 249). Bij huurkoop woonruimte blijft de strekkingsbepaling wel overeind (*artikel 113 lid 3*). Dit onderscheid lijkt mij niet wenselijk, temeer nu het concept wetsvoorstel aan de bezwaren van de huurverkoper tegen de TWHOZ tegemoet is gekomen.

Ik begrijp niet goed waarom de notariële akte bij huurkoop onroerende zaken afwijkt van c.q. summierder is dan de notariële akte bij huurkoop van woonruimte (het taxatierapport daargelaten).

Artikel 9 TWHOZ (wijziging huurkoopovereenkomst) was voor professionele partijen een doorn in het oog. De algemene bevoegdheid van de rechter om een huurkoopovereenkomst te wijzigen wegens wanverhouding tussen de verplichtingen van huurkoper en huurverkoper keert niet terug. De huurkoper zal in een dergelijk geval moeten terugvallen op artikel 3:44 lid 3 BW juncto 3:54 lid 2 BW (misbruik van omstandigheden) of artikel 6:258 BW (onvoorziene omstandigheden). Desondanks beschermt de wetgever in tegenstelling tot wetsvoorstel 24 212 de huurkoper met een aantal verbintenisrechtelijke bepalingen zoals *artikelen 106-109*, waarvan een aantal van regelend recht is.

Het valt mij op dat *artikel 107 lid 1* (inhoudende dat vervreemding van de onroerende zaak door huurverkoper de verbintenis met huurkoper in stand houdt) van regelend recht is, terwijl het vergelijkbare artikel 7:226 lid 4 BW (“koop breekt geen huur”) van dwingend recht is: “*Bij huur van een gebouwde onroerende zaak of een gedeelte daarvan alsmede van een woonwagen in de zin van artikel 235 en van een standplaats in de zin van artikel 236, kan niet van de voorgaande leden worden afgeweken*”. Overigens mag bij huurkoop van woonruimte niet ten nadele van huurkoper van *artikel 107* worden afgeweken (*artikel 117*). Waarom de wetgever niet één lijn trekt met het huurrecht, is mij niet helder. Het huurrecht beschermt dus dwingendrechtelijk alle huurders van gebouwde onroerende zaken tegen verkoop, het huurkooprecht beschermt alleen dwingendrechtelijk huurkopers van woonruimte tegen verkoop.

Ik constateer ook een afwijking met artikel 7:231 BW lid 1 juncto lid 3 waarin is bepaald dat een huurovereenkomst van een gebouwde onroerende zaak alsmede woonwagen en standplaats op grond van wanprestatie van de huurder slechts kan geschieden door de rechter (en dat hiervan niet kan worden afgeweken ten nadele van de huurder). Aan de andere kant, is ontbinding van een

koopovereenkomst wel mogelijk via een buitengerechtelijke verklaring (artikel 7:22 BW), al zal toch de gang naar de rechter moeten worden doorlopen indien één van de partijen zich hiertegen verzet.

De goederenrechtelijke bescherming blijft overeind na inschrijving van de notariële akte in de registers. Het concept wetsvoorstel staat voorts toe dat er geïndexeerd kan worden (in tegenstelling tot het huidige artikel 10 TWHOZ). Het concept lijkt gezien bovenstaande opsomming dus recht te doen aan de wensen uit het bedrijfsleven.

Ik acht het wel een gemis dat artikel 7 TWHOZ niet terugkeert. Onder het huidige recht kan een huurkoper zijn huurkooptermijnen aanwenden tot rechtstreekse betaling van rente en aflossingen aan de hypotheekhouder (van de huurverkoper). Volgens het concept wetsvoorstel moet de huurkoper voortaan terugvallen op artikel 6:30 BW juncto 6:29 BW. Op grond van voornoemde artikelen kan een verbintenis door een ander dan de schuldenaar worden nagekomen, maar zonder toestemming van de schuldeiser (bijvoorbeeld de bank) is men niet bevoegd het verschuldigde in gedeelten te voldoen. De huurkoper is op basis hiervan dus niet (meer) bevoegd het verschuldigde in gedeelten te voldoen. Daar wringt wat mij betreft de schoen. Immers, indien de huurkoper de gehele (hoofd)som beschikbaar zou hebben, dan zou zijn keuze vermoedelijk meteen op koop en niet op huurkoop gevallen zijn.

Daar komt bij dat ik (vanuit het oogpunt van rechtszekerheid) een voorstander ben van een vormvereiste als het gaat om vastgoedtransacties (schriftelijke akte, dan wel notariële akte). Een notariële akte geeft rechtszekerheid, bovendien rusten op een notaris diverse wettelijke verplichtingen, waaronder die van het geven van voldoende voorlichting aan partijen (*Belehrungspflicht*). Ik denk bijvoorbeeld aan de situatie dat op het pand dat onderwerp is van de huurkoopovereenkomst al een hypotheek rust, zodat de huurkoop dus risico's inhoudt voor de huurkoper. Het is dan in zijn belang dat nadere afspraken (bijvoorbeeld over de aflossing van die hypotheek) worden gemaakt, waar ook de hypotheekhouder bij wordt betrokken. Ik realiseer mij dat de politiek anders tegen de notariële tussenkomst aankijkt. Immers, in reactie op het evaluatierapport liet minister Opstelten al weten (TK 32320/2, p. 1): *“Ik zie derhalve geen aanleiding om de aanbevelingen van de onderzoekers tot uitbreiding van het schriftelijkheidsvereiste en vervanging van de bedenktijd door verplichte inschakeling van de notaris bij de koopovereenkomst over te nemen.”*

Ik onderschrijf het schriftelijkheid(s)vereiste bij de koop van een woning, maar nog beter zou het wat mij betreft zijn als de Amsterdamse praktijk (notariële koopakte) standaard de basis zou zijn voor iedere vastgoedtransactie (Heyman & Bartels, 2013, p. 153), particulier dan wel professioneel. Juist bij commerciële transacties zijn de financiële belangen vaak groot en hoeven de contractspartijen niet altijd professionele partijen te zijn (denk aan de kleine ondernemer). Ik acht het dan ook een gemiste kans dat de wetgever bij huurkoop geen vormvereiste voorschrijft. Weliswaar beschermt een (latere) notariële koopakte de huurkoper, maar zelfs een mondelinge huurkoopovereenkomst kan al rechtsgeldig zijn. Dat komt de rechtszekerheid niet ten goede. Zo kan ik mij met Van Velten (2012a, p. 830) voorstellen dat er onenigheid ontstaat over in de notariële akte op te nemen gegevens indien er “slechts” mondeling overeenstemming is bereikt.

Ik lees ook in het concept wetsvoorstel (artikel I) onder F dat men lid 7 van artikel 7:3 BW (*Vormering*) wil schrappen. Inschrijving van de koopovereenkomst van een registergoed in de openbare registers, heeft tot gevolg dat het recht op levering van de koper gedurende zes maanden wordt verzekerd (Bartels, 2006, p. 1068) en wordt met schrapping van lid 7 mogelijk bij huurkoop. De bescherming van artikel 7:3 BW ziet op feiten en omstandigheden die zich voordoen nadat de koop is ingeschreven. Let wel: er dient dan wel een onderhandse akte te zijn. Op grond van *artikel 102 juncto 103* kan in het verlengde daarvan een notariële huurkoopakte en/of in kracht van gewijsde/uitvoerbaar bij voorraad verklaarde uitspraak in de openbare registers worden ingeschreven en biedt deze inschrijving bescherming tegen de in *artikel 104* geschetste scenario's. Die bescherming is, in tegenstelling tot artikel 7:3 BW dus niet beperkt in tijd. Van deze artikelen kan niet worden afgeweken ex *artikel 112*, in tegenstelling tot artikel 7:3 lid 1 BW dat enkel bepaalt dat niet ten nadele van koper kan worden afgeweken bij de koop van een tot bewoning bestemde onroerende zaak door een particuliere koper. Opnieuw wijkt het huurkooprecht af van het kooprecht.

Opvallend vind ik ten slotte dat *artikel 110* niet van dwingend recht is (al kan bij woonruimte hier niet ten nadele van huurkoper van worden afgeweken), met het oog op de positie van huurkoper. Het is iedere huurkoper er toch om te doen om ook de juridische eigendom in handen te krijgen en na betaling van alle termijnen en rente zou de huurverkoper daar terstond zijn medewerking aan moeten verlenen.

Huurkoop van woonruimte (*artikel 7:113 e.v.*)

Het concept wetsvoorstel beschermt de particuliere koper (net als in het koop- en huurrecht). Daar komt bij dat starters (en/of zzp-ers) geen 100% financiering meer kunnen krijgen, zodat kopen geen optie meer lijkt (en de markt voor starterswoningen stagneert). Via huurkoop kan die markt uit het slop getrokken worden en de woningvoorraad op peil gehouden worden. Via huurkoop bouwen starters eigen vermogen op en worden zij gestimuleerd om in het eigen pand te investeren (waarbij dan wel van *artikel 106 lid 3* moet worden afgeweken). *Artikel 106 lid 3* bepaalt immers dat de huurkoper de inrichting of het gedaante van de zaak niet mag veranderen.

In hoofdstuk 1.3 stond ik stil bij het onderscheid roerende en onroerende zaken, dat van belang is voor onder meer het vermogensrecht. Dit onderscheid beïnvloedt onder meer de wijze van overdracht, het stellen van zekerheid en de toepasselijkheid van de Kadasterwet. Helaas houdt het concept wetsvoorstel geen rekening met woonwagens en bijbehorende standplaatsen en/of woonboten c.q. drijvende woningen en bijbehorende ligplaatsen. Op grond van een (fiscaal) arrest van de Hoge Raad (ECLI:NL:HR:2010:BK9136, 15 januari) zal een woonboot al snel als roerende zaak worden bestempeld. Een woonboot is volgens de Hoge Raad een zaak die blijkens zijn constructie bestemd is om te drijven en drijft, zodat er sprake is van een schip in de zin van artikel 8:1 BW en die zijn over het algemeen roerend. Een vergelijkbaar arrest wees de Hoge Raad naar aanleiding van een naheffingsaanslag overdrachtsbelasting betreffende een drijvende woning (ECLI:NL:HR:2012:BV8198, 9 maart). Dit betekent dat indien een woonwagen of woonboot kwalificeert als roerend, niet kan worden teruggevalen op de nieuwe regels huurkoop onroerende zaken (laat staan op de regels die de huurkoper van woonruimte beschermen). De overeenkomst wordt dan beheerst door de regels betreffende goederenkrediet, afdeling 1. Gaat het om een teboekgesteld binnenschip, dan is de regeling huurkoop van boek 8 BW (artikel 800 BW e.v.) van toepassing. Overigens verwijst artikel

8:800 lid 1 BW voor de definitie van een teboekstaand binnenschip naar een vervallen wetsartikel (8:783 BW), maar dat ter zijde.

