

Een woning kopen na een paar jaar huren – zo kan een wooncarrière volgens Marnix Norder ook beginnen

Een koopwoning zit er voor veel mensen niet in. Maar eerst huren en een paar jaar later hetzelfde huis kopen, lukt soms wel. Stichting INC probeert een handje te helpen. Niet alleen voor kluswoningen, ook voor zelfbouw. “We worden platgeappt”, zegt initiatiefnemer Marnix Norder.



Marnix Norder in een kluswoning in Leiden. Foto: Suzanne van de Kerk

Apeldoorn, Vlaardingen, Boskoop, Leiden, Almere, Rijswijk, Uithoorn. Veel woningen heeft stichting INC nog niet (48), maar het aantal groeit gestaag. INC beoogt mensen met een laag inkomen – zzp'ers, statushouders, gescheiden mensen en starters – een huurwoning te laten betrekken, met de mogelijkheid om na twee jaar huren de woning te kopen.

“We hebben iets nieuws neergezet”, zegt Marnix Norder, een van de initiatiefnemers van de stichting. “Ik hoop dat we een doorbraak creëren in de vastzittende volkshuisvestingsproblematiek.”

De voormalige Haagse wethouder (2004-2014) en voorzitter van de branchevereniging van woningcorporaties Aedes (2017-2019) is al vier jaar bezig met INC, dat staat voor Inclusief. Het maatschappelijke vastgoedbedrijf is een zusterbedrijf van Steenvlinder, een “zelfbouwontwikkelaar” die zich ook op duurdere zelfbouwoningen richt.

Klusbudget

INC koopt kluswoningen op, verhuurt die voor een sociale huur (zo’n 720 euro), geeft de huurders een “klusbudget” van 30.000 euro, en biedt de mogelijkheid om de woningen na twee jaar huren voor een vooraf afgesproken prijs over te nemen. “Kopen hoeft niet, je kunt ook blijven huren. Al is onze doelstelling wel om de woningen te verkopen”, zegt Norder.

Dat kopen door de huurders is deze maand voor het eerst gebeurt. Een mijlpaal, vindt Norder. “Dit is het moment op te zeggen: het werkt echt!”, zegt hij uitgelaten.

De stichting INC heeft geen winstoogmerk. Norder: “Ik heb een sociaal hart, ik ben begaan met mensen met een kleine beurs.” Er is volgens hem nu zo’n 10 miljoen euro geïnvesteerd in de kluswoningen. Het geld komt van Triodos Bank (40 procent), goede doelen die beleggen in maatschappelijk doelen (40 procent) en privaat kapitaal van family offices (20 procent). “Er zit geen subsidie op.”

Gesprekken

Dolgraag zou hij willen dat zijn initiatief breder uitgerold zou worden in Nederland. Aan aandacht had de voormalig wethouder geen gebrek de afgelopen jaren. Steenvlinder kwam vorig jaar op VPRO’s [Tegenlicht](#), waarin oplossingen om de vastzittende woningmarkt te kraken werden gepresenteerd. Ook televisieprogramma *Pointer* sloeg aan op de ideeën.

Maar Norder wil meer. Dat commerciële ontwikkelaars, en zeker ook corporaties zo’n constructie aanbieden bijvoorbeeld. “Er lopen gesprekken met tien corporaties, best concrete”, zegt Norder. Ook met de toezichthouder, Autoriteit Woningcorporaties, wordt overlegd. “Dat heeft zijn eigen ritme nodig”, zegt hij eerst. Dat klinkt alsof het nog heel lang gaat duren als er al iets uitkomt. Nee, zo is het niet, zegt Norder resoluut. “Ik verwacht binnen nu en een halfjaar concrete vervolgstappen.”

De aanloop naar INC was een hobbelig pad. Norder: “Ik heb heel veel hoeken van het juridische speelveld moeten doorkruisen om ervoor te zorgen dat het allemaal kan. Want je zit met een huurwetgeving, met het eigenaarschap, met de bouwregelgeving. Je hebt heel veel hoepels waar je doorheen moet.

Maar de constructie is eigenlijk super simpel: eerst huren, dan klussen en dan kopen.”

Geluk

Voor het casco van zo’n 60 vierkante meter betalen de bewoners een marktconforme prijs van 150.000 euro, geeft Norder een rekenvoorbeeld. Dan krijgen ze van de stichting 30.000 euro om de bouwmaterialen te kopen. “De stichtingskosten zijn minder dan 200.000 euro, terwijl de waarde van de woning groter is.” De bewoners gaan akkoord dat ze de woning minstens twee jaar huren. Die inkomsten heeft INC nodig om uit de kosten te komen. Ook wordt de vooraf afgesproken koopprijs elk jaar met 2 procent verhoogd.

In de huidige markt met stijgende huizenprijzen, profiteren de aspirant-kopers. De waardesprong is voor hen, legt Norder uit. “Die mensen hebben nu geluk gehad, ze hebben de wind enorm in de rug gehad vanwege de prijsstijgingen in de markt.”

WikiHouses

De koop-maar-eerst-huurwoningen zijn niet geschikt voor iedereen, geeft Norder toe. “Je hoeft niet twee rechterhanden te hebben, maar één rechterhand is wel makkelijk.” Hij kent ook bewoners die dat niet hebben en toch iets moois maken van hun woning. Ze hebben genoeg vrienden en kennissen die in de handen willen spugen, om installaties, wanden, keukens en badkamers aan te leggen. Want zo’n INC-woning is echt wel aanpakken, zegt Norder. Het zijn vaak transformatiewoningen: woningen die in oude scholen, lege kerken, verlaten kantoren en omgebruikte postkantoren worden gebouwd.

In Almere gaat het om elf [zelfbouwkavels waarop WikiHouses komen](#), een standaard bouwpakket van hout.

Facebook

De INC-woningen slaan ontzettend aan, ziet Norder. Al zal dat ook met de druk op de woningmarkt te maken hebben. “Als we woningen op Facebook zetten, worden we platgeappt.”

“Wat ik moeilijk vind is dat je ongelooflijk veel koopwoningen ziet vanaf 300.000 à 350.000 euro, terwijl de mensen hooguit 200.000 à 250.000 euro kunnen betalen. We proberen een brug te slaan. Je helpt mensen een wooncarrière te starten.” Dat doet wat met mensen. “Ik heb het geluk in de ogen gezien bij heel veel deelnemers.”