

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

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2020-0000635010

Uw kenmerk

Datum 6 november 2020
Betreft Excessen op de huurwoningmarkt

Een betaalbare, passende en kwalitatief goede woning is voor iedereen van belang. Mede door de schaarste op de woningmarkt, vinden er misstanden plaats die dat belang ondermijnen. Slechte verhuurders vragen hoge huren, overtreden de regels, intimideren huurders en verhuren slecht onderhouden panden. Huurders zijn de dupe van dit soort misbruik. Daarnaast zorgt de krapte op de woningmarkt ook voor uitwassen op de huurmarkt, zoals illegale onderverhuur en discriminatie. Deze excessen hebben mijn aandacht en samen met gemeenten en belangenorganisaties zet ik mij in om deze excessen aan te pakken.

Met deze brief informeer ik u over de aanpak van malafide verhuurders, discriminatie op de woningmarkt en woonfraude. Daarbij betrek ik de verschillende moties en toezeggingen die op deze terreinen zijn gedaan en ingediend. Dit zijn onder meer de moties (Van Eijs (D66), Smeulders (GL), Van Dijk (PvdA)¹ en Jetten (D66), Heerma (CDA), Klaver (GL), Asscher (PvdA)²) met betrekking tot het instellen van een meldplicht voor verhuurmakelaars bij discriminerende verzoeken door verhuurders. De tussenresultaten van een achttal pilots die binnen verschillende gemeenten lopen op het gebied van goed verhuurderschap en discriminatie op de woningmarkt geven bruikbaar inzicht en handvaten voor vormgeving van een aanpak van excessen op de huurwoningmarkt. Vijf pilots gaan richting de afrondende fase. De resultaten van de experimenten op het gebied van een verhuurdervergunning moeten uitwijzen in hoeverre bestaande onzekerheid over de basis voor lokaal beleid gegrond is en of daadwerkelijk juridische risico's moeten worden weggenomen (conform de motie Nijboer/Ronnes³), al dan niet met wetgeving. Daarnaast is er een onderzoek uitgevoerd naar de toepasbaarheid van de Landelijke Aanpak Adreskwaliteit (LAA) op het bestrijden van woonfraude. Gebleken is dat dit een bruikbaar instrument kan zijn, die op lokaal niveau in samenwerking tussen gemeenten, corporaties en landelijke uitvoeringsorganisaties verder zal worden gebracht. Ik ondersteun deze ontwikkeling en zet mij in om waar nodig juridische belemmeringen weg te nemen om gegevensdeling en -verwerking door betrokken partijen mogelijk te maken.

Eerder informeerde ik uw Kamer over de maatregelen die ik wil nemen met het oog op het verbeteren van de betaalbaarheid voor starters en mensen met een

¹ Kamerstukken II 2018/19, 32847, nr. 513.

² Kamerstukken II 2019/20, 30950, nr. 204.

³ Kamerstukken II 2019/20, 27926, nr. 303.

middeninkomen, waarbij we ook de excessen aanpakken.⁴ Over de uitwerking van dit pakket wordt u separaat geïnformeerd. In het licht van mogelijke voorwaarden op lokaal niveau met betrekking tot het beteugelen van huurprijzen informeer ik uw Kamer over mijn onderzoek in het kader van de motie Asscher/Heerma⁵.

