

Verkoop corporatiewoningen

Recordaantal huurwoningen met hoge korting verkocht

■ De Woonbond spreekt over verkwanseling van maatschappelijk vermogen

Alwin Kuiken

Het aantal huurwoningen dat met hoge korting is verkocht, is vorig jaar fors gestegen. Dat blijkt uit cijfers die de stichting OpMaat vandaag publiceert.

Deze stichting begeleidt de verkoop van huurwoningen als de korting hoger is dan tien procent.

Corporaties maken dan gebruik van Koopgarant, een koopconstructie waarbij de korting kan oplopen tot 49 procent. Doorverkopen mag niet, de corporatie houdt het terugkooprecht. Eventuele winst of verlies wordt gedeeld over koper en corporatie.

In 2008 verkochten woningbouwverenigingen 2800 woningen met Koopgarant; in 2009 waren dat er

5200. Vorig jaar werden het er 6700, een stijging van dertig procent. De toename valt te verklaren door de crisis. Corporaties verkopen daardoor minder woningen. Hoge korting aanbieden kan dan helpen. Vooral starters op de woningmarkt maken er gebruik van.

De cijfers staan in schril contrast met het aantal corporatiewoningen dat op een 'normale' manier werd verkocht. Dat daalde van tienduizend in 2007 naar achtduizend in 2009. De brancheorganisatie van corporaties, Aedes, verwacht voor 2010 geen stijging. Daardoor is korting nu eerder regel dan uitzondering.

Maar zonder risico is dat niet, stellen deskundigen. Want als huurders de lasten niet meer kunnen dragen,

moet de corporatie binnen drie maanden de woning terugkopen. En daarvoor moet wel geld zijn.

Marja Elsinga, hoogleraar huisvestingssystemen aan de TU Delft, spreekt over 'een steen om de nek' van woningcorporaties.

De Woonbond rept over het 'verkwanselen van het maatschappelijk vermogen' van corporaties. „Dat is bestemd voor de volkshuisvesting, niet voor individuele eigenaren”, zegt woordvoerder René van Genugten.

De lage prijs zorgt volgens hem voor 'marktbederf', waardoor de huizenprijzen die 'toch al onder druk staan, nog verder zullen dalen'. Tien procent korting vindt hij wel genoeg. Bovendien gaat de verkoop ten koste van betaalbare huur-

woningen, zegt de Woonbond.

Rein Bakker, directeur van OpMaat, ontkent dat. Hij wijst erop dat er 125.000 woningen via Koopgarant voor de zittende huurders te koop zijn. Het aantal van 'slechts' 6700 verkochte woningen wijst er volgens hem op dat de hoge korting mensen niet altijd overhaalt. „Veel mensen krijgen de financiering niet rond”, zegt hij.

Volgens Bakker vormt de terugkoopverplichting 'nauwelijks' een risico. Ook niet bij corporaties als Woonbron, die tien procent van hun woningen via Koopgarant verkochten. „Hoe groot is de kans dat iedereen uit Libië hierheen komt? Zo groot is de kans dat iedereen op hetzelfde moment zijn woning verkoopt.”