Gezien de volgende toelichting op *artikel 113* vind ik het onbegrijpelijk dat huurkopers van drijvende woningen, woonboten en woonwagens (die toch bedoeld zijn voor permanente bewoning) niet beschermd worden: *“De wenselijkheid van bescherming van de niet professionele huurkoper (CA: brengt) mee dat deze onderafdeling een ruim toepassingsgebied dient te hebben. Daaruit volgt dat, wanneer eenmaal is vastgesteld dat de huurkoper een natuurlijke persoon is die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf, de onderafdeling van toepassing hoort te zijn, wanneer een deel van het object tot bewoning is bestemd.”*

In het huurrecht heeft de wetgever er al voor gekozen om huurders van woonwagens (7:235 BW) en standplaatsen (7:236 BW) toch te beschermen, door in de definitie van woonruimte (7:233 BW) dit soort woningen (roerend of niet) onder het bereik van titel 7.4 afdeling 5 (huur van woonruimte) te scharen. Die toevoeging ontbreekt helaas in het huurrecht nog voor woonboten c.q. drijvende woningen, hetgeen tot een ongelukkige uitkomst leidt. Een huurder van een woonboot c.q. drijvende woning valt tussen het wal en het schip en geniet geen bescherming indien sprake is van een roerende zaak (zie bijvoorbeeld ECLI:NL:GHSGR:2011:BP3089, 1 februari).

Anders gezegd, mijns inziens moet de huurkoper van een woonwagen, woonboot en/of drijvende woning in beginsel ook beschermd worden door onderafdeling 2, al is de goederenrechtelijke bescherming niet altijd mogelijk omdat het meestal niet om een registergoed gaat. De wetgever zou de definitie in ieder geval kunnen wijzigen naar: *“een registergoed (of gedeelte daarvan) dat voor bewoning bestemd is met bijbehorende standplaats of ligplaats”*. Overigens dient de wetgever dan ook duidelijk te maken dat artikel 8:800 BW e.v. (in geval van binnenschepen) niet van toepassing is (en zorg te dragen voor een definitie van binnenschip).

Bij de koop van een voor bewoning bestemde onroerende zaak geldt het schriftelijkheid(s)vereiste (artikel 7:2 lid 1 BW), althans als de verkoper ook een particulier is (ECLI:NL:HR:2011:BU7412, 9 december, zie ook Dammingh 2012 en Van Oostrom-Streep 2012b). Waarom de wetgever bij huurkoop voor een andere regeling kiest, namelijk zolang er geen notariële akte is, de overeenkomst vernietigbaar blijft, is mij onduidelijk. Stel nu dat er al schriftelijke overeenstemming is bereikt? De koper van een woning is dan wel gebonden (behoudens de drie dagen bedenktijd), terwijl de huurkoper van een woning niet gebonden zou zijn, althans de overeenkomst kan vernietigen. In de huidige marktomstandigheden moet een huurverkoper naar mijn mening ook weten waar hij aan toe is. Dit geldt eens te meer nu *artikel 114 lid 3* bepaalt dat een huurkoper bij vernietiging het reeds door hem betaalde kan terugvorderen.

In de evaluatie van de Wet koop onroerende zaken kwam het schriftelijkheid(s)vereiste ook aan de orde (Van Velten, 2010, p. 245). In het evaluatierapport is een aanbeveling gedaan om het schriftelijkheid(s)vereiste uit te breiden naar alle koopovereenkomsten van onroerende zaken (naast woonboten en woonwagens). De vraag wat moet worden verstaan onder een tot bewoning bestemde onroerende zaak en/of waar een pand met gemengd gebruik onder valt, hoeft dan niet meer te worden beantwoord (Van Oostrom-Streep, 2012a, p. 4).

Opvallend vind ik ook dat de wetgever *artikel 113* uitbreidt naar huurkoop van bedrijfsruimte die wordt omgebouwd naar woonruimte. Bij koop (het schriftelijkheid(s)vereiste) is maatgevend de feitelijke situatie ten tijde van de totstandkoming van de overeenkomst, niet is relevant wat de koper beoogt. De wens om een bedrijfspand te verbouwen tot woning doet de zaak niet vallen onder het toepassingsbereik van artikel 7:2 BW (EK 23095/38a, pp.8-9). Ik begrijp niet waarom de wetgever voor deze situatie niet kiest voor meer uniformiteit en bij huurkoop een ander beleid hanteert dan bij koop.

Bij huurkoop van een woning lijkt de wetgever een soort van bezinningsmoment te (willen) creëren gekoppeld aan het benodigde taxatierapport. Die termijn is overigens geen drie dagen zoals artikel 7:2 lid 2 BW bij koop voorschrijft (maar niet van toepassing is op huurkoop volgens lid 5), maar een week. De vraag komt op waarom een koper van een woning wel bedenktijd krijgt en de huurkoper van een woning niet. Opvallend is dat in wetsvoorstel 24 212 de bedenktijd nog wel van toepassing zou worden verklaard op de huurkoop van woningen door particulieren (Van Velten, 2012b, p. 247).

In *artikel 114 lid 5* krijgt de kantonrechter de bevoegdheid een taxateur aan te wijzen, indien partijen dit niet in onderling overleg kunnen. Kennelijk is aansluiting gezocht bij de regeling van 7:304 BW (benoeming deskundige in het kader van een nadere huurprijsvaststelling bij 7:290 BW bedrijfsruimte). Ik begrijp de materiële waarde van het taxatierapport alleen (nog) niet goed, want er staat niet dat de huurkoopprijs overeen moet komen met de taxatiewaarde. De wetgever verbindt geen consequenties aan de inhoud van het taxatierapport en/of discrepantie met de koopprijs.

Ook is mij niet duidelijk welke waarde de taxateur moet vaststellen en tegen welke peildatum. Op grond van *artikel 114 lid 5* bevat het rapport in elk geval een beschrijving en beoordeling van de onderhoudstoestand. Ik vermoed dat deze informatie van belang is voor de hoogte van de koopprijs en welke kosten voor rekening van huurkoper komen, maar de toelichting zwijgt. Daar komt bij dat de (mondelijke dan wel schriftelijke) wilsovereenstemming reeds een feit is, zodat ik mij afvraag of de huur(ver)koper nog wel op die afspraken kan terugkomen na ontvangst van het taxatierapport. Bij mij komt ook de vraag op in hoeverre de inhoud van het taxatierapport de ministerieplicht van de notaris beïnvloedt. Mag de notaris wel passeren indien het taxatierapport (fors) afwijkt van de koopprijs? Ik kan mij voorstellen dat zich situaties voordoen die het verschil in koopprijs en taxatiewaarde verklaren (en dat er dus een valide reden is voor de korting en/of opslag), ligt het niet voor de hand in dat geval te verplichten die reden op te nemen in de notariële akte (en *artikel 114 lid 4 sub b* juncto *f* aan te vullen)?

Ik veronderstel dat, net als bij een financieringstaxatie, de taxateur niet als verkopend, noch als aankopend makelaar betrokken mag zijn (geweest) bij de huurkooptransactie.

In de toelichting op *artikel 114* (buitengerechtelijke vernietiging) geeft de minister aan dat bij een geschil (wegens het ontbreken van een notariële akte) partijen het buiten rechte eens moeten worden en dat als dat niet lukt, een beslissing aan de rechter in kort geding zal worden gevraagd (MvT 2011, p. 36). Dit laatste kan ik wederom niet goed volgen. Een voorzieningenrechter wijst namelijk geen (zuiver) declaratoire en/of constitutieve vonnissen. Een voorzieningenrechter zal al snel tot de conclusie komen dat een kort geding zich niet leent voor de vraag of wel/geen overeenstemming is bereikt en het oordeel daaromtrent aan de bodemrechter overlaten.

Schoonheidsfoutjes

In *artikel 102 lid 1* wordt verwezen naar artikel 3. Indien aansluiting wordt gezocht bij het eerdere wetsvoorstel, dan is het wellicht duidelijker om daaraan toe te voegen “*artikel 3 van deze titel*” (het gaat immers om titel 1 en dan artikel 7:3 BW).

Artikel 104 lid 2 verwijst naar *artikel 3*, ook hier is bedoeld artikel 7:3 BW.

Artikel 105 refereert aan leverancier. In de toelichting wordt verwezen naar artikel 7:67 lid 2 BW en het voorgestelde *artikel 7:99* (goederenkrediet). Bij roerende zaken kan ik het woord leverancier wel plaatsen, bij onroerend goed heb ik daar meer moeite mee. Gedoeld wordt volgens de toelichting (MvT 2011, p. 31) immers op een ABC-transactie waarbij A rechtstreeks levert (althans dat behoort te doen) aan C. Het valt mij op dat in *artikel 106*, dat aansluit bij *artikel 87* (goederenkrediet), net als in *artikel 109*, dat aansluit bij *artikel 94* (goederenkrediet), de woorden “onder zich heeft” wel zijn aangepast (omdat onder zich hebben verwarrend kan zijn bij onroerende zaken).

Zowel *artikel 106* als *artikel 107 lid 1*, *artikel 108 lid 2* en *artikel 109* refereren aan “zaak” en niet aan “onroerende zaak”. De definitie van zaak is volgens artikel 3:2 BW: “*Zaken zijn de voor menselijke beheersing vatbare stoffelijke objecten*”. Dit begrip omvat derhalve roerende als onroerende zaken, terwijl onderafdeling 1 enkel betrekking heeft op onroerende zaken. Zo verwijst *artikel 105* wel naar onroerende zaak, net als *artikel 101*.

In *artikel 107 lid 1*, 4^e woord, is bedoeld huurverkoper (in plaats van verkoper).

Artikel 108 lid 2 spreekt (opeens) van wederpartij (net als *artikel 92 lid 2*), ik neem aan dat (enkel) bedoeld is “huurkoper”.

Het kopje “woonruimte” van onderafdeling 2 wekt mijns inziens een verkeerde indruk (gezien de omschrijving in het huurrecht en de door mij geuite kritiek op het toepassingsbereik van de onderafdeling).

Artikel 113 lid 2 verwijst naar bedrijfsruimte. Echter, het begrip bedrijfsruimte dat het burgerlijk wetboek (in het huurrecht) kent, ziet enkel op 7:290 BW bedrijfsruimte. Volgens de toelichting op het concept wetsvoorstel valt echter ook 7:230a BW ruimte onder de strekking van artikel 113 lid 2 BW. Om die reden acht ik de woordkeuze van het begrip “bedrijfsruimte” in dit wetsartikel ongelukkig.

