

## 'Verkoop uitpondwoningen alleen aan lage middeninkomens'

02-09-2016 11:36

De Woningwet, die vorig jaar in werking is getreden, brengt lage middeninkomens in de knel. Mensen met een bruto jaarinkomen tussen de €35.000 en €45.000 komen niet in aanmerking voor een sociale huurhuis en het aanbod betaalbare huurhuizen in de vrije sector is schaars. Een koophuis is met de huidige rente aantrekkelijk, maar door strenge hypotheekregels niet altijd haalbaar. Woningcorporaties distantiëren zich van deze doelgroep en dit probleem, terwijl zij juist de oplossing in handen hebben.

Een artikel van Ernest Kuiper van [OSRE](#) in het kader van de Themamaand Vastgoedwaardering.

Vandaag de dag bezitten de bijna 400 corporaties samen circa 2,3 miljoen huizen. Dat betekent dat één op de drie huizen in ons land in het bezit is van een corporatie. Ondanks hun grote aandeel in de woningmarkt nemen corporaties nog te weinig stelling in het maatschappelijk probleem dat nu gaande is: een stagnerende woningmarkt. Zij laten zich beperken door regels van de overheid, die als je het mij vraagt eerder iets weg hebben van lapmiddelen, dan van daadwerkelijke oplossingen. Het doel is niet om de woningmarkt eerlijker te maken, maar om de woningcorporaties terug in hun mand te krijgen en het tekort op de overheidsbegroting te dichten.

### Kwaliteit en betaalbaarheid

Het ontstaan van organisaties die we nu kennen als woningcorporaties, dateert uit 1901. Hoewel de omstandigheden in de afgelopen decennia flink veranderd zijn, is de kerntaak gelijk gebleven: het bouwen en verhuren van goede, betaalbare huizen voor huishoudens met een lager inkomen.

In 1995 vond er een verzelfstandiging van de woningcorporaties plaats. Corporaties werden op afstand gezet van de Rijksoverheid. Als compensatie werd het toegestaan om commerciële activiteiten te ontplooiën, zodat corporaties hun eigen broek op konden houden. Het verhuren van huizen onder de marktwaarde, wat feitelijk gebeurt met sociale huisvesting, is immers niet rendabel. Uitponden is één van de manieren voor corporaties om opbrengst te realiseren.

### Wet Doorstroming Huurmarkt

Met de nieuwe Woningwet en de Wet Doorstroming Huurmarkt, heeft de overheid de teugels weer aangetrokken. Om scheef wonen te voorkomen moeten woningcorporaties nu passend toewijzen en inkomensafhankelijke huurverhoging toepassen. Oplossingen die op de lange termijn niet gaan zorgen voor meer doorstroom, maar wel een nieuw probleem creëren voor de lage middeninkomens.

Het is deze groep die tussen het wal en schip valt. Ze verdienen te veel om in aanmerking te komen voor sociale huur en huursubsidie en te weinig om een huis te kunnen kopen en te profiteren van de lage rente en hypotheekrenteaftrek. Ze zijn aangewezen op de vrije huursector, waar vraag en aanbod momenteel zorgen voor hoge huren.

### Aantrekkelijk alternatief

Woningcorporaties hebben de middelen en mogelijkheden om creatief te zijn. Daarom zie ik voor de oplossing van het probleem een belangrijke taak voor corporaties weggelegd. Zij kunnen lage middeninkomens een aantrekkelijk alternatief bieden, bijvoorbeeld door uitpondwoningen uitsluitend te verkopen aan lage middeninkomens en daarbij eventueel een goede koopregeling te bieden. Met geborgde leningen én de opbrengsten van de uitpondwoningen kunnen woningcorporaties hun woningvoorraad aanvullen met nieuwe woningen.

## **Woonquote**

Corporaties hebben als belangrijke speler op de woningmarkt de kracht om een bijdrage te leveren aan het verbeteren van de woningmarkt. Het is de Rijksoverheid die met een totaaloplossing moet komen. Om de middeninkomens gelijkwaardig te bedienen zou de woonquote als basis moeten dienen voor een aftrek of toeslag. Dus niet alleen voor sociale huurders en eigenaren van een koopwoning, maar over de gehele linie.

**Ernest Kuiper is business developer bij [OSRE](#). Online Specialist in Real Estate.** *Hij werkt sinds begin dit jaar bij OSRE, waar hij verantwoordelijk is voor de vernieuwing van de propositie van Vind je Plek. Zijn expertise over woningcorporaties ontwikkelde hij in een eerdere functie bij WoningNet, waar hij zes jaar werkte.*

Rogier Hentenaar