Inzichten uit de pilots Goed Verhuurderschap

In mijn brief van 12 december 2019 over de voortgang van de aanpak goed verhuurderschap⁶ informeerde ik uw Kamer over vijf pilots die ik in 2019 ben gestart. Naast deze pilots zijn in 2020 nog eens drie pilots gestart, in de gemeenten Utrecht, Schiedam en Tilburg. De pilots richten zich op verschillende aspecten van goed verhuurderschap. De tussenresultaten zijn op 27 mei 2020 op een online conferentie gepresenteerd en besproken met andere betrokken steden, de VNG en de G40. Door het delen van hun ervaringen zijn gemeenten in staat gesteld om de lokale aanpak te verbreden met onderdelen die elders zijn getest. Hiermee is in een relatief kort tijdsbestek een meer sluitende aanpak mogelijk gemaakt. Naast het leren van de pilots om te komen tot een effectievere aanpak en beleid, hecht ik groot belang aan kennisverbreding en onderlinge informatie-uitwisseling over de leerpunten. Daarom worden de (tussen)resultaten in samenwerking met betrokken gemeenten ook via de website www.woningmarktbeleid.nl gepubliceerd, zodat ook andere belangstellenden er kennis van kunnen nemen en andere gemeenten hun aanpak kunnen verrijken.

In bijlage 1 vindt u de toelichting op de acht pilots in de betrokken steden. In deze brief informeer ik u over de voorlopige conclusies.

Pilots op het gebied van de aanpak van discriminatie op de woningmarkt

De pilot in Rotterdam laat zien dat met name verhuurders met een kleine vastgoedportefeuille in het middensegment gevoelig lijken voor discriminerende selectiecriteria. Het onderzoek wat door de gemeente Utrecht wordt uitgevoerd naar sanctioneringsmogelijkheden bij discriminerend gedrag volg ik met grote belangstelling. Naar aanleiding van de moties inzake een meldplicht voor verhuurbemiddelaars en makelaars, wordt in dit onderzoek tevens het instrument meldplicht meegenomen. Daarbij wordt gekeken in hoeverre dit een aanvullend en bruikbaar instrument in de aanpak tegen discriminatie kan zijn. Bij een eventuele verdere uitwerking zal ik dit zoveel mogelijk in samenhang en in afstemming met de uitwerking op het gebied van arbeidsmarktdiscriminatie vormgeven.

Daarnaast verwacht ik begin volgend jaar de uitkomsten van het onderzoek naar discriminatie op de huurmarkt dat ik laat uitvoeren aan de hand van onder meer de inzet van mystery guests. Op basis van deze uitkomsten, alsmede die van de verschillende pilots op dit terrein in Rotterdam en Utrecht, zie ik op welke wijze we discriminatie op de woningmarkt verder kunnen bestrijden. Een eerste stap zet ik reeds door gemeenten de mogelijkheid te bieden om in het kader van de opkoopbescherming eisen te stellen voor de verhuur van woningen met betrekking tot het voorkomen van discriminatie.

⁴ Referentienummer 2020Z08832.

⁵ Kamerstukken II 2019/20, 35300, nr. 22.

⁶ Kamerstukken II 2019/20, 27926, nr. 313

Pilots op het gebied van uitvoering van handhaving met huurteams en integralere aanpak

In de pilots in Den Haag, Amsterdam en Utrecht (pilot huurteams) is gebleken dat een goede samenwerking met een huurteam nuttig kan zijn in de uitvoering. Samenwerking, zowel binnengemeentelijk als tussen gemeentes, is van belang om malafide verhuurders die over de grenzen van gemeenten acteren aan te pakken. Daarvoor is een goede registratie en data-uitwisseling van belang. De instrumenten voor de aanpak van malafide verhuurders die op grond van de huidige wet- en regelgeving al mogelijk zijn, zoals beheerovername en last onder dwangsom, worden op dit moment weinig gebruikt. Amsterdam doet daar nu wel ervaring mee op, wat inzicht geeft in de toepasbaarheid van dit instrumentarium.