4.5 Terugblik rechtspraak

In hoofdstuk 1.7 is de jurisprudentie inzake de TWHOZ in kaart gebracht. De vraag komt op in hoeverre het concept wetsvoorstel daarop inspeelt. De rechter heeft zich meermaals moeten uitspreken over de vraag of er wel/geen sprake was van een huurkoopovereenkomst, vanwege de strekkingsbepaling van artikel 1 lid 2 TWHOZ: “*Alle overeenkomsten, welke dezelfde strekking*

hebben, onder welke benaming dan ook aangegaan, zijn aan de voorschriften van deze wet onderworpen". Het concept wetsvoorstel scheidt hierover duidelijkheid. De algemene huurkoop bepalingen kennen geen strekkingsbepaling meer. Enkel bij huurkoop woonruimte keert de strekkingsbepaling terug in *artikel 113 lid 3*: "Als huurkoop in de zin van deze afdeling worden mede beschouwd alle overeenkomsten met dezelfde strekking onder welke vorm of benaming dan ook aangegaan". Overigens acht ik dat verschil, zoals eerder toegelicht, niet wenselijk.

Daarnaast houdt de rechter vast aan het dwingende karakter van de TWHOZ. Het concept wetsvoorstel kent echter ook bepalingen van regelend recht, naast bepalingen van dwingend recht dan wel semi-dwingend recht (in onderafdeling 2 huurkoop woonruimte). Het concept wetsvoorstel biedt derhalve meer flexibiliteit aan huur(ver)kopers en zorgt dus voor (meer)contractsvrijheid.

Een beroep op vernietiging en/of ontbinding van de huurkoopovereenkomst en in het verlengde daarvan schadevergoeding, is ook geregeld onderwerp van geschil (geweest). Het concept wetsvoorstel schrijft niet langer ontbinding via de rechter voor, wel wordt de positie van de huurkoper beschermd door *artikel 108* (verrekening bij betere vermogenstoestand) en *artikel 109* (retentierecht). Een huurkoopovereenkomst van woonruimte is vernietigbaar, waarbij de huurverkoper slechts hiertoe kan overgaan nadat hij de huurkoper een redelijke termijn heeft gegund om alsnog mee te werken aan het opmaken van een notariële akte (*artikel 114 lid 3*). Zet de huurkoper in op vernietiging, dan is hij wel een vergoeding verschuldigd voor het gebruik van de woning.

In gevolge artikel 93 sub c Rv behoren huurkoopovereenkomsten tot de absolute competentie van de kantonrechter. Artikel 14 TWHOZ dat artikel 93 sub c Rv nog uitsluit, komt kennelijk (zonder nadere toelichting van de minister) te vervallen.

4.6 Afronding hoofdstuk 4

Het concept wetsvoorstel laat zich het beste samenvatten met de uitdrukking "*the best of two worlds*". Enerzijds heeft de wetgever zich laten inspireren door het goede gedeelte van het eerdere wetsvoorstel 24 212, anderzijds heeft de wetgever speciale aandacht geschonken aan de bescherming van particuliere huurkopers van woonruimte, waarbij ik wel een lans zou willen breken voor kopers van woonboten, drijvende woningen (en woonwagens), in ieder geval als het om registergoederen gaat (teboek gestelde schepen). Hier doet zich nog het probleem voor dat de wet een regeling kent voor de huurkoop binnenschepen in artikel 8:800 e.v. BW, zodat er een afbakening tussen beide types huurkoop dient te komen. Het is een logische zet van de minister om huurkoop onroerende zaken voortaan in boek 7 BW te integreren. Helaas ontbreken reacties uit de vastgoedmarkt op dit wetsvoorstel. In hoofdstuk 5 komt de praktijk aan bod aan de hand van een aantal interviews met vastgoedorganisaties over de inhoud van het concept wetsvoorstel. Ook wordt beknopt in kaart gebracht hoe vaak huurkoop thans (nog) voorkomt.

Hoofdstuk 5: De praktijk

5.1 Inleiding

Ondanks dat dit een juridische scriptie betreft, wordt in dit hoofdstuk aandacht besteed aan de praktijk. Enerzijds wordt (zij het met beperkte middelen) in kaart gebracht hoe vaak huurkoop voorkomt (en kort stil gestaan bij een vrij recente transactie), anderzijds wordt een samenvatting gegeven van de reacties uit de praktijk op het concept wetsvoorstel, dat tamelijk onopgemerkt is gebleven. Overigens is de rechtelijke macht wel op de hoogte van de plannen van de minister, want in een vrij recente uitspraak van het Gerechtshof 's-Hertogenbosch (ECLI:NL:GHSHE:2013:CA0724, 7 mei) trof ik de volgende rechtsoverweging aan (4.4 slot): *“Er is een wetsontwerp aanhangig ter vervanging van de TWHOZ, maar er is nog geen nieuwe wet tot stand gekomen. De TWHOZ is dus nog steeds van kracht”*.

Van Oostrom-Streep signaleerde twee jaar geleden dat er treffende gelijkenissen bestaan tussen de wetgever en de Nederlandse Spoorwegen (2011, p. 3), zij doelde onder meer op de vertraging in wetgevingsprocessen door de spreekwoordelijke blaadjes op de rails: *“Te vrezan valt dat eventuele voorstellen tot aanvullende of reparatiewetgeving verdwijnen op de stapel van nog nader te bekijken onderwerpen, zoals het Voorontwerp Insolventiewet, de Tijdelijke Wet Huurkoop Onroerende zaken (al komt hiervoor nu een internetconsultatie op gang (...))”*.

Voor zover mij bekend, heeft het concept wetsvoorstel dat in oktober 2011 reeds ter consultatie is gelegd, nog niet geleid tot een concreet wetsvoorstel dat is ingediend bij de Tweede Kamer. Navraag medio september 2013 bij de Directie Voorlichting, Ministerie van Veiligheid en Justitie, leverde het volgende commentaar op: *“In verband met andere prioriteiten ligt het wetsvoorstel op dit moment stil. De internetconsultatie is afgerond, maar het nadere overleg met de praktijk onder meer over hun reacties heeft nog niet plaatsgevonden. Het is wel de bedoeling dat het voorstel binnenkort weer wordt opgepakt teneinde het overleg met de praktijk voort te zetten”*.

Het voordeel van het trage wetgevingsproces is dat het wetsvoorstel dus nog niet definitief is. Dit betekent dat het wetsvoorstel waar nodig nog verbeterd kan worden, reden dat ik ook een empirisch element heb toegevoegd aan mijn scriptie.

5.2 Huurkoop anno 2011-2013

De TWHOZ is een wet die niet al te vaak de rechtspraak haalt, zo illustreert hoofdstuk 1.7. Vermoedelijk komt dit omdat huurkoop in praktijk niet vaak wordt toegepast. Uit het eerder aangehaalde onderzoek van het Kadaster blijkt ook dat huurkoop in de periode 1973-1988, 2000 en 2002 slechts in beperkte mate voorkwam, althans in de huidige eeuw nog minder vaak dan in de vorige eeuw (Klaasse, 2003), zie tabel I:

Provincie	1973-1988	1973-1988	2000 mei	2002 augustus	2002 augustus
	Woningen (w)	Bedrijfs-Gebouwen (b)	Aantal ovk's (w+b)	Woningen (w)	Bedrijfs-gebouwen (b)
Groningen, Friesland, Drenthe	52	15	6	1	3
Overijssel, Flevoland	0	75	19	0	21
Gelderland	0	83	10	2	6
Noord-Holland, Utrecht	40	49	14	7	9
Zuid-Holland, Zeeland	205	80	19	4	10
Noord-Brabant, Limburg	18	85	51	28	10
Totaal	315	387	119	42	59
Totaal w + b	702		119	101	

Tabel I

Samengevat was er in 2002 dus sprake van circa 100 ingeschreven huurkoopaktes, in tegenstelling tot circa 120 twee jaar daarvoor en circa 700 na invoering van de TWHOZ.

De vraag komt vervolgens op in hoeverre huurkoop vandaag de dag nog voorkomt. In mijn eigen (advocaten)praktijk heb ik de afgelopen acht jaar niet eerder met huurkoop te maken gehad. Ook leert navraag bij het notariaat van het kantoor waar ik werkzaam ben dat huurkoop niet c.q. nauwelijks voorkomt. Ondanks dat ik via kantoor toegang heb tot het kadaster (*online*), is het voor mij niet mogelijk om in kaart te brengen hoeveel huurkoopaktes (of ingeschreven vonnissen betreffende huurkoop) momenteel in de openbare registers zijn ingeschreven. Ik kan enkel rechercheren op concrete natuurlijke personen, rechtspersonen, adresgegevens en/of kadastrale gegevens. Het is voor mij dus niet mogelijk om alle ingeschreven huurkoopaktes op te vragen, laat staan in te zien.

Ik heb contact opgenomen met de conservator van het kadastermuseum, de heer Z. Klaasse, met de vraag of hij mij aan recente marktgegevens zou kunnen helpen. Het Kadaster heeft in maart 2011 het aantal tellingen zakelijke rechten met belemmering huurkoop (HK) in kaart gebracht, zie onderstaande tabel II per (toenmalige kadaster)vestiging.

Het totaal van 263 staat echter niet gelijk aan het aantal ingeschreven huurkoopaktes. Bij woningen is veelal sprake van twee natuurlijke personen (als gerechtigde partij), zodat Klaasse suggereerde het aantal te delen door twee om op een realistischer aantal uit te komen. Kanttekening bij die eenvoudige rekensom is dat huurkoopaktes ook op naam van een rechtspersoon kunnen staan en dat in dat geval niet aan twee betrokken personen wordt toegekomen. Ook hoeft er niet altijd sprake te zijn van gehuwde en/of samenwonende partners.

Vestiging	Actueel (stand maart 2011)
	Met betrokken persoon
Arnhem	16
Alkmaar	9
Amsterdam	74
Assen	8
Breda	18
Eindhoven	14
Groningen	7
Zoetermeer	12
Leeuwarden	14
Lelystad	4
Middelburg	
Roermond	61
Rotterdam	10
Utrecht	
Zwolle	16
Totaal	263

Tabel II

Indien de indeling (van het onderzoek stand maart 2011) wordt aangehouden per provincie(s), zoals Klaasse dat bij zijn eerdere onderzoeken heeft gedaan, leidt dat tot de volgende uitkomsten, zie tabel III. Maar nogmaals het aantal van 263 staat dus niet gelijk aan het aantal ingeschreven huurkoopaktes, dat aantal ligt naar verwachting aanmerkelijk lager:

Provincie	Actueel (stand maart 2011)
	Met betrokken persoon
Groningen, Friesland, Drenthe	29
Overijssel, Flevoland	20
Gelderland	16
Noord-Holland, Utrecht	83
Zuid-Holland, Zeeland	22
Noord-Brabant, Limburg	93
Totaal	263

Tabel III

Helaas kon het Kadaster mij niet voorzien per vestiging (stand maart 2011) van een uitsplitsing per categorie, te weten woningen of bedrijfsgebouwen. De reden waarom huurkoop meer voorkomt in de provincies Noord-Holland en Utrecht enerzijds en Noord-Brabant en Limburg anderzijds, in vergelijking met de andere provincies, is mij niet bekend.

