

Directoraat-Generaal Wonen
Directie Beleidsontwikkeling

Rijnstraat 8
Postbus 30941
2500 GX Den Haag
Interne postcode 220

www.vrom.nl

Aan de voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten Generaal
Postbus 20018
2500 AE Den Haag

Schriftelijke beantwoording van de vragen van de leden Leijten en Jansen (beiden SP) over huisjesmelkerij op de kamermarkt.

Datum

Kenmerk
DBO 2007031028

Geachte voorzitter,

Bij deze bied ik u de antwoorden aan op de schriftelijke vragen van de leden Leijten en Jansen (beiden SP) aan de minister voor Wonen, Wijken en Integratie over huisjesmelkerij op de kamermarkt (ingezonden 12 maart 2007, kenmerk 2060709250).

Hoogachtend,
de minister voor Wonen, Wijken en Integratie,

drs. Ella Vogelaar



Antwoorden op de schriftelijke vragen van de leden Leijten en Jansen (beiden SP) aan de minister voor Wonen, Wijken en Integratie over huisjesmelkerij op de kamermarkt (ingezonden 12 maart 2007, kenmerk 2060709250).

Vraag 1:

Heeft u kennisgenomen van de tv-uitzending over de huisjesmelker van het jaar?¹

Antwoord:

Ja, daarvan heb ik kennis genomen.

Vraag 2:

Hoeveel gemeenten beschikken over een verordening op de kamerverhuur, waarmee ze toezicht kunnen uitoefenen op het bonafide opereren van kamerverhuurders? Is u bekend hoeveel gemeenten dergelijke verordeningen actief handhaven?

Antwoord:

Het staat gemeenten vrij om te kiezen voor het wel of niet hanteren van een verordening voor kamerverhuur. Het is mij niet bekend hoeveel gemeenten in Nederland over een dergelijke verordening beschikken.

Vraag 3:

Bent u bereid om gemeenten te stimuleren om dergelijke verordeningen op te stellen en ook actief te handhaven? Zo neen, waarom niet?

Antwoord:

Vanuit het oogpunt van regeldruk dient elke gemeente afzonderlijk te beoordelen of een dergelijke verordening nodig is. De VROM-Inspectie is actief betrokken bij het tegengaan van onrechtmatige bewoning. Huisjesmelkerij is daar één vorm van. De VROM-Inspectie beziet in overleg met de VNG welke behoefte er bij gemeenten is aan modellen voor effectieve en efficiënte verordeningen.

Vraag 4:

Van welk sanctie-instrumentarium kunnen gemeenten gebruik maken in het kader van een verordening op de kamerverhuur? (A) Is dit sanctie-instrumentarium voldoende, in relatie tot de winsten die gemaakt kunnen worden door het vragen van bovenwettelijke huren? (B)

Antwoord:

(A): Er zijn op dit punt ruime wettelijke mogelijkheden voor gemeenten aanwezig, inclusief bijbehorend sanctie-instrumentarium. Deze mogelijkheden zijn grotendeels terug te voeren op een drietal wetten:

1. de Huisvestingswet: de Huisvestingswet bevat regels omtrent het in gebruik nemen en geven van woonruimte. Van onrechtmatige bewoning is onder meer sprake als een woning in strijd met het woningtoewijzingsbeleid van de gemeente, zonder huisvestingsvergunning in gebruik is gegeven. Ook is er in de vigerende Huisvestingswet een strafbepaling opgenomen (artikel 84, tweede lid: maximaal 4 maanden hechtenis of een geldboete in de derde categorie) waarbij zowel de verhuurder als de huurder kunnen worden aangesproken.
2. De Woningwet: het huidige handhavinginstrumentarium voor de bouwregelgeving is voor de aanpak van onder meer onrechtmatige bewoning en huisjesmelkerij geoptimaliseerd. De uitbreiding van het instrument Victor is hier een voorbeeld van. Voorheen kon het beheer van een

