

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

735

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het bericht «Bewoners De Olmenhof over vertrek uit flat: «Ik kan bij Leger des Heils gaan aanbellen»* (ingezonden 14 november 2023).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 5 januari 2024). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2023–2024, nr. 578.

Vraag 1

Wat vindt u van het bericht «Bewoners De Olmenhof over vertrek uit flat: «Ik kan bij Leger des Heils gaan aanbellen»?¹

Antwoord 1

Het is altijd vervelend als mensen gedwongen hun woonruimte moeten verlaten. Dit leidt tot woononzekerheid, zeker in deze tijden van enorme schaarste aan woningen.

Vraag 2

Bent u het eens met de stelling dat bewoners van De Olmenhof absoluut niet op straat of in de opvang terecht mogen komen? Zo nee, waarom niet? Zo ja, hoe kunt u dat voorkomen?

Antwoord 2

Op voorhand was het de toekomstige bewoners bekend dat de woonruimte tijdelijk beschikbaar zou zijn en dat zij een tijdelijke huurovereenkomst aangingen. De bewoners hebben de tijd gehad om op zoek te gaan naar andere woonruimte en hebben zich kunnen inschrijven op de wachtlijst voor een reguliere woning. Ik onderken dat het momenteel lastig is om andere woonruimte te vinden. Ik doe er alles aan om samen met gemeenten en provincies vaart te maken met het bouwen van meer (betaalbare) woningen. Daarnaast wordt er ingezet op de bouw van flexwoningen zodat spoedzoekers snel gehuisvest kunnen worden.

¹ Amstelveen 1, 20 oktober 2023 (<https://1amstelveen.nl/bewoners-de-olmenhof-over-vertrek-uit-flat-ik-kan-bij-leger-des-heils-gaan-aanbellen/>).

Vraag 3

Bent u het eens met de stelling dat de bewoners van De Olmenhof door de wooncrisis gedupeerd zijn en derhalve (ook) een verantwoordelijkheid van de (lokale) overheid zijn? Zo ja, wat moet de (lokale) overheid volgens u voor hen doen? Zo nee, wie is er dan verantwoordelijk?

Antwoord 3

Ik verwacht van gemeenten dat zij zorgen voor uitbreiding van de betaalbare woningvoorraad door middel van nieuwbouw, het beter benutten van de bestaande woningvoorraad en door flexwoningen te bouwen voor onder andere spoedzoekers. Daarnaast is er de regulering van het betaalbare deel van de voorraad in relatie tot inkomensgroepen. Het kabinet stuurt hierop door het hernemen van de regie op de volkshuisvesting, zoals tot uiting komt met het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting dat ik voornemens ben begin volgend jaar aan uw Kamer aan te bieden.

Vraag 4

Bent u het eens met de stelling dat de bewoners van De Olmenhof minimaal recht hebben op vervolghuisvesting? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 4

De verhuurder is niet wettelijk verplicht vervolghuisvesting te vinden voor de huurders. De huurovereenkomst is tijdelijk en beide partijen weten dit vooraf. Het is aan de betrokken partijen om wel of geen vervolghuisvesting te organiseren.

Vraag 5, 12 en 14

Bent u het eens met de stelling dat huurders na een lange huurperiode bescherming zouden moeten krijgen? Zo ja, wanneer gaat u de wet- en regelgeving hierop aanpassen? Zo nee, waarom niet?

Bent u het eens met de stelling dat de Leegstandwet aangepast moet worden om situaties als deze te voorkomen? Zo ja, neemt u dit mee in de evaluatie van de Leegstandwet? Zo nee, waarom niet? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Bent u het eens met de stelling dat bij verhuur onder de Leegstandwet huurders vanuit het recht op behoorlijke huisvesting meer woonzekerheid en rechtsbescherming moeten krijgen? Zo nee, kunt u dan uitleggen waarom dat vanuit het recht behoorlijke huisvesting niet problematisch is? Zo ja, hoe gaat u die huurders meer woonzekerheid en rechtsbescherming bieden?