Wel ontving ik van Klaase op verzoek nog een uitsplitsing per cultuurcode woning of overig per 30 augustus 2013. Het gaat anno 2013 om 68 objecten “wonen” en om 107 “overige” objecten met belemmering HK. Voor de goede orde vermeld ik daarbij dat de categorie wonen een breed bereik heeft. Onder deze categorie valt namelijk: *“WONEN (cultuurcode=11), WONEN (APPARTEMENT) (12), WONEN (AGRARISCH) (14), WONEN (RECREATIE) (53), WONEN (BEDRIJVIGHEID) (37)”*. Maar ook hiervoor geldt dat mij niet bekend is welke type huurkoop in welke provincie meer of minder voorkomt en waarom. Inzage in de 175 aktes zou wellicht een antwoord op die vraag kunnen geven. Het stond Klaase helaas niet vrij mij te voorzien van deze aktes.

Kort en goed betekent dit dat huurkoop anno 2013 slechts in (zeer) beperkte mate voorkomt, volgens deze laatste cijfers gaat het immers in totaal om 175 objecten met belemmering HK. Dit aantal, of beter gezegd het aantal van 68 objecten “wonen” staat in schril contrast met bijvoorbeeld de door NVM (en/of het Kadaster, welke cijfers over het algemeen iets lager liggen) gepubliceerde cijfers over de woningmarkt. Ik verwijs naar een recent persbericht van de NVM over (het herstel van) de woningmarkt in het derde kwartaal van dit jaar (2013): *“Het aantal door NVM-makelaars verkochte woningen is wederom gestegen, naar 22.700. In de totale markt gaat het om naar schatting 30.700 woningen”*.

5.3 Praktijkvoorbeeld TWHOZ

Los van bovenstaande cijfers, mag een concreet voorbeeld van een huurkooptransactie in deze scriptie niet ontbreken. Na enig speurwerk op Funda trof ik een aanbieding van een bedrijfshal aan, gelegen op de hoek van een bedrijfsverzamelgebouw gesitueerd aan de Dukdalfweg 48 te Amsterdam. Uit de desbetreffende webpagina kon worden afgeleid dat dit pand in 2012 (ook) te huurkoop is aangeboden. Enerzijds repte de omschrijving over een aanvangshuurprijs, anderzijds werd ook een koopsomindicatie gegeven (Funda, 2013c). Gezien de status “verkocht”, heb ik de desbetreffende akte opgevraagd bij het Kadaster en met succes, want het bleek inderdaad om huurkoop te gaan (ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 2 april 2013 om 9:00 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 62738 nummer 19).

Uit deze huurkoopakte blijkt dat op 29 maart 2013 voor een notaris te Amsterdam zijn verschenen een natuurlijke persoon als huurverkoper en twee vennoten van een vennootschap onder firma als huurkoper(s). Interessant is dat het een appartementsrecht betreft, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsunit met parkeerplaatsen, uitmakende het 1/9^e onverdeeld aandeel in de gemeenschap bestaande uit het recht van tijdelijke erfpacht van een perceel grond. Deze akte illustreert dat huurkoop van een (tijdelijk) erfpachtrecht mogelijk is. Artikel 21 verwijst naar een brief van de gemeente Amsterdam die haar goedkeuring heeft gegeven voor onderhavige huurkoop en de daaruit voortvloeiende akte van levering.

Blijkens artikel 3 is het object (in onverhuurde staat) getaxeed door een door huurverkoper en huurkoper(s) in onderlinge overeenstemming aangewezen makelaar. De huurkoopprijs bedraagt EUR 210.000,-- (artikel 4). De betaling van de huurkooptermijnen is als volgt geregeld: *“5a. Vanaf één april tweeduizend dertien (01-04-2013) is de huurkoper verplicht over het onafgeloste gedeelte van de huurkoopprijs aan de huurverkoper te voldoen een rente van zes procent (6%) per jaar. (...) 5b. De huurkoper is verplicht op annuïteitenbasis met de hiervoor sub a vermelde rente van zes procent (6%) per kwartaal een gelijk bedrag van zesduizend negenhonderd vijftien euro vijfnegentig eurocent (€ 6.915,95) aan rente en aflossing te betalen(...).”*. De huurkoper is steeds bevoegd tot vervroegde betaling of van het resterende gedeelte van de huurkoopprijs ineens (artikel 5c). De kosten van het taxatierapport zijn voor huurverkoper, alle overige kosten van overdracht voor huurkoper (artikel 7). Verbouwingen of verandering van de inrichting van het gekochte zullen slechts met tevoren verkregen schriftelijke goedkeuring van de huurverkoper mogen geschieden en geheel voor rekening van huurkoper (artikel 10a). Blijkens artikel 13 komen de zakelijke lasten per 1 april 2013 ten laste van huurkoper, net als de servicekosten en bijdragen aan de Vereniging van Eigenaars. Op grond van artikel 16 is het gekochte per voornoemde datum in alle opzichten voor risico van de huurkoper. Huurkoper is gehouden het gekochte op zijn kosten (via de VvE) te verzekeren tegen brand-, storm-, en andere schade (artikel 16c). Anders gezegd de economische eigendom is per datum akte overgegaan op de huurkoper. Blijkens artikel 6 is de huurverkoper verplicht zijn medewerking te verlenen aan de totstandkoming van een notariële akte tot levering zodra de gehele huurkoopsom met verschuldigde rente is voldaan. Dan vindt dus pas de juridische levering plaats. Interessant is nog artikel 18 over vrijwillige ontbinding: *“Bij vrijwillige tussentijdse ontbinding van deze huurkoopovereenkomst zullen partijen in der minne regelen de onderlinge verrekening van de door de huurkoper gedane aflossing(en) op de huurkoopsom, met dien verstande dat de huurkoper ten minste alle door hem betaalde aflossingstermijnen zal terugontvangen, evenwel zonder de daarbij door hem betaalde rente. (...) De (niet terug te betalen) rente zal gelden als vergoeding aan de huurverkoper voor het door de huurkoper genoten gebruik van de Onroerende Zaak. Partijen zijn in dat geval bevoegd voor dat gebruik een door de huurkoper te balen extra vergoeding vast te stellen, indien en voor zover de door de huurverkoper genoten rente is gebleven beneden de normale huurwaarde van de Onroerende Zaak (...).”*

Artikel 23 vermeldt tenslotte expliciet dat de TWHOZ van toepassing is, dat de akte kan worden ingeschreven in de openbare registers (sub a) alsook dat de huurkoper een beroep op de rechter kan doen tot wijziging van de overeenkomst indien een wanverhouding bestaat tussen de verplichtingen en de rechten, welke voor de huurkoper uit deze overeenkomst voortvloeien (sub b). Op het pand rust overigens geen hypotheek. Ten overvloede vermeld ik nog dat ik geen contact heb gehad met de huurverkoper dan wel huurkoper(s) over hun beweegredenen van deze transactie.

5.4 Interviews over het concept wetsvoorstel

Het concept wetsvoorstel is kort ter consultatie gelegd via de website www.overheid.nl, maar reacties van relevante beroeps- en/of brancheorganisaties en/of andere marktpartijen zijn daarop dus niet binnengekomen, behoudens een enkele opmerking van de Koninklijke Beroepsorganisatie van Gerechtsdeurwaarders en de Raad voor de Rechtspraak. Mijn indruk is dat dit komt omdat de titel van het concept wetsvoorstel niet meteen aan huurkoop onroerende zaken doet denken: consumentenkredietovereenkomsten, goederenkrediet en geldlening. Onder het begrip

goederenkrediet blijken immers de nieuwe bepalingen van huurkoop te vallen. Daar komt bij dat niemand meer verwacht (had) dat de TWHOZ daadwerkelijk vervangen gaat worden.

Doel en achtergrond interviews

Voor een goed begrip van huurkoop is een vergelijking met koop en huur noodzakelijk, dat illustreert ook Van Velten (2012a). Huurkoop is immers een tussenvorm, reden dat ik in hoofdstuk 3 heb stil gestaan bij bepaalde onderdelen van het koop- en huurrecht. Ook voor de beantwoording van de vraag of het concept wetsvoorstel aanspreekt, zal een huurverkoper en/of huurkoper naar alle waarschijnlijkheid een vergelijking maken met koop (en bijbehorende hypothecaire geldlening) en huur. Zo zal een belegger zich afvragen wat de voor- en nadelen zijn van huur(ver)koop boven huur, terwijl een woningcorporatie op haar beurt eerder geïnteresseerd zal zijn in de voor- en nadelen van huur(ver)koop boven verkoop (van woningen). Banken zullen zich op hun beurt afvragen wat huurkoop met hun hypothecaire zekerheid doet. Helaas heeft geen enkele marktpartij zich uitgelaten over het concept wetsvoorstel tijdens de consultatieronde, reden dat ik een aantal (vooral overkoepelende) organisaties heb benaderd en verschillende interviews heb afgenomen, aan de hand van enkele (voornamelijk) open basisvragen:

- Bekend met het concept wetsvoorstel? Zo ja, waarom geen gebruik gemaakt van inspraakronde?
- Wat zijn de positieve elementen van de regeling (voor uw achterban)?
- Wat zijn de tekortkomingen van de regeling (voor uw achterban)?
- Verwachting dat gebruik van huurkoop toeneemt? Zo ja, voor wie interessant?

Aanvankelijk had ik de bedoeling een *expertmeeting* te organiseren. Echter, bij het benaderen van mijn beoogde gesprekpartners werd al snel duidelijk dat het concept wetsvoorstel tamelijk onopgemerkt is gebleven. Ook bleek kennis van de ins- en outs van de TWHOZ beperkt. Om die reden leek het mij effectiever om op individuele basis van gedachten te wisselen (na een uiteenzetting van het concept wetsvoorstel en de verschillen met de TWHOZ), waarbij afhankelijk van mijn gesprekspartner op een specifiek onderdeel van het concept wetsvoorstel zou kunnen worden ingezoomd. Mede gezien het feit dat de analyse van het concept wetsvoorstel een vrij technische althans juridische is, heb ik er bewust voor gekozen geen toekomstige (individuele) huur(ver)kopers te benaderen, met uitzondering van een professionele partij als Altera.

Het is met interviews onder meer mogelijk om opinies, gedachten of kennis in kaart te brengen. Ik heb gekozen voor mondelinge afname, meer in het bijzonder *face to face*. Het voordeel hiervan boven een telefonisch interview of chatprogramma is dat ik niet beperkt was in tijd en duur van het interview (en het aantal vragen) en dat de diepgang hoog zou kunnen zijn. De interviews hadden door het grotendeels ontbreken van gesloten vragen een ongestructureerd karakter (vergelijk met ongestructureerd observeren/gebruik bestaande data, Baarda 2012, p. 201, 140 en 236). Het onderwerp leende zich namelijk niet goed voor geprecodeerde antwoorden, bovendien wist ik niet goed welke antwoorden ik kon verwachten. Keerzijde is wel dat de gevoerde gesprekken ieder een eigen wending hebben gekregen en daardoor niet goed vergelijkbaar zijn.

