

Kooprecht voor huurders slecht voor de volkshuisvesting

De kabinetsplannen om tenminste 75% van de corporatiewoningen te koop aan te bieden en bewoners het recht te geven tegen 90% van de WOZ waarde een woning te kopen zijn zeer slecht voor de volkshuisvesting. Het kabinet denkt met deze maatregel een impuls te geven aan de problemen op de woningmarkt, maar het tegendeel is waar.

Wat zijn de gevolgen van deze maatregel voor de volkshuisvesting in Nederland en in Velsen?

Wij vinden deze maatregel zeer onverstandig. Niet dat wij tegen verkoop zijn van woningen, wij hebben de verkoop van woningen zelf nodig om investeringen in de woningvoorraad te kunnen blijven doen, maar wij willen zelf bepalen welk deel van onze woningvoorraad wij aanbieden voor de verkoop in het belang van de huurders en de toekomstige huurders. Dit plan betekent dat wij niet zelf meer kunnen bepalen welke woningen worden verkocht en welke specifiek voor de volkshuisvesting in Velsen, de huurders, beschikbaar moeten blijven.

Het risico is groot dat de aantrekkelijke, beste en grote woningen worden verkocht en dat de slechte en kleine overblijven voor de sociale verhuur. Met als gevolg onvoldoende woningen voor ouderen, gezinnen en starters en een huurmarkt die vast komt te zitten.

Wij kunnen geen garanties meer geven dat er voldoende woningen beschikbaar blijven voor de laagste inkomens.

Onderhoud en renovatie in onze wooncomplexen en gebiedsgerichte investeringen worden bemoeilijkt, we weten immers niet meer welke woningen wij over een aantal jaren nog in eigendom hebben.

De gevolgen voor de koopmarkt

Op dit moment staan er 250 duizend woningen te koop. De markt zit op slot, ook in Velsen. Er wordt slechts mondjesmaat een woning verkocht en de prijzen blijven dalen. Tel daarbij nog eens 1,8 miljoen woningen op die de corporaties moeten aanbieden dan staan er straks 2 miljoen woningen in Nederland te koop. Voor Velsen betekent dit dat er 8000 woningen extra te koop worden aangeboden aan huurders. Wat de gevolgen zijn voor de reguliere koopmarkt laat zich raden. Op dit moment is tweederde van de starters op de koopmarkt huurder. Als die straks hun eigen woning gaan kopen zullen zij geen gebruik maken van de reguliere koopmarkt. Gevolg is dat er minder woningen op de reguliere markt verkocht worden en verder dalende prijzen van de koopwoningen.

De mening van de woonbond

De Woonbond vindt het onbegrijpelijk en zeer onverstandig dat het kabinet maar liefst driekwart van de sociale huurwoningen in de uitverkoop wil doen. Huurders zitten helemaal niet te wachten om hun woning te kopen. Bovendien komen de meeste huurders met hun inkomen nooit in aanmerking voor een hypotheek. In deze tijd is er geen behoefte aan meer woningen die te koop worden gezet, maar wel aan meer betaalbare huurwoningen.

De ervaringen elders (Verenigd Koninkrijk) leren ons dat de slechtste woningen in de slechtste buurten over bleven, veelal kleine huizen en dat de eensgezinshuurwoningen werden verkocht, die er nu in sommige steden nauwelijks meer te vinden zijn.

Hoe nu verder?

Het wetsvoorstel gaat naar de Raad van State en de Tweede Kamer en vervolgens zal de Eerste Kamer zich er over moeten uitspreken. Wij hopen dat het wetsvoorstel het niet zal halen. Het voorstel is in onze ogen in strijd met het eigendomsrecht. De overheid mag daar alleen inbreuk op maken als er zwaarwegende belangen voor zijn.

Ted Kune, directeur/bestuurder Woningbedrijf Velsen

Peter van Ling, directeur/bestuurder AWV Eigen Haard

Wim Mastenbroek, directeur/bestuurder Kennemerhave

Leo Salman, directeur Brederode wonen