Antwoord 5, 12 en 14

In de casus die de aanleiding voor deze vragen is, wordt verhuurd onder de Leegstandwet. Bij verhuur onder de Leegstandwet is geen sprake van huurbescherming, aangezien een woning op termijn wordt verkocht of leeg moet worden opgeleverd vanwege sloop of vernieuwbouw. De gemeente controleert bij de vergunningsaanvraag vooraf of aan de vereisten is voldaan en beoordeelt bij een verlenging van een vergunning voor tijdelijke verhuur op grond van komende sloop of vernieuwbouw of deze plannen nog aannemelijk kunnen worden gemaakt. Indien een gemeente in dat geval twijfelt of deze plannen haalbaar zijn kan zij ertoe besluiten de vergunning niet te verlengen. Hiermee wordt oneigenlijk gebruik van de Leegstandwet voorkomen. Om te voorkomen dat een woning of een gebouw in afwachting van sloop of vernieuwbouw een tijdje leeg komt te staan, kan men gedurende een maximale periode van zeven jaar gebruik maken van tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet. Bij woonruimte in een gebouw, dat blijkens zijn constructie dan wel inrichting bestemd is voor doeleinden van groepsgewijze huisvesting, betreft dit maximaal tien jaar. Zo kan er optimaal gebruik worden gemaakt van de bestaande woningvoorraad. Het gaat om aanbod dat we hard nodig hebben en dat er zonder de Leegstandwet niet zou zijn geweest. Huurbescherming ligt bij verhuur onder de Leegstandwet dus niet in de rede en daarom zal de wet op dit punt niet worden gewijzigd.

Vraag 6

Bent u het eens met de stelling dat een groep woningzoekenden niet ingeruild mag worden voor een andere groep woningzoekenden?

Antwoord 6

De vergunning voor het verhuren via de Leegstandswet heeft zijn maximale termijn bereikt. De woningen kunnen daarom via de Leegstandswet niet opnieuw verhuurd worden. Uit de media valt op te maken dat het pand hierna mogelijk gebruikt zal worden voor de opvang van Oekraïense ontheemde mensen. In dat geval gaat het om tijdelijke opvang en niet om een situatie met een huurovereenkomst. Het is aan de lokale partijen om te bepalen wat er nu gaat gebeuren met het pand.

Vraag 7

Wat vindt u ervan dat deze bewoners ook nog eens te maken hebben met achterstallig onderhoud?

Antwoord 7

Een gebouw dat gesloopt gaat worden, wordt over het algemeen niet meer onderhouden zoals dat gebeurt bij andere panden. Indien er ernstige gebreken zijn, kunnen de bewoners wel terecht bij de Huurcommissie. De Huurcommissie doet dan uitspraak of het onderhoud alsnog uitgevoerd moet worden.

Vraag 8

Herkent u dat woningzoekenden niet alleen in dit complex maar ook elders in het land tegen elkaar opgezet worden? Zo nee, waarom niet? Zo ja, voelt u zich daar medeverantwoordelijk voor? Kunt u dit antwoord nader toelichten?

Antwoord 8

Het is bekend dat er door het woningtekort veel woningzoekenden zijn die met elkaar in concurrentie zijn voor woonruimte. Daarom zet ik in op het zo snel mogelijk uitbreiden van de woningvoorraad. In deze tijden van schaarste op de woningmarkt moeten de meest kwetsbare mensen beschermd worden. Daarom zet ik via de Wet Versterking Regie op de Volkshuisvesting in op verdeling van bestaande woningen over urgente groepen.

Vraag 9

Bent u het eens met de stelling dat de situatie waarin bewoners van De Olmenhof zich bevinden, geen incident is maar veel vaker voorkomt? Zo nee, waarom niet? Zo ja, hoe gaat u ervoor zorgen dat huurders niet meer gezien worden als «wegwerpproducten»?^{2, 3, 4, 5, 6}

Antwoord 9

Ik zie mensen niet als wegwerpproducten. Ik ben bekend met het feit dat er gebruik wordt gemaakt van tijdelijke verhuur onder de Leegstandwet. Voor die situaties waarvoor dat instrument is bedoeld, zie ik dit als goede oplossing om leegstand te voorkomen en elke woning te gebruiken nu daar zo een groot tekort aan is.

Vraag 10

Wat zegt u tegen studenten die geen vervolghuisvesting kunnen vinden en in hun examenjaar zitten?

² Bond Precaire Woonvormen, mei 2023 (bondprecairewoonvormen.nl/2023/05/rhuis-wil-een-thuis/).

³ Het Parool, 27 mei 2023 (www.parool.nl/nieuws/bevrijdt-wetsvoorstel-tijdelijke-huurders-uit-benarde-positie-we-worden-gezien-als-wegwerpproducten~b8b6b45b/#:~:text=Mensen%20als%20ik%20worden%20gezien,belanden%20we%20bij%20het%20grofvuil.%E2%80%9D&text=Het%20vaste%20huurcontract%20wordt%20de,is%20tijdelijke%20huur%20nog%20mogelijk).

⁴ Handelingen II, vergaderjaar 2021–2022, nr. 3697 (Antwoord op vragen van het lid Beckerman over het bericht «de tijd tikt door in het Klokkenhof»).

⁵ Bond Precaire Woonvormen, november 2023 (<https://bondprecairewoonvormen.nl/2023/11/redde-toekomst-van-de-zuiderzeeweg/>).

⁶ AT5, 23 oktober 2023 (www.at5.nl/artikelen/223130/studenten-zuiderzeeweg-amsterdam-moeten-weg).