Ik heb gesproken met: NVM, MVA, ROZ, FGH en Altera. Ik heb daarnaast het Kadaster benaderd voor (recente) marktgegevens, die in hoofdstuk 5.2 reeds aan de orde zijn gekomen.

Met de interviews beoog ik niet zozeer metingen te verrichten en/of data te verzamelen, maar vooral mijn juridische analyse aan te vullen met wensen, verwachtingen en/of zorgen van de geïnterviewde partijen. Ook hoop ik met deze interviews het (nagenoeg geheel) ontbreken van inspraakreacties uit de praktijk op het concept wetsvoorstel (deels) te ondervangen en de minister aan te moedigen alsnog diverse marktpartijen te consulteren. Prettige bijkomstigheid is dat het wetsvoorstel door mijn interviews onderwerp van gesprek c.q. discussie is geworden. Het interview met Professor Aart Hordijk (ROZ) heeft er bijvoorbeeld toe geleid dat het concept wetsvoorstel onlangs (overigens buiten mijn aanwezigheid) in de raadsvergadering van de ROZ is besproken.

Wetenschappelijke reactie

Het concept wetsvoorstel heeft overigens tot één wetenschappelijke bijdrage geleid en wel die van Van Velten in WPNR (2012a, pp. 827-830). Van Velten komt onder meer tot de slotsom dat de voorgestelde regeling een grote verbetering is ten opzichte van de TWHOZ. Van Velten signaleert daarnaast een aantal wefffouten zoals het ontbreken van uniforme begrippen. Ook betreurt hij het dat de totstandkoming van een huurkoopovereenkomst van een woning anders geregeld wordt dan die van de koop van een woning door een particulier. Dat Van Velten een groot voorstander is van het notariële koopcontract voor alle soorten koopovereenkomsten, steekt hij aan het slot van zijn bijdrage dan ook niet onder stoelen of banken. Een notariële akte biedt enerzijds rechtszekerheid, anderzijds rust op iedere notaris de ambtshalve verplichting partijen voldoende voor te lichten over de transactie en rechtsgevolgen (*Belehrungspflicht*). Overigens hield Kleyn circa 40 jaar geleden ook al een vurig betoog voor de verplichte inschakeling van een “functionaris” bij transacties in onroerend goed (1972, p. 494).

5.5 Samenvatting uitkomsten

Van de gesprekken zijn door mij verslagen gemaakt die ik als bijlage zal aanhechten. Rode draad is dat men niet op de hoogte bleek te zijn van het concept wetsvoorstel. Om die reden zijn de gevoerde gesprekken grotendeels informatief van aard geweest. Voorafgaand aan de interviews heb ik het concept wetsvoorstel met de concept memorie van toelichting aan mijn contactpersonen toegezonden, tijdens de interviews heb ik een aantal van mijn kritiekpunten verwoord en (openstaande) vragen gedeeld met mijn gesprekpartners. In deze verkennende gesprekken lag de nadruk op de bepalingen huurkoop woonruimte.

Ik vat de belangrijkste onderwerpen die de revue passeerden samen:

- Reikwijdte begrip c.q. definitie huurkoop woonruimte te eng;
- Bestemming wonen zou doorslaggevend moeten zijn, niet de aard van de zaak;
- Rol en inhoud taxatierapport bij huurkoop woonruimte onduidelijk;
- Rol notaris bij afwijking koopprijs en taxatierapport; wat is een acceptabele opslag en/of aftrek?;
- Waarom geen taxatierapport bij commercieel vastgoed?;
- Waarom geen schriftelijkheid(s)vereiste (in lijn met koop)?;
- Fiscale aspecten huurkoop onderbelicht, speelt taxatierapport hierbij een (doorslaggevende) rol?;

- Gevolgen hypotheekrente aftrek;
- Gevolgen aftrek uitgaven bij (renovatie c.q. verbouwingen van) monumenten;
- Valt huurkoop ook onder de Nationale Hypotheek Garantie, althans is huurkoop mogelijk in geval van een NHG hypotheek?;
- Interessant voor woningcorporaties (verkoop woning voorraad), mede met het oog op de gewijzigde regeling vervreemdingen woongelegenheden en de circulaire verkoop corporatiewoningen 2013;
- Interessant voor particuliere huurkopers (starters, zzp-ers, bij schenkingen door ouders (mede gezien de tijdelijke verhoging naar € 100.000,--) en/of pensioenopbouw), ook bij nieuwbouw;
- Interessant voor eigenaar/gebruikers (denk aan overige bedrijfsruimte zoals logistiek, distributie en opslag);
- Niet c.q. minder interessant voor particuliere huurverkopers (die veelal de gehele koopsom nodig hebben voor aankoop nieuwe woning);
- Niet c.q. minder interessant voor verhuurd onroerend goed (denk aan een verhuurd verzamelgebouw), gedachte is immers feitelijk gebruik door huurkoper;
- Niet c.q. minder interessant voor beleggers (in verband met ontbreken waarde component):
- Mogelijk wel interessant voor pensioenfondsen (inflatiebestendige producten die voor rendement zorgen);
- Wisselende geluiden over toepassing huurkoop door de ontwikkelende aannemer c.q. projectontwikkelaar (weinig eigen vermogen, werkkapitaal nodig voor bouw);
- Verhouding bestaande hypotheek en huurkoop (vergelijk “huurbeding” en afspraken bij vervreemding c.q. bezwaring);
- Exploitatieplicht huurkoper?;
- Verhouding bank, schuldenaar (tevens huurverkoper) en huurkoper;
- Bank als huurverkoper (stenen in plaats van hypothecaire geldlening);
- Beleid banken bij verzoek gedeeltelijke aflossing door huurkoper;
- Aanpassing algemene bankvoorwaarden;
- Aanpassing algemene bepalingen (tijdelijke/voortdurende) erfpacht;
- Voor- en nadelen huurkoop boven huur?;
- Voor- en nadelen huurkoop boven koop (en hypothecaire geldlening)?

Het voert te ver om bij ieder gespreksonderwerp stil te staan. Wel illustreert het bovenstaande dat het concept wetsvoorstel nog diverse vragen oproept en dat er nog verschillende aandachtspunten zijn voor de minister. De antwoorden zijn niet, althans slechts gedeeltelijk terug te vinden in de concept toelichting bij het concept wetsvoorstel. Bijvoorbeeld: De minister licht toe dat de wenselijkheid van bescherming van de niet professionele huurkoper meebrengt dat de onderafdeling inzake woonruimte een ruim toepassingsgebied dient te hebben (MvT 2011, p. 34). Tegelijkertijd ontbreekt een toelichting van de minister op het buiten sluiten van huurkopers van woonboten en drijvende woningen alsook waarom een huurkoper anders wordt behandeld dan een koper (schriftelijkheid(s)vereiste).

Een aantal van bovenstaande onderwerpen vraagt bovendien om een nadere uitleg en/of toelichting van de minister. Ik denk dan aan de fiscale vraagstukken (inclusief hypotheekrenteaftrek) en geldend recht bij monumentale panden (in verband met aftrek uitgaven).

Over de taxatiewaarde bij huurkoop woonruimte vermeldt de minister enkel (MvT 2011, p. 36): *“Ook aan het behoud van deze aan artikel 1 TWHOZ (CA: bedoeld is vermoedelijk artikel 2) ontleende regel is destijds in de Eerste Kamer veel aandacht besteed”*. Ik breng in herinnering dat artikel 2 TWHOZ geen onderscheid maakt tussen huurkoop woonruimte en huurkoop overige ruimte. Waarom een taxatierapport niet langer noodzakelijk is bij overig vastgoed (waar de financiële belangen naar verwachting groter zijn dan bij woonruimte), blijft dus gissen. Voorts blijft onduidelijk welke waarde de taxateur moet vaststellen en welke peildata hij moet hanteren, alsook wat de speelruimte van de notaris vervolgens is. Speelt het taxatierapport een rol voor de fiscale gevolgen?

Ten slotte is interessant om te weten welke type vastgoed en/of welke huur(ver)kopers de minister voor ogen heeft bij de nieuwe regeling.

Evident is dat ik maar een beperkt aantal interviews heb afgenomen en bepaalde partijen überhaupt nog niet aan het woord zijn geweest (zoals de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie, woningcorporaties (of een overkoepelend orgaan als Aedes), pensioenfondsen en/of de Vereniging Eigen Huis). Bij het vorige wetsvoorstel 24 212 bemoeide de ROZ, ondersteund door het Verbond van Nederlandse Ondernemingen, zich actief tegen een nieuwe regeling ter vervanging van de TWHOZ aan. Een vergelijkbaar initiatief ben ik nu niet tegengekomen.

5.6 Afronding hoofdstuk 5

Huurkoop komt nauwelijks voor. Of huurkoop in de toekomst vaker voor zal komen (zodra de wet van kracht is), moet de tijd leren. Het is in dat kader interessant om het aantal huurkoopaktes in kaart te brengen (woningen enerzijds, bedrijfsgebouwen anderzijds) op het moment van invoering van de nieuwe wet, een zogenaamde nulmeting.

Uit (de verslagen van) de interviews blijkt voorts dat de reacties op het concept wetsvoorstel overwegend positief van aard zijn. Het gaat in feite om een andere manier van financieren. Het is daarbij wel van belang om op te merken dat huurkoop niet voor ieder object en niet voor iedere partij een geschikt alternatief voor koop of huur is. Gemene deler van de interviews is dat huurkoop niet interessant is voor iedere (ver)huurder of (ver)koper. De minister zou in kaart moeten brengen c.q. moeten aangeven voor welke huurverkopers en huurkopers de wet bedoeld is.

Huurkoop moet interessanter zijn dan of minstens zo interessant zijn als koop (en/of een hypothecaire geldlening) of huur, wil het in praktijk worden toegepast. Daarbij spelen niet alleen juridische aspecten, maar ook fiscale, financiële en/of commerciële aspecten een rol. Laatstgenoemde aspecten kwamen deels aan de orde in de interviews, maar vielen buiten het bestek van deze juridische scriptie. Daarnaast roept het concept wetsvoorstel nog een aantal vragen op, alsook is er ruimte voor verbetering en/of nadere toelichting van de minister. Hoofdstuk 6 gaat op dit laatste nader in.

Het wetslagen van huurkoop nieuwe stijl zal te zijner tijd mede afhankelijk zijn van de (on)bekendheid met het fenomeen huurkoop (en bijbehorende nieuwe wetsartikelen). Een charmeoffensief (van de minister) mag daarbij niet uitblijven, want onbekend maakt onbemind.

Hoofdstuk 6: Conclusie en aanbevelingen

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is door mij uitgebreid stil gestaan bij de TWHOZ, de wetsontwikkeling van de afgelopen 40 jaar op het gebied van huurkoop onroerende zaken en aandacht besteed aan het onderdeel van het concept wetsvoorstel dat de tijdelijke bepalingen van de TWHOZ moet gaan vervangen.

