

Vergaderjaar 2010–2011

**27 926**

**Huurbeleid**

**Nr. 155**

## **VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG**

Vastgesteld 31 maart 2011

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken<sup>1</sup> heeft op 10 maart 2011 overleg gevoerd met minister Donner van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over:

- **de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 12 mei 2009 met beantwoording vragen van de commissie WWI inzake fraude met de Nationale Hypotheekgarantie (31 700-XVIII, nr. 83);**
- **de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 8 juli 2009 met stand van zaken toezeggingen AO Onrechtmatige bewoning en huisjesmelkerij van 4 september 2008 (27 926, nr. 140).**

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,  
Dijkzma

De griffier van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken,  
Van der Leeden

<sup>1</sup> Samenstelling:

Leden: Dijkzma (PvdA), voorzitter, Van Beek (VVD), Van der Staaij (SGP), Jansen (SP), Koopmans (CDA), Van Bochove (CDA), Aptroot (VVD), ondervoorzitter, Smilde (CDA), Irrgang (SP), Ortega-Martijn (ChristenUnie), Brinkman (PVV), Van Raak (SP), Thieme (PvdD), Dibi (GroenLinks), Heijnen (PvdA), Elissen (PVV), Monasch (PvdA), Schouw (D66), Marcouch (PvdA), De Boer (VVD), Hennis-Plasschaert (VVD), Lucassen (PVV), Verhoeven (D66) en Grashoff (GroenLinks).

Plv. leden: Van Dam (PvdA), Van der Burg (VVD), Dijkgraaf (SGP), Sterk (CDA), Bruins Slot (CDA), Van der Steur (VVD), Knops (CDA), Rouvoet (ChristenUnie), Van Klaveren (PVV), Janssen (SP), Ouweland (PvdD), Van Gent (GroenLinks), Kuiken (PvdA), Fritsma (PVV), Vermeij (PvdA), Pechtold (D66), Wolbert (PvdA), Van Nieuwenhuizen (VVD), Taverne (VVD), Bontes (PVV), Hachchi (D66) en Voortman (GroenLinks).

**Voorzitter: Van Bochove**  
**Griffier: Van der Leeden**

Aanwezig zijn zeven leden der Kamer, te weten: Van Bochove, De Boer, Monasch, Verhoeven, Paulus Jansen, Lucassen, Voortman,

en minister Donner van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, die vergezeld is van enkele ambtenaren van zijn ministerie.

De **voorzitter**: Dames en heren, ik open dit algemeen overleg van de vaste commissie van Binnenlandse Zaken over onrechtmatige bewoning en huisjesmelkers. Wij hebben voor dit overleg de minister uitgenodigd. Ik heet hem van harte welkom, evenals natuurlijk zijn medewerkers, de belangstellenden op de tribune en iedereen die op een andere manier meekijkt of meeluistert.

Ik meld u dat wij straks zullen schorsen voor stemmingen in de plenaire zaal. De hier aanwezige Kamerleden moeten daar immers aan deelnemen. Verder heeft mevrouw Voortman aangegeven dat zij het overleg om 14.00 uur moet verlaten. Zij doet dit niet uit een gebrek aan belangstelling, maar vanwege andere verplichtingen.

Ik geef de heer Monasch het woord voor een eerste termijn van ongeveer zeven minuten.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Huisjesmelkerij en illegale verhuur is een schandalige vorm van uitbuiting en fraude. Huisjesmelkerij is een ware plaag voor buurten. Het tast de leefbaarheid en de veiligheid van buurtbewoners aan. Gemeenten met en bewoners van buurten met veel overlast vragen keer op keer om een voortvarende aanpak. De slachtoffers van huisjesmelkerij doen dat evenzeer, maar worden vaak monddood gemaakt door hun malafide verhuurder. Huisjesmelkers moeten de wijk uit en aan de praktijk van huisjesmelkerij moet in ons land een einde worden gemaakt!

Wat we nu doen en kunnen, is helaas niet afdoende. Neem het voorbeeld van Rotterdam. Men ontmantelde daar in 2010 326 hennepkwekerijen en pakte 344 overbevolkte woningen aan. Ook werd gericht ingezet op de bestrijding van malafide pandeigenaren. Het is allemaal energiever-slindend, maar toch neemt volgens wethouder Hamit Karakus het jaarlijkse aantal overtredingen helaas niet af. Er is dus meer nodig om huisjesmelkerij en illegale verhuur een halt toe te roepen. Om ervoor te zorgen dat huisjesmelkerij in de toekomst tot het verleden behoort, breng ik de volgende zes punten naar voren.

Ten eerste wil ik de minister vragen om met mij mee te denken over het strafbaar stellen van huisjesmelkerij, ook als daarvoor wetgeving nodig is. Artikel 273 van het Wetboek van Strafrecht bepaalt dat diegene die door misbruik te maken van een kwetsbare positie iemand uitbuit, strafbaar is. Een andere optie is artikel 197a van het Wetboek van Strafrecht, waarin illegale verhuur van kamers en matrassen wordt aangepakt op basis van een overtreding van dat artikel. In dit artikel staat dat het illegaal is om uit winstbejag illegalen te huisvesten. De PvdA-fractie wil dat onder een van deze artikelen dan wel onder een nieuw artikel uitbuiting door huisjesmelkers van alle huurders wordt ondergebracht. Is de minister bereid om de wetgeving op dit punt aan te passen dan wel nieuwe wetgeving voor te bereiden om huisjesmelkerij strafbaar te stellen?

Ten tweede zou ik graag zien dat er eindelijk een wettelijk keurmerk komt om malafide bemiddelingsbureaus en illegale verhuur tegen te gaan. Is de minister bereid om met mij de huisjesmelkerij aan te pakken? Zo ja, zal hij dan onderzoeken of het mogelijk is om een wettelijk keurmerk in het leven te roepen voor de verhuur van panden?

Ten derde blijken de bestuurlijke boetes die gemeenten opleggen, vaak onvoldoende om recidive te voorkomen. De PvdA-fractie vindt daarom dat

verhuurders die een- en andermaal de regels overtreden een verhuurverbod opgelegd moeten krijgen. De malafide verhuurder wordt verplicht de verhuur van panden te staken totdat er garanties zijn gegeven dat herhaling van de overtreding niet meer plaats zal vinden. Dat kan bijvoorbeeld door het beheer van een pand uit handen te geven aan een andere beheerder. Verhuur van het pand blijft dan mogelijk, maar niet door de eigenaar zelf en alleen onder de voorwaarden die de gemeente stelt. Is de minister bereid om de wetgeving op dit punt aan te passen dan wel om hiervoor nieuwe wetgeving voor te bereiden?

De conclusie kan zijn dat ook deze maatregel onvoldoende is, omdat de eigenaar/verhuurder niet geschikt is om panden te verhuren. De PvdA-fractie wil daarom ten vierde de mogelijkheid scheppen om deze eigenaren definitief uit steden te weren en te voorkomen dat zij panden voor de verhuur bezitten of nieuwe panden voor de verhuur aankopen. Dit kan worden gerealiseerd met een rechterlijke machtiging tot verkoop waarbij een derde in naam van de eigenaar het pand verkoopt. De eigenaar heeft geen invloed op de verkoop en ontvangt na aftrek van kosten en openstaande vorderingen het restant van de opbrengst van het pand. Is de minister bereid om de wetgeving op dit punt aan te passen? Ten vijfde stel ik voor te komen tot een eenvoudiger procedure voor onteigening. Eigendomsrecht is zeer belangrijk, maar zoals wij allemaal weten geeft dit niemand het recht om zijn huis in brand te steken of om met zijn auto op een ander in te rijden. Er zijn altijd grenzen en die zijn bij de huisjesmelkers wat mij betreft bereikt.

Het is volgens mij effectiever om via een eenvoudige procedure in bepaalde gebieden tot onteigening over te gaan. Dat is geregeld in de Wet Victor. Volgens de opbouw van de wet moet echter eerst het beheer van het pand worden overgenomen, alvorens tot onteigening kan worden overgegaan. In de praktijk blijkt dit veel problemen op te leveren. De procedure is namelijk lang, ingewikkeld, arbeidsintensief en zeer kostbaar. Ook is het niet eenvoudig een beheerder te vinden. De PvdA-fractie wil dat deze fase uit de wet wordt gehaald, zodat onder bepaalde voorwaarden direct over kan worden gegaan tot onteigening. Dat dit nodig is, blijkt overigens ook uit de evaluatie van artikel 77, eerste lid, sub 7 van de Onteigeningswet, zie de evaluatie van de VROM-Inspectie van de Wet Victor. Daaruit blijkt namelijk dat er bij gemeenten veel onduidelijkheid bestaat over de mogelijkheden om overlastpanden snel te onteigenen. Gemeenten vinden het moeilijk toepasbaar en te duur. Is de minister bereid om tot een spoedige evaluatie te komen en onteigening onder bepaalde voorwaarden efficiënter en effectiever in te zetten?

Ten slotte mijn zesde punt. De PvdA-fractie vindt dat er moet worden gekeken naar de rol van banken als hypotheekverstrekker. Banken moeten hypotheeklen aan huisjesmelkers eerder intrekken. In Rotterdam blijkt dit slechts in een derde van de door de gemeente aangebrachte gevallen te gebeuren. De PvdA verwacht van banken dat zij hun maatschappelijke rol beter waarmaken. Banken kunnen een belangrijke rol spelen bij de aanpak van malafide eigenaren. Criminele activiteiten in een verhypothekerd pand en de aflossing van de hypotheek met uit strafbare feiten verkregen geld moeten altijd aanleiding zijn voor financiers om een hypotheek op te eisen. Doen zij dat niet, dan stellen wij voor de eventueel hierop afgesloten Nationale Hypotheek Garantie te laten vervallen. Als een bank door een gemeente ervan op de hoogte wordt gesteld dat de hypotheekontvanger zijn activiteiten financiert met criminele middelen dan wel uit huisjesmelkerij, begaat die bank dan een economisch delict indien zij geen maatregelen neemt? Zo nee, moet de wet dan wellicht op dit punt worden aangepast?

Ik sluit af met twee vragen. Is de minister bereid om onderzoek te doen naar de identiteit van huisjesmelkers en de wijze waarop zij opereren? Ik vraag dat, omdat er transparantie nodig is om dit probleem beter aan te kunnen pakken. Is de minister ten slotte bereid om gemeenten een

preferente schuldeiserspositie te verlenen voor kosten die voortvloeien uit acties om malafide praktijken van huisjesmelkers aan te pakken? De minister weet ook dat het een kostbare aangelegenheid is.

De PvdA-fractie pleit er dus voor om huisjesmelkerij nu eindelijk echt strafbaar te stellen. Ik heb tal van voorstellen gedaan om het grondig aan te pakken. De minister-president spreekt voortdurend over zijn uitgestoken hand en het kabinet zegt dat het zaken wil aanpakken: hoe mooi zou het dan zijn als wij elkaar op dit onderwerp volledig zouden kunnen vinden.

De heer **Lucassen** (PVV): De heer Monasch doet een sympathiek voorstel, maar ik zou wel graag van hem horen hoe zijn definitie van huisjesmelkerij precies luidt. Waar gaan wij de grens trekken? Het antwoord op deze vraag is essentieel als wij inderdaad willen komen tot een effectieve aanpak via een wettelijke bepaling. De heer Monasch vindt de PVV aan zijn zijde wanneer hij pleit voor een snellere aanpak van deze problematiek. Hij stelt voor te komen tot een verkoopplicht na toetsing door of tussenkomst van een rechter. Is hij niet bang dat deze aanpak daardoor uiteindelijk ook verzandt in juridische touwtrekkerij?

