



Aan de gemeenteraad

Op 13 januari 2026 stelde V.A. Bruin (Leefbaar Rotterdam) ons schriftelijke vragen over Een koopwoning én ook sociale huur?

Inleidend wordt gesteld:

Leefbaar Rotterdam vernam uit artikel van het Algemeen Dagblad op 13 januari 2026 met de titel '12.000 bewoners van sociale huurwoning blijken óók koopwoning te bezitten' dat uit onderzoek van het CPB blijkt dat zo'n 12.000 huurders in Nederland zowel een sociale huurwoning huren als één of meerdere koopwoningen bezitten. Zo'n 10.000 daarvan handelen bewust in strijd met de Woningwet. Een pijnlijk gegeven met het chronische tekort aan betaalbare huurwoningen en tegelijkertijd wordt van woningcorporaties verwacht dat zij hun woningen beschikbaar houden voor huishoudens die niet zelfstandig in hun huisvesting kunnen voorzien.

De kern van het probleem lijkt dat het huidige systeem vooral toetst bij de instroom in een sociale huurwoning op inkomen, maar nauwelijks tijdens de huurperiode. Hierdoor kunnen situaties ontstaan waarin het inkomen van huurders bijzonder verbeterd – bijvoorbeeld door het verwerven van één of meerdere koopwoningen – zonder dat dit gevolgen heeft voor hun recht op een sociale huurwoning.

Leefbaar Rotterdam is benieuwd naar deze situatie in Rotterdam en naar de mogelijkheden om deze bijzondere vorm van scheefhuur aan te pakken.

Hieronder volgen de vragen en onze beantwoording:

Vraag 1:

Sinds wanneer is het gemeentebestuur op de hoogte van de landelijke cijfers dat bijna 12.000 sociale huurders tevens eigenaar zijn van een of meerdere koopwoningen? Zo ja, welke informatie heeft het college hierover? Zo nee, waarom niet?



Antwoord:

Het college is hiervan sinds 13 januari 2026 – toen het CPB haar onderzoek publiceerde – op de hoogte. Het college heeft geen aanvullende informatie over de situatie in Rotterdam zoals die in de media is verschenen.

Vraag 2:

Zijn er binnen onze gemeente vergelijkbare feiten bekend (sociale huurders die ook koopwoningen bezitten)? Zo ja, hoeveel gevallen zijn dat en in welke wijken komen deze het meest voor? (indien lokaal toepasbaar). Hoeveel koopwoningen bezitten zij gezamenlijk en hoeveel van deze koopwoningen worden (deels) verhuurd?

Antwoord:

Deze informatie is niet bij ons bekend. Het onderzoek van het CPB laat alleen zien dat het in de Rotterdamse regio gaat om 0,4 – 0,45% van alle corporatiehuurders.

Vraag 3: En geldt dit alleen voor huurders onder de 900 euro? Of ook daarboven? Wordt hier of kan hier onderscheid in gemaakt (worden)?

Antwoord:

Dat is niet bekend. In het onderzoek van het CPB wordt dit onderscheid niet gemaakt. Zie het antwoord op vraag 2.

Vraag 4:

Is bekend of het onderzoek ook woningen in het buitenland betreft?

Antwoord:

In het landelijke onderzoek zijn geen woningen in het buitenland meegenomen.

Vraag 5:

Indien het bovenstaande (zie vragen 2,3,4) niet bekend is, bent u dan bereid om dit in samenwerking met woningcorporaties in kaart te brengen?

Antwoord:

Nee. De Rotterdamse corporaties beschikken niet over de informatie om dit voor hun woningen in beeld te kunnen brengen. Ook mogen zij deze informatie niet verzamelen binnen de huidige wet- en regelgeving.

Vraag 6:

Welke effecten ziet het college van deze situatie op de lokale woningmarkt (bijv. wachtlijsten, druk op sociale huurvoorraad)?