De belangrijkste vraag die opkwam voorafgaand aan het schrijven van deze scriptie is waarom de TWHOZ na al die jaren nog steeds een tijdelijke wet is en feitelijk een dode letter. De volgende scenario's passeerden daarbij de revue:

1. Er is blijkbaar geen vraag naar huurkoop en zonder vraag is ieder aanbod kansloos. Dan zijn er twee mogelijkheden, ofwel de regering moet beter uitleggen wat de voordelen zijn van huurkoop (en de vraag naar huurkoop stimuleren) ofwel de regering moet tot intrekking van de TWHOZ overgaan (en tot de orde van de dag);
2. Er is blijkbaar wel vraag naar huurkoop, maar het aanbod deugt niet. De TWHOZ zit niet goed in elkaar en loopt daarom niet. Het is dan zaak de zwakke plekken en pijnpunten bloot te leggen en verbetervoorstellen te doen (zoals het concept wetsvoorstel vermoedelijk beoogt te doen). Indien aan het concept wetsvoorstel nagenoeg niets mankeert, is het onbegrijpelijk dat de politiek de kans laat liggen deze ruwe diamant te polijsten en te gebruiken om de situatie op de woningmarkt (en afgeleide markten) te verbeteren.

Volgens de minister geldt nog steeds dat er behoefte is aan de mogelijkheid van huurkoop van onroerende zaken (MvT 2011, p. 12): *“Het gaat immers om een financieringswijze die een alternatief biedt voor het gebruikelijke hypothecaire krediet. Daarbij is van belang dat het bij huurkoop gemakkelijker is om te komen tot een financiering van 100% met vreemd geld, terwijl bij hypothecair krediet de financiering ten dele met eigen geld pleegt te geschieden, omdat de kredietgever de hypothecaire zekerheid slechts voldoende zal achten als de onroerende zaak een substantiële overwaarde heeft”*. Ook al is niet duidelijk waarop de minister zich baseert, er is kennelijk vraag naar huurkoop.

In hoofdstuk 5.2 zijn de beschikbare marktgegevens besproken. Hieruit blijkt dat huurkoop nauwelijks (meer) voorkomt. Mijns inziens komt dat omdat het aanbod (de TWHOZ) niet deugt.

6.2 Vergelijking TWHOZ

De TWHOZ wordt ervaren als rigoureuus en onevenwichtig (Van Velten 2012a, p. 827) en ook ik ervaar de wet zo na beschrijving van de inhoud daarvan in hoofdstuk 1. Het concept wetsvoorstel oogt een stuk evenwichtiger. In het concept wetsvoorstel zijn aparte regelingen opgenomen voor huurkoop van onroerende zaken in het algemeen en huurkoop van woonruimte in het bijzonder. De beschermingsgedachte van de (particuliere) huurkoper (van woonruimte) die ten grondslag heeft gelegen aan de overhaaste invoering van de TWHOZ, is nog steeds waarneembaar in het voorstel.

De notariële akte is (wederom) geen vormvereiste, wel zorgt de notariële akte voor verstrekking van bescherming van de huurkoper (mits ingeschreven). Voor huurkoop van een woning door een particulier geldt als extra bescherming dat de overeenkomst vernietigbaar is zolang deze niet notarieel is vastgelegd.

Tegelijkertijd toont het concept wetsvoorstel aan dat contractsvrijheid een belangrijk goed is en zijn vooral de algemene bepalingen huurkoop onroerende zaken een stuk huurverkoop vriendelijker dan onder de TWHOZ. De verstrekking van verbintenisrechtelijke bepalingen van de TWHOZ keren niet in het concept wetsvoorstel terug. Dit zal in het bijzonder professionele partijen aanspreken die gebruik willen maken van *financial lease* achtige constructies (die kwalificeren als huurkoop). Het concept wetsvoorstel spreekt mij dan ook meer aan dan de TWHOZ.

6.3 Conclusie

De beantwoording van mijn vraagstelling *“In hoeverre sluiten de voorgestelde wetsartikelen huurkoop onroerende zaken aan op de praktijk (bezien vanuit huur(ver)kopers anno 2013) en welke aanvullingen en/of wijzigingen behoeft het concept wetsvoorstel?”* luidt dan ook als volgt:

De bepalingen uit het concept wetsvoorstel zijn op de eerste plaats een hele verbetering ten opzichte van de TWHOZ. Het komt enerzijds tegemoet aan de geuite bezwaren uit het bedrijfsleven, anderzijds biedt de wet afdoende bescherming (zowel goederenrechtelijk als verbintenisrechtelijk) aan de huurkoper.

Alternatieve wijze van financiering

Huurkoop kan een aantrekkelijk alternatief zijn c.q. worden voor huur en koop. Bij koop zal immers bij de (juridische) levering, de volledige koopsom betaald moeten worden (tenzij gebruik wordt gemaakt van een Groninger akte, maar dan zal binnen afzienbare tijd alsnog de totale koopsom betaald moeten worden). Met de huidige (hypothecaire geldlening) regelgeving is het niet voor iedereen mogelijk de koopsom gefinancierd te krijgen (bijvoorbeeld bij gebrek aan een substantieel bedrag aan eigen geld). In het Financieel Dagblad van 24 augustus 2013 valt bovendien te lezen dat het kabinet wil dat huizenkopers in de toekomst nog meer eigen geld meebrengen, althans dat is een van de voorstellen in de bankenvisie die de Minister van Financiën naar de Tweede Kamer heeft gestuurd (p. 4): *“De verhouding tussen de waarde van een woning en de af te sluiten hypotheek wordt al verlaagd tot 100% in 2018. Afhankelijk van de woningmarkt wil Dijsselbloem dit na 2018 terugbrengen tot 80%.”* Bij huurkoop wordt betaling van de totale koopsom uitgespreid over een naar eigen inzicht te bepalen periode. In tegenstelling tot huur, bouwt de huurkoper daarbij wel een eigen vermogen op. Want iedere betalingstermijn is te beschouwen als een aanbetaling op het pand, dat de huurkoper uiteindelijk ook in juridische eigendom zal verkrijgen. Het loont dan ook om in het pand te investeren (in tegenstelling tot bij huur, voor zover artikel 6:212 BW (ongerechtvaardigde verrijking) geen soelaas biedt).

Uniformiteit

Het is niet wenselijk dat de huurkoopbepalingen deels afwijken van het koop- en huurrecht, althans dat definities niet overeenkomen (zoals die van woonruimte en bedrijfsruimte) en onderliggende

uitgangspunten verschillen. Ter illustratie: de koop van een woning door een consument moet schriftelijk worden aangegaan, in tegenstelling tot huurkoop van een woning. Daarentegen kent het kooprecht geen verplichte notariële koopakte (een uitzondering vormt de regio Amsterdam, waar het al decennia goed gebruik is dat de koopakte wordt opgemaakt door de notaris), terwijl het concept wetsvoorstel de consument huurkoper van woonruimte extra beschermt zolang de overeenkomst niet notarieel is vastgelegd. Een huurverkoper van een woning moet daarentegen maar afwachten hoe de wind waait. Dat is afkeurenswaardig in een markt waar momenteel (huur)verkopers het zwaar hebben.

In het verlengde daarvan zouden de bepalingen huurkoop woningen moeten gelden voor alle zaken die (permanente) woondoeleinden hebben. Maatgevend zou kunnen zijn de feitelijke situatie ten tijde van de totstandkoming van de huurkoopovereenkomst. Alternatief is dat gekeken wordt naar wat de (huur)koper beoogt (in tegenstelling tot bij koop).

Rol taxatierapport en fiscale aspecten

De rol en inhoud van het taxatierapport verdienen een nadere toelichting, alsook wat te doen bij een (aanmerkelijk) verschil in uitkomst met de huurkoopprijs. Bovendien kan de vraag gesteld worden waarom een taxatierapport enkel bij woonruimte verplicht is. Ook is onduidelijk of het taxatierapport een rol speelt bij de fiscale afwikkeling, namelijk over welk bedrag belasting moet worden betaald.

Daarnaast is het jammer dat de wetgever zich niet ook heeft uitgelaten over de fiscale aspecten van de voorgestelde nieuwe regeling. Ik denk dan aan de gevolgen voor de overdrachtsbelasting of omzetbelasting (BTW), inkomstenbelasting, vermogensbelasting, hypotheekrenteaf trek enzovoorts. Duidelijkheid over de fiscale gevolgen is niet alleen van belang voor de huurkoper, maar ook voor de huurverkoper. Ik denk aan de situatie dat een eigenaar (al dan niet wegens een echtscheiding of erfenis) met twee woningen (in zijn maag) zit en een overbruggingshypotheek maar beperkte tijd soelaas kan bieden. Onduidelijk is in hoeverre banken hun medewerking zullen verlenen aan huurkoop van een aan hun verhuypothekeerde zekerheid. De meeste hypotheekakten bevatten enkel een huurbeding (en geen huurkoopbeding).

Gemiste kans

Ik acht het een gemiste kans dat het concept niet nadrukkelijk(er) in samenspraak met beroeps- en/of brancheorganisaties tot stand lijkt te zijn gekomen. Overleg had inzichtelijk kunnen maken voor welke doelgroep(en) huurkoop interessant is. De internetconsultatie heeft gezien het ontbreken van inspraakreacties dus (nog) niet het gewenste effect gehad, ook in de media zijn de voorgestelde bepalingen onopgemerkt gebleven.

Ook constateer ik enkele verschrijvingen en/of typo's die al in hoofdstuk 4 aan de orde zijn gekomen.

Ik kom dan ook tot de volgende aanbevelingen.

6.4 Aanbevelingen

Mijn voornaamste advies aan de minister is om, alvorens het wetsvoorstel bij de Tweede Kamer in te dienen, toch nog (praktijk)ervaringen c.q. inlichtingen in te winnen bij partijen als NVM (inclusief

taxateurs) en de KNB. Voor het welslagen van de regeling huurkoop is het van belang dat deze rechtsfiguur ook breed (uit)gedragen wordt door vastgoedexperts als makelaars en notarissen. Ook zou de minister kenbaar moeten maken voor welk type vastgoed en/of voor welke huur(ver)kopers de nieuwe wet bedoeld is. Het verdient aanbeveling om ook nog met die specifieke marktpartijen van gedachten te wisselen. Alles overziend lijkt huurkoop vooral geschikt voor professionele huurverkopers zoals woningcorporaties en/of de overheid en voor particuliere kopers, ook die groep moet dus geraadpleegd worden. Ook de bancaire sector mag daarbij niet ontbreken (omdat het bestaande vastgoed vaak al belast is met een recht van hypotheek). Ik roep daarnaast alle politieke lobbyisten op draagvlak te creëren en huurkoop nieuw leven in te blazen.

