Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

DG Volkshuisvesting en Bouwen
Directie Wonen
Afdeling Corporaties

Turfmarkt 147
2511 DP Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Datum	22 september 2026
Betreft	Beantwoording vragen van het lid Nobel (VVD) over een huurder met twee koopappartementen in een sociale huurwoning

Onze referentie
2026-0000485633

Hiermee bied ik u de antwoorden aan op de vragen van het lid Nobel (VVD) over het bericht dat een huurder met twee koopappartementen in een sociale huurwoning mag (kenmerk 2026Z16252, ingezonden op 15 juli 2026).

De minister van Volkshuisvesting en
Ruimtelijke Ordening,

Elanor Boekholt-O'Sullivan

DG Volkshuisvesting en Bouwen
Directie Wonen
Afdeling Corporaties

Datum

Onze referentie
2026-0000485633

2026Z16252

Vraag 1
Bent u bekend met het bericht "Rechter zet streep door ontruiming: man met twee koopappartementen mag in sociale huurwoning blijven"?[1]

Antwoord
Ja, ik ben hier mee bekend.

Vraag 2
Hoe beoordeelt u deze situatie waarin een huurder die eigenaar is van twee koopappartementen toch in zijn sociale huurwoning kan blijven wonen, terwijl honderdduizenden woningzoekenden jarenlang niet aanmerking komen voor een (sociale huur-) woning?

Antwoord
Hoewel het op grond van de geldende regelgeving niet verboden is om een sociale huurwoning van een woningcorporatie te huren en tegelijkertijd een koopwoning in eigendom te hebben, vind ik deze situatie onwenselijk.

Vraag 3
In hoeverre deelt u de opvatting dat sociale huurwoningen in de eerste plaats bedoeld zijn voor huishoudens die (financieel) niet in staat zijn zelfstandig in hun huisvesting te voorzien en dat het onwenselijk is dat personen met een substantieel vermogen een sociale huurwoning bezet houden? Zo nee, waarom niet?

Antwoord
Het kabinet hecht aan een doelmatige en rechtvaardige inzet van de sociale woningvoorraad. Sociale huurwoningen van corporaties vormen een schaars goed en zijn in de eerste plaats bedoeld voor huishoudens die vanwege hun financiële positie niet of nauwelijks terechtkunnen op de koopmarkt of in de midden en vrije huursector. Juist voor mensen met een kleine portemonnee bieden woningcorporaties een betaalbare en passende woning. In een tijd waarin de druk op de sociale huursector groot blijft en veel woningzoekenden langdurig moeten wachten op een huis, is het van belang dat deze woningen beschikbaar zijn voor degenen die daarop het meest zijn aangewezen. Daarom heb ik op 21 september 2026 een brief aan uw Kamer verstuurd waarin ik de twee maatregelen uit het coalitieakkoord heb uitgewerkt om scheefhuren tegen te gaan.

Vraag 4
Weet u hoeveel sociale huurwoningen worden bewoond door mensen die daarnaast eigenaar zijn van één of meerdere woningen of beschikken over vermogen dat ruim boven de nog in te voeren vermogensgrens ligt? Zo ja, hoe veel woningen zijn dit? Zo niet, bent u bereid dit in kaart te brengen?

Antwoord

[1] De Telegraaf, 11 juli 2026: Rechter zet streep door ontruiming: man met twee koopappartementen mag in sociale huurwoning blijven | De Telegraaf

DG Volkshuisvesting en Bouwen
Directie Wonen
Afdeling Corporaties

Datum

Onze referentie
2026-0000485633

Gegevens uit de CBS Woonbase, laten zien dat de meerderheid van de huishoudens die een sociale huurwoning van een woningcorporatie bewonen slechts een beperkt vermogen heeft: 61% beschikt over een vermogen van € 10.000 of minder. Ongeveer 24.000 (1%) huishoudens in een sociale huurwoning van een corporatie hebben een vermogen van boven de €200.000. Voor verdere context en cijfers verwijs ik u naar de Kamerbrief. Een onderzoek van het CPB laat zien dat circa 12 duizend corporatiehuurders (incl. midden- en vrije huur) één of meer eigen woningen bezitten. Wanneer we enkel kijken naar de sociale huurwoningen van corporaties zien we bijna 11.000 huurders die tevens woningeigenaar zijn, ongeveer een 0,5% van alle huurders in een sociale huurwoning van een corporatie. Soms zijn mensen tijdelijk (mede-)eigenaar van een woning: bijvoorbeeld kort na een scheiding, bij doorstroom naar koop of na een erfenis. In andere gevallen lijkt er sprake te zijn van langdurig woningbezit.

Vraag 5
Klopt het dat woningcorporaties in dergelijke gevallen op dit moment slechts beperkt mogelijkheden hebben om een huurovereenkomst te beëindigen? Hoe beoordeelt u deze situatie?

Antwoord
Woningcorporaties beschikken over juridische mogelijkheden om op te treden tegen huurders die bijvoorbeeld niet in de woning wonen, illegaal onderverhuren of andere huurvoorwaarden schenden. Ook beëindiging van de huurovereenkomst wegens ‘dringend eigen gebruik’ kan in bepaalde situaties mogelijk zijn, zoals blijkt uit recente uitspraken waarbij Ymere betrokken was. Tegelijkertijd laat jurisprudentie, waaronder een zaak van Woningstichting Naarden, zien dat aan deze mogelijkheid grenzen zijn.

