

Vergaderjaar 2019–2020

34 652

Wijziging van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte in verband met een verdere modernisering van de Huurcommissie en met de introductie van een verhuurderbijdrage

G

VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG

Vastgesteld 10 september 2019

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning¹ heeft kennisgenomen van de brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 29 mei 2019 inzake de aanpak Goed Verhuurderschap en de bekendheid en de toegankelijkheid van de Huurcommissie.² De brief diende mede ter uitvoering van de toezeggingen **T02577** en **T02579**. Naar aanleiding hiervan hebben de leden van de fractie van de **PvdD** de Minister op 5 juli 2019 enkele vragen gesteld, waarbij het lid van de OSF zich heeft aangesloten.

De Minister heeft op 10 september 2019 gereageerd.

De commissie brengt bijgaand verslag uit van het gevoerde schriftelijk overleg.

De griffier van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning, Bergman

¹ Samenstelling:

Kox (SP), Koffeman (PvdD), Ganzevoort (GL), De Boer (GL), Van Hattem (PVV), Pijlman (D66), Rombouts (CDA), Schalk (SGP), Koole (PvdA), Klip-Martin (VVD), Baay-Timmerman (50PLUS), Wever (VVD), Bezaan (VVD), Van der Burg (VVD), Crone (PvdA), Dessing (FVD), Dittrich (D66) (voorzitter), Doornhof (CDA), Frentrop (FVD), Gerbrandy (OSF), Van der Linden (FvD), Meijer (VVD), Nanninga (FVD), Nicolai (PvdD) (ondervoorzitter), Rietkerk (CDA), Rosenmüller (GL), Verkerk (CU), De Vries (Fractie-Otten)

² Kamerstukken I 2018/19, 34 652, E.

BRIEF VAN DE VOORZITTER VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR BINNENLANDSE ZAKEN EN DE HOGE COLLEGES VAN STAAT/ALGEMENE ZAKEN EN HUIS VAN DE KONING

Aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Den Haag, 5 juli 2019

De commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning heeft kennisgenomen van uw brief van 29 mei 2019 inzake de aanpak Goed Verhuurderschap en de bekendheid en de toegankelijkheid van de Huurcommissie.³ De brief diende mede ter uitvoering van de toezeggingen **T02577** en **T02579**. Naar aanleiding van de brief wensen de leden van de fractie van de **PvdD** u enkele vragen voor te leggen. Het lid van de OSF-fractie sluit zich bij de vragen aan.

De leden van de PvdD-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van uw brief. Deze geeft aanleiding tot de volgende vragen. In de brief verwijst u op bladzijde 8–9 naar de zogeheten «Groningse aanpak». De gemeente Groningen heeft in de Algemene Plaatselijke Verordening twee nieuwe afdelingen opgenomen die betrekking hebben op de exploitatie van kamerverhuurbedrijven en van kamerbemiddelingsbedrijven, waarbij de bescherming van met name studenten tegen malafide kamerverhuurders voorop staat. In de toelichting bij die regeling wordt vermeld:

«Zolang men zich netjes gedraagt, verhindert of verzwakt de vergunningplicht op zichzelf de exploitatie van de betrokken bedrijven niet en ook de toegang tot de onderhavige markt wordt als zodanig niet beperkt. Het stelsel is niet discriminatoir. Uit de huidige praktijk blijkt dat de bestaande middelen om misstanden te voorkomen niet of tenminste onvoldoende effectief zijn. Dat wordt mede veroorzaakt doordat de bestaande middelen in belangrijke mate afhankelijk zijn van controle achteraf en van het signaleren en melden door de betrokken studenten. Door een vergunningplicht te introduceren met een eigenstandige toetsing vooraf, wordt de afhankelijkheid van de aangiften en klachten van studenten sterk verminderd.»

