

Huren van de corporatie terwijl je 59 panden bezit

NRC – 26 januari 2021

Ruim duizend corporatiewoningen in Nederland worden bewoond door mensen die eigenaar zijn van meerdere koophuizen. Het gaat om mensen die staan ingeschreven op het adres van een corporatiewoning, en tegelijk meerdere huizen in elk geval deels op hun naam hebben staan. In totaal zijn dat zeker 1.055 mensen, die samen 3.344 huizen bezitten. Dat blijkt uit onderzoek dat het Kadaster uitvoerde in opdracht van NRC.

Het Kadaster zocht uit welke huiseigenaren twee of meer koopwoningen op hun naam hebben staan, maar daar niet wonen. Vervolgens kon het Kadaster zien welke van deze eigenaren staan ingeschreven op een adres van een corporatie.

Van de ruim duizend mensen die meerdere huizen in bezit hebben én een corporatiewoning huren, hebben er 88 meer dan vijf woningen in bezit en 24 meer dan tien woningen. Een van hen, iemand die in de gemeente Súdwest-Fryslân een woning huurt, beschikt over 59 huizen.

Sociaal wonen en meerdere koophuizen bezitten. Hoe kan dat?

Corporatiekoepel Aedes is „onaangenaam verrast” door de cijfers. „Wij vinden deze situatie heel onwenselijk. Gezien de grote woningnood en de lange wachtlijsten is het onverteerbaar dat mensen met een kleine beurs lang moeten wachten op een geschikte huurwoning, terwijl mensen die meerdere koophuizen in hun bezit hebben en dus elders kunnen wonen, de geschikte huurwoning bezet houden.”

Er is geen wet die verbiedt woningen te bezitten en tegelijk in een corporatiewoning te wonen, zolang dat iemands hoofdverblijf is. De meeste corporatiehuurders die koopwoningen bezitten blijven bovendien verborgen voor hun verhuurder. Corporaties mogen bij het toewijzen van huurwoningen wel kijken naar het inkomen van de potentiële huurder, maar niet naar diens vermogen, waaronder woningbezit valt. „Aedes noch corporaties hebben wettelijk gezien een mogelijkheid ertegen op te treden”, zegt de koepel. „Daarvoor is een wetswijziging nodig.”

Veel corporaties en gemeenten reageren verbaasd en ontstemd. „Mensen die flink kapitaalkrachtig zijn, passen niet in onze voorraad. Dat is misbruik van het idee dat onze woningen er zijn voor mensen met een smalle beurs”, zegt een woordvoerder van de Utrechtse corporatie Mitros, waarbij op 25 adressen mensen staan ingeschreven die in totaal 99 koopwoningen bezitten.

‘Zeer onrechtvaardig’

De Amsterdamse corporatie Eigen Haard, waarbij 45 huurders 219 woningen bezitten, komt de constructies regelmatig tegen. Sinds 2019 gaat de corporatie van elke huurder na of die koopwoningen bezit. „Deze cijfers verrassen ons niet, onze cijfers liggen zelfs nog wat hoger”, zegt bestuurder Vera Luijendijk. De corporatie heeft vorig jaar zo’n vijftien huurcontracten beëindigd, bijvoorbeeld als een persoon in de koopwoning woont en de huurwoning onderverhuurt. Als een bewoner meerdere huizen heeft en zelf in de corporatiewoning woont, kan Eigen Haard niets doen, zegt Luijendijk. „Wettelijk is dat toegestaan, maar het voelt zeer onrechtvaardig.”

In de cijfers is niet te zien welk type woningen op de gevonden adressen staat. Daarom stelt een aantal corporaties dat de huurders ook in een vrije huurwoning kunnen wonen. Maar, zegt Eric Smulders van Woonstad Rotterdam, „er is ook een groot tekort aan betaalbare huurwoningen voor middenklassers. Als zij worden verdrongen door deze huizenbezitters, is dat erg onwenselijk.”

Nederland heeft een tekort aan sociale huurwoningen (met huren tot 752 euro per maand) én middenhuurwoningen (752-1.100 euro per maand) – van elk zeker 80.000.

Corporaties pleiten voor meer slagkracht opdat zij deze constructie kunnen aanpakken. Een vermogenstoets bij de toewijzing van huurwoningen van corporaties zou uitkomst kunnen bieden, zegt Peter Boelhouwer, hoogleraar woningmarkt aan de TU Delft. Bij het toekennen van huurtoeslag wordt dat al gedaan.

Boelhouwer noemt het fenomeen, ondanks het relatief kleine aantal corporatiewoningen dat zo bezet is, een kwalijke zaak. „Het is een principiële kwestie. Als je fors vermogen hebt, moet je absoluut niet in een sociale huurwoning kunnen wonen.”