

In deze rubriek bespreekt de redactie afstudeerscripties met onderwerpen die aansluiten op de in AGORA aangesneden thema's. De redactie kiest de scripties die opvielen in kwalitatief en/of inhoudelijk opzicht.

*Walter Louman (2002) Verkoop van publieke/sociale huurwoningen in Groot-Brittannië, Stockholm en Amsterdam. Planologie, Universiteit van Amsterdam*

Studeren in het buitenland is niets bijzonders meer. Maar het komt niet vaak voor dat een uitwisselingsstudent door een buitenlandse universiteit gevraagd wordt terug te komen om het gemeentelijke beleid te onderzoeken. Walter Louman overkwam dit wel, zo staat in het voorwoord van zijn scriptie te lezen. Het beleid in kwestie was het verkoopbeleid van gemeentelijke huurwoningen in Stockholm. Net als in Nederland heeft de overheid in Zweden traditioneel een actieve rol in de volkshuisvesting. Het grootste deel van de naoorlogse woningvoorraad is gebouwd door gemeentelijke woningbedrijven. De huur van deze woningen werd door de overheid gereguleerd. In de jaren negentig veranderde dit beleid, nadat een conservatief-liberale regering aan de macht was gekomen. Deze regering wilde het eigenwoningbezit bevorderen door de verkoop van gemeentelijke huurwoningen. In 1998 keerden de sociaal-democraten terug in de regering, maar zij konden niet verhinderen dat sommige gemeenten, waaronder Stockholm, het verkoopbeleid voortzetten.

Zweden is niet het eerste land waar op grote schaal sociale huurwoningen zijn verkocht. In het Groot-Brittannië van Thatcher werd al in 1980 het zogenaamde kooprecht ('right to buy') ingevoerd. Huurders konden hun woning kopen met een korting van minstens eenderde van de taxatiewaarde. Ook in Stockholm hadden alle huurders kooprecht en lag de verkoopprijs van huurwoningen onder de marktwaarde. De woningen werden per complex verkocht wanneer ten minste tweederde van de huurders hiermee instemde. Zowel in het Verenigd Koninkrijk als in Stockholm leidde het kooprecht tot een massale uitverkoop van de meest aantrekkelijke huurwoningen. Residualisering van de huursector en toenemende segregatie waren het gevolg. Hoewel de keuzevrijheid van welgestelde huurders met het kooprecht werd vergroot, bleef voor huurders die niet konden kopen weinig te kiezen over.

De ervaringen in Groot-Brittannië en Stockholm zijn vooral interessant omdat de verkoop van sociale huurwoningen de laatste jaren ook in Nederland wordt gestimuleerd. In zijn scriptie vergelijkt Walter Louman het verkoopbeleid in Amsterdam met het beleid in het Verenigd Koninkrijk en Stockholm. In Amsterdam zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente, de stadsdelen, de corporaties en de huurders om het aandeel koopwoningen te laten groeien van circa 20 procent nu tot 35 procent in 2010. Dat betekent dat 28.000 huurwoningen verkocht kunnen worden. In tegenstelling tot het Britse en Zweedse verkoopbeleid is in Amsterdam bepaald dat in elk stadsdeel minstens een kwart van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen moet blijven bestaan, waardoor segregatie wordt voorkomen. Binnen de stadsdelen zijn complexen aangewezen die voor verkoop in aanmerking komen, maar de woningen worden wel individueel verkocht. Corporaties kunnen daarbij kortingen geven tot dertig procent.

De Amsterdamse verkoopcijfers blijven tot nu toe ver achter bij de Britse en Zweedse resultaten. Walter Louman verklaart dit door te wijzen op de verschillen in de institutionele verhoudingen en de verkoopmethode. Toch is hij geen voorstander van de invoering van hoge kortingen of een algemeen kooprecht om het tempo te verhogen. Maatschappelijk geld mag niet in de vorm van kortingen worden weggegeven aan 'toevallige' bewoners. Kooprecht voor huurders ziet Louman als een vrijbrief voor 'onbeperkt vissen in een grootstedelijke verkoopvijver'.

*Steven Kromhout*