Pilots met betrekking tot een aanpak van malafide verhuurders door middel van een vergunningensysteem

De invoering van het vergunningstelsel in Groningen heeft nog niet geleid tot handhavingsactiviteiten of juridische procedures. Dit geldt ook voor de pilots in Schiedam en Tilburg, die recent zijn opgestart. Er zijn op dit moment vanuit de pilots geen aanwijzingen dat voor deze aanpak van malafide verhuurders door middel van gemeentelijke verhuurdervingunningen grote juridische belemmeringen bestaan. De pilots wijzen wel uit dat bij verschillende gemeenten onzekerheid heerst over de juridische houdbaarheid van de lokale aanpak. Vanwege onder meer deze onzekerheid hebben gemeenten aangegeven behoefte te hebben aan een specifieke wettelijke grondslag voor de aanpak van de malafide verhuurder.

De motie Nijboer/Ronnes⁷ verzoekt om juridische belemmeringen voor een verhuurdervingunning (zoals de Groningse aanpak) voor gemeenten weg te nemen. De juridische noodzaak van een wettelijke maatregel staat zoals hiervoor toegelicht (nog) niet vast.

Uit de verschillende pilots die zien op het invoeren van een vergunningplicht voor verhuurders of verhuurbemiddelaars blijkt dat gemeenten behoefte hebben aan maatwerk. Elke stad kent een eigen lokale problematiek en zoekt een oplossing die hierbij past. Daardoor kennen de verschillende initiatieven zoals hierboven geschetst elk andere accenten. Gemeenten hebben op basis van hun vorderingsbevoegdheden hierin een grote vrijheid en die wordt gewaardeerd. Daarnaast is duidelijk dat gemeenten in de huidige praktijk een gemis aan concrete handvatten ervaren voor de aanpak van malafide verhuurders, zoals voorwaarden die aan de verlening van een verhuurdersvergunning verbonden kunnen worden. Daarbij bestaat de wens om mogelijke voorwaarden waar nodig in wetgeving te verankeren. Het kan daarbij bijvoorbeeld gaan om verplichtingen die een verhuurder heeft op grond van het huurrecht of met betrekking tot het voorkomen van intimidatie of discriminatie van (potentiële) huurders. Een andere voorwaarde zou kunnen zijn dat een informatieverplichting aan de verhuurder op wordt gelegd, waarmee de verhuurder de huurder moet wijzen op de mogelijkheden die hij heeft om een geschil voor te leggen aan de Huurcommissie.

⁷ Kamerstukken II 2019/20, 32847, nr. 368

Voor de beantwoording van dit onderdeel van het vraagstuk hebben de verschillende pilots bruikbare informatie uit de praktijk opgeleverd.

Vervolgstappen op basis van de (tussen)resultaten

Vergunning met voorwaarden in opkoopbescherming

In mijn brief van 15 mei 2020 over betaalbaar wonen voor starters en mensen met een middeninkomen heb ik aangekondigd een maatregel uit te werken die gemeenten in staat stelt om, waar dat echt nodig is, een opkoopbescherming in te voeren voor betaalbare koopwoningen. Dit instrument maakt het gemeenten mogelijk om tegen te gaan dat woningen worden opgekocht voor de verhuur. Voor gewenste vormen van verhuur zal een gemeente een vergunning uitgeven. Aan deze vergunning kunnen vervolgens eisen worden gesteld ten aanzien van goed verhuurderschap. In de uitwerking van deze maatregel benut ik de leerpunten uit de pilots ten aanzien van goed verhuurderschap. Hiermee komen vergunningsvoorwaarden met betrekking tot goed verhuurderschap ter beschikking, die gemeenten in de praktijk kunnen toepassen.

Door gemeenten de mogelijkheid te geven een opkoopbescherming in te voeren waarbij een vergunning wordt uitgegeven voor gewenste vormen voor verhuur – met daaraan verbonden eisen van goed verhuurderschap – krijgen gemeenten naar verwachting al meer vat op malafide verhuurders. Deze eisen kunnen verbonden worden aan de vergunning bij woningen die onder de opkoopbescherming verhuurd worden. Zoals eerder beschreven loopt naast mijn werk aan de opkoopbescherming mijn verkenning naar de vormgeving van een wettelijk systeem voor een verhuurdervergunning, primair via de pilots in rechtstreeks contact met de gemeentelijke praktijk. Het betreft zowel de wettelijke grondslag als de mogelijke voorwaarden bij de vergunning. Het advies van het aanjaagteam arbeidsmigranten onder leiding van dhr. Roemer betrek ik bij deze ontwikkeling.

