

PRACHTWIJKEN, NHG EN TWEEDE HYPOTHEEK VOOR WONINGVERBETERING



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

Zoals u weet heeft Maastricht veel monumenten. Bewonder maar eens de vier zijden van de Hoeskamer van Mestreech met haar vele mooie gevels. Als u dan via de Kapoenstraat verder gaat richting de Looiersgracht, komt u bij een fraaie en onlangs opnieuw geschilderde gevel van een monument dat eigendom is van [Vereniging Hendrik de Keyzer](#). Tijdens een Open Atelier kunt u daar binnen kijken bij [Menno Balm](#), auteur van een boek over één van Nederlands beroemdste schilders, Rembrandt van Rijn.

Het onderhoud van monumenten kost meer geld dan dat van een doorsnee woning.

Er zijn echter ook woningen in Maastricht te vinden die (nog) geen monument zijn, maar die toch extra en kostbaar onderhoud vergen. Zoals woningen die in de jaren '50 van de vorige eeuw zijn gebouwd om de woningnood te verzachten, bijvoorbeeld flats aan de Widelanken.

Niet alleen Maastricht kent wijken waar veel van dit soort wederopbouwoningen staan. In andere steden die ook onder het oorlogsgeweld hebben geleden zijn er eveneens na-oorlogse wijken. Omdat de woningen daar niet meer voldoen aan de eisen van de moderne tijd, zijn ze relatief goedkoop. Maar vaak blijkt dat er ook andere problemen zijn en krijgen deze wijken het etiket Vogelaarwijk of Prachtwijk opgeplakt.

In die andere Maas-stad die in de Tweede Wereld Oorlog geraakt is, namelijk Rotterdam, zijn meerdere Prachtwijken te vinden. Er worden pogingen gedaan deze een boost te geven door te zorgen dat er meer koopwoningen komen en door eigenaren in staat te stellen om hun woningen goed te onderhouden.

Onlangs las ik een [vonnis](#) van een Rotterdamse rechter dat ik in dit kader graag onder uw aandacht wil brengen.

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 het Waarborgfonds Eigen Woning (NHG) stond garant voor de terugbetaling.

De Vereniging van Eigenaars (VvE) had besloten dat een grote renovatie van het gebouw noodzakelijk was. De benodigde extra bijdrage van de eigenaren hiervoor kon tegen een zeer lage rente geleend worden van een stimuleringsfonds. Voor de terugbetaling van de schuld aan dit fonds zou bovendien de gemeente garant staan. Wel stelde het fonds als eis dat er een tweede hypotheekrecht gevestigd werd op de woningen.

Op grond van de algemene voorwaarden van de bank, moest aan haar 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 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 ten opzichte van de voor- en nadelen voor de eigenaar van de flat-woning als de toestemming zou worden geweigerd of juist gegeven.

Bovendien had de bank haar klant moeten wijzen op de hardheidsclausule van NHG. NHG biedt namelijk de mogelijkheid om in individuele gevallen de gevolgen van haar algemene voorwaarden voor te leggen en eventueel een uitzondering toe te staan.

De rechter vond verder belangrijk dat de renovatielening een zeer gunstige rente had en dat de gemeente borg stond. De rechter oordeelde dat de bank in deze zaak te snel haar toestemming had geweigerd en dus haar zorgplicht had geschonden.

De bank werd veroordeeld 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 vijftiger jaren is tenslotte niet goedkoop. Maar duidelijk is wel dat de rechter het streven van de overheid om een prachtwijk te laten stralen een steuntje in de rug 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.](#)

