



Vakantiewoningen zijn niet meegeteld in het onderzoek van het CPB. © ANP

'Houding van corporaties is tenenkrommend'

📰 Aantal sociale huurders met ook een koophuis nog veel hoger, maar waarom gebeurt er niks tegen? 'Houding van corporaties is tenenkrommend'

AMSTERDAM - Het woningbezit onder sociale huurders is hoger dan het Centraal Planbureau dinsdag aangeeft. Naar tweede woningen of huizen in het buitenland is niet gekeken, aldus een zegsman.



Yteke de Jong

Verslaggever Luchtvaart en bouw

2 uur geleden

🔊 Luisteren

↩️ Delen

„Naar een chalet op de Veluwe of naar woningen in het buitenland is niet gekeken in ons onderzoek”, zegt een woordvoerder van het CPB desgevraagd.

Bijna 12.000 huurders van sociale woning hebben óók een koophuis, sommigen zelfs meerdere



Sociale huurders betalen een lage huur op basis van hun inkomen. Er wordt na het ondertekenen van het huurcontract niet gekeken hoe het vermogen zich ontwikkelt en of bijvoorbeeld een vakantiehuisje is aangeschaft in de loop der jaren.

Lange wachtlijsten sociale huurwoningen

Uit het onderzoek van het CPB blijkt dat 12.000 huurders ook een eigen woning hebben, in de zin van een hoofdverblijf. Zij zijn ooit in het bezit gekomen van een sociale huurwoning, maar hebben die niet opgezegd op het moment dat ze in staat waren om bijvoorbeeld een huis te kopen. Dit terwijl de doelstelling van corporaties is om mensen te huisvesten die niet elders terecht kunnen.

„Vanwege de lange wachtlijsten voor sociale huurwoningen en de duidelijke spanning met de doelstelling van corporaties zijn deze aantallen huiseigenaren relevant”, aldus het CPB. Woningcorporaties hebben in totaal 2,2 miljoen woningen in de verhuur.

Huurder door Ymere uit huis gezet

Woningcorporatie Ymere uit Amsterdam heeft vorig jaar via een rechtszaak een huurder kunnen uitzetten die twee koopwoningen in bezit had en deze zelf verhuurde. „Dit is het topje van ijsberg”, zegt een woordvoerder van Ymere.

„Een sociale huurwoning is er voor mensen die het niet op eigen kracht redden. Een vermogenstoets invoeren zou een oplossing zijn. Als je vaststelt dat iemand een chalet op de Veluwe heeft, dan zou je vervolgens een hogere huur voor de sociale huurwoning in Amsterdam kunnen vragen.”

'Bouw van 100.000 woningen per jaar raakt verder uit zicht door ingreep hypotheekrenteaftrek'



De woningcorporaties hebben echter zelf nog nooit in beeld gebracht hoe groot het woningbezit is onder de huurders in Nederland, aldus een woordvoerder van koepel Aedes. „Een huurder wordt niet gecontroleerd op diens vermogen. Daarvoor zou de wet aangepast moeten worden door de politiek.”

Houding corporaties 'tenenkrommend'

Bronnen in de corporatiewereld stellen echter dat de houding van de woningcorporaties 'tenenkrommend is'. „Er is een groot woningtekort, maar misbruik wordt nauwelijks aangepakt”, stelt deze bron.

Bovendien zijn er verschillende visies op wat woonfraude is bij woningcorporaties. De een vindt de tweede woning van de huurder wel fraude, een andere corporatie weer niet. „De data is er, maar de wil ontbreekt uit angst voor een negatief frame over sociale huurders”, zegt een insider.

Scheefhuurders

„Huurbescherming is grotendeels dwingend recht. Dit betekent dat corporaties in een huurcontract niet ten nadele van de huurder mag afwijken van de wet. Er is geen wet die verbiedt woningen te bezitten en tegelijk in een corporatiewoning te wonen, zolang dat iemands hoofdverblijf is. Aedes noch de corporaties hebben wettelijk gezien een mogelijkheid ertegen op te treden. Daarvoor is een wetswijziging nodig”, zegt een woordvoerder van Aedes.

Het CPB stelt ook vast dat de helft van de woningeigenaren onder de sociale huurders een te hoog inkomen heeft voor een sociale huurwoning. Dit 'scheefwonen' is deels 'opgelost' door de inkomensgrenzen op te

rekken.

Maar dat neemt niet weg dat de huur nog altijd relatief laag is. Een onderzoek van een aantal jaar geleden bracht aan het licht dat in Amsterdam 10 tot 20 procent van de sociale huurwoningen illegaal werd onderverhuurd door de huurder.

'Controle op buitenlands vastgoed is niet mogelijk'

Ymere in Amsterdam controleert bij de start van een nieuwe verhuur of een nieuwe huurder vastgoed bezit, onder meer via het Kadaster. Dat geldt voor alle typen vastgoed, aldus een woordvoerder.

Annemarie van Gaal: als je denkt dat we de zotste regel in Amsterdam wel hebben gehad, hou je vast



Daarbij is het lastig dat het Kadaster geen verzoeken 'in bulk wil' en dat bij een toets op vermogen huurders één voor één door het register gehaald moeten worden. Dat kost mankracht. Ymere heeft ruim 60.000 woningen. „Controle op buitenlands vastgoed is niet mogelijk. Heeft de huurder vastgoed op zijn naam en is de reden een scheiding of een erfenis, dan verlenen we tijdelijk een uitzondering”, zegt de woordvoerder van Ymere.

„Alles achteraf controleren is ondoenlijk. Dat geldt ook voor huurders die bijvoorbeeld lange tijd verblijven in een vakantieappartement.” Er zijn onder sociale huurders ook bijvoorbeeld 'overwintersaars' in het buitenland, aldus Ymere.

Waarom bouwen woningcorporaties niet meer nieuwe huizen? 'Ze halen te weinig inkomsten op bij scheefwoning'



Huidige systeem begint te kraken

Het huidige systeem voor sociale huur is ruim dertig jaar oud. Door de ontwikkeling van de woningmarkt en ingrepen in de sociale huursector begint dat steeds meer te kraken.

Dat oude systeem is gebaseerd op 'doorstroming', wat inhoudt dat iemand zijn sociale huurwoning moet opgeven als deze meer gaat verdienen of elders een huis koopt. In de praktijk is dat lastig af te dwingen.

„Er is frictie in het sociale huursysteem”, zegt onderzoeker Frank Verwoerd van vastgoedconcern CBRE. „Op zowel de inkomens- als de vermogenskant zit een groot aantal huurders die onterecht in een sociale huurwoning zitten.”

„De woningcorporatie geeft nu subsidie aan huurders die daar geen recht op hebben, terwijl ze daardoor minder woningen kunnen bouwen voor alle wachtenden. Een inkomens - en vermogentoets is nodig om dit probleem aan te pakken.”

Financieel

Woningbouw

Woningnood