

## 'Te Woon' en de verkoop van huurwoningen

**Te Woon is een concept voor het aanbieden van corporatiewoningen, waar corporatie Woonbron-Maasoeverers in 2000 mee begonnen is. Woningzoekenden en zittende huurders krijgen de woning niet te huur of te koop aangeboden, maar mogen zèlf de keuze maken tussen huren, kopen of een tussenvorm. Omdat Te Woon wezenlijk verschilt van de traditionele manier waarop woningen worden aangeboden, heeft de Woonbond hierover eind 2007 gediscussieerd en een standpunt bepaald. Hieraan gekoppeld is ook het standpunt over de verkoop van (sociale) huurwoningen geactualiseerd.**

**1** De Woonbond constateert dat de vraag naar en behoefte aan betaalbare huurwoningen op verreweg de meeste plekken in Nederland onverminderd groot is. Het aanbod neemt echter alleen maar af. De keuzevrijheid van huurders en woningzoekenden, en onder hen vooral degenen met een bescheiden inkomen, staat daarvoor onder druk. Daarom stelt de Woonbond zich op het stand-

punt dat woningcorporaties zeer terughoudend moeten zijn met de (vrije) verkoop van hun huurwoningen.

**2** Toetssteen voor het verkoopbeleid van elke woningcorporatie dient te zijn dat er in de gemeente en regio waar zij werkzaam is ook op termijn ruim voldoende betaalbare (huur)woningen beschikbaar moeten zijn en komen voor huishoudens met een laag of bescheiden middeninkomen. Alleen dan is voldoende keuzevrijheid voor hen gewaarborgd. Verkoop mag niet ten koste gaan van hun slaagkansen op de woningmarkt.

**3** Keuzevrijheid in het wonen staat voor de Woonbond voorop. De Woonbond staat positief tegenover het Te Woon-concept, omdat het de keuzevrijheid van mensen vergroot. Het is een goede zaak dat de keuze om te huren of te kopen door mensen zelf en niet op voorhand door de corporatie wordt bepaald. Daarom verdient Te Woon de voorkeur boven de traditionele wijze waarop corporatiewoningen worden verhuurd of verkocht.

Een tweede belangrijk voordeel van Te Woon is dat de corporatie duurzaam betrokken blijft bij de Te Woon aangeboden woningen, waardoor de beschikbaarheid van voldoende betaalbare (huur)woningen voor de primaire en secundaire aandachtsgroepen ook op termijn is gewaarborgd. Te Woon-verkochte woningen komen bij vertrek van de koper immers weer als betaalbare (huur)woning beschikbaar. Voorwaarde is wel

dat de Te Wooncorporaties in alle verkoopvarianten (dus zowel bij 'Koopgarant' als 'Koopcomfort') een terugkoopplicht opnemen.

Een derde belangrijk voordeel van Te Woon is dat de eventuele koopwens van (met name zittende) huurders kan worden gehonoreerd, zonder dat dit ten koste gaat van de beschikbaarheid van voldoende betaalbare (huur)woningen.

**4** De Woonbond vindt dat bij de verdere ontwikkeling van het Te Woon-concept onder meer aandacht moet worden besteed aan:

- de problematiek van de Vereniging van Eigenaren (VVE);
- de nadere invulling van de terugkoopplicht van de corporatie met het oog op hun duurzame betrokkenheid bij de Te Woon-verkochte woningen;
- het beleid van de Te Wooncorporaties ten aanzien van zelfaangebrachte veranderingen door huurders (zav's).

**5** Een van de consequenties van Te Woon is het ontstaan van gemengde complexen met een Vereniging van Eigenaren (VVE). De Woonbond is van mening dat Te Wooncorporaties de verantwoordelijkheid hebben om ervoor te zorgen dat:

- het toekomstig onderhoud absoluut gegarandeerd en van hoog niveau is;
- de huurders in een Te Woon-complex minstens evenveel invloed en zeggenschap hebben over het beheer, onderhoud en kwaliteitsverbetering van het complex als de eigenaar-bewoners. ←

In deze serie vindt u de standpunten die de Verenigingsraad, het hoogste orgaan van de Woonbond, heeft ingenomen over een aantal belangrijke onderwerpen in de landelijke volkshuisvesting. Op deze manier kunt u snel en eenvoudig nalezen vanuit welke visie de Woonbond zich op landelijk niveau voor uw belangen inzet. De standpunten zijn gebaseerd op discussies over de betreffende onderwerpen in de Provinciale Vergaderingen, voorafgaand aan de – besluitvormende – vergadering van de Verenigingsraad.