Het huurder-eigenaarschap is in beginsel ongewenst, omdat daarmee schaarse sociale huurwoningen niet beschikbaar komen voor huishoudens die daarop zijn aangewezen. Dit betekent echter niet dat woningbezit zonder meer tot verlies van de huurwoning moet leiden. Er kunnen situaties zijn waarin het toch niet wenselijk is om een huurcontract te beëindigen. Een algemene beëindigingsgrond zou een te vergaande maatregel zijn. In plaats daarvan zet ik in op het actief benutten van de bestaande juridische mogelijkheden om op te treden wanneer een huurder over passende alternatieve huisvesting beschikt. Gelet op de bestaande mogelijkheden en de recente jurisprudentie ligt het op dit moment meer voor de hand deze instrumenten actief te benutten, dan aanvullende wettelijke normen te stellen. De juridische ontwikkelingen op dit gebied zal ik de komende tijd nauw volgen.

De voorgestelde maatregelen zijn vooral gericht op een eerlijke toewijzing van sociale huurwoningen aan mensen die deze het hardst nodig hebben en op het stimuleren van doorstroming. Bestaande juridische mogelijkheden, zoals een beroep op ‘dringend eigen gebruik’, moeten daarom eerst actief worden benut. Ook wordt gekeken naar betere beschikbaarheid van gegevens over woningbezit, waarbij gegevensdeling alleen mogelijk is als daarvoor een wettelijke grondslag bestaat en deze uitvoerbaar en proportioneel is. Voor meer toelichting verwijs ik u naar de Kamerbrief.

Vraag 6

DG Volkshuisvesting en Bouwen
Directie Wonen
Afdeling Corporaties

Datum

Onze referentie
2026-0000485633

Wat is de stand van zaken van de in het coalitieakkoord aangekondigde invoering van de eenmalige vermogenstoets en de jaarlijkse inkomenstoets bij sociale huurwoningen? Indien sprake is van vertraging, wat is daarvan de oorzaak?

Antwoord
Ik heb op 21 september 2026 een Kamerbrief verstuurd met de voorgenomen maatregelen omtrent scheefhuren. Mijn doel is begin 2027 in internetconsultatie te gaan met het wetsvoorstel waarin de twee coalitieakkoordmaatregelen tegen scheefhuren zijn uitgewerkt.

Vraag 7
Bent u bereid in de toekomst een herhaaldelijke vermogenstoets te verkennen voor sociale huurders die na intrekking in de woning aanzienlijk vermogen opbouwen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord
Ik heb op verzoek van uw Kamer ook de mogelijkheden voor een vermogensafhankelijke huurverhoging verkend. Voor meer informatie verwijs ik u naar de eerder genoemde Kamerbrief. In het vervolgproces zal, met uw Kamer, moeten worden gewogen hoe de (uitvoerings)kosten zich verhouden tot de baten. Daarbij is een mogelijkheid, in aanvulling op een eventuele vermogenstoets bij de toewijzing van sociale huurwoningen, jaarlijks getoetst of het vermogen van zittende huurders aanleiding geeft tot een hogere huurverhoging. De systematiek kan worden vormgegeven zoals de inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) en, net als de IAH, in beginsel beschikbaar worden gesteld voor alle verhuurders in het lage segment en alleen verplicht worden gesteld voor woningcorporaties.

Vraag 8
Bent u bereid te bezien of woningcorporaties een expliciete wettelijke grondslag kunnen krijgen om de huur te beëindigen indien een huurder beschikt over voldoende vermogen en daarmee redelijkerwijs zelf in zijn huisvesting kan voorzien?

Antwoord
Nee, ik ben niet bereid een algemene wettelijke grond te creëren waarmee een woningcorporatie de huurovereenkomst kan beëindigen enkel omdat een huurder over voldoende vermogen beschikt om zelf in zijn huisvesting te voorzien. Daar komt bij dat vermogen niet automatisch betekent dat iemand daadwerkelijk passende alternatieve huisvesting kan vinden. De Nederlandse woningmarkt kent grote schaarste: niet alleen sociale huurwoningen zijn moeilijk beschikbaar, maar ook een vrije-sectorhuurwoning of koopwoning is niet makkelijk te vinden. Het bezitten van een flink vermogen is een aanleiding om doorstroming te stimuleren of een grotere bijdrage te vragen, maar zou op zichzelf geen grond moeten zijn om iemand zijn woning te ontnemen.

Vraag 9
Welke andere maatregelen acht u noodzakelijk om ervoor te zorgen dat sociale huurwoningen daadwerkelijk beschikbaar blijven voor huishoudens die daarop zijn aangewezen en niet worden bezet door mensen die over aanzienlijke vermogens beschikken?

DG Volkshuisvesting en Bouwen
Directie Wonen
Afdeling Corporaties

Datum

Onze referentie
2026-0000485633

Antwoord
Ik verwijs u hiervoor opnieuw naar de Kamerbrief. Ik ben voornemens om twee maatregelen omtrent scheefhuren in te voeren: de verplichte inkomensafhankelijke huurverhoging (IAH) en de vermogenstoets bij woningtoewijzing. Met deze maatregelen wordt beoogd de schaarse sociale voorraad huurwoningen beschikbaar te houden voor huishoudens die deze ondersteuning het meeste nodig hebben. Met uw Kamer en de woningcorporatiesector bespreek ik de mogelijkheden met betrekking tot de jaarlijkse vermogenstoets en de toets op woningbezit.

Vraag 10
Bent u bereid de Kamer vóór de begrotingsbehandeling Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening te informeren over de voortgang van de invoering van de vermogenstoets en andere maatregelen om scheefwonen effectiever tegen te gaan?

Antwoord
Ja, zie hiervoor de eerder genoemde Kamerbrief (verstuurd op 21 september 2026).

Vraag 11
Kunt u deze vragen één voor één beantwoorden?

Antwoord
Ja.