

Verzonden per e-mail

Uw brief van	14 januari 2026	Ons kenmerk	2053489
Uw e-mail van		Bijlage	Geen
Datum	4 februari 2026	Behandeld door	F. de Bruin
Onderwerp	Beantwoording schriftelijke vragen over oneigenlijk gebruik sociale huurwoningen	Team	Vakspecialisten

Geachte heer/mevrouw,

Op grond van artikel 69 van het Reglement van Orde van de gemeenteraad heeft u vragen gesteld over Schriftelijke vragen oneigenlijk gebruik sociale huurwoningen. In deze brief beantwoorden wij uw vragen.

1. *Is het college bekend met het recente onderzoek van het Centraal Planbureau over corporatiehuurders die tevens eigenaar zijn van één of meerdere koopwoningen? Zo ja, hoe beoordeelt het college de conclusies van dit onderzoek in het licht van de woningnood in de gemeente Nijkerk?* Ja, het college is bekend met het onderzoek van het Centraal Planbureau. Het Centraal Planbureau schrijft daarover het volgende: "Bijna 12.000 corporatiehuurders in Nederland zijn structureel ook eigenaar van één of meerdere woningen, met uitschieters naar meer dan tien woningen. Hoewel het een kleine groep betreft (ongeveer een half procent van alle corporatiehuurders), roept het vragen op over passend gebruik van schaarse sociale huurwoningen. Bij een klein deel is het woningbezit het gevolg van omstandigheden, maar bij vijf van de zes lijkt er sprake te zijn van een botsing met de doelstelling van woningcorporaties. Zo blijkt uit nieuw onderzoek van het Centraal Planbureau (CPB)." Het college onderkent het belang van een doelmatige inzet van de sociale huurvoorraad, zeker in een krappe woningmarkt. De verantwoordelijkheid voor toewijzing, huurdersbeleid en het tegengaan van oneigenlijk gebruik ligt echter primair bij de woningcorporaties, binnen de kaders van de Woningwet. Tegelijkertijd geldt dat de lokale situatie kan verschillen van landelijke cijfers en dat individuele omstandigheden altijd zorgvuldig en binnen de geldende wet- en regelgeving moeten worden beoordeeld.

2. *Heeft het college inzicht in de omvang van deze problematiek binnen de gemeente Nijkerk? Zo ja, welke omvang heeft deze problematiek in de gemeente Nijkerk? Zo nee, is het college bereid om samen met de woningcorporaties in kaart te brengen hoeveel corporatiehuurders in de gemeente Nijkerk eigenaar zijn van één of meerdere koopwoningen, inclusief eventuele huurinkomsten daaruit?* Het college beschikt momenteel niet over specifieke cijfers over het aantal corporatiehuurders in Nijkerk dat ook eigenaar is van één of meerdere koopwoningen. Deze gegevens behoren in beginsel tot het domein van de woningcorporaties en zijn voor de gemeente niet rechtstreeks toegankelijk. Deze gegevens zijn niet standaard beschikbaar en raken aan privacygevoelige informatie. Dat is wel beperkt zichtbaar in de CPB-publicatie (zie bijlage, pagina 9), gemeente Gelderland 0,30-0,35%. Ja, het college is bereid om met de woningcorporaties te verkennen welke mogelijkheden er zijn om meer inzicht te krijgen in mogelijke gevallen van oneigenlijk gebruik, binnen de kaders van de privacywetgeving en bestaande bevoegdheden. Hierbij geldt dat het initiatief en de uitvoerende rol bij de woningcorporaties ligt, aangezien zij verhuurder en dossierhouder zijn. WSN wil graag met de gemeente in gesprek om de aard en omvang van het probleem te bespreken. Evenals het college wijst ook WSN op de mogelijke wettelijke beperkingen (privacywetgeving) die inzicht verkrijgen wellicht niet mogelijk maken.

