

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

1938

Vragen van de leden **Koerhuis** (VVD) en **Terpstra** (CDA) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het bericht «Huren van de corporatie terwijl je 59 panden bezit»* (ingezonden 28 januari 2021).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 8 maart 2021).

Vraag 1

Kent u het bericht «Huren van de corporatie terwijl je 59 panden bezit»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Wat is uw reactie op dit bericht?

Antwoord 2

Het is ongewenst als een huurder een sociale huurwoning van de woningcorporatie «bezet houdt», als hij niet op die woning is aangewezen om te voorzien in zijn woonbehoefte vanwege het bezit van één of meer koopwoningen. Sociale huurwoningen zijn bedoeld voor mensen met een smallere beurs, die op de woningmarkt niet zelfstandig kunnen voorzien in betaalbare en kwalitatief goede huisvesting. Het is van belang de situatie goed te bezien en daarbij oog te houden voor de verschillende omstandigheden van het geval. Ik ga nader onderzoeken wat de omvang van het probleem precies is, en in hoeverre de problematiek de sociale verhuur door woningcorporaties betreft.

Vraag 3 en 4

Is het waar dat er ruim duizend sociale huurwoningen worden verhuurd aan mensen die twee of meer koopwoningen bezitten?

Hoeveel sociale huurwoningen worden verhuurd aan mensen die één of meer koopwoningen bezitten? Kunt u dit uitsplitsen naar het aantal koopwoningen dat een huurder van een sociale huurwoning bezit?

¹ NRC, 26 januari 2021, «Sociaal huren, met een pied-à-terre in de grachtengordel»; <https://www.nrc.nl/nieuws/2021/01/26/huren-van-de-corporatie-terwijl-je-59-panden-bezit-a4029306?>

Antwoord 3 en 4

Uit onderzoek van het Kadaster is naar voren gekomen dat 1.055 personen een woning bij een woningcorporatie huren en tegelijk twee of meer koopwoningen in eigendom hebben. Het Kadaster heeft niet onderzocht hoeveel mensen met één koopwoning in een corporatiewoning wonen, omdat hier veel tijdelijke situaties tussen zitten zoals mensen die doorstromen naar de koopsector of andersom, of bijvoorbeeld situaties van mensen in een scheiding. Uiteraard kan ook het hebben van één koopwoning een indicatie zijn dat een sociale huurwoning niet noodzakelijk is om te kunnen voorzien in woonruimte.

In het onderzoek van het Kadaster is geen uitsplitsing gemaakt naar eigenaars van woningen die een corporatiewoning huren in de sociale woningvoorraad, of een duurdere corporatiewoning in de vrije sector.

Vraag 5

Heeft u ook een overzicht van mensen die één of meer koopwoningen in het buitenland bezitten?

Antwoord 5

Het Kadaster heeft geen overzicht van eigendommen in het buitenland.

Vraag 6 en 7

Deelt u de mening dat sociale huurwoningen niet bedoeld zijn voor mensen die een koopwoning bezitten? Zo ja, wat zijn de mogelijkheden dit aan te pakken binnen de huidige wet- en regelgeving? Zo nee, waarom niet? Welke mogelijkheden zijn er nu om mensen uit een sociale huurwoning te zetten die bijvoorbeeld, zoals in het artikel wordt genoemd, 59 koopwoningen bezitten?

Antwoord 6 en 7

Het stelsel van sociale verhuur is bedoeld om te voorzien in betaalbare en kwalitatief goede woningen voor de mensen met een smallere beurs. Dit is moeilijk te rijmen met de beschreven situatie. Het is onwenselijk wanneer sociale huurwoningen onterecht «bezet» worden door mensen die niet tot de doelgroep behoren of door mensen die intussen voordeel behalen uit gelijktijdig bezit van één of meer koopwoningen.

Deze problematiek hangt samen met de wijze waarop sociale huurwoningen worden toegewezen en hoe de corporatie gedurende de huurperiode zicht houdt op de financiële positie van de huurder. Bij de toewijzing van sociale huurwoningen wordt op basis van de wet- en regelgeving het huishoudinkomen getoetst om te bepalen of iemand tot de doelgroep behoort en welk soort woning zou moeten worden toegewezen. De inkomensroep behelst het inkomen inclusief het «inkomen uit sparen en beleggen» uit box 3. Het vermogen telt dus bij de toewijzing van de sociale huurwoning indirect mee. Tijdens de looptijd van het huurcontract vindt geen toets op inkomen meer plaats, behalve voor het kunnen toepassen van het instrument inkomensafhankelijke hogere huurverhoging. Wanneer een huurder inkomen verwerft uit de eigendom van woningen en het huishoudinkomen (mede) daardoor stijgt tot boven de daarvoor geldende inkomensgrens, kan de woningcorporatie een hogere huurverhoging doorvoeren. Op deze manier kan de woningcorporatie ook na de woningtoewijzing een prikkel toepassen voor doorstroming zodat de huurwoning beschikbaar komt voor een volgende huurder. Huurders van sociale huurwoningen genieten – net als iedere huurder – huurbescherming. Opzegging van het huurcontract door de verhuurder is alleen mogelijk in die gevallen die de wet expliciet noemt.² In het geval dat de huurder in de sociale huurwoning woont, zijn huur betaalt en geen overlast veroorzaakt voor de omgeving, voldoet de huurder aan zijn huurcontract en kan de verhuurder de huur niet opzeggen.

Binnen de huidige regelgeving zou opzegging in beginsel mogelijk zijn indien:

1. in het huurcontract van de sociale huurwoning is opgenomen dat de huurder geen woning(en) voor langere tijd in eigendom heeft. (Voor langere tijd, immers ongewenste situaties moeten worden voorkomen

² Artikelen 7:274 van het Burgerlijk Wetboek (BW), verder uitgewerkt in de artikelen 7:274a–274f van het BW.