De heer **Monasch** (PvdA): De nadere invulling zal inderdaad bij wet moeten worden geregeld. Vandaag is het moment om met elkaar de intentie uit te spreken dat wij dat willen. Dat laat onverlet dat het een terechte vraag is. Je kunt bijvoorbeeld kijken naar de criteria die op dit moment worden gehanteerd bij de bestuurlijke boetes die in Rotterdam aan huisjesmelkers worden opgelegd. Ik kan mij voorstellen dat wij die criteria als leidraad nemen voor de strafbaarstelling. Ik hoop overigens dat ik niet alleen de heer Lucassen maar de hele Kamer daarbij aan mijn zijde vind. Het gaat mij nu om de principiële stap dat wij uitspreken: het is strafbaar. Ik denk dus dat dit mogelijk is als wij uitgaan van de criteria voor de bestuurlijke boetes en de artikelen uit het Wetboek van Strafrecht, die ik zojuist noemde. Als je je bezit gebruikt voor de uitbuiting van derden dan ben je strafbaar; het lijkt mij een prachtig uitgangspunt. Die touwtrekkerij was en is een probleem in Nederland. Het grote probleem is echter dat er op dit moment pas mag worden onteigend als alle procedures zijn afgerond. De wet Rotterdam biedt de mogelijkheid om deze werkwijze op specifieke gebieden toe te passen en dat biedt misschien wel een mogelijkheid om de regelgeving aan te scherpen in die gebieden waar men met de grootste problemen kampt. Mijn zorgen over die touwtrekkerij zijn zeker groot.

De heer **Verhoeven** (D66): De heer Lucassen merkt terecht op dat je goed moet nadenken over de definitie. Ik kan mij voorstellen dat je dat doet nadat je hebt uitgesproken dat wij er wettelijk iets aan gaan doen. Wat schort er volgens de heer Monasch aan de boetes en straffen die op dit moment kunnen worden opgelegd? Ziet hij mogelijkheden om iets te doen door die aan te passen?

De heer **Monasch** (PvdA): Een terechte vraag van collega Verhoeven. Ik stel twee trajecten voor. Het principiële uitgangspunt daarbij is dat het strafbaar moet worden gesteld en dat de verantwoordelijke rechtspersoon vervolgd moet worden. Het tweede traject betreft het bestaande pakket aan maatregelen. Ik heb het volgende signaal gekregen van de mensen die hier in de praktijk direct bij betrokken zijn: wij doen onze uiterste best, maar dat is onvoldoende. Men heeft dus meer nodig. Dat is de reden dat ik zojuist voorstellen heb gedaan om een aantal zaken aan te scherpen.

De heer **Verhoeven** (D66): Dat is goed om te horen. Een paar maanden geleden hebben wij gesproken over de problemen met de huisvesting van mensen uit de zogenaamde MOE-landen. Daarbij is nadrukkelijk gesproken over de rol van malafide uitzendbureaus en huisjesmelkers.

Bijna de hele Kamer signaleerde toen het probleem dat het bestaande pakket maatregelen uitgesmeerd is over te veel inspecties en instanties en over te veel verschillende niveaus. Is die verbrokkeling niet de oorzaak dat heel veel zaken zo moeilijk kunnen worden veranderd?

De heer **Monasch** (PvdA): Je kunt dit probleem uiteraard ook aanvliegen vanuit de problematiek van de MOE-landers. Ik wil het probleem echter meer in het algemeen aanpakken. Het gaat mij niet om de huisjesmelkerij waarmee MOE-landers worden geconfronteerd, maar om huisjesmelkerij in het algemeen en dus bijvoorbeeld ook om de problemen van studenten. Ik vrees bovendien dat de problemen in de toekomst alleen maar groter worden, wat betekent dat er nu echt effectieve maatregelen mogelijk zullen moeten worden gemaakt. Die maatregelen kun je vervolgens uiteraard integreren in de aanpak van de problematiek van de MOE-landers. Dat is niet meer dan een logische stap.

De heer **Lucassen** (PVV): Voorzitter. In een gespannen huizenmarkt zien huisjesmelkers de kans schoon om grof geld te verdienen over de rug van huurders, huurders die vaak geen andere keus hebben. Steeds vaker bereiken mij berichten van burgers en gemeenten die toenemend overlast ondervinden van deze praktijken. Zoals uit mijn interruptie wel blijkt, vind ik dat wij eerst moeten vaststellen wat wij toelaatbaar vinden. Hoever mag iemand gaan met het opdelen en verhuren van panden? Wat is met andere woorden een echte huisjesmelker? Kan de minister mij zeggen waar voor hem de grens ligt? Wanneer is er nog sprake van een verantwoordelijke verhuurder die een deel van zijn bezit op een normale manier probeert te verhuren en wanneer van een gehaaide huisjesmelker die mensen uitbuit?

De PVV is van mening dat het ons vooral zou moeten gaan om de overlast en de criminaliteit die gepaard gaat met huisjesmelkerij. Vaak is het een combinatie van problemen en van verschillende vormen van overlast. Zien we dit terug in cijfers van politie en justitie? Is er sprake van een stijgende trend?

Deze problemen moeten we van twee kanten aanpakken. Ten eerste moeten wij vraag en aanbod in balans brengen. Dat is het allerbelangrijkste, want malafide verhuurders springen in een gat en maken misbruik van de schaarste. Ten tweede zullen wij de daders moeten aanpakken. Ook de PVV heeft regelmatig contact met het bestuur van Nederlandse gemeenten over de aanpak van de problemen rond volkshuisvesting en malafide verhuurders. In die gesprekken komt naar voren dat gemeenten behoefte hebben aan middelen waarmee ze sneller en effectiever kunnen optreden tegen die malafide eigenaren.

Het pleidooi van de gemeente Rotterdam vind ik heel interessant. Het is een duidelijk pleidooi voor een hardere aanpak met lik-op-stukbeleid, waardoor het prima aansluit bij de lijn die de PVV al jaren voorstaat. Die lijn is: hard optreden tegen overlast en criminaliteit. Ik verzoek de minister dan ook om met name de mogelijkheden van een huurverbod uitgebreid te onderzoeken en de Kamer te informeren over de mogelijkheden die dit biedt.

Ik plaats vraagtekens bij het verzoek om te komen tot een verkoopplicht als uiterste middel. Ik ben er niet op tegen omdat ik het doel niet zou steunen, maar omdat het eigendomsrecht voor mijn partij heel zwaar weegt. Het is niet voor niets zo stevig verankerd in ons rechtssysteem. Verder roept het bij mij ook de vraag op of dergelijke ontnemingsprocedures niet uitmonden in zich voortslepende procedures, want dat is nu juist wat wij willen voorkomen.

De PVV-fractie vraagt in dit verband graag aandacht voor de positie van studenten. Zoals ik al zei vallen vooral kwetsbare groepen ten prooi aan malafide verhuurders. En door het voortdurende tekort aan studenten-huisvesting blijken dus ook studenten kwetsbaar. Wij moeten de achterlig-

gende oorzaak aanpakken. Zoals wij eerder deze week al bespraken in het algemeen overleg over studentenhuisvesting liggen hier nog grote uitdagingen voor ons in het verschiet.

Studenten en gemeenten hebben initiatieven ontplooid om deze problematiek aan te pakken. Zij nemen op een goede manier hun verantwoordelijkheid, zie met name de «check je kamer»-rapportages van de studentenvakbond en de verkiezing van de huisjesmelker van het jaar, een prijs die toevallig vandaag weer is uitgereikt. Het is tekenend dat deze verkiezing voor een tweede keer is gewonnen door een verhuurder die al jaren ongestoord haar gang kan gaan in Utrecht. Misschien is het wel een treffend voorbeeld van de manier waarop wij tekortschieten, want deze verhuurster lacht om de prijs en zegt doodleuk: ik sta vanmiddag vast weer voor de rechter, maar dat doet mij niets want ik zing het allemaal wel uit. Ik ben daarover ongerust. Het sterkt mij ook in mijn overtuiging dat een hardere aanpak nodig is.

De instelling van huurteams in studentensteden blijkt een succes. Zij verwijzen gedupeerden gericht door naar de huurcommissie. Zijn deze initiatieven terug te zien in de cijfers van de huurcommissie? En zo ja, kan de huurcommissie dan wel voldoen aan die toenemende hulpvraag? De PVV ziet een schone taak voor de woonautoriteit weggelegd. Deelt de minister die mening? Uiteraard wacht ik met vertrouwen de voorstellen van de regering af, maar ik zou toch ook graag zien dat deze eervolle taak daarin wordt verwerkt.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): Voorzitter. Mijnheer Lucassen zegt zeer terecht dat huisjesmelkers kunnen bestaan doordat er een tekort aan woonruimte is. Huisjesmelkers profiteren van dat tekort en maken vervolgens misbruik van huurders die niet veel mogelijkheden hebben. Ik denk dan niet alleen aan studenten, maar bij uitstek ook aan mensen uit Midden- en Oost-Europa die hierheen zijn gehaald om te werken. Dat is een extra kwetsbare groep. Zij worden zowel op het werk als bij hun huisvesting uitgebuit. Gemeenten en werkgevers moeten dan ook hoognodig hun verantwoordelijkheid nemen!

Maatregelen tegen huurders zullen naar mijn mening weinig effect hebben. Net als de gemeente Rotterdam denk ik dat je vooral zult moeten investeren in het weerbaar maken van huurders. In maatregelen tegen verhuurders geloof ik wel, net zoals ik geloof in maatregelen tegen malafide uitzendbureaus. Als je ziet wat er in de praktijk gebeurt, schrik je soms heel erg: met z'n tienden in een huis, hoge huren en slecht onderhouden panden. Vaak gaat het daarbij om verhuurders die meerdere panden op verschillende locaties bezitten en hun bezit echt uitmelken. Het gevolg is: verloedering, uitbuiting en overlast in wijken die toch al kampen met meervoudige problemen. De problematiek van de huisjesmelkers legt dus alleen maar extra druk op die wijken en hun bewoners.

Wij zullen maatregelen moeten nemen tegen die verhuurders, net zoals wij maatregelen hebben genomen tegen malafide uitzendbureaus. Dat brengt mij toch tot de volgende mogelijke oplossingen.

Ten eerste stel ik voor om meer te gaan doen aan registratie en controle. Minister Kamp heeft een tijd geleden gezegd dat hij een registratiesysteem wil invoeren voor uitzendbureaus om zo de malafide bureaus te kunnen bestrijden. Ik zou graag zien dat er een vergelijkbaar systeem in het leven wordt geroepen voor verhuurders. Registratie, vergunningen of certificering: er zijn verschillende mogelijkheden waaraan je kunt denken. Ik hoor graag het oordeel van de minister.

Ten tweede zullen de gemeenten hun regierol beter moeten invullen. Het is daarbij wel een voorwaarde dat zij instrumenten krijgen om die verantwoordelijkheid waar te maken. De voorstellen van de gemeenten Rotterdam zijn dan ook zeker interessant. Die voorstellen komen namelijk neer op gericht lik-op-stukbeleid voor verhuurders. Verder wil Rotterdam meer structuur in de procedures voor recidive. Ook pandeigenaren

moeten weten dat ze een tijdelijk verhuurverbod opgelegd kunnen krijgen als ze een tweede keer in de fout gaan. Een «three strikes out»-systeem klinkt ook mij interessant in de oren. Ik kan mij voorstellen dat je dit plan om te beginnen alleen in Rotterdam invoert. Ik ben benieuwd naar een reactie van de minister op deze voorstellen, maar dat geldt ook voor de andere voorstellen van de gemeente Rotterdam.

Voorzitter. Tot slot de studentenhuisvesting. Huurteams kunnen een belangrijke rol spelen bij het opsporen van huisjesmelkers die misbruik maken van het tekort aan kamers. Ik kan mij dan ook volledig aansluiten bij hetgeen de heer Lucassen hierover heeft gezegd.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik verbaas mij erover dat u het alleen maar van toepassing wilt laten verklaren op Rotterdam. De problemen in Den Haag zijn toch zeker ook heel groot? En dat is zeker ook het geval bij specifieke locaties rond bedrijven en landbouwbedrijven. Ik zou het daarom zelf niet tot Rotterdam willen verengen.

Mevrouw **Voortman** (GroenLinks): U hebt niet goed geluisterd. Ik zei namelijk dat wij het kunnen invoeren. Ik merkte daarbij wel op dat Rotterdam heeft gezegd dat het misschien beter is om daar te beginnen. Van mij mag dat, maar als het een goed idee blijkt te zijn, moet je het natuurlijk ook in andere gemeenten invoeren. Ik heb dus zeker niet gezegd dat het alleen op Rotterdam van toepassing zou moeten zijn.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. De woningnood is deze week een rode draad in mijn bijdragen. Eerder spraken wij namelijk al over studenten- en ouderenhuisvesting en vanochtend spraken wij nog met een collega van de minister over onrechtmatige bewoning van recreatiewoningen.

Alle sprekers voor mij merkten terecht op dat woningnood tot malafide praktijken leidt. Huisjesmelkers maken misbruik van de situatie. Ze vragen te hoge prijzen voor kleine en onveilige woonruimten aan studenten die niet heen en weer kunnen reizen en in de stad een kamer nodig hebben en aan arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa die hier tijdelijk komen werken en niet precies weten wat hun rechten zijn. Het leidt tot onveilige en onprettige situaties en soms zelfs tot schrijnende situaties.

Gemeenten doen hun best om iets van hun prachtwijken te maken, maar ze zitten in hun maag met huisjesmelkers die panden laten verslonzen en zorgen voor overlast door overbewoning. Ze buiten hun bewoners uit; de voorbeelden zijn genoemd. Ze bedreigen hun huurders soms ook wanneer die actie ondernemen en houden er af en toe zelfs criminele praktijken op na zoals hennepplantages. Er zijn huisjesmelkers die keer op keer in de fout gaan. De huisjesmelker van het jaar is dan ook niet elk jaar even makkelijk te kiezen. Er lijkt niets tegen te beginnen. Wij krijgen allemaal dit signaal van studenten, gemeenten en arbeidsmigranten. Wij hebben onvoldoende of geen vat op huisjesmelkers. Ze weten boetes te ontlopen door in het buitenland te verblijven. Ze stellen geen huurcontracten op. Huur moet contant worden betaald. Ze werken met stromannen. En hun panden worden met grote snelheid doorverkocht. Het zijn perverse praktijken!

Mevrouw **De Boer** (VVD): Hebt u enig idee om hoeveel huisjesmelkers het gaat en hoe dat aantal zich verhoudt tot het totale aantal verhuurders?

De heer **Verhoeven** (D66): Die vraag stelde ik vanochtend aan een van mijn zeer deskundige medewerkers. Hij zei dat het in Rotterdam om enkele tientallen huisjesmelkers gaat en om vele honderden huurders. Aan deze orde van grootte moet u denken bij een grote stad. U kunt dan

zelf het sommetje voor heel Nederland maken. Maar houdt u mij ten goede: als de minister een beter antwoord kan geven, dan hoor ik dat graag.

Voorzitter. D66 vindt dat lokale problemen lokaal moeten worden opgelost. Landelijke problemen en problemen die verspreid over het land spelen, moeten op hun beurt natuurlijk landelijk worden opgelost. De problemen bij het bestrijden van huisjesmelkers zijn zeer complex en vragen soms om een landelijke aanpak. Is de minister bereid om samen met de grote steden de belangrijkste knelpunten in kaart te brengen, voor zover dat nog niet gebeurd is? Ik voeg dat laatste eraan toe, omdat heel veel knelpunten bekend zijn. Is hij verder bereid om aan de hand van die gegevens een actieplan op te stellen als zo'n plan al niet bij iemand, bijvoorbeeld de PvdA, op de plank ligt?

Let wel: de D66-fractie wil geen omslachtige verhuurverplichtingen waardoor goedbedoelende particulieren worden afgeschrikt om hun pand te verhuren. Wij moeten met andere woorden niet doorslaan. De D66-fractie wil wel dat de notoire huisjesmelkers nu eens echt worden aangepakt.

Niet alleen huisjesmelkers moeten worden aangepakt. Deze mensen worden namelijk vaak geholpen door arbeidsbureaus die de arbeidsmigranten naar hen doorsturen, door kamerbureaus die van studenten hoge vergoedingen en sleutelgeld eisen en zelfs door notarissen die ingewikkelde juridische constructies bedenken. Huisjesmelkers staan dus niet alleen, want zij moeten natuurlijk terzijde worden gestaan als ze drie keer op een dag een pand doorverkopen. Met andere woorden: pak niet alleen de huisjesmelkers aan, maar ook foute uitzendbureaus, schimmige kamerbemiddelingsbureaus en sjoemelende notarissen. Kijk naar een integrale aanpak van het probleem!

Op welke manier kunnen banken en het kadaster een rol spelen bij het bestrijden van huisjesmelkers? Ik sluit mij op dit punt aan bij het voorstel van de PvdA-fractie.

Ik hoor graag een reactie van de minister op de voorstellen van de Rotterdamse wethouder Karakus. De door hem voorgestelde maatregelen zijn wellicht een goed aanknopingspunt om huisjesmelkers aan te pakken. Ik vraag de minister wel om in zijn reactie specifiek aandacht te besteden aan de mogelijkheid van een verhuurverbod. Ziet de minister hier brood in? Is hij bereid om een onderzoek te starten naar de juridische mogelijkheden?

Hopelijk kunnen wij vandaag een eerste onomkeerbare en substantiële stap zetten op weg naar een landelijke aanpak van huisjesmelkers. Ik benadruk daarbij wel dat de aanpak van huisjesmelkers niet alleen juridische maatregelen vergt, maar ook een aanpak van de problemen op de woningmarkt. Ik kijk dan ook vol verwachting uit naar de integrale woonvisie van de minister. Of het nu gaat om schiefwonen, huisjesmelkerij, kamertekorten voor studenten, de oorzaak is in alle gevallen het schrijnende tekort aan woningen voor bepaalde groepen. Groepen die bestaan uit mensen die geen andere keus hebben dan zich te wenden tot lagere, verkeerde echelons.

De **voorzitter**: Voordat ik de heer Jansen van de SP-fractie het woord geef, waarschuw ik u dat wij zijn betoog waarschijnlijk moeten onderbreken voor de stemmingen. De bel voor de regeling van werkzaamheden is immers al gegaan.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Voorzitter. Overal waar sprake is van schaarste, zijn mensen te vinden die daarvan misbruik maken. Mijn collega's hebben dan ook terecht het nodige gezegd over de misstanden in de grote steden. Vanochtend heb ik in een debat met minister Schultz van Ruimtelijke Ordening Zundert genoemd, een heel kleine landelijke gemeente, waar minimaal vijfhonderd, maar wellicht zelfs duizend



mensen in krakkemikkige caravans gehuisvest zijn omdat er niet voldoende normale woningen of maatschappelijke opvang in de regio aanwezig is. Het gaat daarbij om gastarbeiders uit Oost-Europa, maar ook om gewone mensen die niet terecht kunnen in de normale woningvoorraad.

Ik spreek de minister van Wonen er dan ook op aan dat hij het tot zijn taak moet rekenen om daarvoor een oplossing te vinden met de gemeenten en de woningcorporaties. Zijn liberale collega van Ruimtelijke Ordening vindt het een zaak die aan de lagere overheden overgelaten moet worden. Lagere overheden en corporaties hebben natuurlijk een taak, maar deze minister van christendemocratische huize moet natuurlijk een heel andere mening zijn toegedaan dan zijn collega. Ik zeg dat uiteraard in de wetenschap dat het kabinet officieel met een mond spreekt.

De bestrijding van de gevolgen, het dweilen met de kraan open. Dat is noodzakelijk, zolang er sprake is van woningnood. Wat ik nu ga zeggen is dan ook een beetje een herhaling van zetten, want mijn opmerkingen zijn de evergreens van het SP-gedachtegoed. Het zijn voorstellen die de afgelopen twintig jaar zeker vijftien keer de revue zijn gepasseerd.

**De voorzitter:** Je kunt ze dan natuurlijk ook overslaan!

De heer **Paulus Jansen** (SP): Voorzitter, dat doe ik niet. Dat doe ik namelijk pas als die voorstellen gerealiseerd zijn. Tot die tijd kom ik er echt elke keer weer op terug. Ik doe dat overigens ook omdat ik hoor dat andere partijen, bijvoorbeeld de LSVb, het ook nuttige maatregelen vinden.

1. Een landelijke vergunningplicht voor woning- en kamerbemiddeling. Daarover zei de voorganger van de minister, de huidige burgemeester van Amsterdam, dat het niet nodig is en dat de gemeenten het zelf wel kunnen doen. Het probleem is echter juist dat veel kamerbemiddelingsbureaus landelijk via internet opereren. Het is daarom veel efficiënter om daaraan op landelijk niveau regels te stellen. Vandaar dat ik het waag om dit pleidooi te herhalen. Ik hoop op een milde reactie van de minister.
2. Het strafbaar stellen van recidive door verhuurders die consequent een te hoge huur vragen. Er zijn andere mogelijkheden overwogen, maar de SP-fractie vindt nog steeds dat de overheid hoort te beschikken over de helderste sanctie: strafbaarstelling. Ook die mevrouw die vandaag een prijs voor huisjesmelker van het jaar heeft ontvangen, vraagt huren die € 150 tot € 250 boven het wettelijke niveau liggen. De redenering van de vorige minister van Justitie was altijd: Nederland kent contractvrijheid. Dat moge zo zijn, maar hier is geen sprake van een redelijke verhouding tussen aanbieder en vrager. Als er geen gelijk speelveld is, moeten partijen die bij herhaling schandalig hoge huren vragen, strafbaar kunnen worden gesteld.

De heer **Verhoeven** (D66): Kunt u mij zeggen aan wat voor soort straf u denkt? Denkt u aan een geldboete of een gevangenisstraf? Zo ja, hoe hoog moeten die dan zijn?

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik ben geen jurist. De minister kan deze vraag dan ook beter beantwoorden, want hij heeft hier veel meer verstand van. Er is een aantal klassen voor strafbaarstelling opgenomen in het Wetboek van Strafrecht. Voor welke categorie wordt gekozen, is natuurlijk afhankelijk van het economisch gewin, want het moet natuurlijk wel in verhouding zijn. Ik zie het als een vorm van oplichting en in het geval van oplichting is gekozen voor sancties die in verhouding staan tot de winst die men heeft gemaakt of zou kunnen maken. Ik denk dat je zo moet redeneren: de eerste keer een boete, de tweede keer een stevige boete en

de derde keer wellicht een gevangenisstraf. Om mensen te raken die hardleers zijn, moeten de straffen natuurlijk wel oplopen.

3. Huurteams. Het is waar dat gemeenten die hiermee werken, Amsterdam en Utrecht, redelijk succesvol zijn. Het is echter afhankelijk van de gemeente of men daarmee werkt en dat betekent dat sprake is van rechtsongelijkheid tussen kamerhuurders in de ene en de andere studentenstad. En dan heb ik het nog niet eens over plaatsen zoals Zundert. Ik vraag mij echt af of wij niet zouden moeten kiezen voor een landelijke minimumnorm.

Voorzitter. Dan nog iets over de brief van wethouder Karakus van Rotterdam. Ik complimenteer hem, want het is altijd goed als iemand zijn best doet om met aanvullende voorstellen te komen. Eerlijk gezegd kan ik de effectiviteit van deze maatregelen niet goed beoordelen en daarom ben ik zeker ook geïnteresseerd in de reactie van de minister. Als het te ingewikkeld is, vind ik het overigens ook goed dat de minister hierop schriftelijk reageert. Het laat wel zien dat ook lokale overheden tegen de minister zeggen dat ze het in hun eentje niet redden. Het is volgens de gemeenten dus niet een puur lokaal probleem, maar ook een probleem van de minister.

Voorzitter. De stemmingsbel gaat en ik kan dan ook zeggen dat ik gered ben door de bel, want ik ben klaar met mijn bijdrage.

De **voorzitter**: Heel goed. Ik schors het overleg. Na de schorsing gaan wij verder met mevrouw De Boer van de VVD-fractie.

De vergadering wordt enkele minuten geschorst.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Voorzitter. Wij bespreken vandaag twee onderwerpen. Dat zijn ten eerste de huisjesmelkers die slecht met hun huurders omgaan en slechte huisvesting verzorgen. Wellicht is het interessant om eerst eens uit te zoeken om hoeveel mensen het gaat, voordat wij besluiten tot het optuigen van allerlei nieuwe handhavinginstrumenten. Vooralsnog vind ik dat het een bevoegdheid van gemeenten moet blijven, gemeenten die met behulp van huurteams heel gericht kunnen onderzoeken wat er aan de hand is. Voordat wij nieuwe wetgeving ontwikkelen, moeten wij met andere woorden zeker weten dat het niet mogelijk is om het probleem met de bestaande instrumenten aan te pakken. Het is bovendien een onderwerp dat heel dicht bij de mensen staat en dan zijn gemeenten al helemaal de aangewezen instantie om op te treden.

