



DOOR HET OOG VAN MATTHIJS UYTERLINDE

‘Wijken zijn niet gebaat bij kooprecht’

Het kabinet wil dat corporaties driekwart van hun woonvoorraad aanbieden aan hun huurders. Maar een dergelijke maatregel pakt helemaal verkeerd uit voor wijken die het al moeilijk hebben, denkt Matthijs Uyterlinde van onderzoeksbureau Regioplan.

“**A**llereerst is dit plan slecht voor de woonvoorraad van corporaties en bereidheid van hen om te investeren in nieuwe projecten. Het risico bestaat dat ze straks hun mooiste panden kwijtraken, zoals grote woningen in gewilde wijken en alleen nog blijven zitten met de onverkoopbare huizen in slechte wijken.”

Uyterlinde deed vorig jaar onderzoek naar de aanpak van zogenaamde bloemkoolwijken uit de jaren zeventig en tachtig waar al veel corporatiewoningen zijn verkocht. Hij ontdekte dat de kabinetsmaatregel eigenlijk berust op een denkfout. “De motivatie voor dit besluit is het idee dat dit huurders meer keuzevrijheid geeft, en dat het bezit van hun huurwoning ze meer betrokken en verantwoordelijker maakt voor de wijk. Maar wij merkten dat in een aantal wijken juist het omgekeerde gebeurde.”

Veel van deze nieuwe kopers, de lagere middeninkomens in woonerfwijken, blijken vooral een huurdersmentaliteit aan de dag te leggen. “De grootste motivatie om hun huurwoning te kopen was een lagere maandlast. Huren gaan jaarlijks omhoog, maar de rente staat voor tien jaar vast. De kopers zijn zich alleen minder bewust van de onderhoudsplicht die daarbij hoort, of niet bereid om daarin te investeren. En hun deelname in programma’s voor collectieve particuliere woningverbetering is laag, omdat daarvoor de financiële middelen vaak ontbreken. Het gevolg is dat de voormalige huurwijk verpauperd, omdat de corporatie de controle kwijt is.” Kooprecht zal de tweedeling op de woningmarkt dus vergroten, denkt Uyterlinde. “Deze maatregel is alleen goed voor de scheefwoner in een riant huurwoning. Maar voor de huurders en kopers in de moeilijkere wijken, voor de corporaties en gemeenten is het een slechte zaak.”

Michiel Maas