

TU Delft in het Nieuws

Copyright 2011 PCM Uitgevers B.V.
All Rights Reserved



Trouw

30 december 2011 vrijdag

Binnenland; Blz. 7

581 woorden

Angst voor huizenprijzen onterecht

Alwin Kuiken

- Massale verkoop huurwoningen geen probleem, concludeert onderzoeksbureau
Geen marktbederf

Als corporaties drie kwart van hun woningen te koop moeten aanbieden, zoals dit kabinet wil, zal de huizenprijs niet dramatisch zakken. Dat zegt Peter Boelhouwer, directeur van OTB, een instituut van de TU Delft dat de woningmarkt onderzoekt. Hij reageert op kritiek vanuit de corporaties op de in het regeerakkoord aangekondigde plannen om het gros van de corporatiewoningen te koop aan te bieden aan de huurders. Vorige week werd een brief met het wetsvoorstel voor advies naar de Raad van State gestuurd. Volgens het kabinet leidt woningbezit tot meer eigen verantwoordelijkheid en beter onderhoud.

Volgens Aedes, de brancheorganisatie van 436 corporaties, zullen koopwoningen mogelijk scherp in waarde dalen als 75 procent van 2,4 miljoen corporatiewoningen ineens te koop staat. In een tijd waarin huizenbezitters het al moeilijk hebben, is dit een dom plan, zei Aedes-voorzitter Marc Calon vorige week op BNR Nieuwsradio.

"Enorm overdreven", zegt Boelhouwer. "Uit onderzoek dat onderzoeksbureau Ortec vorig jaar voor Aedes deed, blijkt dat slechts acht procent van de huurders hun woning kan en wil kopen. Op 1,8 miljoen woningen zijn dat 144.000 aankopen."

Zullen al die extra verkochte woningen dan geen prijsverlagend effect hebben op de 255.000 koopwoningen die nu op een makelaarsite als Funda staan? Nauwelijks, denkt Boelhouwer. "Want de meerderheid zou geen woning gekocht hebben als hun eigen huurwoning hen niet werd aangeboden. Van die 144.000 zullen er hooguit een paar duizend van plan geweest zijn om te verhuizen naar een koopwoning. Zittende huurders die hun woning kopen, wonen er vaak al heel lang en willen niet weg."

Boelhouwer wijst ook op onderzoek dat OTB onlangs deed in Zuid-Holland, waar corporatie Woonbron op grote schaal huurwoningen met korting verkocht. "We hebben daar wijken waarin dit veel voorkwam vergeleken met andere stadswijken. Toen we prijzen van koopwoningen vergeleken, zagen we nauwelijks verschil."

Ondanks zijn sussende woorden ziet Boelhouwer de kabinetssplannen toch niet zitten. Hij wijst op Engeland, waar door het door premier Rutte geprezen right to buy ruim een miljoen huizen werd verkocht. "Twee dingen zeggen ze er niet bij. In de eerste plaats werden daar kortingen uitgedeeld van soms wel 80 procent. Dat kon, en dat is mijn tweede punt, omdat het overgrote deel van de Britse sociale huurwoningen van de gemeente is. Hier zijn ze van corporaties. Dat waren een soort staatsbedrijven, maar ze zijn geprivatiseerd. Het botst met het eigendomsrecht om hen tot zo'n verkoop te verplichten. Onteigenen mag in Nederland alleen als er zwaarwegende maatschappelijke redenen zijn. Van het stimuleren van woningbezit kun je dat in deze tijd niet zeggen."

Wanneer veel huurwoningen, al dan niet met hoge korting, worden verkocht, daalt de prijs van koopwoningen dan? Nauwelijks, concludeerde OTB vorige maand na een onderzoek in Rotterdam, Delft, Spijkenisse en Dordrecht. Woningcorporatie Woonbron verkocht hier in de laatste jaren zeventuizend huurwoningen.

"De gemiddelde prijs van wijken met en zonder Koopgarant (het model waarmee de huurwoningen verkocht werden red.) lijken hetzelfde patroon te volgen", schrijven de onderzoekers. "Als er sprake was geweest van marktbederf, dan zouden de ontwikkelingen van elkaar afwijken." In de wijken zelf stijgen de prijzen van de huurwoningen sinds 2008 iets sneller dan de rest. Daarvoor was dat andersom.

December 29, 2011

Copyright © 2012 LexisNexis, a division of Reed Elsevier Inc. All Rights Reserved.

[Terms and Conditions](#) [Privacy Policy](#)