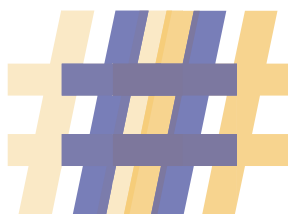




devernieuwdestad



Corporaties van @DeVernieuwdeStad creëren eigenwoningbezit door jaarlijks 2-3000 nieuwe koopwoningen te bouwen en 2-3000 huurwoningen te verkopen

In Nederland komt er steeds meer eigenwoningbezit

De Nederlandse woningvoorraad verandert snel in eigendomsvorm. Woningcorporaties dragen daar zeker aan bij. Mede door hun inzet steeg landelijk het **aandeel eigen woningen** van 50% in 2000 tot 60% in 2011. In de grote steden ging het nog harder. Daar steeg het aandeel eigen woningen tussen 2000 en 2011 van 25% naar 37%. De verhoudingen zijn per stad verschillend.

Verhouding huur/koop 2000



Verhouding huur/koop 2012



Corporaties realiseren eigenwoningbezit

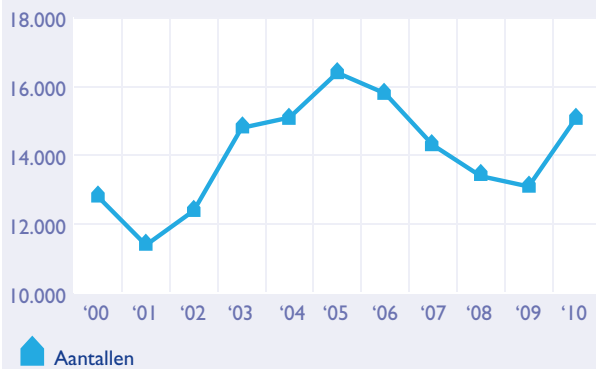
Corporaties leveren een bijdrage aan de huisvesting, zowel in huur als koop. De omvang van de eigen portefeuille socialehuurwoningen is daarbij minder van belang. De corporaties (in de grote steden) zorgen, naast voldoende huurwoningen, ook voor voldoende eigen woningen. Zij doen dat in de eerste plaats door **koopwoningen te bouwen**, vooral voor de middeninkomens. In de loop van de jaren '90 is in de grote steden het aandeel socialehuurwoningen in de nieuwbouwproductie verder terug gebracht. Dat gebeurde met name ook in stadsdelen waar koopwoningen tot dan toe niet of nauwelijks te vinden waren. Als we kijken naar de jaren vanaf 2007, dan bestaat de nieuwbouwproductie van de corporaties uit De Vernieuwde Stad (DVS) bijna 50% uit koopwoningen (in euro's; in aantallen is dat 41%).

DVS-investeringen in miljoen euro



Daarnaast **verkopen** corporaties **veel huurwoningen**. Na de financiële verzelfstandiging in 1995 begon de verkoop langzaam op gang te komen. In het eerste decennium van de 21^e eeuw is die verkoop sterker gegroeid. De

Corporatieverkoppen aan particulieren



doelgroep bestaat uit de middeninkomens. De verkoop van huurwoningen is sinds 2000 gestaag gestegen tot ruim 16.000 in 2006. De laatste jaren vlakt hij, ondanks de vele inspanningen van corporaties, weer af tot 15.000 in 2010. Wat sterk afneemt, is de verkoop aan zittende huurders. In 2000 werd nog 63% van de corporatiewoningen aan zittende huurders verkocht. Dat aandeel daalde alsmat tot uiteindelijk 23% in 2010. Dat wordt vooral veroorzaakt door de grote financiële sprong van een lage huur naar een hogere koopprijs. Corporaties mogen maar 10% korting geven op de koopprijs, wat de onderhandelingsruimte met de koper beperkt. De Vernieuwde Stad is ervoor dat er een hogere korting mag worden gegeven om de verkoop te stimuleren.

Eigenwoningbezit dient meerdere doelen

Het zorgen voor eigenwoningbezit bevordert de **keuzemogelijkheden** voor huurders. In de jaren '70 en '80 werden er nauwelijks koopwoningen in de steden gebouwd. Middeninkomens verlieten dan ook massaal de steden. Nog steeds is er een flink gat tussen sociale huur en koop. Door het toevoegen van koopwoningen voor en het verkopen van corporatiewoningen aan met name middeninkomens, kan dit gat worden gedicht.

Eigenwoningbezit bevordert ook de totstandkoming van **gemengde wijken**. Met name wijken die vooral gekenmerkt werden door socialehuurwoningen met een geringe kwaliteit en een lage prijs, winnen in leefbaarheid door de versterking van het eigenwoningbezit. Ook blijven de middeninkomens (met name jonge starters) er wonen. Het verkopen van huurwoningen zorgt ook voor meer **middelen** voor corporaties. In de jaren '90 zijn de subsidies afgeschaft. Het bouwen van huurwoningen in het algemeen, en woningen voor ouderen, mensen met een beperking, jongeren en studenten is een onrendabele investering. Daar is veel geld voor nodig. Tot slot zorgt de verkoop van huurwoningen voor de mogelijkheid de woningportefeuille te **verjongen**.

Verkoop van huurwoningen heeft ook keerzijde

Het verkopen of verkoopgereed maken van huurwoningen in een stedelijk gebied vraagt om hoge uitgaven. Appartementengebouwen moeten immers eerst **gesplitst** worden, administratief en bouwkundig. Vaak moet ook de **erfpacht** nog afgekocht worden.

Ook moeten er genoeg huurwoningen overblijven om de **woningmarkt flexibel** te houden en wijken gemengd te houden. Immers, er zijn ook genoeg mensen, zoals degene die aan het begin van hun loopbaan staan, die de flexibiliteit van een huurwoning willen. Te hoge verkoopaantallen frustreren zo'n streven. Beheersmatig is een **'gespikkeld' bezit** overal – veel huur en koop door elkaar – duur.

Daarom is een zogeheten **'verkoopplicht'** voor corporaties uitermate **onwenselijk**. Er moeten immers hoge kosten worden gemaakt om een groot deel van de woningvoorraad – splitsen en erfpacht – verkoopklaar te maken en de flexibiliteit van de gedifferentieerde woningmarkt verdwijnt. Daarom is De Vernieuwde Stad tegen een verkoopplicht voor corporaties.



de vernieuwdestad

De Vernieuwde Stad bestaat uit 23 corporaties:

De Alliantie, De Woonplaats, Domijn, Eigen Haard, Haag Wonen, Havensteder, Mitros, Nijestee, Parteon, Portaal, Stadgenoot, Staedion, Vestia (cijfers in de overzichten niet meegenomen), Vidomes, Volkshuisvesting Arnhem, Wonen Limburg, Woningstichting Rochdale, Woonbron, Woonplus Schiedam, Woonstad Rotterdam, Woonstichting De Key, Woonzorg Nederland en Ymere.

U kunt voor meer informatie contact opnemen met

dr. Yves G. Vermeulen, secretaris van De Vernieuwde Stad 030-8803914 of devernieuwdestad@mitros.nl.