

Huizenmarkt van kwaad naar erger



HUGO PRIEMUS is emeritus hoogleraar aan de Technische Universiteit Delft.

VERKOOP HUURWONINGEN

Onder invloed van de door het kabinet gewenste verkoop van 1,8 miljoen huurwoningen zullen de huizenprijzen onvermoede diepten bereiken.

Hoe bereiken we een complete ontwrichting van de woningmarkt? Alles wijst erop dat dit de opgave is die het kabinet zich heeft gesteld. Op 24 december heeft het kabinet een besluit genomen over het in het regeerakkoord van VVD en CDA aangekondigde kooprecht voor huurders van corporatiewoningen.

Woningcorporaties zullen worden verplicht driekwart van hun woningvoorraad aan hun huurders te koop aan te bieden. Alleen met toestemming van de minister van Binnenlandse Zaken mag een corporatie een lager percentage aanhouden.

Met dit besluit bereikt het kabinet een nieuw dieptepunt in het gevoerde woningmarktbeleid. Zodra dit besluit kracht van wet zou hebben, impliceert deze aanbiedingsplicht van

woningcorporaties dat 1,8 miljoen huurwoningen te koop staan. Tel daar de 250 duizend woningen bij die al op Funda worden aangeboden en we zullen het unieke feit meemaken dat in Nederland meer dan twee miljoen woningen te koop staan.

De prijs van corporatiewoningen ligt op 90 procent van de WOZ-waarde. Dit kerstcadeau aan de huurders van corporatiewoningen zal niet genoeg zijn om de huurders tot koop over te halen. Zoals bekend heeft de schulden crisis geleid tot een kopersstaking. De woningvraag is verschoven van koop naar huur: er is een toenemend tekort aan huurwoningen en een extreem overschot aan koopwoningen. Dit zal de reguliere koopwoningmarkt, die al aan de grond zit, verder ontwrichten. De prijsdaling is nu ruim 3 procent op jaarbasis: dat zal nog veel erger worden nu vraag en aanbod steeds verder uit elkaar lopen.

Stel dat over enige tijd de markt weer aantrekt, dan spoelt wellicht een koopgolfje over Nederland en neemt het beroep op hypotheekrenteaftrek sterk toe. De vraag is of de banken dit aankunnen en – nog klemmender – of de rijkskas dit aankunnen. Topprioriteit van rijksbeleid zou toch moeten zijn om de hypotheekschuld te reduceren en de rijksuitgaven aan hypotheekrenteaftrek krachtig te beperken. Op termijn dreigen hier juist oplopende begrotingstekorten.

Als de aanbiedingsplicht werkelijkheid zou worden, zou het eigendomsrecht met betrekking tot socia-

Huurders en verhuurders moeten hun hoop vestigen op Piet Hein Donner

le huurwoningen grondig worden aangetast. Dat betekent het startschot voor ellenlange juridische procedures in Nederland en Europa, die het kabinet zal verliezen. De vereniging van woningcorporaties, Aedes, heeft furieus gereageerd en een juridisch traject aangekondigd. Ook de Nederlandse Woonbond heeft het voorstel afgewezen.

Door juridische onzekerheid zal het investerend vermogen van woningcorporaties ernstig worden ondermijnd. Elke basis onder het strategisch voorraadbeleid van woningcorporaties zal ontbreken. De sinds het beleid van Enneüs Heerma nagestreefde verzelfstandiging van woningcorporaties zal bij de schroot-hoop worden geplaatst. De in de Woningwet verankerde rol van de gemeenten wordt geheel terzijde geschoven.

Hoewel het kooprecht niet is te vinden in de partijprogramma's van VVD, CDA en PVV, zal de kersverse CDA-minister Liesbeth Spies eerstverantwoordelijke zijn voor een beleid dat indruist tegen elke maatschappelijke en bestuurlijke logica. De zojuist afgetreden minister Donner heeft dit besluit niet zelf genomen, maar de afronding van dit dossier overgelaten aan zijn opvolgster.

Het onbeholpen geschreven scenario wil dat de Raad van State over deze kwestie advies uitbrengt aan het kabinet. Dat wordt meteen de lakmoesproef voor Donner. Hij kan zijn geschonden imago opvijzelen door te zorgen voor een resolute afwijzing van het kooprecht door de Raad van State. Hurend en verhu-rend Nederland moeten thans – het kan verkeren – hun hoop vestigen op Piet Hein Donner.



'Er is een tekort aan huur- en een overschot aan koopwoningen.'

Foto ANP