Uniformiteit

Daarnaast zou ik willen aansturen of beter gezegd aandringen op meer uniformiteit. In hoofdstuk 4 heb ik enkele verschillen met het koop- en huurrecht gesignaleerd en mijns inziens is dat niet wenselijk. Ik denk dan onder meer aan de definitie van bedrijfsruimte (en woonruimte). In het huurrecht wordt daarmee enkel bedoeld bedrijfsruimte als omschreven in artikel 7:290 BW, de afhankelijke woning bij huurkoop ziet daarentegen op alle soorten van bedrijfsruimte.

Een notariële koopakte kent het kooprecht niet, terwijl de notariële akte bij huurkoop wel een prominente plaats inneemt. Weliswaar is de notariële akte geen constitutief vereiste, maar biedt de notariële akte huurkopers wel bijzondere bescherming. Het schriftelijkheid(s)vereiste bij koop geldt enkel bij de koop van een woning door een particuliere koper. Huurkoop kent daarentegen geen schriftelijkheid(s)vereiste, noch bij huurkoop van woonruimte, noch bij huurkoop van andere onroerende zaken. De vraag komt op waarom bij huurkoop de notariële akte wel als uitgangspunt wordt genomen, terwijl in het kooprecht nog altijd wordt uitgegaan van een schriftelijke akte (als vereiste voor de *Vormerkung* en als vormvereiste bij particuliere koop). Anders gezegd, het concept wetsvoorstel zou de discussie over de wettelijke bescherming van een (particuliere woning)koper door notariële tussenkomst opnieuw op de agenda moeten zetten.

Ook zou de bestemming “bewoning” (al dan niet permanent) van doorslaggevend belang moeten zijn bij de toepasselijkheid van de specifieke huurkoop bepalingen voor woonruimte en niet of de bewoonde zaak roerend dan wel onroerend is. In het huurrecht heeft de wetgever al een uitzondering gemaakt voor woonwagens en standplaats. Mijn gedachte is om de definitie van woonruimte in het huurrecht uit te breiden naar woonboot, drijvende woning en ligplaats en de huurkoopbepalingen voor woonruimte te wijzigen naar registergoederen die voor bewoning bestemd zijn (met een duidelijke afperking met de huurkoopregeling van binnenschepen in artikel 8:800 e.v. BW). Dit laatste sluit aan bij de toelichting van de minister op de nieuwe regeling huurkoop roerende zaken (MvT 2011, p. 2): “(...) zal een nieuwe regeling alle gevallen van goederenkrediet van roerende zaken, niet registergoederen, moeten omvatten”. Vooralsnog is de minister echter van mening dat voor teboekgestelde binnenschepen moet worden teruggevallen op boek 8 BW (MvT 2011, p. 34). Ik begrijp in ieder geval niet goed waarom de huurkoper van een vakantiewoning (voor incidenteel c.q. tijdelijk gebruik) wel beschermd wordt en een huurkoper van een drijvende woning of woonschip niet. Omdat woonwagens/caravans (meestal) geen registergoederen zijn, lijkt de regeling niet toepasbaar op deze categorie, tenzij er sprake is van natrekking (omdat de woonwagen duurzaam met de grond verenigd is).

Taxatierapport en fiscale aspecten

Verder dring ik er bij de wetgever op aan zich uit te spreken over de fiscale gevolgen. Op dit moment geldt er een verlaagd tarief van 2% overdrachtsbelasting bij de koop van woningen. Daar zal ook een huurkoper van willen profiteren. Maar hoe verhoudt de verschuldigdheid van overdrachtsbelasting en/of omzetbelasting zich met de deelbetalingen en de uiteindelijke juridische levering? En welk tarief wordt toegepast bij huurkoop van een gemengd pand? In het verlengde hiervan speelt ook (de inhoud van) het taxatierapport een rol en de ratio achter het ontbreken van een taxatierapport bij commercieel vastgoed. Mijn indruk is dat de oplevering geldt als een economische overdracht en dus belast is.

Varia

De wet bevat bovendien nog een aantal schoonheidsfoutjes, waarbij ik gemakshalve verwijs naar hoofdstuk 4.4.

Last but not least adviseer ik de minister om vaart te maken met indiening van een verbeterde versie van het wetsvoorstel bij de Tweede Kamer. Het is bijna twee jaar geleden dat het wetsvoorstel ter consultatie is aangeboden en sindsdien is het (muis)stil gebleven. Juist in een tijd waarin de huur- en koopsector onder druk staan, kan huurkoop een aantrekkelijk alternatief zijn.

6.5 Vervolgonderzoek

In mijn inleiding heb ik uiteen gezet welke onderwerpen c.q. onderdelen niet door mij zouden worden behandeld. Mijns inziens lenen die onderwerpen zich stuk voor stuk voor nader onderzoek. Huurkoop verdient niet alleen een juridische analyse, maar ook een fiscale en commerciële analyse.

Crux is en blijft volgens mij om helder voor ogen te hebben op welk soort huurverkopers en huurkopers en bijbehorend type vastgoed het wetsvoorstel (en de minister) zich richt. Zodra die doelgroepen in kaart gebracht zijn, kan pas echt maatwerk geleverd worden. Ik ben daarom erg benieuwd naar het daadwerkelijke wetsvoorstel en/of de minister zich daarbij nog zal baseren op input uit de praktijk. Mijn indruk is dat de brancheverenigingen en/of marktpartijen (als banken, woningcorporaties en/of pensioenfondsen) zeker tot meedenken bereid zijn. Ook kijk ik met belangstelling uit naar het advies van de Raad van State aan de Tweede Kamer. Als jurist zal ik de rechtspraak op het gebied van huurkoop na invoering van de nieuwe wetsartikelen met buitengewone belangstelling volgen.

Het loont ten slotte de moeite om enkele jaren na invoering van de nieuwe wetsartikelen opnieuw kadastraal onderzoek te (laten) verrichten om te bezien of huurkoop in praktijk (weer) vaker voorkomt dan nu. Mijn veronderstelling is namelijk dat huurkoop een hoge vlucht zal nemen.

Nawoord

Met het typen van deze laatste bladzijde, komt het einde van mijn tweejarige MRE-opleiding daadwerkelijk in zicht. Dat betekent ook dat het tijd is om een aantal mensen te bedanken.

Op de eerste plaats mijn team, waarbij ik in het bijzonder wil noemen Judith Hooghuis, Daniel Brand, Bart Beekman en verantwoordelijk partner Paul Wanders (met wie ik al 8 jaar intensief en prettig samenwerk) die mij in staat hebben gesteld wekelijks de colleges bij te wonen en ondertussen de zaken waar te nemen. Ook het feit dat mijn werkgever Boekel De Nerée bereid was deze opleiding te sponsoren mag niet onvermeld blijven.

Professor Aart van Velten verdient het ook om apart genoemd te worden. Niet alleen inspireerde hij mij qua scriptie onderwerp, ook mocht ik tijdens het schrijven op zijn wijze raad rekenen. Daarnaast bedank ik Professor Arjen Bregman, net als Friso de Vor, als eerste (tevens begeleider) en tweede lezer van de ASRE voor hun input en tijd.

Voorts waardeer ik het zeer dat ik door de volgende personen hartelijk ben ontvangen om nader van gedachten te wisselen over het concept wetsvoorstel. Ik doel dan op: Eefje Voogd, Didi van den Elsaker, Kees Vlaanderen, Jan van der Tol, Aart Hordijk, Zacharias Klaasse en Kees van der Meulen.

Echter, afstuderen komt alleen maar in beeld als ook de daaraan voorafgaande semesters met goed gevolg zijn afgelegd. De eerlijkheid gebiedt te zeggen dat het daarbij nog wel eens schortte aan mijn timing en voorbereiding. Gelukkig mocht & kon ik bij nagenoeg alle vakken terugvallen op (de samenvattingen & support van) "mijn beste". Aangezien "thanks" veto is, volsta ik met 23.

En *last but not least* richt ik mij tot mama & Jack die helaas geregeld de dupe zijn geworden van mijn studie- en werkperikelen. Sorry daarvoor!

Cornélie Arnouts

Wieringerwerf, 9 oktober 2013

Bibliografie

- Albregtse, D.A., K.L.B. Cornelisse (1993). Tussenvorm van koop en huur van woningen fiscaal bezien. *Weekblad voor fiscaal recht*, 500, 1-6.
- Baarda, B., E. Bakker, M. van der Hulst, T. Fischer, M. Jusing, R. van Vianen, M. de Goede (2012). *Basisboek Methoden en Technieken* (5^e druk). Groningen en Houten: Noordhoff Uitgevers.
- Bartels, S.E. (2006). De Vormerkung drie jaar van kracht. *Bouwrecht*, 12 nr. 241, 1068-1077.
- Bankenvisie (2013). Bankenvisie. Meer eigen geld nodig voor kopen van huis. *Financieel Dagblad*, 24 augustus, p. 4.
- Biermans, J.W.A. (2013). *B67 Consumentenkrediet*. Deventer: Kluwer.
- Boer, J. de (1992). Brainstormen. *NJB*, 45/46, 1536-1537.
- Claassen, M.H.P., J.L. Sniijders (2012). Consumentenkrediet, anderhalf jaar later, *Tijdschrift voor Financieel Recht*, nr. 12 december, 458-465.
- Commissie Broekema (1976). Verslag en berichten. Rapport van de Commissie huurkoop onroerend goed, ingesteld door de Koninklijke Notariële Broederschap, ter bestudering van de wenselijkheid van een definitieve regeling van huurkoop van onroerend goed. *WPNR*, 5350, 107, 328-332.
- Cordewener, M.H.R.N.Y., B.W.M. Nieskens-Isphording (1998). Analoge toepassing van bepalingen rond huurkoop van roerende zaken op financial lease is uit de tijd. *WPNR*, 6334, 129, 701-704.
- Croes, A.L. (1981.) Hoe tijdelijk is de tijdelijke wet huurkoop onroerend goed? *WPNR*, 5579, 112, 697-702.
- Dammingh, J.J. (2012). De Hoge Raad biedt duidelijkheid over de status van een mondeling akkoord bij de koop van een woning. *Tijdschrift voor Bouwrecht*, 68, 375-381.
- ECLI:NL:HR:2012:BV8198. Hoge Raad, 9 maart 2012.
- ECLI:NL:HR:2011:BU7412. RvdW 2011/1541. Hoge Raad, 9 december 2011.
- ECLI:NL:HR:2010:BK9136. Hoge Raad, 15 januari 2010.
- ECLI:NL:HR:2008:BC2837. RvdW 2008/362. Hoge Raad, 28 maart 2008.
- ECLI:NL:HR:2003:AH9167. JOL 2003/385. Hoge Raad, 11 juli 2003.
- ECLI:NL:HR:1997:ZC2478. NJ 1998/97 Hoge Raad, 31 oktober 1997.
- ECLI:NL:HR:1996:ZC2016. NJ 1996/639, JOR 1996/49 of RvdW 1996/72C. Hoge Raad, 15 maart 1996.
- ECLI:NL:HR:1994:ZC1574. NJ 1995/197 of RvdW 1994/270. Hoge Raad, 9 december 1994.
- ECLI:NL:GHSHE:2013:CA0724. Gerechtshof 's-Hertogenbosch, 7 mei 2013.
- ECLI:NL:GHSGR:2011:BP3089. Gerechtshof 's-Gravenhage, 1 februari 2011.
- ECLI:NL:GHLEE:2008:BG9677. Gerechtshof Leeuwarden, 16 december 2008.
- ECLI:NL:GHARN:2006:AY5810. Gerechtshof Arnhem, 25 juli 2006.
- ECLI:NL:RBAMS:2008:BF3970. NJF 2008/461 of Prg./ 2008/205. Rechtbank Amsterdam, 9 juli 2008.
- 29470HAZA0023. NJK 2001/40. Rechtbank Zutphen, 1 februari 2001.
- ECLI:NL:RBAMS:1999:AK0973. WR 1999/76. Rechtbank Amsterdam, 12 mei 1999.
- ECLI:NL:RBLEE:1996:AH7021. KG 1997/7. Rechtbank Leeuwarden, voorzieningenrechter, 26 september 1996.
- ECLI:NL:RBAMS:1991:AK0429. Woonrecht 1992/15. Rechtbank Amsterdam, 30 oktober 1991.
- ECLI:NL:RBBRE:2008:BC4389. Sector Kanton, Rechtbank Breda, 13 februari 2008.
- ECLI:NL:HR:2012:BW4989. Hoge Raad, 13 juli 2012.
- ECLI:NL:HR:1998:CZ2555. Hoge Raad, 23 januari 1998.
- EK 24212/A. Kamerstukken I 2003-2004, 24 212, nr. A.
- EK 24212/209. Kamerstukken I 2002-2003, 24 212, nr. 209.

