

HARDHEIDSCLAUSULE NHG EN TWEEDE HYPOTHEEK VOOR WONINGVERBETERING



[Mr. Ernst Loendersloot](#)
*Sr. kandidaat notaris te
Maastricht*
Foto: [Harry Heuts](#)

Prachtwijken of Vogelaarwijk: soms zijn dit gebieden waar in de wederopbouw na de Tweede Wereldoorlog in rap tempo woningen zijn gebouwd om het woningtekort, veroorzaakt door de oorlog, aan te pakken.

Naar huidige maatstaven zijn die woningen niet meer optimaal. Doorgaans zijn ze wel goedkoop, waardoor er meestal mensen wonen die weinig inkomen hebben. Vaak is er in dit soort situaties ook nog een heel scala aan andere problemen waar de bewoners van dit soort wijken mee te maken krijgen.

De overheid kiest er daarom vaak voor om in deze wijken het aandeel van koopwoningen te vergroten en eigen woningbezit te stimuleren. Maar daarmee ben je er niet, want doorgaans moet ook de kwaliteit van de gebouwen verhoogd worden. Een oude flat met betonrot is niet het beste uithangbord voor een woonwijk. Daarom zijn er diverse stimuleringsmaatregelen om te zorgen dat een prachtwijk echt kan gaan stralen.

Zo ook in een zaak in Rotterdam. Daar werd door de rechter in kort geding een [vonnis](#) gewezen waaruit bovendien blijkt dat banken voorzichtig moeten zijn in het afwijzen van verzoeken van hun klanten.

De situatie: bij een fonds kan geld geleend worden voor een noodzakelijke renovatie tegen zeer gunstige condities . De bank mag dit niet zondermeer blokkeren.

De eiser in deze zaak was eigenaar van een woning in een flat-complex. De aankoop was betaald middels een lening van de bank (de gedaagde) en de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (ook bekend als: NHG) stond voor de terugbetaling hiervan garant.

De Vereniging van Eigenaars (VvE) had besloten dat een grote renovatie van het gebouw noodzakelijk was. De extra bijdrage van de eigenaren hiervoor kon tegen een zeer lage rente geleend worden van een stimuleringsfonds. Bovendien stond voor de terugbetaling van de schuld de gemeente garant. Wel eiste het fonds dat er een tweede hypotheekrecht gevestigd werd op de flat.

Op grond van de algemene voorwaarden van de bank, moest aan de bank gevraagd worden of zij toestemming gaf voor het vestigen van deze tweede hypotheek. De bank weigerde dit en verwees naar de algemene bepalingen van NHG waarin staat dat een tweede lening alleen verstrekt mag worden door de bank die ook het oorspronkelijke bedrag voor de aankoop heeft uitgeleend.

Oordeel rechter

De rechter in kort geding vond dat de bank hiermee niet voldeed aan haar zorgplicht jegens haar klant. De bank had een onderbouwde afweging moeten maken van haar risico's indien ze toestemming zou geven, ten opzichte van de voor- en nadelen voor de eigenaar van de flat als de toestemming zou worden geweigerd of juist gegeven.

Alleen een veto uitspreken was niet goed. De redentie er achter en de belangenafweging moest duidelijk worden. Bovendien had de bank haar klant moeten wijzen op de hardheidsclausule van NHG. NHG biedt namelijk de ruimte om in individuele gevallen de gevolgen van haar algemene voorwaarden voor te leggen en een afwijking daarvan mogelijk te maken.

Nu dat alles niet gedaan was, ging de kortgeding-rechter zelf een afweging maken. Mede doordat de renovatielening tegen een zeer gunstige rente geleend kon worden en de gemeente borg stond richting het stimuleringsfonds, vond de rechter dat de bank in deze zaak te snel haar medewerking had geweigerd. De bank had haar zorgplicht geschonden.

Dat was voor de rechter reden om de bank te veroordelen tot het betalen van een schadevergoeding aan haar klant.

Of de eigenaar van de woning daarmee voldoende geld had om zijn aandeel in de renovatie volledig te betalen, weet ik niet. Het herstellen van betonrot in een flat uit de jaren 1950 is tenslotte niet goedkoop. Maar duidelijk is wel dat de rechter het

streven van de overheid om een prachtwijk te laten stralen een zetje in de goede richting heeft gegeven.

Mr. Ernst Loendersloot
kandidaat notaris te Maastricht
Telefoon 043-3509950.

Kijk ook eens op www.ntrs.nl of scan de QR code hieronder.

Of schrijf je in voor mijn [gratis nieuwsbrief](#).

U kunt ook op de hoogte blijven via:
[LinkedIn](#) [Twitter](#) [Facebook](#)

[Brochures kunt u hier downloaden.](#)