De JOVD Groningen heeft een verkiezing van de verhuurder van het jaar georganiseerd. Deze VVD-jongeren hebben dat gedaan om erop te wijzen dat er niet alleen huisjesmelkers zijn, maar ook heel veel goede verhuurders. En die mensen dreigen wel eens ondergesneeuwd te raken in deze discussie. Ik zeg dat zeker ook omdat je als je naar sommige woordvoerders luistert, zou kunnen denken dat alle verhuurders fout zijn. Er zijn echter ook heel veel goede verhuurders, mensen die soms op hun beurt last hebben van lastige huurders die ze niet eens uit hun huis kunnen krijgen. Dat is wel de andere kant van het verhaal van de verhuurders die niet goed omgaan met hun huurders. Het huurrecht beschermt lastige huurders wel heel sterk. Ik zei dinsdag dan ook niet voor niets dat ik wel eens zou willen zien of het niet mogelijk is om voor sommige huurders de regelgeving te versoepelen. Ik doelde toen op leegstaande kantoren, maar daarover hebben wij over twee weken weer een discussie.

De heer **Verhoeven** (D66): Vanochtend hebben wij gedebatteerd over een lokaal dan wel een regionaal onderwerp. Uw collega Houwers benadrukte toen het belang van de lokale verantwoordelijkheid en van de lokale autonomie. Ik vind dat als D66'er prachtig, maar ik krijg toch wel het

gevoel dat met name de VVD de neiging heeft om op het moment dat dat haar het beste uitkomt, te zeggen dat het aan de gemeenten is. Als het uw partij niet uitkomt – ik denk aan verplichte aanbesteding van het openbaar vervoer in de G3 en de kraakwet – dan vindt u het opeens wel prima om allerlei landelijke wetgeving in het leven te roepen. De heer Houwers kon mij geen antwoord geven en daarom vraag ik het maar aan u: hoe staat de VVD hier nu precies in?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Wij benaderen het heel praktisch. Zo overstijgt de aanbesteding van het openbaar vervoer de gemeenten, omdat buslijnen vaak door verschillende gemeenten lopen. In zo'n regio-overstijgende situatie zijn wat mij betreft de provincies aan zet. Uw andere voorbeeld was het kraken en daarbij zijn het strafrecht en de openbare orde aan de orde. Daarvoor is natuurlijk landelijke regelgeving nodig. Daar kom ik overigens nog op terug als ik het tweede onderwerp van dit overleg bespreek. Strafrecht is bij uitstek iets wat je landelijk moet handhaven. Wij kunnen niet per gemeente gaan bekijken hoe wij een bepaald feit strafrechtelijk aanpakken. Dat zou leiden tot willekeur en dat is natuurlijk onwenselijk.

De heer **Verhoeven** (VVD): Een praktische benadering is altijd goed. Maar uw inschatting van wat hier praktisch is, vind ik niet zo verstandig. Bent u het niet met mij eens dat de afgelopen tijd duidelijk is gebleken dat het instrumentarium van de gemeenten om dit probleem met zijn landelijke componenten aan te pakken, onvoldoende is? De gemeenten willen wel, maar ze lopen tegen muren aan die landelijk moeten worden geslecht.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Maar u kunt mij niet eens vertellen om hoeveel huisjesmelkers het gaat! Dat is heel jammer, want als de omvang bekend zou zijn, staat u een stuk steviger met uw pleidooi voor een oplossing van boven af. U kunt niet eens aangeven hoe groot het probleem is en dan moeten wij landelijk iets gaan optuigen? Ik vind dat gemeenten heel goed kunnen controleren hoe het in hun gebied eraan toegaat met bijvoorbeeld studentenhuisvesting.

De heer **Monasch** (PvdA): Laat ik u een concreet voorbeeld geven. In Rotterdam zijn het afgelopen jaar 326 hennepkwekerijen opgerold en zijn er 344 overbevolkte woningen ontruimd. Dat betekent dat er elke dag ergens een woning wordt aangepakt. En zelfs de wethouder van deze gemeente – overigens een wethouder in een college waaraan ook de VVD deelneemt – zegt dat hij het probleem niet aankan met de middelen die hem ter beschikking staan. Hij voegt daaraan toe dat hij meer bevoegdheden nodig heeft, bevoegdheden die nationale wetgeving vereisen. Is zelfs dat signaal voor u onvoldoende reden om te kiezen voor een nationale aanpak?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik ontken niet dat er een probleem is in deze gemeenten. Integendeel! Ik ben in Rotterdam op werkbezoek geweest en ik heb toen met eigen ogen de problemen gezien. Om voor dit ene probleem landelijke wetgeving op te tuigen gaat mij op dit moment te ver. U beperkt het bovendien tot Rotterdam, terwijl ik het onwenselijk vind om dit soort problemen per gemeente te bespreken. Wij kunnen dat vanuit Den Haag namelijk niet inschatten. Ik kom hierop overigens nog terug, want ik was pas toe aan mijn eerste punt: de huisjesmelkers.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik krijg geen antwoord op mijn vraag. Ik wil best de getallen van Den Haag geven of die van andere gebieden. Wij hebben nu een concrete casus, maar die kan op allerlei plekken worden toegepast. Het punt is het volgende. Er is een wethouder die zegt: ik heb 326 hennepkwekerijen aangepakt, ik heb 344 overbevolkte woningen

aangepakt en nog wordt het probleem te groot en blijft het maar toenemen, ik heb je nodig, nationale wetgever! Dat heeft niet specifiek te maken met Rotterdam; het is gewoon een voorbeeld. Is het dan niet tijd om als nationale wetgever te kijken hoe de bevoegdheden voor het lokaal bestuur kunnen worden verruimd?

Mevrouw **De Boer** (VVD): De heer Monasch loopt vooruit op deel twee van mijn verhaal, dat over de huurders gaat en onder andere over de voorstellen van krakers in Rotterdam. Ik was nog bij het verhaal over de huisjesmelkers. Ik kom er later over te spreken.

Voorzitter. Ik wil het probleem van de huisjesmelkers oplossen door vraag en aanbod in de markt meer in evenwicht te brengen. Dat betekent meer studentenhuisvesting, iets waarover wij ook dinsdag hebben gesproken, zodat je betere studentenhuisvesting kunt aanbieden waardoor de huisjesmelkers aan de onderkant van de markt worden afgestraft. Ik kom nogmaals bij de tegenstelling die ik dinsdagmiddag al beschreef, namelijk dat woningcorporaties zeggen dat € 35 000 de onrendabele top is op een studentenkamer, terwijl de huisjesmelkers kennelijk grof geld verdienen aan de studentenhuisvesting. Nogmaals, dat heeft waarschijnlijk ook te maken met het feit dat de kamers niet helemaal op orde zijn. Naar mijn gevoel moet er ergens een tussenweg zijn.

Dan kom ik nu bij het tweede deel van mijn verhaal, dat over de huurders. De wethouder van Rotterdam heeft ons een brief gestuurd over oplossingen voor het probleem van de malafide huurders. Hij komt met drie stappen. Ik heb dat even overlegd binnen de fractie, bijvoorbeeld met mijn collega van Justitie. Je treedt hier toch een beetje op een strafrechtelijk terrein, waarbij je de gemeenten bevoegdheden geeft op dit gebied. Er zijn bestaande wettelijke middelen waarvan de heer Karakus zegt dat ze eigenlijk onvoldoende werken. Ik denk dan dat er misschien een taak ligt om ze beter te laten werken. Wij kennen in dit land het fenomeen van het in beslag nemen van goederen en middelen die langs criminele weg zijn verkregen. Het strafrecht biedt hier dus wel degelijk mogelijkheden. Daarnaast zegt Karakus dat het heel lang duurt. Kan de minister in overleg met zijn collega van Justitie kijken of de bestaande middelen beter kunnen worden toegepast?

Het voorstel is een soort drietrapsraket. Stap een is prima. Stap twee is dat het gedwongen wordt verhuurd. Ik vind het interessant om te bekijken of dit inderdaad een oplossing kan bieden. Als de gemeente of een derde gaat helpen bij de verhuur van een pand dat voorheen een huurder had die criminele activiteiten ontplooid, zoals een wietkwekerij, dus stap twee, dan zou je zeggen dat stap drie niet meer zou hoeven te gebeuren. Dat klinkt mij althans logisch in de oren, want een goede stap twee voorkomt stap drie eigenlijk al. Wat die derde stap betreft, vindt mijn fractie het onwenselijk dat er op die manier met het eigendomsrecht wordt omgegaan. Het gaat eerlijk gezegd wel heel ver. Misschien kennen wij in het strafrecht daarom wel de waarborg omtrent de inbeslagname van eigendommen en zeker van panden. Wij willen de eigenaar ook een beetje beschermen. Waar vindt de eigenaar eigenlijk rechtsbescherming? Je komt in feite met een strafrechtelijke veroordeling. Als een eigenaar in beroep gaat, komt hij voor de bestuursrechter terecht met de beschikking die op dat moment is genomen door de gemeente. Lopen strafrecht en bestuursrecht niet door elkaar heen op het moment dat de gemeente gaat handhaven op dit soort terreinen? Het is de vraag of dat wel de gewenste effecten heeft.

Karakus doet nog een aantal andere voorstellen om gemeenten voorrang te geven met de onteigening of met de ontruimingsbevoegdheden. In het faillissement kennen wij een aantal preferente crediteuren, zoals de fiscus, de banken en de curator. Mijn fractie vindt het op voorhand dus niet gewenst om ook de gemeenten hierin nog een positie te geven. Het lijkt mij onwenselijk, maar ik krijg graag een reactie hierop van de minister.

Karakus noemt in zijn brief ook het instrument van het onteigenen in het algemeen belang. Is er voldoende algemeen belang als het object illegaal wordt verhuurd of als er criminele activiteiten plaatsvinden door de huurder en de verhuurder niet wil meewerken en uiteindelijk zelf ook met criminele activiteiten bezig blijkt te zijn? Dat is een praktische vraag. Ik heb geen idee of dit instrument ook hier kan worden toegepast. Ik heb geen idee of Rotterdam daarmee misschien beter geholpen zou zijn. Ik laat het graag aan de minister over om hierop inhoudelijk te reageren.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik wil reageren op de suggestie van mevrouw De Boer dat wij de aantallen niet zouden kennen. Dat laat ik mij natuurlijk geen twee keer zeggen, dus ik heb even wat uitzoekwerk gedaan. Ik noemde net al het aantal van 28 in Rotterdam. Op basis van de gegevens die wij hebben – niet elke gemeente houdt zo'n lijst bij – schatten wij dat het om 100 tot 200 huisjesmelkers in Nederland gaat. De VVD-fractie zegt altijd dat de aantallen niet bekend zijn. Wij zeggen dan wel eens: doe dan onderzoek. De VVD-fractie zegt dan vaak weer dat wij dat niet moeten doen omdat het zoveel papierwerk is. Als je het wilt weten, moet je het ook onderzoeken.

De **voorzitter**: Nu gaan wij elkaar over en weer vliegen afvangen. Daarvoor is het stellen van vragen in de termijn niet bedoeld. Ik gaf de heer Verhoeven de ruimte om een opmerking te maken, maar uitlokking was daar niet onder begrepen.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik zal kort reageren. De heer Verhoeven heeft de aantallen kennelijk toch paraat. Dat voorkomt alweer een onderzoek, waarvoor wij erkentelijk zijn. Kennelijk gaat het om een beperkt aantal gevallen. Ik wil geen wedervraag stellen, maar is het dan wel zo praktisch om dan een landelijke handhavingsorganisatie op te tuigen?

De **voorzitter**: Zo gemakkelijk komt u er niet van af. De heer Monasch heeft ook een vraag.

De heer **Monasch** (PvdA): Mevrouw De Boer spreekt van een beperkt aantal gevallen. Als er elke dag een hennepkwekerij wordt opgerold en elke dag een overbevolkte woning wordt gesloten in één stad in Nederland – dan heb ik het nog niet eens over alle andere plekken gehad – dan vraag ik mij af wat «beperkt» is. Waar de VVD aan de ene kant altijd de criminaliteit wil aanpakken, mag die hier aan de andere kant kennelijk gewoon blijven bestaan. Ik kom nu bij het punt hoever je gaat met onteigening. Ook mijn fractie is daarin zeer zorgvuldig. Wij zijn met ons allen gelukkig zover dat een huurder die zoveel overlast veroorzaakt voor zijn omgeving, op een gegeven moment zijn huis kan worden uitgezet. Zou het niet redelijk zijn om te zeggen dat een verhuurder die tien of vijftien Polen of studenten in één woning huisvest die fietsen of auto's met zich mee brengen, op straat hangen en zoveel overlast met zich meebrengen dat je analoog aan wat je van een huurder eist ook tegen een verhuurder zegt: dit levert zoveel overlast op voor de buurt ...