¹ Uitzending Netwerk, 8 maart 2007



woning alleen overgenomen worden, nadat deze gesloten is vanwege verstoring van de openbare orde of handelingen in strijd met de Opiumwet. Met de uitbreiding van het instrument Victor middels de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (ook wel de Rotterdamwet genoemd), hebben gemeenten de mogelijkheid om het beheer van panden ook over te nemen nadat sluiting van het pand heeft plaatsgevonden als gevolg van een overtreding van de bouwregelgeving waarbij sprake was van een bedreiging van de leefbaarheid of een gevaar voor de veiligheid en gezondheid. Dit instrument (art. 97 uit de Woningwet dat is opgenomen in de Rotterdamwet) is een generieke maatregel die voor alle gemeenten geldt (zonder aanwijzing van de minister van VROM) en kan in deze situaties ook voor de aanpak van huisjesmelkerij gebruikt worden. Via de Woningwet kunnen gemeenten overigens nu al optreden tegen levensbedreigende situaties. Dankzij de wijziging van de Woningwet per 1 april jongstleden, wordt het daarbij ook mogelijk om personen bestuursrechtelijk en strafrechtelijk aan te pakken die bouwwerken en open erven en terrein 'laten' gebruiken op een wijze die niet voldoet aan de bouwverordening (bijvoorbeeld overbewoning of (brand)onveilige bewoning). Dat betekent dat ook een huisjesmelker of verhuurder, die actief gelegenheid geeft tot dergelijke met regels strijdige bewoning, daarop ten volle aanspreekbaar is. Handhavingacties door gemeenten zullen hierdoor aan effectiviteit winnen. Ondermeer in brieven aan de Tweede Kamer (bijlage bij niet-dossierstuk just050499 d.d. 14 juni 2005 en Kamerstukken II 2003/04 29 392, nr. 9, pagina 3) is reeds aangegeven dat met genoemde wijziging van de Woningwet de handhaafbaarheid en handhaving van de bouwregelgeving sterk zal verbeteren waardoor de forse en gevaarlijke misstanden in bouwtechnisch opzicht alsmede voor wat betreft een onveilig gebruik die optreden bij huisjesmelkerij, veel directer en sneller kunnen worden aangepakt. Deze overtredingen van de bouwregelgeving zijn strafbaar gesteld (vanaf 1 april ingevolge de wijziging Woningwet en enkele andere wetten (Stb 2007, 27) in artikel 1a, onder 2^o, van de Wet op de economische delicten (WED). De strafrechtelijke sanctiemiddelen ingevolge de WED betreffen boete, hechtenis en taakstraf. Verder biedt de WED nog aanvullende mogelijkheden om verkregen winsten af te romen.

3. Wet Bibob: door middel van de Wet Bibob hebben gemeenten een extra instrument in handen om de integriteit te controleren van partners met wie zij zaken doen, zoals bijvoorbeeld aanvragers van bepaalde vergunningen. Dit om te voorkomen dat de overheid ongewild criminaliteit faciliteert. De essentie van de Wet Bibob ligt in de extra weigerings- en intrekingsgrond (artikel 3). Op deze manier kan een gemeente extra voorwaarden stellen aan de integriteit van aanvragers van vergunningen en subsidies. Bij ernstig gevaar van misbruik kan een gemeente een vergunning of subsidie weigeren of intrekken.

Momenteel wordt de inzet van Bibob t.b.v de kamerbemiddeling door Justitie overwogen. Daarvoor moet het huidige besluit Bibob worden aangepast. De uiteindelijke opname in de wet is afhankelijk van de evaluatie van de wet.

(B): Ten aanzien van eventueel aanvullend sanctie-instrumentarium wil ik graag meegeven dat ik samen met de minister van Justitie en de G4 aan het onderzoeken ben op welke wijze effectief optreden door middel van oplegging van boetes kan worden vormgegeven. Kernvraag daarbij is te bepalen welke wijze van sanctioneren (strafrechtelijke beschikking of bestuursrechtelijke boete) gelet op onder andere de aard, ernst en frequentie van de normschendingen en op samenhang met andere normschendingen het meest voor de hand ligt. Daarbij staat effectief optreden door gemeenten voorop. We hopen hierover voor de zomer duidelijkheid te hebben.

