



Aan Huurdersvereniging Um 't Huus
t.a.v de Voorzitter
p/a Jupiterpark 17
6674 EH Herveld

Datum
24 januari 2012

Uw kenmerk
-

Ons kenmerk
/20120112

Betreft
Brandbrief kooprecht

Geachte huurdersvereniging,

Het kabinet wil huurders van corporatiewoningen het recht geven hun woning te kopen. Daarvoor worden corporaties verplicht minstens 75% van hun woningen te koop aan te bieden aan de zittende huurders.

Invoering van een kooprecht voor huurders op een dergelijke manier baart ons grote zorgen. Het heeft grote negatieve gevolgen voor onze leefomgeving, de sociale huursector en de koopwoningmarkt. Wij roepen u op onze boodschap richting de politiek te ondersteunen en versterken: een dergelijke vorm van kooprecht tast de fundamenten aan van de Nederlandse sociale huisvesting. Een stelsel dat al meer dan honderd jaar functioneert en iedereen in staat stelt om in dit land goed te wonen in leefbare steden, wijken en dorpen. Een systeem dat vooral mensen ondersteunt die zelf moeilijk of niet in staat zijn dit zelf te realiseren.

- Het kabinet wil met het voorstel het eigen woningbezit stimuleren. Tegen dat streven hebben wij op zich geen bezwaar, mensen moeten zelf kunnen kiezen of ze willen kopen of huren. Maar het kabinetsvoornemen in deze vorm heeft tot gevolg dat het aanbod op de koopwoningmarkt (nu circa 225.000 woningen) met 1,8 miljoen toeneemt. Wat wil het kabinet daarmee bereiken op een koopwoningmarkt die al nauwelijks draait?
- Kort samengevat is ons standpunt: 'Verkoop is prima, maar niet zo. Er is geen principieel bezwaar tegen verkoop van corporatiewoningen, dat behoort zelfs tot onze reguliere bedrijfsvoering. Corporaties verkopen jaarlijks zo'n 15.000 woningen, vaak met korting en via aantrekkelijke verkoopconstructies. Wij willen als Woonstichting Valburg jaarlijks zo'n 5 woningen verkopen. Deze verkoop kan ontstaan door een huurder die wil kopen of bij leegkomende woningen. Maar er staan in Nederland nu al veel meer corporatiewoningen te koop dan de markt op dit moment aan kan.
- Verkoop van woningen maakt geld vrij voor nieuwe investeringen, die zeker op dit moment hard nodig zijn. De opbrengsten van verkoop moeten weer geïnvesteerd kunnen worden in de volkshuisvesting. Het mag niet de bedoeling zijn extra verkoop opbrengsten 'af te romen' en zodoende de sociale huisvesting uit te kleden. Achtereenvolgende kabinetten hebben op dit vlak de schijn tegen (zie de vennootschapsbelasting, de Vogelaarheffing, de op handen zijnde huurtoeslagbijdrage).
- Het kooprecht in de voorgestelde vorm grijpt rechtstreeks in op de kerntaak van alle woningcorporaties. Om ervoor te zorgen dat wij de juiste sociale huurwoningen kunnen blijven aanbieden doen wij aan 'strategisch voorraadbeheer'. Zo zorgen we ervoor dat er

Bezoek
Wageningsestraat 45
6671 DB Zetten
T 0488 47 33 66
www.wstvalburg.nl

Bericht
info@wstvalburg.nl
Postbus 4
6670 AA Zetten
F 0488 47 33 88

Financiën
Rabobank 1339.12.000
KvK 10039364
Btw NL.8027.31.831.B.01



voldoende goede en betaalbare woningen beschikbaar blijven, van verschillende types en op verschillende plaatsen. Juist voor mensen met een lager inkomen. Het kooprecht zou onze sturing hierop uit handen slaan met het risico dat corporaties op langere termijn een eenzijdige woningvoorraad overhouden. Ten koste van de kansen van de doelgroep. Zo zou het bijvoorbeeld kunnen zijn dat de sociale huurwoningen in een van onze dorpen als gevolg van dit voorstel helemaal verdwijnen. Woningzoekenden zouden dan in hun eigen dorp geen sociale huurwoning meer kunnen krijgen.

- Corporaties zorgen nu voor leefbare en divers samengestelde wijken. Dat wordt een moeilijke dan wel onmogelijke opgave als elke woning ieder moment verkocht kan worden.
- Vanuit het perspectief van de huurder-koper, is het maar zeer de vraag of een "eigen woning" als ideaal moet gelden. Wij merken dat huurders wel dromen van een eigen woning, maar dat zij dat niet altijd aan kunnen (financieel, mentaal). Bovendien bindt een eigen woning sterker dan een huurwoning. Dat is zeker voor mensen in een opbouw van een loopbaan belastend en beperkend (ook voor de arbeidsmarkt).
- Corporaties maken over hun beleid afspraken met gemeenten of in regio-verband. Die afspraken worden vastgelegd in lokaal of regionaal woon/ volkshuisvestingsbeleid. Kooprecht zou die afspraken uiteraard verstoren.
- Het kooprecht zal ook in onze omgeving direct leiden tot zichtbare onwenselijke ontwikkelingen: de moderne woningen, op gewilde locaties, zullen als sociale huurwoning verdwijnen. Wat resteert is een verouderd woningbezit, gelegen op minder populaire locaties en moeilijk aanpasbaar aan de (duurzaamheids) eisen van de moderne tijd. Met andere woorden: het aanbod voor de lage inkomens in onze dorpen wordt zowel in kwantiteit als in kwaliteit beperkt.
- Ook planmatig onderhoud wordt veel moeilijker en minder efficiënt en effectief als ons bezit 'versnipperd'.
- Kooprecht doet inbreuk op het eigendomsrecht van corporaties. Dat is voor ons onacceptabel en we zullen ons er dan ook juridisch tegen verzetten.

Liever echter voorkomen wij een juridische strijd. We staan open voor constructief overleg over extra mogelijkheden voor huurders om een corporatiewoning te kopen. Maar onze kerntaak moet in stand kunnen blijven: het aanbieden van voldoende goede, betaalbare woningen. Als we willen dat wachtlijsten korter worden, dat leefbaarheid en de kwaliteit op peil blijven, dat sociale huurwoningen betaalbaar blijven en dat we ouderen, jongeren en andere doelgroepen kunnen blijven huisvesten, dan moeten wij en andere woningcorporaties in staat blijven onze taak waar te maken.

We hopen dat u, eventueel samen met ons, de Tweede Kamer wilt laten weten dat dit voorstel van tafel moet.

Met vriendelijke groeten,
Marc P.C. Jansen

Directeur-bestuurder

