

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

1941

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *woningeigenaren die huren bij een woningcorporatie* (ingezonden 29 januari 2021).

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

Vraag 1

Kent u het bericht «Sociaal huren, met een pied-à-terre in de grachtengordel»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Is het waar dat er ruim duizend mensen een woning huren van een woningcorporatie terwijl sommige meer dan 15 woningen in eigendom hebben?

Antwoord 2

Uit onderzoek van het Kadaster is naar voren gekomen dat 1055 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 er tijdelijke situaties kunnen bestaan van 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 nodig 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 3

Wat vindt u van deze praktijk waarbij broodnodige woningen worden verhuurd of worden gebruikt als tweede woning terwijl er een enorme woningnood heerst?

¹ NRC, 26-01-21.

Antwoord 3

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.

Vraag 4, 5

Klopt het dat in Súdwest-Fryslân een corporatiebewoner 59 huurwoningen bezit? Hoe is dat mogelijk? Bent u het ermee eens dat deze woning per direct beschikbaar gesteld moet worden aan mensen die smachten naar een betaalbare huurwoning?

Deelt u de mening dat iemand die 59 woningen bezit niets te zoeken heeft in een sociale huurwoning? Deelt u de opvatting van de lokale PvdA dat «It echt te gek foar wurden» is? Zo ja, wat gaat u hieraan doen? Dit kan toch niet door de beugel?

Antwoord 4, 5

Uit het onderzoek door het Kadaster is naar voren gekomen dat een huurder van een woningcorporatie in Súdwest-Fryslân 59 koopwoningen in eigendom heeft. Zoals hierboven vermeld is niet onderzocht of het bij de in het artikel beschreven situaties sociale huurwoningen betreffen, of duurdere corporatiewoningen in de vrije sector. Dat is dus ook voor deze casus niet bekend. Indien het hier inderdaad een sociale huurwoning zou betreffen, dan is het ongewenst dat deze woning niet beschikbaar is voor een huurder die op de sociale huursector is aangewezen om te voorzien in zijn woonbehoefte. 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. 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.

Vraag 6

Bent u het ermee eens dat woningen niet bedoeld zijn om te verzamelen maar om in te wonen? Zo ja, steunt u de voorstellen voor het ontmoedigen van het verzamelen van woningen door middel van de voorgestelde Prins Bernhardbelasting?

Antwoord 6

Ik deel dat woningen bedoeld zijn om in te wonen. Er is behoefte aan zowel woningen in het koopsegment als in het huursegment. Om te zorgen voor voldoende huurwoningen zijn verhuurders nodig. Tegelijkertijd ontstaan er door de huidige krapte excessen op de woningmarkt, waardoor het voor diverse groepen, zoals starters en mensen met een middeninkomen, steeds lastiger wordt om een passende woning te vinden. Het kabinet richt zich op het aanpakken van deze excessen en het verbeteren van de positie van starters en mensen met een middeninkomen. Zo is per 1 januari 2021 de Wet differentiatie overdrachtsbelasting in werking getreden. Met deze wet is een vrijstelling van overdrachtsbelasting voor starters² ingevoerd, zodat zij minder lang hoeven te sparen voor hun kosten koper. Daarnaast zorgt een beperking van de reikwijdte van het verlaagde tarief van 2% voor de overdrachtsbelasting ervoor dat personen alleen nog in aanmerking komen voor dit verlaagde tarief, indien zij zelf in de woning gaan wonen. Andere kopers, zoals beleggers, betalen vanaf 1 januari 2021 het algemene tarief. Het algemene tarief is per 1 januari 2021 verhoogd van 6% naar 8%. De differentiatie moet de positie op de woningmarkt van starters en doorstromers verbeteren ten opzichte van beleggers.