3. *Deelt het college de opvatting dat het structureel bewonen van een sociale huurwoning door huishoudens met (meerdere) koopwoningen moeilijk te rijmen is met de maatschappelijke doelstelling van sociale huisvesting? Zo nee, waarom niet?* Het college onderschrijft dat sociale huurwoningen in beginsel bedoeld zijn voor huishoudens die daar daadwerkelijk op zijn aangewezen. Tegelijkertijd geldt dat situaties waarin huurders ook over ander vastgoed beschikken juridisch en feitelijk complex kunnen zijn en maatwerk vereisen. De beoordeling en eventuele handhaving in individuele gevallen is een verantwoordelijkheid van de woningcorporaties als verhuurder. Ook WSN vindt het onwenselijk dat huurders in een sociale huurwoning een koopwoning bezitten en deze verhuren of leeg laten staan. Echter, woningcorporaties hebben op dit moment geen wettelijke mogelijkheden om hier iets tegen te doen.

4. *Welke juridische en beleidsmatige instrumenten worden in de gemeente Nijkerk momenteel ingezet om oneigenlijk gebruik van sociale huurwoningen tegen te gaan? Wordt daarbij gebruikgemaakt van:*
 - *inkomens- en vermogenscontroles (inclusief huurinkomsten),*
 - *bepalingen uit de huisvestingsverordening,*
 - *en/of het inschakelen van de kantonrechter bij beëindiging van de huurovereenkomst wegens dringend eigen gebruik?*

De primaire verantwoordelijkheid voor het tegengaan van oneigenlijk gebruik ligt bij de woningcorporaties, binnen de kaders van wet- en regelgeving. De gemeente heeft hierin geen directe uitvoerende rol richting individuele huurders. Daarbij wordt onder meer gebruikgemaakt van:

- toetsing bij woningtoewijzing;
- bepalingen uit de Huisvestingsverordening;
- toezicht op rechtmatig gebruik van de woning;
- en indien noodzakelijk juridische stappen via de kantonrechter.

Het college ondersteunt deze inzet waar passend vanuit zijn rol.

5. *In hoeverre wordt bij handhaving gebruikgemaakt van het criterium dat een koopwoning kan gelden als passende woonruimte, mits deze beschikbaar is of beschikbaar kan worden gemaakt? Wordt dit criterium actief toegepast in de samenwerking met woningcorporaties?* De term passende woonruimte wordt toegepast (Een woning die volgens beleid en regelgeving betaalbaar en geschikt is voor het betreffende huishouden). Ja, bij de beoordeling van individuele situaties kan worden gekeken naar de betaalbaarheid, beschikbaarheid en geschiktheid van andere woonruimte. Deze toets vindt plaats binnen het kader van woningtoewijzing en huurdersbeleid door de woningcorporaties. Dit gebeurt altijd zorgvuldig en op basis van de specifieke omstandigheden van het geval.
6. *Is het college bereid om met de woningcorporaties in de gemeente Nijkerk in overleg te treden met als doel afspraken te maken over een actievere aanpak van huurders die beschikken over een koopwoning, zodat sociale huurwoningen beschikbaar komen voor woningzoekenden die daar daadwerkelijk op zijn aangewezen? Zo ja, op welke termijn en met welke inzet?* Ja, het college is bereid hierover in gesprek te gaan met de woningcorporaties, met als doel ervaringen te delen en te bezien in welke mate dit ook in onze gemeente speelt. De uitwerking van eventuele maatregelen ligt daarbij bij de woningcorporaties, passend binnen hun wettelijke taak en bevoegdheden.
7. *Is het college bereid de gemeenteraad te informeren over de uitkomsten van dit overleg en eventuele beleidsvoornemens of aanscherpingen van het handhavingsbeleid? Zo nee, waarom niet?* Ja, we houden ook uw raad goed op de hoogte over de uitkomsten van de gesprekken die we aangaan met de woningcorporaties in hun rol als primair verantwoordelijke partij.

Wij hopen uw vragen hiermee voldoende beantwoord te hebben.

Hoogachtend,

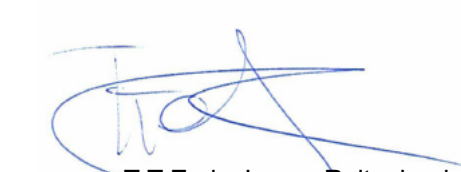
Burgemeester en wethouders van Nijkerk,

de secretaris,

de burgemeester,



de heer drs. J.G. de Jager



mevrouw T.T.E. de Jonge-Ruitenbeek