

## TU Delft in het Nieuws

Copyright 2011 PCM Uitgevers B.V.  
All Rights Reserved



NRC Handelsblad

27 december 2011 dinsdag

Economie

704 woorden

## Huurhuis te koop, maar voor wie?; Kabinetsplan voor verkoop 1,8 miljoen huurwoningen krijgt weinig steun

Oscar Vermeer

### SAMENVATTING

Corporaties zijn verplicht driekwart van hun huizen te koop aan te bieden. Dat plan van het kabinet oogst vooral negatieve reacties. „De slechtste huizen blijven over.”

### VOLLEDIGE TEKST:

Woningcorporaties zijn woedend, huurders zitten er niet op te wachten en veel deskundigen zien er weinig in. Toch besloot het kabinet vrijdag dat corporaties 75 procent van hun woningen aan zittende huurders te koop moeten aanbieden. Minister Liesbeth Spies (Binnenlandse Zaken, CDA) noemde het vrijdag „onvoorstelbaar belangrijk” dat huurders hun woning kunnen kopen. Vijf vragen over het plan.

1Wat wil het kabinet hiermee?

De sociale huursector verkleinen. Nederland telt 2,4 miljoen corporatiewoningen. Huurders moeten minimaal een jaar in hun huis wonen om voor koop in aanmerking te komen. „Wij zijn voor eigenwoningbezit. Het is het waard dat te stimuleren”, zei premier Rutte vrijdag tijdens zijn wekelijkse persconferentie. Het kabinet ziet meer voordelen: het voorstel kan de vastgelopen woningmarkt stimuleren en corporaties kunnen extra inkomsten verwerven.

2Wat vinden corporaties ervan?

Die zijn woedend. Voorzitter Marc Calon van koepelorganisatie Aedes heeft aangekondigd „keihard” te gaan procederen. Belangrijkste bezwaar: het voorstel is in strijd met het eigendomsrecht. De overheid mag daar alleen inbreuk op maken als er zwaarwegende belangen voor zijn, zo stelt het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. Deskundigen twijfelen daarover. Peter Boelhouwer, hoogleraar Volkshuisvesting aan de TU Delft, noemt het voorstel „een juridische noviteit”. Maar de minister vindt haar voorstel „juridisch goed doordacht”. Er is geen sprake meer van een kooprecht van huurders, zoals in het regeerakkoord staat, maar van een aanbiedingsplicht door corporaties.

Spies: „Dat is juridisch heel wat anders.”

3Zijn er meer bezwaren?

Corporaties vrezen „gatenkazen” in hun wooncomplexen, en dat bemoeilijkt onderhoud en renovatie. Ze weten immers niet welke huizen ze over een aantal jaar nog bezitten. Calon stelt dat corporaties zelf moeten bepalen welke woningen ze willen verkopen en welke niet: „Ik ken dorpjes met drie of vier huurwoningen. Als huurders daar hun woning kopen, kan niemand in het dorp meer een woning huren.” Het is ook de vraag of de woningmarkt bij het voorstel is gebaat. Tweederde van de starters op de koopwoningmarkt zijn huurders. Als die straks hun eigen huurwoning kopen, zullen ze niet meer de reguliere koopmarkt opgaan. Gevolg: minder vraag en verder dalende huizenprijzen.

4Willen huurders wel kopen?

De Woonbond zegt dat huurders er niet op zitten te wachten. Of ze komen met hun inkomen nooit voor een hypotheek in aanmerking. Voor veel huurders stijgen bovendien de lasten als ze hun woning kopen: waarom méér betalen voor hetzelfde huis? Strengere hypotheekregels sinds augustus vormen ook een obstakel. Corporaties hebben dezelfde ervaringen. Jaarlijks bieden ze circa 35.000 woningen te koop aan, in de praktijk wordt dat nooit gehaald. Financieel toezichthouder Centraal Fonds Volkshuisvesting meldde vorige week dat in 2010 15.000 huurcorporatiewoningen zijn verkocht. Een deel met korting, tot wel 30 procent. In het kabinetsplan moet de prijs minimaal 90 procent van de woz-waarde bedragen. Ongunstiger dus, concluderen de corporaties.

5Hoe zijn de ervaringen elders?

In het Verenigd Koninkrijk werd begin jaren tachtig het vergelijkbare right-to-buy-principe geïntroduceerd. De afgelopen dertig jaar werden 2,5 van de 6,5 miljoen huurwoningen verkocht. „Een geweldig succes”, noemde Rutte dat vrijdag. „Het eigenwoningbezit is spectaculair gestegen.” Maar het zorgde ook voor problemen, stelt hoogleraar Maarten van Ham van de TU Delft, die het Schotse right-to-buy onderzocht: „De slechtste woningen in de slechtste buurten bleven over, veelal kleinere huizen. Veel eengezinswoningen werden verkocht, die zijn nu in sommige steden nauwelijks meer te vinden.” Uiteindelijk, zegt Van Ham, zijn het de financieel sterke huishoudens die hun woning kopen. „Maar die hadden anders, met een klein steuntje in de rug zoals een Nationale Hypotheekgarantie, waarschijnlijk ook wel een huis gekocht.” Corporaties verkochten vorig jaar 15.000 huizen

December 27, 2011

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

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