

Een huurhuis dat door de huurder verhuurd wordt

Het is een anonieme tip die corporatie Eigen Haard naar het adres in Amsterdam-Zuid leidt. Sinds enkele jaren huurt een vrouw het appartement voor een prijs in de vrije huursector, in de praktijk is ze nauwelijks thuis. Als medewerkers van de corporatie een kijkje gaan nemen, treffen ze iemand anders aan.

Die vertelt dat de huurder al jaren elders woont, in een koopwoning. Onderzoek van Eigen Haard toont zelfs aan dat ze meerdere koopwoningen bezit - ook al toen ze op de wachtlijst stond voor een huurwoning. Eigen Haard kon dat niet weten; een vermogenstoets van huurders mag de corporatie niet doen, zo is wettelijk vastgelegd. En het inkomen van de vrouw was passend om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning. Die gebruikt ze sindsdien als pied à terre, ze overnacht er sporadisch. Als de corporatie haar hiermee confronteert, ontkent ze het hele verhaal. Ze beschouwt de huurwoning als haar eigendom. De rechter moet het huurcontract uiteindelijk ontbinden.

Nederland telt ruim 25.000 mensen en bedrijven die meerdere koopwoningen bezitten, maar er zelf niet wonen. De meeste van hen verhuren hun bezit, laten er hun kinderen of andere familieleden wonen. Soms staan de huizen leeg.

Er zijn ook mensen die, terwijl ze twee of meer koopwoningen bezitten, zelf voor een goedkope huurprijs een woning van een corporatie huren. Het gaat om ruim duizend mensen, blijkt uit onderzoek dat het Kadaster uitvoerde voor NRC. In totaal worden 1.055 corporatiewoningen bewoond door eigenaren van meerdere koophuizen, samen 3.344 in totaal.

Corporaties zijn er voor hen met een kleine beurs. Ze verhuren de meeste van hun 2,4 miljoen woningen in de sociale sector, met een maximale huurprijs van 752 euro per maand. De inkomensgrens voor de sociale huursector ligt op zo'n 39.000 euro per jaar. Corporaties verhuren ook een klein gedeelte van hun woonaan-

CORPORATIEWONINGEN

Huren van de corporatie terwijl je 59 panden bezit

Duizenden mensen met een smalle beurs staan op de wachtlijst voor een corporatiewoning. Uit NRC-onderzoek blijkt dat honderden die hierin wonen zelf meerdere koophuizen bezitten. „Hier zijn huizen niet voor bedoeld.”

Door **Bram Endedijk** en **Sam de Voogt**

bod, zo'n 6 procent, in de vrije huursector, vaak voor huurprijzen tussen de 720 en 1.100 euro - de zogeheten 'middenhuurwoningen'.

Nederland kent een groot tekort aan zowel sociale- als middenhuurwoningen; er zijn van beide typen zeker 80.000 extra nodig. Mensen die zich inschrijven voor een betaalbaar huurhuis in Utrecht en Amsterdam moeten gemiddeld zo'n tien jaar wachten, blijkt uit onderzoek van de Woonbond. In regio Den Haag zes jaar. Overall stijgen de wachttijden, toonde een studie van onderzoeksbureau Rigo vorig jaar aan.

Tegelijkertijd zijn er mensen die zich een koophuis kunnen veroorloven én een betaalbare huurwoning betrekken. Het Kadaster wist deze mensen te onderscheiden door huiseigenaren met twee of meer woningen die deze zelf niet bewonen, te vergelijken met mensen die staan ingeschreven op adressen op naam van woningcorporaties. Corporatiebewoners die alleen één koophuis in bezit hebben zijn niet meegerekend, om te voorkomen dat de data vervuild raakten met mensen die recent een huis kochten, maar nog niet verhuisd zijn.