De leden van de PvdD-fractie hebben hierover de volgende vragen. Bent u van oordeel dat de regeling zoals opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening van Groningen van belang is voor alle gemeenten waarin huisvesting van studenten aan de orde is? In hoeveel gemeenten is huisvesting van studenten aan de orde? Acht u het in het belang van de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid dat in gemeenten waarin huisvesting van studenten aan de orde is, uniforme regels gelden die de mogelijkheid bieden om «paal en perk te stellen aan praktijken van malafide verhuurders» (uw brief, bladzijde 8 onderaan).

Acht u het in het belang van de studenten dat deze voor bescherming tegen malafide verhuurders niet afhankelijk zijn van de bereidheid van de betreffende gemeenteraad om tot een regeling volgens de «Groningse aanpak» te komen? Op grond waarvan concludeert u dat het invoeren van een landelijke regeling die voorziet in een toetsing vooraf in plaats van een controle achteraf «disproportioneel en niet doelmatig is en tot hoge uitvoeringslasten leidt»? Is het juridisch mogelijk om een landelijke wettelijke regeling te maken waarin de mogelijkheid is opgenomen dat deze niet geldt voor bij AMvB, KB of ministeriële regeling aangewezen gemeenten waarin huisvesting van studenten niet aan de orde is?

³ Kamerstukken I 2018/19, 34 652, E.

De leden van de PvdD-fractie hebben tevens met belangstelling kennisgenomen van de brief van 21 juni 2019 aan de Voorzitter van de Tweede Kamer die mede door u is ondertekend, welke brief betrekking heeft op «Aanpak misstanden arbeidsmigranten».⁴ In de brief komt de huisvesting van arbeidsmigranten aan de orde en wordt het probleem gesignaleerd van «slechte verhuurpraktijken of zelf huisjesmelkerij». Daarbij wordt verwezen naar het traject «Goed verhuurderschap» waarop ook uw brief aan de Voorzitter van de Eerste Kamer van 29 mei 2019 betrekking heeft. Een en ander leidt bij de leden van de PvdD-fractie tot de volgende vragen.

In uw brief van 29 mei 2019 verwijst u als gezegd naar de zogeheten «Groningse aanpak». Is een regeling zoals opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening van Groningen van belang voor gemeenten waarin huisvesting van arbeidsmigranten aan de orde is? Handhaaft u uw oordeel dat een algemene vergunningplicht voor kamerverhuur «disproportioneel en niet doelmatig is en tot hoge uitvoeringslasten leidt», indien u het belang van de bescherming van arbeidsmigranten tegen malafide verhuurders naast die van studenten in uw overwegingen betreft? Bent u van oordeel dat zowel studenten als arbeidsmigranten die aangewezen zijn op kamerverhuur op dit moment voldoende beschermd worden door wettelijke regelingen waarmee misstanden kunnen worden tegengegaan? Indien u de vorige vraag bevestigend beantwoordt, welke wettelijke regelingen voorzien dan op dit moment effectief in bescherming tegen malafide kamerverhuur en op welke wijze?

De commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning ziet met belangstelling uit naar uw reactie en ontvangt deze graag vóór het einde van het zomerreces van de Kamer.

Voorzitter van de commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning,
Dittrich

⁴ Kenmerk 2019–000088595. Eerste ondertekenaar is de Minister van Sociale Zaken en Werkgelegenheid.

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 10 september 2019

Met belangstelling heb ik kennis genomen van de vragen van de leden van de fractie van de PvdD naar aanleiding van mijn brief van 29 mei 2019 inzake de aanpak Goed Verhuurderschap alsmede de bekendheid en de toegankelijkheid van de Huurcommissie.⁵Ik ga in op de gestelde vragen, waarbij zo veel mogelijk de volgorde van de brief van 5 juli 2019⁶ wordt aangehouden en de vragen zoveel mogelijk in samenhang worden behandeld.

De leden van de PvdD-fractie vragen of de regeling zoals opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening van Groningen van belang is voor alle gemeenten waarin huisvesting van studenten aan de orde is. De leden van de PvdD-fractie vragen tevens of een regeling zoals opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening van Groningen van belang is voor gemeenten waarin huisvesting van arbeidsmigranten aan de orde is.