De **voorzitter**: En uw vraag is?

De heer **Monasch** (PvdA): ... dat als je niet wilt, onteigening tot de mogelijkheden behoort?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Wat het eerste punt betreft, haalt de heer Monasch weer twee dingen door elkaar. Ik had het over de beperktheid van het aantal huisjesmelkers, niet van het aantal wiettelers. De heer Monasch heeft mij geïnformeerd dat het elke dag één wietteler is. Dat zou schrikbarend veel zijn, eerlijk gezegd. Met de oplossing van het ontei-

genen van een woning tast de heer Monasch het eigendomsrecht aan. Mijn fractie vindt dat een heel vergaand middel en maakt daarin misschien andere keuzen. Wij ontkennen overigens niet dat er overlast is. Sterker nog, wij vinden dat die overlast hard moet worden aangepakt. Wij vragen echter of dat ook met de bestaande wettelijke instrumenten kan. Op het gebied van het strafrecht is er bijvoorbeeld de inbeslagname. Stap twee in de brief van Karakus, dus dat het onder begeleiding van de gemeente zou kunnen worden verhuurd, is misschien wel interessant en willen wij misschien wel onderzoeken. Ik krijg daarop graag een reactie van de minister.

**Voorzitter: Paulus Jansen**

De heer **Van Bochove** (CDA): Voorzitter. Wij zouden bijna vergeten dat vandaag een tweetal brieven is geagendeerd voor dit algemeen overleg. Ik heb er toch wel behoefte aan om ten aanzien van die brieven een enkele opmerking te maken. Het gaat vooral om de brief die de stand van zaken betreft inzake de toezeggingen die zijn gedaan in het AO over onrechtmatige bewoning en huisjesmelkerij. In die brief schrijft toenmalig minister Van der Laan onder andere dat zal worden gezien hoe de registers van het Nationaal Meldpunt Ongewenst Huurgedrag in de praktijk werken. De Kamer zou daarover worden geïnformeerd. Ik hoor graag van de minister wat de stand van zaken is. Mij is gebleken dat er op dit terrein nog forse misstanden en problemen zijn die om aanpak vragen. Dan naar de actualiteit. Vele collega's zijn ingegaan op de casus-Rotterdam en hebben die gebruikt als kapstok voor hun inbreng. Ook ik wil daarover graag een aantal opmerkingen maken. Wij hebben de afgelopen jaren veel AO's gehad over dit onderwerp. Er zijn al een heleboel stappen gezet. Heeft de minister de indruk dat de gemeenten optimaal gebruikmaken van de bestaande wetgeving? Ik ken een paar voorbeelden uit mijn praktijk waarin ik als Kamerlid gemeentebestuurders erop kon wijzen dat de wet Victor, de wet Victoria en de «Rotterdamwet» – daarover moet je dan wel met de minister spreken – een aantal mogelijkheden geven. Ik heb hen over de uitwerkingen en het gebruik daarvan soms ook naar het verantwoordelijke ministerie verwezen omdat het onvoldoende duidelijk was. Zijn er nu echt onvoldoende instrumenten om de stappen te zetten die nodig zijn? Worden dus alle mogelijkheden wel benut? Laat ik het voorbeeld noemen van de Huisvestingswet die sinds enige tijd ook de bestuurlijke boete kent. Mij valt op dat een heleboel gemeenten, zelfs de gemeenten die ons schrijven dat er wat aan moet gebeuren, dit instrument nog niet of nog maar net gebruiken. Wij hebben allemaal een brief gekregen van de wethouder van Rotterdam, die een aantal maatregelen voorstelt omdat hij zegt dat het water hem tot aan de lippen staat en hij geen maatregelen meer kan bedenken die de problemen in zijn stad kunnen oplossen. Ik bagatelliseer het probleem dat de heer Karakus beschrijft niet. Ik erken dat er op dat terrein problemen zijn die om een aanpak vragen en waarbij wij moeten vaststellen dat de maatregelen die wij al eerder specifiek voor Rotterdam namen in het kader van de «Rotterdamwet» misschien onvoldoende werken. De heer Monasch zag daarin aanleiding om een heel scala aan wetgeving voor te stellen. Ik ben de tel kwijtgeraakt, maar het aantal wetten dat hij voorstelde om aan te passen, aan te vullen, uit te breiden of op te tuigen was omvangrijk. Ik ben heel benieuwd naar de reactie van de minister op dat punt. Ik wil niet op voorhand zeggen dat ik de heer Monasch niet wil steunen, maar ik vraag mij af of wij echt geholpen zijn bij een overvloed aan wetgeving, of dat wij toemoeten naar een aantal heel heldere, concrete maatregelen. Laat ik er een noemen, die de afgelopen dagen expliciet in de media naar voren is gekomen, namelijk de gemeenten een rechterlijke machtiging geven waarmee zij mensen – laat ik het maar even plat zeggen – van hun

huis af kunnen helpen. Je zou bijna zeggen: de eenvoud van de oplossing. Er zit echter wel een belangrijk aantal haken en ogen aan. Nogmaals, ik onderschrijf de doelstelling die de heer Karakus bepleit en ik erken de problemen die hij beschrijft. De vraag is echter of je zo lichtvaardig kunt handelen via een eenvoudige rechterlijke machtiging. Ik hoor graag de reactie van de minister daarop en ik hoor daarbij ook graag wat hij wel als mogelijkheid ziet om in dat traject een aantal stappen te zetten. De heer Karakus zegt dat er wetgeving bestaat maar dat dit een lang proces is. Ook daarin heeft hij gelijk. Wat kunnen wij doen om dat proces te versnellen?

De collega's hebben ook voorstellen gedaan op het gebied van huisjesmelkers en studentenhuisvesting. Het voorbeeld van de huurteams is hier al vaker aan de orde geweest. In het verleden hebben wij gezegd dat het prima is als gemeenten op dat punt het initiatief nemen. Wij moeten vaststellen dat een aantal gemeenten dat gewoon nog niet doet.

Misschien is de minister in staat om de gemeenten die daarin nog best een aantal slagen kunnen maken, te stimuleren om de stap te zetten om ook op het gebied van studentenhuisvesting degenen die hulp nodig hebben, ook echt te helpen.

Ik rond af. Ik ben geen tegenstander van noodzakelijke, eventueel aanvullende wetgeving. Ik wil dat wel met zorg doen. Ik stel vast dat de bestaande wetgeving op een heleboel plaatsen nog niet optimaal wordt gebruikt. Ik hoor graag van de minister hoe hij aankijkt tegen het pakket aan voorstellen dat van de kant van de Kamer is gedaan. Ik heb met belangstelling geluisterd naar het betoog van de heer Monasch. Ik heb al gezegd dat het wat overdadig lijkt. Ik hoor graag van de minister hoe wij de goede punten uit de voorstellen kunnen meenemen om steden die dat nodig hebben – ik beperk mij niet tot Rotterdam – adequaat te helpen.

#### **Voorzitter: Van Bochove**

De **voorzitter**: De minister heeft enkele minuten nodig om zijn inbreng te ordenen.

De vergadering wordt enkele minuten geschorst.

Minister **Donner**: Voorzitter. Dank voor de opmerkingen van de zijde van de Kamer. Ik ben in het bijzonder blij met de opmerkingen die de heer Van Bochove heeft gemaakt over de brieven die wel op de agenda staan. Ik wijs er overigens op dat er ook een brief uit 2009 op de agenda staat over wat er is gedaan met de toezeggingen uit 2008 met betrekking tot de bestrijding van huisjesmelkerij. Omdat de Kamer nu pas aanleiding ziet om hierover te spreken, ga ik ervan uit dat zij tot dusver tevreden was over de aanpak van de huisjesmelkerij. Maar ja, de heer Karakus heeft twee dagen voor het AO een brief gestuurd. Dat is een patroon dat ik van hem ken als wij het over de MOE-landen hebben of over dit punt.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Volgens mij is het goed om het vaste stramien dat wij afgesproken hebben, even in herinnering te brengen. Wij zouden in principe een keer per jaar met de minister over dit thema praten. Vanwege het feit dat het kabinet in september nog demissionair was, hebben wij het wat opgeschoven. Dit is vrij gebruikelijk.

Minister **Donner**: Laat ik ook in eerlijkheid toegeven dat de heer Monasch en anderen – de heer Monasch had het wat meer systematisch opgebouwd – een aantal punten hebben die serieus bekeken moeten worden of wij er langs die kant mee verder kunnen. Dat wij in een aantal wijken een probleem hebben, is ook duidelijk. Dat is tegelijkertijd waar je iedere keer op stuit bij dit onderwerp. Als je het vanuit het Rijk bekijkt, heb je het over landelijke maatregelen. Dat is vaak disproportioneel ten

aanzien van de omvang van het probleem, dat zich vooral in een aantal gebieden voordoet, met name in de grote steden. Ik wijs er ook op dat het niet juist is om het probleem te presenteren als vooral een uitwas van de problematiek van de woningnood. Wij hebben het over gemeenten zoals Rotterdam, waar geen sprake meer is van woningnood en waar een ruime voorraad is van zowel corporatiewoningen als woningen van private verhuurders. Het is een verschijnsel dat zich voordoet daar waar men heel goedkoop wil huren. Dat betekent niet dat dit vervolgens moet worden uitgebuit op de wijze waarop het gebeurt, maar wij moeten wel oppassen om het niet allemaal te plaatsen in een bepaalde sociaaleconomische context van tekorten die uitgebuit worden, want dat is niet het geval. Men wil op een gegeven moment niet de huur betalen die nodig is voor een woning die comfortabel is.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik denk dat de analyse toch iets anders is. In Rotterdam-Zuid bijvoorbeeld is het probleem dat een bepaalde groep, in dit geval arbeiders uit Oost-Europa, niet of in onvoldoende mate via de normale kanalen aan een huis kunnen komen. Zij doen een beroep op de particuliere markt en dat leidt uiteindelijk tot deze excessen. Er is dus wel degelijk sprake van woningnood, zij het in specifieke delen van de markt. Is de minister dat met mij eens?

Minister **Donner**: Nee. Zeker in Rotterdam-Zuid hebben wij te maken met een wijk met heel specifieke problemen die samenhangen met het oude verschijnsel van de trek naar de steden die zich richt op deze wijken, waarna men vanuit die wijken naar elders in Rotterdam gaat. Onlangs is daarover een rapport verschenen van de heren Deetman en Mans. Ik kom daarop terug wanneer het naar de Kamer komt. Ik ben op dit moment met de gemeente Rotterdam bezig over hoe wij dat kunnen aanpakken. Het is dus geen ontkenning van de problemen die de heer Jansen heeft aangekaart. Ik probeer ook niet het probleem weg te schuiven, maar ik wil wel dat het in het juiste perspectief wordt gezien. Natuurlijk zal er zo af en toe ook sprake zijn van woningnood, maar werknemers uit Midden- en Oost-Europa, vooral ook Poolse werknemers, zijn er vaak op gericht hoe zij zo goedkoop mogelijk kunnen huren. Ik zie het probleem wel degelijk dat daartussen ook het verschijnsel zit van de malafide uitzendbureaus die ze zo goed mogelijk neerzetten. Dat dit soort verschijnselen ertussen zit, maakt het ook niet tot een eenvoudige kwestie van woningnood die je kunt oplossen door ervoor te zorgen dat er meer woningen zijn. Die zijn er potentieel, maar niet in de segmenten waarin men het zoekt.

De heer **Lucassen** (PVV): Is de minister wel met ons allemaal van mening dat dit wel geldt voor studentenhuysvesting, aangezien wij het daar van de week over hebben gehad?