Uniformering aanpak malafide verhuurders gewenst

Ik zie de voordelen in van een landelijke uniformering van de aanpak van malafide verhuurders voor zowel gemeenten, huurders als verhuurders.⁸ Tegelijkertijd zie ik dat gemeenten binnen de huidige mogelijkheden veel verschillende instrumenten zelf ontwikkelen en inzetten om goed in te spelen op de lokale omstandigheden. Het invoeren van een uniforme wettelijke grondslag is een verstrekkende maatregel en perkt de bewegingsvrijheid die gemeenten op dit gebied hebben in. De huidige inzichten uit de pilots bieden nog geen sluitend antwoord hoe hierin balans is aan te brengen. Ik zal daarom mijn samenwerking met gemeenten voortzetten om te bezien hoe een uniformerend kader kan worden gevormd voor een verhuurdervergunning die enerzijds een vaste vorm kent maar ook lokaal maatwerk mogelijk laat.

Transparantie ten aanzien van totstandkoming huurprijs

Het vragen van te hoge huren is een van de onderdelen van malafide verhuurgedrag. Daarom wil ik in deze uitwerking ook de motie Asscher/Heerma

⁸ Kamerstukken II 2019/20, 35178, nr. 10

betrekken, die vraagt om te bezien of en op welke wijze gemeenten boetes kunnen opleggen aan verhuurders die doelbewust te hoge huren in de gereguleerde woningvoorraad vragen. Gebleken is dat het niet mogelijk is om een bestuurlijke boete te verbinden aan de huidige reikwijdte en werking van het woningwaarderingstelsel. Wel werk ik samen met de sector aan meer transparantie aan huurders in de vrije sector over hoe hun huurprijs tot stand komt. Zo kunnen verhuurders zich beter verantwoorden over de hoogte van de huurprijs. Dit zal leiden tot een convenant met de sector. De afspraken van het convenant kunnen vervolgens verankerd worden in wetgeving, zodat zij bindend worden voor de gehele sector.

De aanpak van woonfraude

De bestrijding van woonfraude dient een groot maatschappelijk belang. Om de aanpak effectiever te maken heb ik meerdere maatregelen onderzocht, met betrekking tot het toepassen van de Landelijke Aanpak Adreskwaliteit (LAA) op woonfraude, het uitwisselen van persoonsgegevens op dit gebied en het opleggen van boetes.

Toepassen van LAA op woonfraude

In mijn eerdere brief⁹ zegde ik uw Kamer toe om te verkennen of en hoe de methodiek van de Landelijke Aanpak Adreskwaliteit toegepast kan worden op woonfraudeproblematiek. De verkenning die ik in samenwerking met de Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties ben gestart, wijst uit dat de LAA-methodiek, als data-gedreven en risicogerichte aanpak, van meerwaarde kan zijn bij vormen van woonfraude, zoals illegale onderhuur. In kennissessies met onder meer gemeenten, VNG, woningcorporaties, maar ook landelijke uitvoeringsorganisaties zoals de Belastingdienst, SVB en politie werd duidelijk dat er veel draagvlak bestaat voor een intensivering van de aanpak van woonfraude door middel van LAA¹⁰.

De LAA kan op basis van de Basisregistratie Personen (BRP) signalen leveren over casussen waarbij een vermoeden van woonfraude bestaat. Lokale partijen voeren op basis van deze signalen dan adresonderzoeken uit. Woonfraude kent echter veel verschijningsvormen. Voor elk van deze vormen moet in beginsel een profiel worden opgesteld, wat een tijdrovend proces is. Daarnaast wijst de verkenning uit dat woonfraude veel regionale verschillen kent. Zo werkt een aantal lokale partijen zelf al aan een data-gedreven aanpak, op basis van lokale signalen en gericht op lokale prioriteiten. Deze bestaande aanpakken kunnen mogelijk worden aangescherpt door ze te koppelen aan signalen op landelijke basis. Ik vind het belangrijk dat de mogelijke inzet van LAA op deze bestaande lokale aanpakken aansluit. Daarom wil ik meewerken aan initiatieven van lokale partijen, zoals woningcorporaties en gemeenten, om woonfraude te bestrijden. Waar belemmeringen voor deze bestrijding door lokale partijen bestaan, wil ik deze wegnemen. Daarom onderzoek ik samen met deze partijen wat nodig is voor een effectievere bestrijding van woonfraude.

⁹ Kamerstukken II 2018/19, 32847, nr. 530.

¹⁰ Voor een meer gedetailleerde beschrijving van de verkenning en de werking van LAA verwijs ik naar bijlage 2 bij deze brief.

Uitwisselen van persoonsgegevens

Woningcorporaties en gemeenten hebben beiden baat bij de aanpak van woonfraude. Deze partijen zien dan ook het belang van samenwerking op dit gebied. De praktijk wijst echter uit dat obstakels bij het onderling uitwisselen van gegevens een effectieve handhaving in de weg staat. Ik heb daarom eerder toegezegd om te onderzoeken hoe deze obstakels weggenomen kunnen worden. Voor het verwerken van algemene persoonsgegevens van woningzoekenden en huurders door corporaties in het kader van hun wettelijke taak is er voldoende grondslag in de Woningwet. Dit behoeft naar huidig inzicht daarom geen verdere wettelijke grondslag. Wanneer er sprake is van het verwerken en delen van bijzondere en strafrechtelijke gegevens, is een nadere grondslag mogelijk wel nodig waarbij voor de uitwerking onder meer de noodzakelijkheid en het proportionaliteitsbeginsel een belangrijke rol spelen.

Ook heb ik toegezegd om inzichtelijk te maken welke gemeenten gebruik maken van een verordening die gegevensuitwisseling met woningcorporaties mogelijk maakt. Na overleg met de betrokken stakeholders is gebleken dat een dergelijk overzicht niet voorhanden is. Samen met de VNG en Aedes bezie ik welke vervolgstappen we hierin gezamenlijk kunnen zetten.

Opleggen van bestuurlijke boetes

Ik heb uw Kamer toegezegd¹¹ om te onderzoeken wat de beste manier is om de verhoging van de maximale bestuurlijke boete bij recidive overtreding van de Huisvestingswet onder de aandacht van de juiste doelgroepen te brengen, zoals degenen die illegaal onder(ver)huren. De passende voorlichting hangt samen met de beoogde inwerkingtreding van de Wet toeristische verhuur op 1 januari 2021, die onder meer de verhoging invoert. Dit wetsvoorstel is op 6 oktober jl. aangenomen door de Eerste Kamer. Op de door BZK beheerde website www.woningmarktbeleid.nl staat informatie over toeristische verhuur van woningen waaronder ook de verhoogde bestuurlijke boete bij herhaaldelijke woonfraude. Deze website en soortgelijke informatie zal via de VNG, de G4 en de grootste platforms voor toeristische verhuur actief onder de aandacht worden gebracht bij de doelgroep. Hiermee heb ik invulling gegeven aan deze toezegging.

Tot slot

Naast de gemaakte stappen is er blijvende inzet nodig om excessen op de woningmarkt, zoals malafide verhuurders en woonfraude, succesvol aan te pakken. De aanpak goed verhuurderschap loopt door tot in 2021, wanneer ik de definitieve resultaten van genoemde pilots en onderzoeken verwacht.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

¹¹ Kamerstukken II, 32847, nr. 549