

Gemeente Barneveld  
College van burgemeester en wethouders  
Postbus 63  
3770 AB BARNEVELD

**Behandeld door**  
mevrouw A.M. Kamphorst

**Afdeling**  
Secretariaat

**Uw kenmerk**

**Barneveld** 2 februari 2012  
**Onderwerp** Kooprecht – laat van u horen!

Geacht college,

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. In deze brief roepen wij 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.

In deze brief leest u meer over de mogelijke gevolgen van het wetsvoorstel en onze bezwaren daartegen.

### **Eenzijdige woningportefeuille**

Het kooprecht in de voorgestelde vorm grijpt rechtstreeks in op de kerntaak van alle woningcorporaties. Zorgen voor voldoende betaalbare sociale huurwoningen passend bij de behoefte van de doelgroepen van verschillende types en op verschillende plaatsen. Juist voor mensen met een lager inkomen. Strategisch voorraadbeheer helpt ons in het behouden van deze woningen.

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 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.

### **Woningaanbod**

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?

#### **Bezoek / Post**

Parmentierstraat 1  
Postbus 61  
3770 AB Barneveld

#### **Telefoon / Fax / E-mail**

T 0342 - 427 500  
F 0342 - 427 599  
info@wstg-barneveld.nl

#### **K.v.K. / BTW**

K.v.K. nr. 09086671  
B.T.W. NL8140.97.170.B01

#### **Bank**

B.N.G. nr. 28.50.65.998

#### **Internet**

wstg-barneveld.nl



Kort samengevat is ons standpunt: 'Verkoop is prima, maar niet zo'. Wij hebben 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 voor de doelgroepen die zij bedienen. Er staan in Nederland veel meer corporatiewoningen te koop dan de markt op dit moment aan kan.

Daarbij, verkoop van woningen maakt weer geld vrij voor nieuwe investeringen, die zeker op dit moment hard nodig zijn. Echter, de opbrengsten van verkoop moeten weer geïnvesteerd kunnen worden in de volkshuisvesting. Het mag niet de bedoeling zijn extra verkoopopbrengsten 'af te romen' en zodoende de sociale huisvesting uit te kleden.

### **Lokale gevolgen**

Wij maken over ons beleid lokale afspraken met u. Kooprecht zou deze lokale (prestatie)afspraken verstoren. Kooprecht zal in de gemeente Barneveld zorgen voor een groot tekort aan sociale huurwoningen. Op dit moment bestaat ongeveer 20% van de woningvoorraad in de hele gemeente uit sociale huurwoningen. Dat is 10% minder dan landelijk gemiddeld. Bovendien heeft u recent opnieuw geconstateerd dat er een tekort is aan sociale huurwoningen. U doet daarom een klemmend beroep op ons de voorraad sociale huurwoningen uit te bouwen. Kooprecht zal dit volledig doorkruisen.

Ook dalen de kansen van starters en mensen met een laag inkomen door invoering van het kooprecht. Met name in de zeven kleine kernen in onze gemeente. Verkoop leidt in de toekomst tot een sterk afnemend aanbod van huurwoningen. En dat terwijl de doorstroming op dit moment toch al onder grote druk staat. Kooprecht zal dit effect alleen maar versterken.

Voor de verschillende woonzorgconcepten in de diverse kernen (denk bijvoorbeeld aan Nieuw Avondrust en Dr. Kruijmelstaete) is kooprecht desastreus. Op dit moment houden wij samen met lokale zorgpartijen woon-zorgmogelijkheden in stand door het bewust toewijzen aan doelgroepen. Na verkoop is elke sturing hierop verdwenen. En het is zeer de vraag of zorginstellingen in de toekomst in staat blijven hun exploitatie overeind te houden, wanneer het aantal zorgbehoevenden in de buurt zeer onzeker is.

Daarnaast doet kooprecht 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. Willen we dat wachtlijsten korter worden, leefbaarheid en de woon- en woningkwaliteit 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 samen met ons de Tweede Kamer wilt laten weten dat dit voorstel – de plicht minstens 75% van ons woningbezit te koop aanbieden aan de zittende huurders - van tafel moet.

Met vriendelijke groet,

A. Jongstra  
Directeur

C.c.: Huurdersvereniging Barneveld, Barneveldse kranten en [www.wstg-barneveld.nl](http://www.wstg-barneveld.nl)