Minister **Donner**: Voor studentenhuysvesting geldt ten dele dat men ook daar zoekt naar de goedkoopst mogelijke woningen. Wij hebben het eerder deze week besproken. Daar zit het heel anders. Het gaat daar vooral om de vraag hoe de woningbouwcorporaties meer ruimte kunnen krijgen om onzelfstandige woningen aan te bieden. Het komt allemaal voor. Waar huysjesmelkers zijn, is er vraag naar. Daaronder zitten ook studenten, maar dat is niet het specifieke probleem als het gaat over de tekorten van de studentenhuysvesting. Die zijn ook breder. Laten wij ervoor oppassen om het probleem via de oorzaken aan te pakken. Ik denk dat wij al voldoende hebben aan het terugdringen van de verschijnselen zonder dat wij lokaliseren waar het precies zit. Ik zie de fractie van D66, die vooral problemen via de oorzaken wil aanpakken, onmiddellijk een gezicht trekken. Versta mij wel: ik deel de zorg om te kijken wat wij nog kunnen doen om het eventueel effectiever te maken.



De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik had even tijd nodig om de cijfers op te zoeken waarnaar ik op zoek was. De minister zei dat het probleem met de Polen vooral was dat ze zo weinig willen betalen. In BN/De Stem van vandaag staat een artikel over Poolse gastarbeiders die met 380 personen op het Patersven in Zundert wonen. Dat doen zij met acht personen per recreatiewoning voor € 79 de man per week. Als ik even snel reken, komt achtmaal € 80 neer op € 640 per week. Vermenigvuldigd met vier is dat € 2 500 voor een recreatiebungalow per maand. Als ik zo'n situatie even transposeer naar Rotterdam-Zuid, is het toch logisch dat wij proberen om ook deze groep een sociaal alternatief te bieden in plaats van ze te dwingen om met dit soort partijen in zee te gaan?

Minister **Donner**: Zo kun je niet over dit probleem praten. De heer Jansen noemt nu een geval waarop hij is gestuit in Zundert. Vorig jaar was er de problematiek van de mevrouw in Someren die evenzeer op een schandalige wijze Poolse en Roemeense werknemers had gehuisvest. De heer Jansen kan echter niet dit soort incidenten pakken en zeggen dat ze een pars pro toto zijn voor het werkelijke probleem. Dit zijn ook incidenten in het geheel. Er worden in Nederland geen 100 000 of 150 000 Polen op deze wijze gehuisvest. Een groot aantal gemeenten maakt er serieus werk van om dat te doen. Dat laat onverlet dat Den Haag en Rotterdam een apart probleem hebben met een aantal wijken dat al zwak is, waar traditioneel al huisjesmelkers zitten en waar dit probleem bovenop komt. Ik zeg dus ook niet dat het er niet is, maar wij moeten wel inzien dat wij het over een aantal specifieke gebieden hebben. Daarom valt bijvoorbeeld op dat wij Amsterdam doorgaans minder horen over de problematiek van huisjesmelkerij omdat Amsterdam een veel grotere huursector heeft met woningbouwcorporaties en niet, zoals Rotterdam en Den Haag, met particuliere verhuurders. Het hangt dus ook op de geschiedenis van de markt.

De heer **Verhoeven** (D66): Laat de minister eerst maar beginnen met reacties op wat er naar voren is gebracht. Dan kijk ik daarna of ik mijn oorzaak-verschijningmethodiek nog wel ga toepassen.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik wil graag een vraag stellen. De minister kan ervoor kiezen om hem te beantwoorden of om hem op een later moment mee te nemen in het debat. De minister zegt heel terecht dat het corporatiebezit in Amsterdam vrij dominant is en dat wij in Rotterdam te maken hebben met vrij veel particulier woningbezit. De minister is van plan om grootschalig corporatiebezit in de aanbidding te gooien. Wil hij in die afweging meenemen welke consequenties dat kan hebben voor de kwaliteit van bijvoorbeeld particuliere woningen die voor weinig geld op de markt zijn gekomen? Die consequenties zal hij er echt bij moeten betrekken.

Minister **Donner**: Ik zal daar te zijner tijd zeker op ingaan. Ik wijs erop dat Amsterdam niet de problematiek heeft van huisjesmelkerij maar wel die van een duidelijk woningtekort. Rotterdam heeft dat niet. Iedere zonzijde heeft zijn schaduwzijde, zou onze volksfilosoof de heer Cruyff zeggen. De heer Van Bochove heeft gewezen op de registratie van ongewenst huurbedrag. Bij brief van 26 november 2009 is de Kamer geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot de twee initiatieven van registratie en ongewenst huurbedrag, te weten het Nationaal Meldpunt Ongewenst Huurbedrag en het Waarderingsregister Huurders. Op dat moment werd geconcludeerd dat het aantal opgenomen huurders nog gering was. De huidige stand is dat er volgens deze instanties nu ongeveer 100 verhuurders zijn aangesloten bij het NMOH en 600 bij het Waarderingsregister Huurders. Het is dus een terrein waar zeker nog een verdere ontwikkeling is.

Ik kom bij de problematiek van de malafide huiseigenaren. Verschillende woordvoerders hebben gevraagd of wij met een strafbaarstelling moeten komen. Dan rijst onmiddellijk de vraag die de heer Lucassen en mevrouw De Boer stelden: waar hebben wij het dan over? Ik moet dan een strafbepaling gaan maken die specifiek is toegesneden op huisjesmelkers. Ik moet dan strafrechtelijk gaan definiëren wat een huisjesmelker is. De wetgevingseisen die aan een strafbaarstelling worden gesteld, zijn uitzonderlijk hoog en vergen dus een heel hoge mate van precisie. Daarmee geven wij elke huisjesmelker een handleiding voor wat hij precies moet doen om buiten de strafbepaling te vallen; dan ontsnapt hij verder aan de maatregelen. Dit is nog afgezien van het feit dat als je eenmaal in een strafbaarstelling zit, je aan een hele strafprocedure vastzit die ook andere vormen van handhaving doorgaans wegdrukt. De keuze is namelijk dat je ofwel bestuurlijk handhaaft – wat meer kan aanknopen bij overtredingen van bepaalde regelgeving, ongeacht of je te maken hebt met een huisjesmelker – ofwel strafrechtelijk vervolgt, waarbij ieder lik-op-stukbeleid vrijwel onmogelijk is. De bewijslast ligt dan geheel bij de overheid en de strafbaarstelling zal dan bewezen moeten worden. De heer Monasch heeft gevraagd in hoeverre bestaande strafbepalingen eventueel in dit soort situaties kunnen worden toegepast. Ik weet uit een vorig bestaan als minister dat met betrekking tot de situatie in Someren de bepalingen inzake de uitbuiting zijn ingeroepen door het Openbaar Ministerie. Economische uitbuiting is een breed begrip. Er zijn omstandigheden denkbaar dat de situatie die zich bij huisjesmelken voordoet, daarop van toepassing is. Ik onderzoek graag met de collega van Justitie en het Openbaar Ministerie in hoeverre dat mogelijk is. Dat geldt ook voor de andere mogelijkheden die de heer Monasch noemde, zij het dat ik erop wijst dat die vaak aanknopen bij het gegeven dat het gaat om illegalen. Dat is maar in beperkte mate het geval. Als wij het hebben over inwoners van Midden- en Oost-Europa, hebben wij het niet over illegalen maar over personen die doorgaans legaal hier verblijven. Er wordt gebruikgemaakt van hun tijdelijke positie hier in Nederland. Dat is mijn algemene waarschuwing ten aanzien van het zoeken in die richting. Hetzelfde geldt met betrekking tot het verder zoeken van oplossingen in de richting van onteigening. Natuurlijk ben ik daar ook toe geneigd. Het eigendom is echter grondwettelijk gewaarborgd. Het is ook gewaarborgd in het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens en het is nog eens specifiek gewaarborgd in het eerste protocol bij het EVRM. Voor alles wat je op dat terrein doet, gelden zeer zware eisen. Er geldt dus per definitie een lange procedure als je daaraan toe wilt komen. Daarom zie ik ook minder in het idee om die procedure te versnellen. Ik denk dat wij dan onherroepelijk tegen moeilijkheden aanlopen. Er is eerder aanleiding om naar het omgekeerde te kijken, namelijk sneller kijken naar de mogelijkheid van het in beheer nemen. De procedure is daar minder een probleem, maar de kosten dan weer wel. Er zijn weinigen die de woningen waarom het gaat, tegen redelijke normen in beheer willen nemen voor de verhuur. Daarvoor leveren zij doorgaans te weinig op. Daaruit ontstaat de problematiek nu juist. Het substitueert, namelijk het in naam van de eigenaar verkopen, is een andere naam voor onteigenen. Als je onteigent, komt het saldo eventueel bij de eigenaar terecht. Dit komt op precies hetzelfde neer. Ik vind het best om met de gemeenten te kijken wat er nog kan worden gedaan, maar ik waarschuw alvast dat die richting meestal slechts leidt tot meer ellende of tot behoud van ellende omdat het per definitie extra beveiligd is. Ik denk daarom meer in de richting van de bestuurlijke boete. Daarbij moet mij wel van het hart dat wij de bestuurlijke boete al langer hebben, maar dat Rotterdam een van de gemeenten is waar deze pas zeer recent wordt gehanteerd. Amsterdam hanteert de bestuurlijke boete langer en bereikt daarmee zeer goede resultaten, ook in andere situaties. Ik zal niet zeggen: laat Rotterdam het eerst maar zelf doen. Ook wat dit betreft ben ik

gaarne bereid om met de wethouder te spreken. Het is een onderdeel van de totale problematiek van Rotterdam-Zuid en van de vraag hoe wij die wijk weer op poten krijgen. Ik wil ook kijken welke mogelijkheden er zijn om de bestuurlijke boete niet alleen op te leggen in het kader van de Huisvestingswet maar om deze ook in de Woningwet mogelijk te maken. Wij zijn nu vooral gebonden aan de situatie van verhuur, dus dat er een huurcontract is. Dat biedt een mogelijkheid voor de werkelijke eigenaar om zich te onttrekken aan de eventuele boete. Als ik het aan de Woningwet verbindt, kan ik de eigenaar pakken.

Tegelijkertijd loop ik er tegenaan dat de Woningwet geldt voor iedereen, dus niet alleen voor huisjesmelkers. Om nu bij de eerste de beste overtreding van de Woningwet mensen te confronteren met heel hoge boetes, is ook weer een vrij vergaande maatregel. Ik wil nadenken of er meer oplossingen à la de «Rotterdamwet» zijn, dus dat je in wezen een bepaalde gebiedsaanwijzing krijgt waar de problemen zich voordoen en dat daarin bepaalde bevoegdheden komen waarbij dan wel geldt dat er apart aan de minister wordt gerapporteerd over hoe ze worden gehanteerd. Ik moet dan naar waarborgen zoeken dat niet iedere burger in deze wijken daarmee wordt geconfronteerd. Ik probeer dus met de gemeenten meer langs de procesmatige kant te kijken of wij hier tot meer effectiviteit kunnen komen. Als je dit probleem wilt aanpakken, blijft het bovenmatig hinderlijk dat als je de ene woning hebt gesloten, de volgende weer wordt geopend.

Ik kijk gaarne of keurmerken met betrekking tot de bemiddeling een oplossing bieden, maar dat is bij uitstek iets wat men op gemeentelijk niveau moet doen. De gemeente kan bij verordening de verhuur van woningen regelen en kan in dat kader eisen stellen aan de woningbemiddeling. De benadering die wij hebben gekozen bij de uitzendbureaus leent zich hier minder voor, in de eerste plaats omdat er daar een aparte cao is. De handhaving met betrekking tot de uitzendbureaus loopt in het bijzonder via de handhaving van de cao-bepalingen. Die heb je hier niet. In de tweede plaats wordt de registratie gehandhaafd door extra eisen te stellen aan de inlener. Wij moeten de huurder niet pakken om de verhuurder te pakken. Deze methode kent dus zijn beperking, maar biedt bijvoorbeeld via een gemeentelijke verordening met betrekking tot de vergunning of op andere wijze de mogelijkheid om die te exploreren. Bij mijn weten zijn er ook gemeenten die langs die weg proberen, grip te krijgen op het verschijnsel van de bemiddeling.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik bemerk tot mijn vreugde dat de minister zoekt naar manieren die volgens zijn zienswijze van de wereld – die op institutioneel gebied vaak wel goed is – passend zijn om toe te passen. Ik ben daar blij om. Wij hebben het vaker gehad over de verhouding tussen het Rijk en de gemeenten. Dit is een terrein waarop de gemeenten sommige dingen zouden kunnen doen, zoals dat keurmerk. Is de minister bereid om zonder te treden in de bevoegdheden, zonder te veel sturend te zijn en zonder te veel in autonomieën te treden, toch te kijken of hij een handreiking voor gemeenten kan opstellen over een aantal van dit soort punten, zoals een keurmerk of het toepassen van de bestuurlijke boete? Kan de Kamer daarvan een afschrift krijgen? Is zoiets er al?

Minister **Donner**: Er is al een handreiking, die wordt geactualiseerd. Het is dus echt geen onwil.

De heer **Verhoeven** (D66): Die wordt dan door mij niet goed genoeg gelezen, maar dus ook niet door de desbetreffende wethouders. Dat soort dingen zijn er, maar waarom gebeurt er dan blijkbaar nog onvoldoende mee? Ik vind dat een praktijkhinderlijk punt. Wij hebben het hier altijd over wetten, structuren en instituties, maar blijkbaar zijn er gewoon mensen lui of weigerachtig of onwetend.

Minister **Donner**: Wij hebben het ook nog niet over hoe deze mechanismen werken en waarom er nu opeens aandacht voor is. Er is nu aandacht voor. Dat is voor mij aanleiding om opnieuw op de mogelijkheden te wijzen. In het bijzonder als het gaat om Rotterdam-Zuid ben ik mij ervan bewust dat er een apart probleem is. Nogmaals, het is niet alleen een probleem van Rotterdam-Zuid. Er is een breder probleem. Als je het langs de andere kant koppelt, zoals de heer Jansen doet, aan het specifieke probleem van Midden- en Oost-Europese seizoenarbeiders, moet je constateren dat de huisvesting soms niet passend is. De oorzaak zit daar vaak meer in het uitzendcontract dan in de specifieke problematiek van de woningmarkt.

Ik kom met een aanvulling in antwoord op de vragen van de heren Marcouch en Monasch. Op 3 februari is geantwoord dat de VROM-inspectie 188 gemeenten heeft bezocht, dat in 92 daarvan de problematiek aan de orde is en dat de handreiking daar ook wordt gebruikt. Er is dus geen sprake van onbekendheid.

De heer Karakus heeft als specifiek punt genoemd de three strikes. Ik zie het meer als een algemeen recidiveprobleem. Zijn benadering houdt in dat ik het richt op de persoon. Dat duidt er weer op dat ik eerst moet definiëren welke persoon ik moet hebben. Hetzelfde geldt voor het staken van de verhuur. Dat kan hooguit een maatregel zijn die is gericht op de woning die ik daar heb aangetroffen, terwijl je de persoon ook beter aanpakbaar wil maken ten aanzien van zijn andere woningen. Dan kom ik in een algemene figuur van een verhuurverbod. Dat bracht mij net tot de mijmering dat het opvallend is hoe je ziet dat sommige rechtsfiguren periodiek weer opduiken. Wij hadden tot 1 850, als erflater van het Franse BW, de burgerlijke dood. Die omvatte dat je een bepaalde rechtshandeling überhaupt niet meer mocht verrichten. Om goede redenen hebben wij die niet overgenomen in ons eigen BW. Deze figuur doet denken aan de burgerlijke dood, namelijk dat je burgers verbiedt om bepaalde handelingen te verrichten. Ook hier zullen de eisen voor de toepassing ervan uitzonderlijk hoog zijn en de mogelijkheden om eraan te ontsnappen zullen legio zijn. Dat hebben wij ook ervaren in de tijd dat vrouwen nog handelingsonbekwaam waren als zij gehuwd waren. Ook daaraan kon gemakkelijk worden ontkomen.

De heer **Lucassen** (PVV): Ik heb weer wat geleerd. Ik was niet bekend met de term en het begrip «burgerlijke dood». De minister zegt dat het voornamelijk is gericht op de persoon, dus dat het een persoon onthouden wordt om bepaalde handelingen te plegen. Toch vindt de PVV-fractie zo'n verhuurverbod wel een interessante optie. Is het mogelijk om het te koppelen aan het pand waar de overtredingen plaatsvinden?

Minister **Donner**: Dat wordt erg moeilijk. Dat kan ik hooguit doen aan het pand en deze verhuurder. Als de eigenaar het pand zou verkopen en de opvolgende eigenaar zou het ook niet meer mogen verhuren, wordt het nooit verkocht en houden wij het probleem eeuwig in stand. De volgende eigenaar kan ik het dan niet tegenwerpen dat hij het malafide verhuurt. Dat is dus geen serieuze optie. Ook op dit punt zal ik met de wethouder doorspreken. Ik zal hem vragen waarom hij dit als een aantrekkelijke mogelijkheid ziet. Maar ik zie gewoon vanuit mijn kennis van het recht wat de wegen zijn met meer en met minder perspectief.

De heer **Monasch** (PvdA): Je kunt je de rechtsfiguur voorstellen dat er als gevolg van dit soort praktijken een aanschrijving op de woning komt. Voordat een pand kan worden doorverkocht, moet er dan eerst toestemming van de overheid komen omdat van zo'n pand bekend is dat er dat soort praktijken plaatsvinden. Het is ook bekend uit de praktijken van huisjesmelkers dat het snel doorverkopen van die specifieke panden aan collega-huisjesmelkers een van de problemen is. Ik zit even hardop

mee te denken. Dan kan het een mogelijkheid zijn om zo'n huis een stempel te geven, dat er niet eerder af kan dan wanneer de gemeente daar toestemming voor geeft.

De **voorzitter**: De heer Monasch wil van de minister weten of hij dit betoog kan volgen.

Minister **Donner**: Ik heb al aangegeven dat ik gaarne ook met de wethouder zal onderzoeken wat hierin nu wel of niet aantrekkelijk is. Het enige waarvoor ik waarschuw, is dat dit weer ingrijpen is in de handelsbekwaamheid. Dat zal per definitie dus niet kunnen bij bestuurlijk handelen. Dat betekent dat je dus altijd eerst naar de rechter moet voordat je kunt optreden. Hier geldt dus ook altijd het beginsel dat je onschuldig bent totdat je veroordeeld bent. Het grote voordeel van bestuurlijk optreden is dat je op basis van de geconstateerde overtreding kunt optreden. Dan kun je over de schorsende werking verder praten, maar dat maakt het altijd gemakkelijker en beter mogelijk om lik op stuk te geven.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik heb in mijn termijn een variant op het verhuurverbod voorgesteld, namelijk een vergunningplicht. Op het moment dat je met een vergunningplicht werkt, kun je de vergunning intrekken. Dan is er de facto sprake van een verhuurverbod tegen de betreffende partij. Ik zou me kunnen voorstellen dat je een flinke stok achter de deur hebt voor malafide verhuur als je dat koppelt aan een soort waarborgsom die je moet storten wanneer je de vergunning wilt krijgen, waarover je wat mij betreft dan rente krijgt. Hoe kijkt de minister daar tegenaan?

Minister **Donner**: Een vergunning realiseer ik door een verbod te geven. De vergunning is dan een uitzondering op het verbod. Dus als ik het verbod moeilijk kan geven, kan ik de vergunning ook niet geven. Bij het kijken naar de mogelijkheden ben ik ook gaarne bereid om te kijken naar de figuur die u voorstelt. De vorm die u eigenlijk zoekt, is dat u iemand die regelmatig betrapt is onder curatele wilt stellen voor zijn verhuurpraktijk.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Op dit moment is de wettelijke figuur van de kamerverhuurverordening mogelijk.

Minister **Donner**: Dan pak ik alle kamers aan om een aantal problemen aan te pakken, terwijl ons probleem, bijvoorbeeld bij studenten, nu net is hoe wij kamerverhuur veel gemakkelijker kunnen maken om het aanbod groter te maken. Ik moet geen oplossingen hebben waarbij ik iedereen aanpak om het echte probleem te kunnen aanpakken. U hebt op zichzelf gelijk dat ik een algemene vergunningplicht voor bepaalde vormen van verhuur kan instellen, maar dan ben ik er ook bijna zeker van dat die zullen verdwijnen van de markt en dat zich andere vormen zullen gaan voordoen, zowel bij bonafide als bij malafide personen.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik zou mij kunnen voorstellen dat de minister gelijk heeft als dat tot heel zware administratieve lasten leidt bij de vergunningplichtige, maar de verordeningen op de kamerverhuur die ik ken, hebben geen zware administratieve consequenties. Een bonafide verhuurder heeft daar helemaal geen probleem mee. Wanneer hij een waarborgsom moet storten en daar dan rente over krijgt, lijkt het mij dat hij daar ook geen problemen mee heeft. Dus ik weet niet of het nu zo zwaar is als de minister op dit moment suggereert. Misschien kan hij er toch even over nadenken en er dan nog op terugkomen.

Minister **Donner**: Het zit bij mij niet vast op mijn bereidheid. Ik reageer hier nu voor de vuist weg op ideeën die gelanceerd worden en ik geef alleen maar aan wat naar mijn mening profijtlijker en minder profijtlijk is.

De **voorzitter**: Ik stel voor dat wij dit rondje afmaken en dat de minister zijn betoog vervolgt.

Minister **Donner**: Dan kom ik bij de heer Monasch. Over de vereenvoudigde onteigening heb ik gezegd wat ik daarvan verwacht. Op het specifieke punt van de rol van de banken is mij meegedeeld dat de Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen (WEW) heeft laten weten dat de bank met de gemeente Rotterdam een afspraak heeft gemaakt, namelijk dat de geldgever wanneer dat deze constateert dat er sprake is van fraude de lening direct kan opeisen. Fraude is een breed terrein, waarbij namelijk sprake is van overtredingen. Derhalve heeft een gemeente als Rotterdam deze afspraken. Ik moet van wethouder Karakus horen waarom hij dit punt toch opneemt en waar dit op vastzit. Eén ding zou ik niet willen, namelijk de Nationale Hypotheek Garantie separaat te gaan intrekken. Dat maakt dit hele instrument aanzienlijk onaantrekkelijker en onzekerder, want dan zou het kunnen worden ingetrokken bij iedere overtreding die wordt geconstateerd. Daarmee ben je de zekerheid aan het aantasten die je nu juist zoekt als uiterste zekerheid, dus dat zou het hele instrument min of meer kapot maken.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik heb uw brieven wel degelijk goed gelezen en daarin ook gelezen dat het probleem rond de Nationale Hypotheek Garantie een stuk verbeterd is in vergelijking met een aantal jaren geleden. Het punt waarop gewezen wordt in het voorbeeld van Rotterdam, is dat de banken wel een wat betere opstelling tonen maar dat nog steeds slechts in een derde van de gevallen echt de hypotheek wordt ingetrokken. Dat betekent dat dit nog steeds in veel gevallen niet gebeurt. Er is wel een aantal toezeggingen gedaan. Het zou prettig zijn om daar wat meer informatie over krijgen, want de maatschappelijke rol van de banken mag hierbij niet vergeten worden.

Minister **Donner**: De heer Monasch vroeg verder om een onderzoek naar de identiteit van huisjesmelkers en hun methoden. Ik ben gaarne bereid om te bekijken of de problematiek daar op dit moment op vastzit. Ik wijs er nogmaals op dat je bij ieder optreden toch om het geldig te maken eerst zult moeten weten met wie je handelt. Er zijn natuurlijk bepaalde methoden bekend. Er is net gewezen op de betrokkenheid van notarissen bij de snelle doorverkoop. Ook op dat punt heeft het kabinet maatregelen in voorbereiding die het mogelijk maken om de geheimhouding van notarissen onder omstandigheden terzijde te schuiven om juist een beeld te kunnen krijgen van die betrokkenheid.

