



Wie zijn huis met verlies verkoopt en een lening afsluit om de restschuld te betalen, kan de kosten en rente van die lening aftrekken van de belasting.

Restschuld na verkoop woning vijf jaar aftrekbaar

Het is niet ondenkbaar in deze tijd van economische neergang – sterker nog: een op de zes huizen in Nederland heeft een lagere waarde dan de hypotheek die voor het huis is afgesloten. Goed nieuws voor mensen die hun huis toch willen verkopen: wie zijn huis met verlies verkoopt en een lening afsluit om de restschuld te be-

talen, kan de kosten en rente van die lening aftrekken van de belasting. Deze regeling gaat vanaf 2013 in en geldt maximaal vijf jaar. Dat stellen minister Stef Blok (Wonen en Rijksdienst) en staatssecretaris Frans Weekers (Financien) voor aan de Tweede Kamer. De maatregel is bedoeld om huiseigenaren tege-

moet te komen als ze met een restschuld blijven zitten. Ook moet het de doorstroming op de woningmarkt bevorderen. Ook mensen die na de verkoop van hun huis in een huurhuis gaan wonen, mogen de kosten en rente vijf jaar lang aftrekken.



De Bakenssergracht in Haarlem is afgesloten voor vrachtauto's omdat de oostelijke kademuur in slechte staat verkeert. (credit: Thinkstock)

Inrijverbod door slechte staat kademuur Bakenssergracht

Er mogen geen vrachtauto's meer over de Bakenssergracht rijden vanaf het Spaarne. Dat heeft de gemeente Haarlem besloten. Met het inrijverbod wil Haarlem de druk op de oostelijke kademuur van de Bakenssergracht verminderen. De kademuur is namelijk voor een deel in slechte conditie en staat op de nominatie voor een reconstructie. De werkzaamheden hiervoor staan gepland voor 2013. Omdat vrachtauto's door hun gewicht trillingen en extra druk op de kademuur veroorzaken, weert de gemeente ze als

voorzorgsmaatregel uit de straat. De constructie van de muur mag namelijk niet verder achteruitgaan, aldus de gemeente Haarlem. Die houdt de staat van de kademuur dan ook in de gaten tot het werk begint. Het inrijverbod geldt alleen voor vrachtauto's, personenauto's mogen de straat nog wel inrijden, ook de mogelijkheid tot parkeren blijft ongewijzigd. Omwonenden en passanten hebben dus vrijwel geen last van de nieuwe maatregel in hun straat.

Geen aflossingsplicht bij bestaande NHG-garantie

Huishoudens met een spaar- of aflossingsvrije hypotheek met NHG-garantie krijgen bij verhuizing na 1 januari 2013 niet met een aflossingsplicht te maken. Dit liet minister Stef Blok (Wonen en Rijksdienst) onlangs aan de Tweede Kamer weten naar aanleiding van Tweede Kamervragen.

Op verzoek van Blok past het Waarborgfonds Eigen Woningen de regels aan zodat mensen hun bestaande spaar- of aflossingsvrije hypotheek met een NHG-

garantie na 1 januari 2013 kunnen meenemen naar een volgende woning, zonder dat aflossing wordt geëist. Het aflossingsvrije deel onder de NHG mag voor bestaande gevallen maximaal 50 procent zijn. Overigens komen kopers alleen in aanmerking voor NHG bij een lening van maximaal 320.000 euro voor de koopsom en bijkomende kosten. De rente over nieuwe aflossingsvrije hypotheek is na 1 januari 2013 niet meer aftrekbaar.



Huishoudens met een spaar- of aflossingsvrije hypotheek met NHG-garantie, hoeven die na verhuizing niet verplicht af te lossen. (credit: Thinkstock)

Mart Vester, groenspecialist bij tuincentrum Global Garden in Zwaanshoek, geeft in deze rubriek slimme tips over tuinonderhoud. Reageren op de column of heeft u een tuinvraag? Mail: info@globalgarden.nl

Helleborus 'zaait' verwarring

Als er één vaste plant in de tuin is waar u absoluut het hele jaar plezier van zult beleven is het wel de Helleborus. Alleen bij de Nederlandse vertaling van Helleborus ontstaat nogal eens verwarring, want hij wordt in de volksmond zowel Nieskruid, Winterroos, Wrangwortel, Nieswortel als Kerstroos genoemd. De laatste naam wordt het meeste gebruikt, terwijl de bloem in de verste verte niet eens op een roos lijkt. Wat een verwarring!