De Groningse aanpak is een interessant voorbeeld van de aanpak van lokale misstanden bij kamerverhuur, al dan niet aan studenten. Het kan zeker ook van belang zijn voor gemeenten waar sprake is van misstanden bij kamergewijze verhuur aan arbeidsmigranten.

De leden van de PvdD-fractie vragen in hoeveel gemeenten huisvesting van studenten aan de orde is. Met deelname aan de Landelijke monitor studentenhuisvesting als graadmeter, is dat in vierendertig gemeenten het geval.

De leden van de PvdD-fractie vragen of zowel studenten als arbeidsmigranten die aangewezen zijn op kamerverhuur op dit moment voldoende beschermd worden door wettelijke regelingen waarmee misstanden kunnen worden tegengegaan. Indien deze vraag bevestigend is beantwoord, vragen de leden van de PvdD-fractie welke wettelijke regelingen op dit moment effectief voorzien in bescherming tegen malafide kamerverhuur en op welke wijze.

Naast de huidige middelen voor bescherming van studenten en arbeidsmigranten die zijn aangewezen op kamerverhuur, is er sprake van een geleidelijke doorontwikkeling. Bij overbewoning, slechte brandveiligheid, ernstige gebreken waarbij de bouwvoorschriften worden overtreden, ongeoorloofde verkamering en dergelijke kan de gemeente bestuursrechtelijk ingrijpen op grond van de Huisvestingswet 2014, Wet ruimtelijke ordening (bestemmingsplan), Woningwet of Bouwbesluit 2012. Verder hebben diverse gemeenten gemeentelijke huurteams ingesteld waar huurders terecht kunnen bij problemen met de woning of met de verhuurder en die huurders de weg wijzen naar de Huurcommissie of rechter. Ook geven gemeenten evenals belangenorganisaties van huurders en studenten voorlichting.

Tegelijkertijd onderzoek ik met de partijen in de aanpak goed verhuurderschap welke gerichte acties of aanvullingen in wet- en regelgeving verder wenselijk en noodzakelijk zijn om goed verhuurderschap te stimuleren. In dat licht heb ik begin dit jaar met vijf grote gemeenten afspraken gemaakt

⁵ Kamerstukken I 2018/19, 34 652, E.

⁶ Nr. 162463.03u

over het opzetten van een pilot binnen de Aanpak goed verhuurderschap, die in elke gemeente op een ander aspect van de aanpak focust. Voor de uitvoering van deze vijf pilots heb ik voor iedere gemeente € 500.000 beschikbaar gesteld. Het betreft de volgende pilots:

- De gemeente Groningen is een pilot gestart rond het Groningse vergunningsstelsel voor verhuurders aan studenten;
- De gemeente Amsterdam start een pilot om verhuurders die herhaaldelijk hun verplichtingen niet nakomen effectiever aan te pakken, met instrumenten als beheerovername en de bestuurlijke boete in de Woningwet;
- In de Utrechtse pilot zet de gemeente in op de regionale verbreding van de aanpak huisjesmelkers, het slimmer opsporen van malafide bedrijfsvoering en op het beschermen van huurders en tegengaan van intimidatie;
- Rotterdam start een pilot ter bevordering van gelijke behandeling en beteugeling van discriminatie op de Rotterdamse woningmarkt;
- Den Haag focust op de aanpak van malafide verhuurders door de signalerende functie van het huurteam te koppelen aan de handhaving en de informatiepositie van de huurders te verbreden.

De bovengenoemde pilots worden momenteel uitgevoerd. De opgedane kennis en ervaring zullen de gemeenten met mij en de G40 delen, waaronder ook de studentensteden.

De leden van de PvdD-fractie vragen of het in belang van de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid is dat in gemeenten waarin huisvesting van studenten aan de orde is, uniforme regels gelden die de mogelijkheid bieden om «paal en perk te stellen aan praktijken van malafide verhuurders».