Van de ruim duizend mensen die meerdere huizen bezitten én een corporatiewoning huren, blijken er 88 meer dan vijf koopwoningen te bezitten; 24 personen bezitten meer dan tien woningen. Hoewel NRC niet over hun namen of adressen beschikt - het Kadaster deelde geen persoonsgegevens - is wel te achterhalen dat er in elk geval één persoon is die in de gemeente Súdwest-Fryslân een corporatiewoning huurt én beschikt over 59 koophuizen. Gemeente en corporatie weten niet om wie het gaat. Ze beraden zich over vervolgstappen.

Huizen met arbeidsmigranten

Een schuurtje in de gemeente Gilze en Rijen staat vol synthetische drugs. Het is een sociale huurwoning van

een corporatie. De bewoner verklaart dat criminelen de drugs in zijn schuurtje stopten, hij heeft er niets mee te maken. Er zijn geen aanwijzingen dat zijn verhaal klopt. De vondst van de drugs wordt besproken op het gemeentehuis, en bereikt toenmalig burgemeester Jan Boelhouwer. Hij vraagt zijn ambtenaren om nadere informatie over de bewoner. De man blijkt eigenaar van een huis én hij huurt een sociale huurwoning.

Een poosje later, ook in Gilze en Rijen. Op het gemeentehuis komt een klager, over zijn buurman die drugs gebruikt. Hij vertelt waar hijzelf woont, een adres in bezit van een corporatie. Als de gemeente nader onderzoek doet, blijkt de klagende bewoner van de sociale huurwoning twee koophuizen te hebben, ook eentje in Tilburg. Ze zitten vol arbeidsmigranten. Boelhouwer: „Ik dacht meteen: dit moet niet kunnen. Maar ook: hoe vaak komt dit voor?”

Van lang niet alle corporatiebewoners met koopwoningen is duidelijk waarom ze staan ingeschreven in een corporatiewoning. Veel gemeenten en corporaties die NRC benaderde lieten weten deze constructie niet te kennen.

„Deze cijfers zijn nieuw voor ons”, zegt een woordvoerder van corporatie Domijn (7 huurders die 32 woningen bezitten) uit Enschede. De gemeente Nijmegen (15 huurders, 49 woningen) schrijft dat gemeente én corporaties er niet van op de hoogte waren, en wil verder praten met de woningcorporaties. Ook Utrecht (36 huurders, 162 woningen) wil in gesprek met corporaties en de landelijke overheid.

In Tilburg (19 huurders, 50 woningen) kennen ze deze situatie in de praktijk wel. Directeur-bestuurder René Scherpenisse van de Tilburgse corporatie Tiwos (8 huurders, 20 woningen) noemt een situatie van een paar jaar geleden: een huurder van Tiwos woonde in zijn eigen koophuis, en gebruikte de huurwoning voor een wietplantage. De Tilburgse politie gaat volgend jaar met corporaties verkennen hoe ze meer grip op het fenomeen kunnen krijgen, mailt een woordvoerder. Maar: „Uitwisseling van data is lastig door privacywetgeving.”

Ook in Amsterdam (131 huurders, 509 woningen) zien ze het probleem. Wethouder Laurens Ivens (Wonen, SP): „Mensen met een tweede woning betekent ook mensen zonder woning.” Burgemeester Jan Boelhouwer van Gilze en Rijen: „Ze weten dat ze 2.000 à 3.000 euro kunnen vangen door hun huizen te verhuren aan arbeidsmigranten, zelf wonen ze in een sociale huurwoning voor 600 euro.” Hij denkt dat soms ook katvangers worden gebruikt: stromannen die slechts juridisch eigenaar zijn, mensen zonder geld, die alleen op papier meerdere huizen bezitten. „De echte eigenaren zitten in de drugs-handel en hebben veel vermogen, maar willen niet dat de fiscus daar achter komt.”

De gemeente Hilversum (12 huurders die 56 woningen bezitten) wijst erop dat het om een erg klein percentage van het totale aantal corporatiewoningen in de gemeente gaat: 11.450.

De Delftse hoogleraar woningmarkt Peter Boelhouwer (geen familie) vindt het een „princiële kwestie; dit moet absoluut niet kunnen, je hebt vermogen en je bent zelfredzaam. Elke woning die zo onttrokken wordt, is er een te veel.”