Hoe dan ook, de Helleborus is echt een prachtige plant, die nu volop verkrijgbaar is en (afhankelijk van het soort) bloeit tot april- mei. Het zijn de bloemen van deze schitterende wintergroene vaste plant, die zorgen voor aantrekkingskracht in de donkerste tijd van het jaar. De bloemkleur varieert van wit tot zachtgroen en van groen-rose tot paars. Zowel de stelen van de bloemen als van het blad komen rechtstreeks uit de wortels.

De bloemen kunt u het beste wegnippen net voordat dat zij zich in het zaad gaan zetten. Geniet er dus zo lang mogelijk van! Wegknippen van oude bloemen bevordert bovendien de bloei voor het komend jaar. De tweede reden om uitgebloeide bloemen te verwijderen is de aantrekkingskracht van luizen op oude bloemen. De Helleborus is in de volle grond winterhard, maar tijdens strenge en late vorstperiodes kunt u de plant toch beter wat bescherming bieden. De plant beschermt zichzelf tegen vorst door tijdens vorst het vocht uit de bloemen te onttrekken, zodat deze niet kunnen bevriezen. Dit vocht wordt tijdelijk in de wortels opgeslagen en na de vorst weer teruggeven aan de bloemen. Enkele populaire Helleborus soorten zijn: Helleborus niger met helder witte bloemen, Helleborus argutifolius met appelgroene bloemen, de Helleborus orientalis met wit tot roze-purper bloemen en de Helleborus foetidus, die opvalt op door haar lichtgroene en grote bloemen met gele meeldraden.

De plant staat graag in halfschaduw, maar kan meer zon verdragen als de grond maar niet uitdroogt. De grond dient kalkhoudend, vruchtbaar en vochtoudend te zijn. Een beschutte plek verdient de voorkeur.

Met het oog op de komende feestdagen is het een 'cadeau' om deze plant weg te geven!



Mr. Ruud Vos heeft veel (proces)ervaring in koop onroerend goed, huur en vergunningen. Hij is advocaat bij Vos & Vennoten Advocaten in Haarlem. Ruud schrijft over de juridische dimensie van alles wat met eigen huis en wonen te maken heeft. Vragen? Mail dan ruud.vos@vadvocaten.nl. De Goed Wonen columns zijn na te lezen op www.haarlemsdagblad.nl/wonen/eigennieuws/nvmrubriek en www.vadvocaten.nl

Een makelaar makelt (en verkoopt niet)

Buurman 1 werd door de makelaar opgebeld. Of hij het naastgelegen stuk grond van buurman 2 wilde kopen. Ja, dat wilde buurman 1 wel! Per mail stelde de makelaar buurman 1 voor om maar meteen de notaris in te schakelen. Bij die mail van de makelaar zat ook een mail van de makelaar aan buurman 2. In die mail bevestigde de makelaar aan buurman 2 dat hij akkoord ging met de verkoop aan buurman 1, en de prijs.

Een paar dagen later was de afspraak bij de notaris om de leveringsakte te ondertekenen. De door buurman 1 ingeschakelde notaris had, uiteraard, ook buurman 2 uitgenodigd. Maar buurman 2 kwam niet. Buurman 1 werd boos. Zijn advocaat legde onmiddellijk beslag op het perceel van buurman 2. En ook startte hij een kortgeding. Buurman 1 eiste van buurman 2 onmiddellijke levering van het stukje grond. Er was toch immers een koopovereenkomst? Dat had toch de makelaar bevestigd in zijn mail?



Daarin kon buurman 1 best wel eens gelijk hebben, zo zou je toch denken. Het ging hier immers niet om een woonhuis. De koopovereenkomst voor een woonhuis bestaat pas als die op schrift is gesteld. Maar een koopover-

eenkomst voor grond kan nog steeds mondeling. Buurman 2 liet geen verstek gaan op de zitting in kort geding. Buurman 2 ontkende niet alleen dat hij de makelaar had opgedragen de verkoop van zijn stuk grond te bewerkstelligen. Hij ontkende helemaal dat hij de makelaar had gemachtigd om namens hem tot verkoop over te gaan. En dat mailtje van de makelaar dan? Waarin die het akkoord van buurman 2 met de verkoop aan buurman 1 bevestigde? Tja, dat mailtje had buurman 2 nooit ontvangen, zo zei hij ter zitting. En daarmee was de zaak voor de rechter duidelijk.

In kort geding kon buurman 1 niet bewijzen dat er een koopovereenkomst tot stand was gekomen. De rechter wees de vordering af. Het beslag op de grond werd opgeheven. De advocaat van buurman 1 werd de oren gewassen. Als u deze zaak wilt nalezen, kunt u googlen op LJN BW 7744.