De leden van de PvdD-fractie vragen of het in belang van de studenten is dat deze voor bescherming tegen malafide verhuurders niet afhankelijk zijn van de bereidheid van de betreffende gemeenteraad om tot een regeling volgens de «Groningse aanpak» te komen.

De leden van de PvdD-fractie vragen op grond waarvan geconcludeerd kan worden dat het invoeren van een landelijke regeling die voorziet in een toetsing vooraf in plaats van een controle achteraf «disproportioneel en niet doelmatig is en tot hoge uitvoeringslasten leidt».

De leden van de PvdD-fractie vragen of het oordeel te handhaven is dat een algemene vergunningplicht voor kamerverhuur «disproportioneel en niet doelmatig is en tot hoge uitvoeringslasten leidt», indien het belang van de bescherming van arbeidsmigranten tegen malafide verhuurders naast die van studenten in overwegingen wordt betrokken.

Uniforme regels komen ten goede aan de rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. Daarentegen dient ook rekening te worden gehouden met de proportionaliteit, doelmatigheid en subsidiariteit van een in te voeren maatregel. De problematiek van malafide (kamer)verhuur speelt niet in alle steden in dezelfde mate. De «Groningse aanpak» zal dan ook voor de ene stad relevanter zijn dan voor de andere. De voordelen van de invoering van een vergunningsstelsel zoals in Groningen moeten opwegen tegen de uitvoeringslasten. De Tweede Kamer heeft op 13 november 2018 de motie van de leden Nijboer (PvdA) en Ronnes (CDA) over het Groningse vergunningenstelsel aangenomen (27 926, nr. 303). Deze motie verzoekt waar nodig de juridische risico's van een vergunningenstelsel voor verhuurders en bemiddelaars, zoals ingevoerd in de gemeente Groningen, weg te nemen en andere studentensteden te stimuleren om eveneens een vergunningenstelsel in te voeren. In mijn

brief van 12 februari 2019 (27 926, nr. 308)⁷ aan de Tweede Kamer beschrijf ik hoe ik de motie wil uitvoeren. Uit de evaluatie van het Groningse vergunningstelsel zal blijken hoe effectief de aanpak is en wat de uitvoeringslasten zijn. Op basis daarvan kunnen gemeenten zelf bepalen of een dergelijke aanpak ook voor hen wenselijk is.

Met partijen van de Aanpak goed verhuurderschap is gekeken naar aanvullende maatregelen, zoals de invoering van een landelijke vergunningplicht voor verhuurders. Geconcludeerd is dat een dergelijke maatregel disproportioneel en niet doelmatig is en tot hoge uitvoeringslasten leidt, omdat die alle verhuurders in de branche raakt, terwijl het doel is om de beperkte groep malafide verhuurders gericht aan te pakken. De invoering van een vergunningstelsel leidt verder tot hoge uitvoeringslasten omdat het stelsel moet worden ingericht en aanvragen van vergunningen moeten worden gedaan (door verhuurders) die (door gemeenten) getoetst moeten worden. Door een landelijke regeling zouden alle gemeenten en kamerverhuurders met deze lasten geconfronteerd worden terwijl de problematiek die een dergelijk vergunningstelsel kan aanpakken in veel gemeenten niet of nauwelijks speelt. Dit acht ik niet proportioneel en mijn voorkeur heeft de benutting van gerichte maatregelen die specifiek de malafide verhuurders raken. De Aanpak goed verhuurderschap zet daarop in.

Ten slotte vragen de leden van de PvdD-fractie of het juridisch mogelijk is om een landelijke wettelijke regeling te maken waarin de mogelijkheid is opgenomen dat deze niet geldt voor bij AMvB, KB of ministeriële regeling aangewezen gemeenten waarin huisvesting van studenten niet aan de orde is.

Technisch gezien is dat mogelijk. Evenwel is het mijn voorkeur om lokale afwegingen en bevoegdheden, passend bij de lokale situatie, zoveel als mogelijk te respecteren.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren

⁷ Zie bijlage bij deze brief