Woon- en adresfraude

In de Indische buurt in Amsterdam huurt een man al ruim twintig jaar een woning van corporatie Eigen Haard. Hij heeft zijn eigen zaak. Dat is ook de reden dat hij de bovenwoning, een appartement met twee slaapkamers, aanhoudt als hij omstreeks 2012 naar een koopwoning in een stad in Flevoland verhuist. Een goede plek om af en toe te blijven slapen na een lange werkdag. Hij verdient er ook een aardig zakcentje mee, hij besluit de woning door te verhuren.

Als Eigen Haard deze situatie ontdekt en de man benadert, geeft hij toe dat hij een koopwoning én een huurwoning betreft. Hij staat nog ingeschreven in zijn oude huurwoning; zo pleegt hij niet alleen woonfraude, ook adresfraude. Pas als de corporatie hem dagvaardt, levert hij vrijwillig de sleutels van het appartement in.

De enige corporatie die goed bekend is met deze constructie, zegt dat het vaker wel dan niet om illegale situaties gaat. Het Amsterdamse Eigen Haard (45 huurders die 219 woningen bezitten) controleert sinds eind 2019 elke huurder op woningbezit, zegt bestuurder Vera Luijendijk. „Vorig jaar zijn we naar woonfraude gaan speuren bij woningbezitters.”



FOTO BERLINDA VAN DA MAN

Een man liet zijn kind in zijn huurwoning (niet op de foto) aan een Amsterdamse gracht wonen.

„Ik dacht meteen: dit moet niet kunnen. Maar ook: hoe vaak komt dit voor?”

Jan Boelhouwer
oud-burgemeester Gilze en Rijen

Sindsdien heeft de corporatie tientallen huurders met twee of meer koopwoningen, en „honderden” huurders met één koophuis ontdekt. „In de meeste gevallen gaat het om een vorm van woonfraude.” Vaak gaat het om huurders die zelf in een koopwoning wonen, en hun huurwoning doorverhuren. Eigen Haard heeft op deze manier vorig jaar al vijftien huurcontracten beëindigd en verwacht dat dit aantal alleen maar verder zal oplopen.

De corporatie ziet dat huurders diverse redenen hebben zowel een koop- als huurwoning te hebben. Financieel gewin, een fijne extra plek voor zichzelf of kinderen of familie, een vangnet voor als een prille relatie uitgaat. Er zijn zelfs mensen, zegt Eigen Haard, die met hun gezin in een koopwoning wonen, en in de huurwoning met een andere relatie.

Goedkoop huren aan de gracht

Een ruime sociale huurwoning aan de Amsterdamse gracht, de slaapkamers staan leeg. De bewoner, die ruim 25 jaar huurder is van Eigen Haard, woont al meer dan 10 jaar met zijn gezin in Noord-Brabant, in een gezinswoning die hij samen met zijn partner heeft gekocht.

Een pied à terre aan de Amsterdamse gracht laat je niet zomaar lopen. En de laatste jaren woonde er een studerend kind. „Waar bemoeien jullie je mee”, zegt de huurder als Eigen Haard hem bevraagt. „Jullie willen zeker de woning overhevelen naar de vrije huursector, en zo de huur verdubbelen”, zegt hij als hij tegenover de corporatie voor de rechter staat. Die oordeelt dat de man veel te weinig verbleef in de huurwoning. Hij stond bovendien ingeschreven op zijn adres in Brabant. Er volgt

een vonnis tot ontruiming, daarna verhuurt de corporatie het appartement weer als sociale huurwoning.

Omdat het onderzoek van NRC en het Kadaster niet toont wat voor type woningen op de gevonden adressen staan, wijzen sommige corporaties en gemeenten erop dat de cijfers niet genoeg duidelijkheid geven over deze groep huurders. „Gaat dit over sociale huur of vrijesector-huur? Als we dit niet weten, ontstaan snel beelden die niet meer te corrigeren zijn en die het beeld van sociale huurders onnodig belast”, zegt de Haagse corporatie Staedion (36 huurders die 120 woningen bezitten).