- voor huurders die een woning erven, of gekocht hebben maar nog niet zijn verhuisd). Wanneer de huurder dan toch voor langere tijd één of meer woningen in eigendom zou hebben, dan kan de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen wegens contractbreuk. Het is aan corporaties om een dergelijke bepaling in het huurcontract op te nemen.
2. een woningcorporatie kan beargumenteren dat «zij de woning dringend voor eigen gebruik nodig heeft» (artikel 7:274 lid 1 onder c BW). Het is uiteindelijk aan de rechter om te toetsen of dit houdbaar is. Dat eigen gebruik zou dan bestaan uit het weer te huur kunnen aanbieden van de woning aan een kandidaat-huurder die op de betaalbare huurwoningen van woningcorporaties is aangewezen. Te verwachten is dat een woningcorporatie zich alleen dán met succes op deze opzeggingsgrond zou kunnen beroepen, wanneer in het huurcontract uitdrukkelijk is opgenomen dat de huurder behoort tot de doelgroep waarvoor de sociale huurwoning bedoeld is. Heeft de huurder op enig moment één of meer eigen woningen (voor langere tijd) in bezit, dan is dat een indicatie dat hij niet meer tot de doelgroep behoort. Hierbij moet worden opgemerkt dat de wet geen specifieke invulling kent van het «dringend eigen gebruik» van een huurwoning, in relatie tot het in eigendom hebben van woningen door de huurder.

Als de huurder niet met de huuropzegging instemt, kan alleen de rechter de huur beëindigen. De rechter zal in dat geval het belang van de verhuurder om de huur te beëindigen afwegen tegen het belang van de huurder om de huur voort te zetten.

Vraag 8

Bent u bereid te onderzoeken of corporaties de mogelijkheid gegeven kan worden om een vermogenstoets uit te voeren bij de toewijzing van een sociale huurwoning? Bent u bereid corporaties ook de mogelijkheid te geven die vermogenstoets uit te voeren gedurende een huurcontract?

Antwoord 8

Ik vind het belangrijk om te onderzoeken hoe groot de problematiek is die in het eerdergenoemde artikel is geagendeerd en welke mogelijkheden er zijn om dit aan te pakken. Als de problematiek goed in beeld is kan ik de mogelijke oplossingen beoordelen.

Vraag 9

Welke oplossingen ziet u om sociale huurders op te sporen die één of meer koopwoningen bezitten die volledig zijn gefinancierd? Bent u bereid met Aedes om tafel te gaan om deze huurders aan te pakken?

Antwoord 9

Ik heb naar aanleiding van het eerdergenoemde artikel met Aedes afgesproken om hier samen naar te kijken. Zoals in antwoord op vraag 6 en 7 beschreven is inzicht nodig in de omvang van het probleem voordat hiervoor oplossingen bedacht kunnen worden.

Vraag 10

Herkent u de oproep van diverse lokale bestuurders en corporaties dat zij meer mogelijkheden nodig hebben om tegen misbruik van sociale huurwoningen op te treden? Zo ja, hoe wilt u deze mogelijkheden verruimen? Zo nee, bent u bereid zo snel mogelijk met hen contact op te nemen?

Antwoord 10

Ik ben bekend met de oproep van lokale bestuurders en corporaties. Om deze lokale bestuurders en woningcorporaties tegemoet te komen werk ik samen met de VNG en Aedes om te kijken welke obstakels bestaan voor de aanpak van woonfraude en hoe we die kunnen wegnemen. Het overleg hierover zet ik voort en ik zal bezien hoe dit in verband kan worden gebracht met de problematiek die in dit artikel naar voren is gebracht.

Vraag 11

Bent u bekend met de pilot die corporatie TIWOS uit Tilburg met de politie wil draaien om wietplantages in sociale huurwoningen op te sporen? Wat doet u om ervoor te zorgen dat corporaties en politie informatie kunnen uitwisselen om criminele activiteiten in sociale huurwoningen tegen te gaan?

Antwoord 11

Woningcorporatie Tiwos heeft mij laten weten dat er geen specifieke pilot is, maar dat de jarenlange aanpak van wietproblematiek in Tilburg plaatsvindt volgens het lokale Hennepconvenant. De problematiek zoals in het krantenartikel beschreven valt binnen een afspraak uit het Convenant Wonen Tilburg 2020–2025 dat woningcorporaties en de gemeente met elkaar opstellen. Daarin is opgenomen dat gemeente en woningcorporaties samen zoeken naar juridische mogelijkheden om onrechtmatig gebruik van sociale huurwoningen tegen te gaan.

Een woningcorporatie kan (vermoedens van) strafbare activiteiten die een huurder in de woning begaat melden bij de politie. Ik voer momenteel gesprekken met Aedes en andere partijen óf – en zo ja in hoeverre – er aanvullende mogelijkheden wenselijk zijn om informatie-uitwisseling tussen corporaties en politie mogelijk te maken.

Vraag 12

Ziet u andere mogelijkheden voor corporaties om sociale huurders op te sporen die één of meer koopwoningen hebben, en hen geen sociale huurwoning toe te wijzen of een huurcontract te ontbinden?

Antwoord 12

Zie mijn antwoorden op vraag 6 tot en met 9.

Vraag 13

Kunt u deze vragen één voor één beantwoorden?

Antwoord 13

Waar de vraagstelling gerelateerde onderwerpen betreft heb ik de beantwoording van de vragen samengenomen.