Vraag 5:

Ziet u mogelijkheden voor kamerhuurders voor een aangepaste, verkorte procedure bij de huurcommissie om huurverlaging af te dwingen bij huisjesmelkerij? Zo neen, waarom niet?



Antwoord:

De procedure bij de huurcommissie is een laagdrempelige procedure met een relatief korte doorlooptijd. Waar mogelijk wordt de duur van de procedure verder beperkt door het doen van een voorzittersuitspraak of door het achterwege laten van onderzoek in de woning indien de kwestie voldoende helder is. Veelal zal het echter gaan om woonruimte die bij de huurcommissie nog niet bekend is, zodat de zorgvuldigheid vereist om een onderzoek ter plaatse te doen en eerst uitspraak te doen nadat een zitting heeft plaatsgevonden.

Vraag 6:

Ziet u mogelijkheden voor kamerhuurders voor een aangepaste, gevoegde procedure waarbij alle kamerhuurders in één pand de rechtmatigheid van de huur kunnen laten toetsen door de huurcommissie? Zo neen, waarom niet?

Antwoord:

Er is geen beletsel voor kamerhuurders in één pand om nu al gezamenlijk en gelijktijdig actie te ondernemen. Deze zaken behandelt de huurcommissie dan zoveel mogelijk gebundeld. Het blijft in essentie wel een kwestie tussen individuele huurder en verhuurder, aangezien de huurovereenkomst geldt tussen deze beide partijen.

Vraag 7:

Is dit zoveelste signaal van misbruik van de kamer- en woningnood voor u aanleiding om in samenspraak met de minister van Justitie wetgeving voor te bereiden waarbij het herhaaldelijk vragen van bovenwettelijke huren een strafbaar feit wordt? Zo neen, waarom niet?

Antwoord:

Zoals ook uit de beantwoording van mijn ambtsvoorganger blijkt op de vragen van de leden Van Gent, ingezonden 7 augustus 2003 (Aanhangsel Handelingen nr. 1776, vergaderjaar 2002-2003), Van Dam en Depla, ingezonden 9 september 2004 (Aanhangsel Handelingen nr. 129, vergaderjaar 2004-2005) en Van Velzen, ingezonden 15 september 2004 (Aanhangsel Handelingen nr. 131, vergaderjaar 2004-2005), geldt bij het aangaan van een huurcontract contractvrijheid. De woningzoekende kiest daarmee in eigen verantwoordelijkheid voor woongelegenheid met bijbehorende huur. Als beiden, verhuurder en huurder overeenkomen dat de huurprijs hoger is dan de geldende maximale huurprijsgrens, is dit gezien de contractvrijheid geen overtreding van de wet. Het betreft hier dan een privaatrechtelijke zaak waarbij publiek- of strafrechtelijk ingrijpen dan ook niet aan de orde is.

De huurder heeft te allen tijde de mogelijkheid hiertegen zelf actie te ondernemen middels het instellen van een procedure bij de huurcommissie tot toetsing van de aanvangshuurprijs, dan wel middels een procedure tot huurverlaging. Binnen zes maanden na aangaan van het huurcontract kan de huurder zijn huurprijs ter toetsing voorleggen aan de huurcommissie en heeft een eventuele verlaging als gevolg hiervan terugwerkende kracht. Daarnaast is het gedurende het hele jaar mogelijk bij de huurcommissie huurverlaging aan te vragen voor een huur die hoger is dan de bij de desbetreffende woonruimte behorende maximale huurprijsgrens, wanneer de verhuurder niet is ingegaan op een verzoek tot huurverlaging van de huurder.

Op die wijze zal de huurprijs worden verlaagd, en de verhuurder op de onjuistheid van zijn handelen worden gewezen.

Tot slot wil ik in dit kader melden dat ik, samen met de minister van Justitie, recentelijk een stand van zaken brief naar de Kamer heb gestuurd over onrechtmatige bewoning. Deze brief bevat een pakket aan maatregelen waar in samenspraak met andere ministeries als Justitie, BZK en SZW gewerkt wordt aan aanvullend instrumentarium ten aanzien van onrechtmatige bewoning.

