

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

1527

Vragen van het lid **Jasper van Dijk** (SP) aan de Ministers voor Wonen en Rijksdienst en van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap over *de Huisjesmelker van het Jaar 2014* (ingezonden 6 maart 2014).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst) mede namens de Minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap (ontvangen 24 maart 2014).

Vraag 1

Bent u bekend met de verkiezing van de Huisjesmelker van het Jaar die voor de achtste keer is uitgereikt?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Wat is uw oordeel over het juryrapport waaruit blijkt dat de Huisjesmelker van het Jaar uit Groningen ernstig in gebreke is gebleven bij de verhuur van kamers aan studenten en levens in gevaar heeft gebracht?²

Antwoord 2

Het juryrapport «Huisjesmelker van het jaar – verkiezing 2014» brengt misstanden bij de verhuur van een aantal studentenkamers in Groningen aan het licht. Het is goed dat er aandacht is voor huisjesmelkerij en de onwenselijke woonomstandigheden die hierdoor worden veroorzaakt. Het kabinet zet zich dan ook in om huisjesmelkerij tegen te gaan, onder meer door wetgeving aan te passen en het handhavingsinstrumentarium van gemeenten uit te breiden.

Vraag 3

Wat gaat u, gelet op het feit dat ROOD al acht jaar klachten ontvangt over een huisjesmelker uit Utrecht, concreet doen om het (structureel) uitbuiten van huurders, zoals studenten, tegen te gaan en op welke termijn?

¹ <http://rood.sp.nl/nieuws/id/1720>

² <http://rood.sp.nl/download/140303-juryrapport-huisjesmelker2014.pdf>

Antwoord 3

Huurders en gemeenten hebben een breed palet aan instrumenten tot hun beschikking om structurele uitbuiting tegen te gaan. Huurders kunnen in gesprek treden met de verhuurder en/of de huurcommissie benaderen als zij een verstoring ervaren in het woongenot. Wanneer deze stappen onvoldoende effect hebben kan een huurder, waar het gaat om de staat van het gebouw, de gemeente benaderen om overtredingen te handhaven. Gemeenten zijn bevoegd om herstelsancties (last onder dwangsom en last onder bestuursdwang) op te leggen, een gebouw te sluiten en beheer over te nemen en in het uiterste geval over te gaan tot onteigening.

Momenteel ben ik bezig het handhavingsinstrumentarium van gemeenten uit te breiden. Met het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet vergroot ik het handhavingsinstrumentarium van gemeenten om effectiever op te treden tegen misstanden. Het voorstel tot wetswijziging is dinsdag 12 maart door uw Kamer goedgekeurd. De intentie is – afhankelijk van de goedkeuring door de Eerste Kamer – dit wetsvoorstel op 1 juli 2014 in werking te laten treden. In het wetsvoorstel wordt o.a. voorgesteld een bestuurlijke boete Woningwet in te voeren en de beheermaatregel te wijzigen.

Tot slot kan een verhuurder op grond van de Wet op de economische delicten strafrechtelijk vervolgd worden. Als bijkomende maatregel, naast bijvoorbeeld (voorlopige) hechtenis, kan de strafrechter een beroepsverbod opleggen dan wel een onderneming tijdelijk stilleggen. In het geval van een huisjesmelkers is een beroepsverbod hetzelfde als een verhuurverbod.

Vraag 4

Als het voorstel tot wijziging van de Woningwet, o.a. bedoeld om huisjesmelkerij aan te pakken, wordt aangenomen, hoe zijn wantoestanden zoals in Groningen te voorkomen? Graag een toelichting op uw antwoord.³

Antwoord 4

Het voorgestelde instrumentarium biedt gemeenten de mogelijkheid om effectiever op te treden tegen ongewenste praktijken. Zo wordt het mogelijk om een boete op te leggen aan de eigenaar of gebruiker als binnen twee jaar weer een overtreding wordt begaan. Daarnaast kan beheer van gebouwen worden overgenomen zonder het gebouw te sluiten en wordt eenvoudiger om de door de beheerder gemaakte kosten te verhalen. Tevens wordt het mogelijk om eigenaargericht te handelen. Als een gebouw van een bepaalde eigenaar in beheer is genomen kan een tweede gebouw van diezelfde eigenaar, zonder dossieropbouw, in beheer worden genomen als een overtreding wordt geconstateerd. Hiermee wordt beoogd dat misstanden, zoals in Groningen, niet voort kunnen duren en dat een gemeente effectief kan optreden door de eigenaar of gebruiker te bestraffen of tijdelijk het beheer over te nemen en de misstanden te herstellen.

Vraag 5

Hoe staat u ten opzichte van een landelijk vergunningstelsel voor de verhuur van kamers?

Antwoord 5

Op grond van de Huisvestingswet kunnen gemeenten door het vaststellen van een huisvestingsverordening reeds een vergunningsplicht instellen voor het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte (kamers). Ik zie derhalve geen toegevoegde waarde in het instellen van een landelijk vergunningstelsel.

Vraag 6

Bent u van mening dat er actiever toezicht moet komen op de veiligheid van verwarmingsinstallaties, geisers en dergelijke, om veiligheidsrisico's tegen te gaan? Bent u daarnaast van mening dat er beter gecontroleerd moet worden op brandveiligheid? Graag een toelichting op uw antwoord.

³ Wijziging van de Woningwet in verband met het versterken van het handhavingsinstrumentarium, Kamerstuknummer 33 798.

Antwoord 6

Eigenaren of huurders zijn in de eerste plaats zelf verantwoordelijk voor de brand- en installatieveiligheid van kamerverhuurpanden. Toezicht door gemeenten op deze panden is belangrijk, maar gemeenten hebben beleidsvrijheid om de wijze waarop en mate waarin zij dit toezicht uitvoeren zelf te bepalen (zie artikel 7.2 Besluit omgevingsrecht (Bor)). Het is dus aan een afzonderlijke gemeente om te bepalen of er actiever toezicht moet komen of beter moet worden gecontroleerd. Burgemeester en Wethouders leggen hierover verantwoording af aan de gemeenteraad. De provincies zijn verantwoordelijk voor het interbestuurlijk toezicht.

Vraag 7

Wat is de stand van zaken wat betreft de 16.000 nieuwe studentenkamers, die voor 2016 gerealiseerd moeten zijn, zoals beloofd zijn in actieplan studentenhuising?⁴

Antwoord 7

De productie van de 16.000 studenteneenheden verloopt op schema. In de periode 2011- augustus 2013 zijn er 5.957 wooneenheden opgeleverd. In augustus 2013 waren er 2.771 eenheden in aanbouw en 3.393 eenheden in voorbereiding. Het totale aantal gerealiseerde, in aanbouw en in voorbereiding zijnde aantal eenheden bedraagt ruim 12.000⁵. Voor de zomer zend ik u de jaarlijkse voortgangsbrief Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting toe, waarin ik u zal informeren over de gerealiseerde eenheden tot eind 2013.

Vraag 8

Bent u van mening dat het aantal van 16.000 extra wooneenheden voldoende is, gezien het feit dat er nu al 30.000 kamers te kort zijn en het aantal studenten groeit?

Antwoord 8

De afspraak dat er tussen 2011 en 2016 16.000 extra wooneenheden worden bijgebouwd, is gemaakt met de sociale studentenhuisingvesters, verenigd in Kences. Zij huisvesten momenteel ongeveer 35% van de studenten die uitwonend zijn in de stad waar zij studeren. Naast de sociale studentenhuisingvesters hebben ook commerciële aanbieders een taak in het realiseren van studentenhuisingvesting. Ik ga er van uit dat, zoals ook in voorgaande jaren gebleken is, bij een toenemende vraag aan studentenhuisingvesting het groeiende aanbod van categorale studentenhuisingvesting gepaard gaat met een toename van huisingvesting verzorgd door commerciële en particuliere aanbieders. De afgelopen periode heb ik een aantal maatregelen getroffen waardoor het voor aanbieders van studentenhuisingvesting aantrekkelijker is om eenheden te realiseren, zoals het terugbrengen van de oppervlakte-eis voor zelfstandige eenheden in het Bouwbesluit. De monitor studentenhuisingvesting 2013 laat zien dat de groei van studenten de aankomende jaren licht afneemt. Hierdoor is de jaarlijkse productie van studentenhuisingvesting momenteel groter dan de stijging van het aantal uitwonende studenten, dat resulteert in het feit dat met de bouw van de 16.000 extra wooneenheden al een deel van het tekort wordt weggebouwd. Tevens ben ik van mening dat het een risicovolle strategie is om de groei van het aantal studenten hoofdzakelijk op te vangen met categorale studentenhuisingvesting, omdat niet alle studenten in dit segment willen wonen en leegstand zich in dit segment als eerste zal voordoen. Tenslotte zie ik goede mogelijkheden voor het realiseren van studenteneenheden in leegstaand commercieel en maatschappelijk vastgoed. Ik ben van mening dat de bouw van 16.000 extra wooneenheden door sociale studentenhuisingvesters momenteel voldoende is.

⁴ Brief regering over studentenhuisingvesting, 5 juni 2013, nummer 33 104-4

⁵ Cijfers zoals opgegeven in «Feiten en Trends studentenhuisingvesting 2013» door Kences – brancheorganisatie voor sociale studentenhuisingvesting en kenniscentrum

Vraag 9

Hoe gaat u de motie Paulus Jansen om de uitspraak van de huurcommissie een bredere werking te laten hebben bij onzelfstandige woonruimten uitvoeren? Graag een toelichting op uw antwoord⁶

Antwoord 9

In mijn brief van 10 februari 2014 (TK 2013–2014, 33 698, nr. 12) heb ik aangegeven dat ik het in de motie verzochte onderzoek zal uitvoeren en dat ik u hierover, naar verwachting, begin 2015 zal kunnen rapporteren.

⁶ Kamerstuk 33 698, nr. 11