EK 23095/38a. Kamerstukken I 2002-2003, nr. 38a.

EK 23095/178. Kamerstukken I 2001-2002, 23 095, nr. 178.

EK 24212/394. Kamerstukken I 2001-2002, 24 212, nr. 394.

EK 24212/220. Kamerstukken I 1995-1996, 24 212, nr. 220.

Fikkers, H.A.G. (1996). Enige opmerkingen over het wetsvoorstel Huurkoop Onroerende zaken (w.o. 24 212). *NTBR*, 1, 12-19.

Funda (2013c). <http://www.fundainbusiness.nl/bedrijfshal/verkocht/amsterdam/object-47206757-dukdalfweg-48/omschrijving/>, 13 oktober.

Funda (2013b). <http://www.funda.nl/koop/nisse/huis-48700171-gerbernesseweg-7/omschrijving/>, 12 oktober.

Funda (2013a). <http://www.funda.nl/koop/valkenswaard/huis-48781427-eindhovenseweg-123/>, 12 oktober.

Heyman, H.W., S.E. Bartels. (2012). *Vastgoedtransacties – Koop*. Den Haag: Boom Juridische Uitgevers.

Hoek, J.M., M. Jansen, O. van Klinken (1991b). Wederom: groeiend eigendom. *Juridische Berichten voor het Notariaat*, 4, 15-19.

Hoek, J.M., W.D. van Leeuwen, J.A. Hagen (1991a). Koop op huur? Waarom niet beide! *Juridische Berichten voor het Notariaat*, 3, 10.

Houben, I.S.J. (2009). De civielrechtelijke kwalificatie van een financial leaseovereenkomst met koopoptie. *Maandblad voor Vermogensrecht*, 5, 109-115.

Huijgen, W.G. (2006). Recente ontwikkelingen rond de totstandkoming van de koop van een woning (artikel 7:2 BW), *Bouwrecht*, 12 nr. 239, 1055-1063.

Implementatiewet consumentenkrediet. Staatsblad 2011, 246, Wet van 19 mei 2011 tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Wet op het financieel toezicht en enige andere wetten ter implementatie van richtlijn nr. 2008/48/EG van het Europees Parlement en de Raad van de Europese Unie van 23 april 2008 inzake kredietovereenkomsten voor consumenten en tot intrekking van Richtlijn 87/102/EEG van de Raad (PbEU L 133/66).

Jansen, M., O. Van Klinken (1991). Juridische problemen rond een nieuwe fenomeen op de huizenmarkt. *Ars Aequi*, 1, 15-19.

KBvG (2011). Koninklijke Beroepsorganisatie van gerechtsdeurwaarders, 30 november.

Klaasse, Z. (2003). Huurkoop: van fatale misstand tot financiële mogelijkheid. *Juridische Berichten voor het Notariaat*, 13 afl. 1, 14-16.

Kleyn, W.M. (1975). Enige aspecten van huurkoop van onroerend goed. *Bouwrecht 1975*, 3-12

Kleyn, W.M. (1972). De koop en levering van onroerend goed, speciaal met betrekking tot de rechten van de koper als de verkoper met de levering ingebreke blijft. *Bouwrecht 1972*, 9, 487-495

Kleyn, W.M. (1971). Huurkoop van woningen en het optreden daarbij voorkomende excessen. *Maandblad voor het notariaat 1971*, 139-147.

Maas, P.L.M. (1995). Huurkoop van onroerende zaken. *WPNR*, 6189, 126, 503-507.

Meyer, E. de (1998). Huurkoop en finance lease van vastgoed. *Vastgoedrecht*, nr. 6, 181-184

MvT (2011). *Memorie van toelichting: van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek met een nieuwe afdeling 7.2A.2 en met de nieuwe titels 7.2B en 7.2C (consumentenkredieten, goederenkrediet en geldlening)*.

NVM (2013). Dynamiek op woningmarkt neemt toe, maar grote regionale verschillen. *Persbericht*, 10 oktober.

NVVK (2011). Reactie Vereniging voor schuldhulpverlening en sociaal bankieren (NVVK), 1 december.

Overheid (2012). <http://www.internetconsultatie/consumentenkrediet>, 25 november.

Pleysier, A.J.H. (2009). Toepasselijkheid Tijdelijke wet huurkoop onroerende zaken: bedoeling van partijen is irrelevant, *Juridische Berichten voor het notariaat*, 19 afl. 3, 15-16.

RvdR (2011). Raad voor de Rechtspraak, 22 december.

Stein, P.A. (1974). Rapport van de Commissie huurkoop onroerend goed, 8 maart 1974, Staatsuitgeverij mei 1974.

Stein, P.A. (1996). Huurkoop van onroerende zaken. *Bouwrecht*, 5, 382-388.

Stoffels, P. (1974). Huurkoop onroerend goed. *TVVS*, no. 7/8, 204-213.

Thuiswinkel (2011). Reactie Nederlandse Thuiswinkel organisatie, 1 december.

TK 32320/2. Kamerstukken II 2011-2012, 32 320, nr. 2.

TK 32339/3. Kamerstukken II 2009-2010, nr. 3. (memorie van toelichting)

TK 28614/C. Kamerstukken I 2004-2005, 28 614, nr. C.

TK 24212/209. Kamerstukken II 2003-2004, 24 212, nr. 209.

TK 24212/7. Kamerstukken II 2003-2004, 24 212, nr.7.

TK 24212/3. Kamerstukken II 1994-1995, nr. 3. (memorie van toelichting)

TK 24212/1-2. Kamerstukken II 1994-1995, nr. 1-2.

TK 11277/6. Kamerstukken II 1991-1972, nr. 6.

TK 11277/5. Kamerstukken II 1970-1971, nr. 5.

TK 11277/3. Kamerstukken II 1970-1971, nr. 3. (memorie van toelichting)

Toelichting boek 7 Ontwerp NBW, p. 861

TWHOZ. Staatsblad 1973, 289, Wet van 21 juni 1973 houdende tijdelijke regeling betreffende huurkoop van onroerend goed (o.a. gewijzigd bij wet van 27 februari 1974, Stb. 85), zoals deze wet laatstelijk is gewijzigd bij de Wet van 18 maart 2010, Stb. 135

Van Leeuwen, W.D., J.A. Haagen (1991). Koop of huur? Waarom niet beide! *Bouwrecht*, 28^e, 1-6.

Van Oostrom-Streep, N.C. (2012b). Art. 7:2 BW beschermt ook de verkoper van een onroerende zaak. Het kan echter nog beter! *WPNR*, 6914, 143, 29-30.

Van Oostrom-Streep, N.C. (2012a). Het tegengaan van regeldruk en het 'gevoel' van Opstelten – een reactie van de minister op de evaluatie Wet koop onroerende zaken, *Fiscaal Tijdschrift Vermogen*, 7, 3-4.

Van Oostrom-Streep, N.C. (2011). Winterdienstregeling, ofwel: over blaadjes op de rails van de wetgevingstrajecten. *Fiscaal Tijdschrift Vermogen*, 12 afl. 11, 3-4.

Van Oostrom-Streep, N.C. (2010). Het evaluatierapport Wet Koop Onroerende zaken: een overzicht. *JBN*, mei, 3-6.

Van Velten, A.A. (2012b). *Privaatrechtelijke aspecten van onroerend goed*. Deventer en Amsterdam: Kluwer, Stichting ter Bevordering van Notariële Wetenschap.

Van Velten, A.A. (2012a). Eindelijk een spoedige vervanging van de Tijdelijke wet huurkoop onroerende zaken? *WPNR*, 6952, 143, 827-830.

Van Velten, A.A. (2010). Boekbespreking. Rapportage koop onroerende zaken; de evaluatie, *WPNR*, 6836, 141, 243-250.

Van Velten, A.A. (2005). Toekomstige privaatrechtelijke vormgeving van bouwprojecten: enkele wensen. *Bouwrecht*, 6, 524-530.

Van Velten, A.A., P.L.M. Maas (2003). De behandeling van de wetsvoorstellen inzake koop, aanneming en huurkoop van onroerende zaken in de eerste kamer en de positie van de notaris: never a dull moment. *WPNR*, 6538, 134, 496-501.

Van Velten, A.A. (2002). Huurkoop en financial lease van onroerende zaken. *Bouwrecht*, nr. 12, 1010-1014.

Van Velten, A.A. (1997). De lotgevallen van wetsontwerp 24 212 inzake huurkoop van onroerende zaken. *WPNR*, 6270, 128, 325-326.

Velten, A.A. (1995). De tijdelijke wet huurkoop onroerende zaken wordt gekortwiek: gevolgen voor de verkoop van woningen. *WPNR*, 6189, 126, 508-511.

Vfn (2011). Vereniging van financieringsondernemingen in Nederland, 30 november.

VvW (2011). *Voorstel van Wet: Aanvulling van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek met een nieuwe afdeling 7.2A.2 en met de nieuwe titels 7.2B en 7.2C (consumentenkredieten, goederenkrediet en geldlening)*.

Verslag interviews

Vertrouwelijk