Antwoord 10

De huurders van De Olmenhof wisten op voorhand dat de woonruimte die zij huurden tijdelijk beschikbaar zou zijn. Zij hebben de tijd gehad om te zoeken naar een andere woning of kamer, maar ik begrijp dat dat met de huidige druk op de woningmarkt lastig is. Met het Landelijk Actieplan Studentenhuisvesting 2022–2030 zet ik me samen met het Ministerie van OCW, gemeenten, hogeronderwijsinstellingen, studentenhuisvesters, Nuffic en studenten in voor voldoende studentenhuisvesting. Doel is om te komen tot een uitbreiding van 60.000 betaalbare studentenwoningen in de periode 2022–2030.

Vraag 11

Hoe vaak komt het voor dat huurders na een lange periode alsnog op straat worden gezet?

Antwoord 11

Hier zijn geen gegevens over beschikbaar. Als huurders een lange periode ergens hebben kunnen wonen, waarbij ze wisten dat het tijdelijk is, hebben zij ook een lange periode gehad om andere woonruimte te zoeken en wachttijd op te bouwen voor een andere huurwoning.

Vraag 13

Hoeveel woningen en gebouwen worden momenteel verhuurd onder de Leegstandwet?

Antwoord 13

Recente cijfers hierover zijn er niet.

Vraag 15

Bent u bereid om contact op te nemen met de bewoners van De Olmenhof om hun kant van het verhaal aan te horen?

Antwoord 15

Het is aan de betrokken lokale partijen om aan een juiste naleving van de wet- en regelgeving te voldoen en een passende oplossing te vinden.

Vraag 16

Bent u het eens met de stelling dat deze en vele andere bewoners geen kant op kunnen (het alternatief is buiten slapen of de opvang) en daarom dus uit noodzaak wel onder de Leegstandwet moeten huren?

Antwoord 16

Ik begrijp dat er schaarste is aan woningen en niet iedereen een passende woning heeft. Echter juist door het gebruik van de Leegstandwet de bewoners in ieder geval tijdelijk een dak boven hun hoofd hebben. Er is behoefte aan veel meer betaalbare woonruimte, daarom zet ik in op het zo snel mogelijk uitbreiden van de woningvoorraad.

Vraag 17

Bent u het eens met de stelling dat mensen die via de Leegstandwet moeten huren (vanwege het ontbreken van een alternatief zoals in De Olmenhof), onder de (nieuwe) definitie van dakloosheid vallen? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 17

Dat ben ik niet met u eens. Naast de data die het CBS periodiek als schatting oplevert van het aantal dakloze mensen, werken het Rijk en partijen uit het veld aanvullend aan een aantal andere monitoringsinstrumenten om het aantal dak- en thuisloze mensen beter in beeld te brengen, waaronder de ETHOS-light tellingen. Mensen die woonruimte huren onder de Leegstandwet worden daarbinnen niet meegeteld als dak- of thuisloos.

Vraag 18

Bent u het eens met de stelling dat huren onder de Leegstandwet niet voldoet aan een thuis zoals dat vanuit het recht op behoorlijke huisvesting gedefinieerd wordt? Zo nee, waarom niet? Zo ja, hoe gaat u de Leegstandwet op basis van die definitie van een thuis aanpassen?

Antwoord 18

Ik ben niet voornemens om de Leegstandswet aan te passen. Idealiter zouden mensen een reguliere woonruimte huren met een regulier huurcontract. Er zijn echter altijd mensen die voor een korte periode woonruimte zoeken, waarvoor huren via de Leegstandswet een uitkomst is. In deze tijden van schaarste op de woningmarkt biedt wonen via de Leegstandswet tijdelijk een oplossing.

Vraag 19

Is er onderzoek gedaan naar de gevolgen voor de mentale gesteldheid van mensen die onder de Leegstandswet moeten huren? Zo nee, bent u bereid om daar onderzoek naar te verrichten? Zo ja, kunt u dat onderzoek met de Kamer delen?

Antwoord 19

Nee, een dergelijk onderzoek is niet gedaan. De relatie tussen de door u genoemde factoren zijn niet inzichtelijk te maken. Zonder verhuur onder de Leegstandswet kunnen woningen en gebouwen in afwachting van sloop of vernieuwbouw niet worden gebruikt voor tijdelijke verhuur en staat het onnodig leeg. Andersom zou ook geredeneerd kunnen worden dat juist door het gebruik van de Leegstandswet meer aanbod beschikbaar komt en mensen die dreigend dakloos worden nu tijdelijk een dak boven hun hoofd hebben.

Vraag 20

Kunt u de vragen afzonderlijk beantwoorden en gelieve niet te clusteren?

Antwoord 20

De vragen zijn zo veel als mogelijk separaat beantwoord.