Antwoord:

Het college verwacht dat de effecten beperkt zullen zijn aangezien het slechts 0,4 – 0,45% van de huurders betreft en er binnen deze groep ook huurders zijn met legitieme redenen voor het ontstaan van deze situatie, zoals bijvoorbeeld een lopende erfenis of een lopende scheiding.



Vraag 7:

Is het college bekend met situaties in Rotterdam waarin woningcorporaties huurcontracten hebben beëindigd of hebben geprobeerd te beëindigen van huurders die gedurende hun huurperiode eigenaar zijn geworden van een koopwoning?

Antwoord:

Het college is niet bekend met situaties waarin dit is voorgekomen in Rotterdam.

Vraag 8:

Welke rol speelt her-toetsing van inkomen en vermogen gedurende de huurperiode bij sociale huurwoningen binnen onze gemeente? Is het huidige systeem adequaat?

Antwoord:

Corporaties toetsen bij binnenkomst (bij de verhuring) op inkomen, niet op vermogen. In het landelijke coalitieakkoord is opgenomen dat men dit wil veranderen. Bijvoorbeeld door de invoering van een vermogenstoets voor nieuwe instroom en een jaarlijkse inkomenstoets om te bepalen of de huurprijs nog passend is. Ook Aedes pleit voor de invoering van een vermogenstoets bij aanvang van een huurovereenkomst en doorlopend toezicht op inkomen en vermogen om misbruik te voorkomen.

Vraag 9:

Kan het college aangeven in hoeverre bestaande gemeentelijke of woningcorporatieregels de situatie adresseren dat huurders tijdens hun huurcontract koopwoningen aanschaffen? Bestaan er regels die dit voorkomen? Zo ja, hoe worden deze regels gehandhaafd? Zo nee, overweegt het college voorstellen om her-toetsing of bijbehorende sancties (bijv. beëindiging huurcontract) beter vast te leggen?

Antwoord:

Wet- en regelgeving bieden geen mogelijkheid om als Rotterdamse corporaties en/of gemeente regels hierover vast te stellen. Wel is het zo dat Rotterdamse huurders via het huurcontract verplicht zijn om in de gehuurde woning te wonen en op dit adres ingeschreven te staan in de BRP. Het is aan de landelijke wetgever om de wet- en regelgeving aan te passen om mogelijke ongewenste situaties waarbij een huurder ook een koopwoning in eigendom heeft, te voorkomen.

Op dit moment mogen de Rotterdamse corporaties bij ouderen wel afwijken van passend toewijzen door duurdere huurwoningen toe te wijzen wanneer er sprake is van een laag inkomen en vermogen (prijsspeil 2026 bij vermogen vanaf € 146.011) door bijvoorbeeld de verkoop van een koopwoning. Dit kan alleen op verzoek van een woningzoekende. Dit kan niet worden afgedwongen door corporaties.

Vraag 10:

Welke aanvullende maatregelen zou het college willen voorstellen aan het Rijk en/of woningcorporaties om deze problematiek aan te pakken of te verminderen? Waarom?

Antwoord:

Op dit moment voert Aedes lobby voor aanpassing van de wet- en regelgeving. Daarnaast is in het landelijke coalitieakkoord opgenomen dat de betrokken coalitiepartijen de



doorstroom willen bevorderen. Daarom zijn ze van plan om een jaarlijkse inkomenstoets in te voeren om te bepalen of de huurprijs nog passend is. Ook is het voornemen afspraken met woningcorporaties te maken over het toepassen van passende huurgelden. Voor nieuwe instroom in de sociale huursector is verder het plan om een vermogenstoets in te voeren. Dit is in lijn met het standpunt van Aedes om te pleiten voor invoering van een vermogenstoets bij aanvang van een huurovereenkomst en op doorlopend toezicht op inkomen en vermogen om misbruik te voorkomen. Wij sluiten ons hierbij aan.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten