

MODEL LOBBYBRIEF KOOPRECHT

Aan

- Het College van Burgemeester en Wethouders
- Huurdersvereniging
- Stakeholders
- Cc. Redactie

Geachte heer, mevrouw

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 principiële 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. Er staan in Nederland veel meer corporatiewoningen te koop dan de markt op dit moment aan kan.
- Verkoop van woningen maakt namelijk weer 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.
- 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 voldoende goede en betaalbare woningen beschikbaar blijven, van verschillende types en op verschillende plaatsen. Juist voor mensen met een lager inkomen.

Het kooprecht zou ons 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 zouden de weinige sociale huurwoningen in kleine dorpen op het platteland als gevolg van dit voorstel helemaal kunnen verdwijnen. Starters zouden dan in hun eigen dorp geen woning meer kunnen krijgen. En corporaties zorgen nu voor leefbare en divers samengestelde wijken. Ook dat wordt moeilijk dan wel onmogelijk als elke woning ieder moment verkocht kan worden.

- Corporaties maken over dit beleid afspraken met gemeenten of in regioverband. Die worden vastgelegd in lokaal of regionaal woon/volkshuisvestingsbeleid. Kooprecht zou die afspraken uiteraard verstoren.

- Het kooprecht zal ook in onze omgeving leiden tot zichtbare onwenselijke ontwikkelingen.

[toevoegen lokale gevolgen voor bijvoorbeeld woningmarkt, beleid of woning/wijkontwikkeling, investeringen in nieuwe woningen, op voorraad houden van sociale huurwoningen, ontwikkeling nieuwe woonconcepten gericht op zorg, vergrijzing en doorstroming]

- Ook planmatig onderhoud wordt veel moeilijker en minder efficiënt en effectief als ons bezit 'versnipperd'. Denk aan het onderhoud van een flat waarvan een aantal appartementen verkocht zijn.

- 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 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, leefbaarheid en de kwaliteit op peil blijven, 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,