Met de voorgestelde belasting zouden personen die in het bezit zijn van een vastgoedportefeuille met meer dan vijf woningen inkomstenbelasting moeten betalen over huurinkomsten en vermogenswinsten. In de huidige systematiek

² . Het gaat hier om meerderjarige kopers tot 35 jaar. Zij betalen eenmalig geen overdrachtsbelasting bij aankoop van een woning indien zij er zelf in deze woning gaan wonen. Vanaf 1 april 2021 geldt aanvullend dat de woning niet duurder mag zijn dan € 400.000.

worden personen die in het bezit zijn van een vastgoedportefeuille met meer dan vijf woningen niet automatisch aangemerkt als ondernemer voor de inkomstenbelasting. De omvang van een vastgoedportefeuille is niet doorslaggevend voor de vraag of sprake is van een onderneming. Het introduceren van een numerieke grens gaat in tegen de huidige systematiek en de bestendige jurisprudentie dat pas sprake is van een onderneming indien de bezitting is gericht op het verkrijgen van een hogere waarde stijging en rendement daarvan, dan bij normaal vermogensbeheer kan worden verwacht. Indien een vastgoedportefeuille niet aan de hiervoor genoemde voorwaarden voldoet, behoren de bezittingen – afgezien van een situatie van terbeschikkingstelling aan de eigen vennootschap of aan de onderneming van de fiscale partner- tot de rendementsgrondslag van box 3 en worden deze bezittingen belast tegen een forfaitair rendement. Een numerieke grens is bovendien arbitrair. Het voorstel om personen die in het bezit zijn van meer dan vijf woningen aan te merken als ondernemer, steunt het kabinet dan ook niet. Zoals beschreven heeft het kabinet andere maatregelen genomen om de positie van starters op de woningmarkt ten opzichte van beleggers te verbeteren.

Vraag 7

Waarom is het op dit moment mogelijk om in aanmerking te komen voor een corporatiewoning wanneer iemand een woning in eigendom heeft?

Antwoord 7

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 inkomensstoets 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. Deze inkomensstoets filtert die mensen eruit die niet tot de doelgroep voor sociale huur behoren. Deze mensen komen dan niet in aanmerking voor een sociale huurwoning van een woningcorporatie. Vermoedelijk betreft het in de beschreven situatie – voor zover het om sociale huurwoningen gaat – huurders die tijdens de loop van het huurcontract het eigendom van één of meer woningen hebben verkregen.

Vraag 8, 9

Bent u bereid om voortaan te laten toetsten op eigen woningbezit alvorens iemand in aanmerking komt voor een sociale huurwoning? Zo nee, waarom niet?

Deelt u de mening dat sociale huurwoningen bedoeld zijn voor mensen die niet al een eigen huis bezitten? Bent u bereid het recht op een sociale huurwoning te laten vervallen om dit soort situaties te voorkomen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 8, 9

Uitgangspunt is dat sociale huurwoningen bedoeld zijn voor de mensen met een smallere beurs, die op sociale huur zijn aangewezen voor een woning. Bedacht moet worden dat er tijdelijke situaties kunnen bestaan van mensen die doorstromen naar de koopsector of andersom, of bijvoorbeeld situaties van mensen in een scheiding. 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 mogelijke oplossingen beoordelen.

Corporaties hebben zelf de mogelijkheid om in het huurcontract van de sociale huurwoning op te nemen dat de huurder geen woning(en) voor langere tijd in eigendom heeft. (Voor langere tijd, immers ongewenste situaties moeten worden voorkomen 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. Ook kan een woningcorporatie de huurovereenkomst opzeggen wanneer zij 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 dan 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.

Vraag 10

Aangezien een deel van de woningen wordt verhuurd aan arbeidsmigranten die vaak in erbarmelijke omstandigheden moeten leven, deelt u de mening dat een landelijke verhuurdersvergunning nodig is? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 10

Ik zal u binnenkort per brief informeren over mijn gedachten bij eisen aan verhuurders en een landelijke verhuurdervergunning, zoals dit ook door de Minister van Sociale Zaken en Werkgelegenheid namens mij onlangs is toegezegd tijdens het AO Arbeidsmigranten.

Vraag 11

Bent u bereid om op korte termijn in gesprek te treden met de corporaties om deze onttrokken woningen weer ter beschikking te stellen aan mensen die een woning nodig hebben? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 11

Ik ga nader onderzoek doen naar deze problematiek. Het is belangrijk dit van geval tot geval te bekijken. Het is aan individuele corporaties om te bezien hoe zij om willen gaan met huurders in een sociale huurwoning die één of meer eigen woningen bezitten.