Het zou om huurders kunnen gaan die niet in een sociale, maar duurdere vrije huurwoning wonen. Of die recent een erfenis ontvingen. Of het gaat om mensen op leeftijd die door hun pensionering een laag inkomen, maar wel vermogen in de vorm van meerdere huizen hebben.

Maar zelfs al wonen deze huurders in een duurdere vrije huurwoning, ook daar is een groot tekort aan, zegt Eric Smulders van Woonstad Rotterdam (33 huurders met 94 woningen). „Er zijn veel te weinig betaalbare huurwoningen voor middeninkomens. Als zij worden verdrongen door deze mensen die zelf koopwoningen hebben, is dat erg ongewenst.”

In een recente zaak tussen Eigen Haard en een huurder in Amsterdam oordeelde ook de rechter dat huurwoningen in de vrije sector zo schaars zijn, dat oneigenlijk gebruik van deze woningen niet is geoorloofd. De huurder van de middenhuurwoning moest vertrekken.

Het is Eigen Haard nu in een aantal gevallen gelukt het contract met een huurder te ontbinden. Dat kan als die zich aan woonfraude bezondigt. Maar als een huurder voornamelijk in zijn huurwoning woont, netjes de huur betaalt en zich aan de regels houdt, kan hij nog zo veel koophuizen bezitten, corporaties en gemeenten kunnen dan niks doen. Geen wet die dit verbiedt. Luijendijk van Eigen Haard: „Dat voelt zeer onrechtvaardig. Een woning verhuren aan een bewoner die elders een woning heeft is natuurlijk niet de bedoeling.”

Vrijwillig de sleutels ingeleverd

Aan de rand van de Jordaan in Amsterdam staat een appartement waar het licht vaker niet dan wel brandt. De huurder, ooit als alleenstaande man begonnen met huren bij Eigen Haard, heeft in de jaren erna een relatie gekregen, is getrouwd en woont inmiddels al jaren met zijn gezin in een koopwoning ergens in Noord-Holland.

Hij werkt in Amsterdam, het lukt hem niet elke dag met het ov thuis te komen - dan komt de huurwoning van pas. Bovendien kunnen er in vakantietijd bekenden of familie langskomen, dan hoeven ze geen hotel te boeken. Als Eigen Haard met de huurder in gesprek gaat, realiseert hij zich dat hij deze woning onrecht bezet houdt. Hij levert de sleutels vrijwillig in.

Het probleem is tweeledig, zo zeggen meerdere woningcorporaties. De corporaties mogen bij het toewijzen van huurwoningen niet naar het vermogen van de potentiële huurder kijken, waar het bezit van woningen onder valt, maar alleen naar het inkomen. „Woningcorporaties hebben geen inzicht in de vermogensgegevens van hun huurders”, schrijft corporatiekoepel Aedes in een reactie op vragen van NRC.

Het is nu nog onmogelijk te controleren op vermogen, zegt hoogleraar Boelhouwer. „Bij de huurtoeslag gebeurt dat wel.” Volgens hem kan dat ook bij de toewijzing van huizen. Dan zouden de Belastingdienst en corporaties die informatie moeten uitwisselen.

Maar al zouden corporaties er wel inzicht in hebben, dan „heeft het op dit moment weinig zin het vermogen van onze huurders te controleren, omdat wij aan de hoogte ervan geen consequenties kunnen verbinden”, aldus Aedes. De koepel pleit voor een wetswijziging. Jan Boelhouwer is nu burgemeester in Waalre, ook in Brabant. Bij zijn aantreden liet hij meteen uitzoeken hoeveel mensen in een corporatiewoning zitten, terwijl ze ook huizen bezitten. Hij wacht op de resultaten. „Het is wat mij betreft heel simpel: hier zijn huizen van woningcorporaties gewoonweg niet voor bedoeld.”

Reageren? Onderzoek@nrc.nl

Overall in het land zijn er corporatiehuurders die tegelijkertijd huizen bezitten

Totaal aantal woningen in bezit van corporatiebewoners