Ten slotte vroeg de heer Monasch om de preferente positie van gemeenten te regelen als schuldeiser. Op dat punt wijs ik de Kamer erop dat er sinds 1992 een wetsvoorstel bij de Kamer ligt dat onder andere de preferente positie van gemeenten raakt. Dit wetsontwerp wordt niet door de Kamer behandeld vanwege moeilijkheden daarmee. De regering wil het niet intrekken, dus wij zitten een beetje vast sinds achttien jaar. Ik hoorde hier ook van op. Dit zijn van die interessante gegevens. Dan de heer Lucassen. Hoewel ik denk al veel van zijn vragen te hebben beantwoord, ben ik het met hem eens dat huisjesmelkerij vaak gepaard gaat met overlast en dat dit een extra overweging is om daartegen op te treden. Ik heb aangegeven dat ik op zichzelf volstrekt bereid ben ook de suggesties mee te nemen die hier zijn gedaan, maar ook die eventueel uit het overleg blijken met wethouder Karakus en met andere wethouders van grote steden die met dit probleem te maken hebben. Dan gaat het

erom op welke wijze wij dat nog kunnen aanscherpen, maar inderdaad wel op de basis die de heer Van Bochove noemde: doe je wat je kunt doen, en wat zijn de ervaringen op dit terrein?

Op de huurteams is door velen van u geweest. Ik moet erop wijzen dat de huurteams bij uitstek vrijwillige organisaties zijn en dat het om die reden contraproductief is om hun taak als overheid te gaan regelen, omdat hun onafhankelijke positie tegenover de huurcommissies nu juist is gelegen in de vrijwilligheid. Dus ik ben mij er volledig van bewust dat dit een goed instrument is om te gebruiken en dat gemeenten er zeker op zullen wijzen wat de mogelijkheden hiervan zijn. Het is inderdaad meer een kwestie hoe je kunt zorgen dat dit vrijwillig ontstaat dan dat je dit eventueel kunt opleggen.

Ten slotte sprak de heer Lucassen over de woonautoriteit, die een schone rol op dit terrein zou kunnen vervullen. Het wetsontwerp daarover moet nog worden ingediend. Ik weet niet of dat juist is, omdat de woonautoriteit heel in het bijzonder is bedoeld als marktmeester ten aanzien van de corporaties. Hier heb ik het nu juist over het segment dat niet door de corporaties wordt bestreken. Dan zijn wij in wezen met een regulator voor de hele woningmarkt bezig. Dat zijn de gemeenten op dit moment. Daarom kunnen wij ons er veel beter op concentreren wat de bevoegdheden zijn die de gemeente nodig heeft dan weer een nieuwe instantie op dit terrein in het leven te roepen.

Mevrouw Voortman kwam op de registratie. Daarvan heb ik net al aangegeven dat de vergelijking met malafide uitzendbureaus niet goed werkt. Zij ging ook in op de huurteams en op de regierol van de gemeente. Daarover deel ik haar mening dat dit bij uitstek toch een probleem blijft maar dat als het gaat om praktische toepassingen het voortouw ligt bij de gemeente.

De heer Verhoeven vroeg naar mijn bereidheid. Ik heb dacht ik aangegeven dat ik de bereidheid heb om te kijken wat wij hier kunnen doen. Hij vroeg hoe het Kadaster kan worden ingeschakeld. Dat is minder geschikt omdat het hier bij uitstek gaat om problemen in de sfeer van de verhuur. Ik heb hem erop gewezen dat wij bezig zijn met maatregelen om ook de betrokkenheid van notarissen aan te pakken.

De heer Jansen wees op een aantal punten waarop hij al vaker heeft gewezen. Wat de verplichting bij kamerbemiddeling betreft, heb ik erop gewezen dat die mogelijkheid bestaat voor gemeenten die met deze problematiek kampen. Voor recidivisten geldt inderdaad het probleem van strafbaarstelling. Ik zou dit liever willen aanpakken op het verschijnsel van recidivisten, door te bekijken hoe ik eventueel met extra maatregelen kan zorgen voor bijzondere mogelijkheden ten aanzien van een bestuurlijke boete in een aantal aangewezen gebieden, zodat je kunt voorkomen dat die bevoegdheden algemeen worden.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ook ik heb in mijn eerste termijn verwezen naar een stuk dat op de agenda staat, namelijk de reactie van de voorganger van deze minister op de landelijke vergunningplicht. Ik heb er ook de argumenten bij genoemd waarom ik denk dat die landelijke vergunningplicht wel degelijk een extra wapen kan zijn in de strijd tegen malafide verhuur. Veel kamerverhuurbedrijven werken inmiddels landelijk, ook vaak via internet. Dat betekent dat de lokale verordeningen, die met name in een aantal studentensteden bestaan, dan niet meer zo effectief zijn. Om die reden denk dat het juist heel handig kan zijn als er een landelijke verordening komt. Dan vallen overigens al die lokale verordeningen weg. Dus dat lijkt mij aan administratieve lasten ook nog een besparing opleveren. Hoe kijkt de minister daartegen aan?

Minister **Donner**: Nogmaals, dan heb ik een vergunningplicht voor landelijk opererende kamerverhuurbedrijven. Maar zijn dat nu de bedrijven waar het om gaat als wij het over huisjesmelkers hebben? Dit is

een lokaal verschijnsel op de lokale markt, vanwege de situatie van de woningen daar. Bij iedere maatregel die wij landelijk nemen, hebben wij een landelijke vergunning, waarmee wij het uit handen hebben genomen van gemeenten om daar op te treden waar zij het nodig zouden hebben. Wat als men dan in één gemeente aan huisjesmelkerij doet maar overal elders in het land niet, wordt het alleen maar moeilijker om dat aan te tonen.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Mijn geheugen is wat minder goed dan in het verleden, dus ik kan niet zo snel namen oplepelen, maar ik weet wel dat in de afgelopen tien jaar twee keer zo'n landelijk verhuurbedrijf huisjesmelker van het jaar is geworden. De verhuurbedrijven zijn uiteraard niet allemaal slecht, maar ik constateer dat daar in ieder geval ook een aantal rotte appels tussen zit. Dat lijkt mij dan toch een argument om te zeggen dat je op dat niveau een instrument moet hebben om daaraan paal en perk te stellen.

Minister **Donner**: Ik ben gaarne bereid, maar vanuit mijn ervaringen – dat is ook de discussie over een vergunning opnieuw instellen voor uitzendbureaus – kies ik niet voor een instrument met het oog op een aantal bedrijven dat misbruik maakt van de situatie. Dan wordt de hele sector getroffen door een vergunning omdat die in haar geheel aan de eisen moet voldoen, terwijl nu juist degenen die misbruik maken van de situatie er eenvoudig aan kunnen ontkomen door niet meer landelijk te opereren. Dan werkt men gewoon via plaatselijke eigenaren. Het zijn instrumenten die op papier geweldig zijn, maar die in de praktijk voor het probleem naar de ervaring leert doorgaans minder effect hebben.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Ik dacht dat de collega van Sociale Zaken van deze minister op dit moment een landelijke vergunningplicht voor uitzendbureaus overweegt. Hij wil volgens mij beginnen met een meldingsplicht, maar hij heeft al aangekondigd dat hij zo nodig wil opschalen. Ziet de minister niet de analogie met die sector? Als het instrument daar zou werken, zou het hier toch ook kunnen werken?

Minister **Donner**: Klopt. De amtsvoorganger van de huidige minister van sociale Zaken heeft dit probleem drie jaar lang bestudeerd en beklopt van alle kanten, en is tot de conclusie gekomen: wij hadden een vergunningplicht voor uitzendbureaus, die op geen enkele wijze de problematiek van malafide uitzendbureaus kon voorkomen, omdat je te maken hebt met een verschijnsel dat in allerlei vormen kan plaatsvinden. Dat is de reden waarom die vergunningplicht is afgeschaft. Wat nu wordt overwogen, is een registratieplicht voor het verschijnsel. Maar als ik het heb over huurbemiddeling is dat nog moeilijker, want wanneer is men bemiddelaar? Als Albert Heijn op het prikbord aanbiedingen van kamers zet, is men dan bezig met huurbemiddeling of niet? Kortom, dit is een verschijnsel dat zich heel veelvormig voordoet en waarbij het erg moeilijk zal zijn om dit via een vergunningplicht aan te pakken. Als ik die eenmaal heb, moet ik gedefinieerd hebben waarvoor dit geldt en weet iedereen wat hij niet moet doen. Dus het zijn echt meer studeerkamerinstrumenten dan praktische instrumenten. Overigens begrijp ik dat de gemeente Rotterdam een verordening heeft voor de kamerbemiddelingsbureaus. Ik hoor net dat dit verkeerde informatie is, die dus gelijk wordt gecorrigeerd. Daarover hoef ik dan ook geen brief meer te schrijven. Ik ben op de brief en de maatregel van wethouder Karakus ingegaan. Mevrouw De Boer plaatste eigenlijk meer een aantal kanttekeningen bij de mogelijkheden die zijn gesuggereerd. Wat het punt betreft om in overleg te treden met de minister van Justitie heb ik aangegeven dat ik daar graag toe bereid om te kijken in hoeverre wij via bestaande bepalingen iets kunnen doen.



Ten slotte de vragen van de heer Van Bochove. Op zijn eerste vraag ben ik ingegaan. Ook op zijn vraag of er optimaal gebruik wordt gemaakt van bevoegdheden en wat Rotterdam op dit terrein doet. Hij vroeg meer in het algemeen naar een reactie op de voorstellen wat je kunt doen om het proces te versnellen. Ik sta voor het dilemma dat ik op een aantal punten heb gereageerd maar ook toegeef dat dit gewoon een eerste reactie is op suggesties die worden gedaan. Ik kan toezeggen om op een aantal suggesties schriftelijk nog een keer in te gaan, dat moet binnen twee tot drie weken kunnen, maar ik ga liever eerst praten met de wethouders om te kijken wat nu de problemen zijn waar zij tegen oplopen om naar aanleiding daarvan bij de Kamer terug te komen en te zeggen: deze dingen zijn besproken, maar ik heb ze ook nog eens doorgenomen met de wethouders, ik kom tot deze en deze conclusie over wat er nog wel en niet kan worden gedaan. Die brief zou er dan voor de zomer moeten zijn. Dat zou mijn reactie zijn op de verschillende suggesties. Nogmaals, het zit er niet op vast dat ik niet zou willen of dat ik niet zie dat er een probleem is. Alleen waarschuw ik ervoor dat dit een probleem is dat praktisch moet worden aangepakt en maar heel beperkt met allerlei nieuwe instrumenten.

De heer **Verhoeven** (D66): Ik ben er blij mee dat de minister dit doet en ik hoopte dat hij dit inderdaad in een brief zou kunnen vatten, zodat wij weer een basis hebben om verder te gaan. Het sluit een beetje aan bij de bereidheid om het knelpunt in kaart te brengen en ook misschien daar dan acties aan te koppelen, die wij in de Kamer kunnen bespreken. Dat lijkt mij op dit moment in ieder geval een zinvolle stap, waarbij ik natuurlijk de plannen van de heer Monasch met bovengemiddelde belangstelling volg. In die parallellen zie ik het nu even, dus ik heb verder geen vraag.

De **voorzitter**: Dat was meteen uw tweede termijn?

De heer **Verhoeven** (D66): Nee, voor die tweede termijn heb ik nog wel wat andere dingetjes bij elkaar gesprokkeld.

De **voorzitter**: Ik dacht: u vat het zo mooi samen dat u in plaats van een interruptie meteen begint aan uw tweede termijn. Wij hebben genoteerd wat u zei. Als de minister klaar is met zijn beantwoording, krijgen wij nu de tweede termijn van de commissie. Ik begin bij de heer Monasch.

De heer **Monasch** (PvdA): Voorzitter. Ik ben buitengewoon verheugd met de beantwoording van de minister. Ik geloof dat het de goede inzet en de goede intentie aangeeft waar wij volgens mij hier allen mee zitten. Iedereen hier zit met de afweging in hoeverre je eigendom kunt aantasten. Dat wil niemand, maar wij kennen allemaal de uitzonderingen op de regel. Daarom hebben wij in dit land soms een ontzegging van de rijbevoegdheid, tbs of de afspraak dat je je huis niet in brand steekt, want dat is lastig voor de bureaus.

Desalniettemin kunnen wij met elkaar constateren dat als je iets opschrijft in het Wetboek van Strafrecht daarmee aangeeft wat strafbaar is en dat je dan kunt kijken wat niet strafbaar is. Maar er is ook een normatieve taak van de wet, die naar onze mening aangeeft dat je bezit niet gebruikt voor de uitbuiting van anderen, waardoor er overmatige overlast kan ontstaan voor de buurt waarin een huis staat. Dat is het uitgangspunt waarom wij voor die strafbaarheid pleiten. Ik heb het antwoord van de minister goed gehoord. Hij gaat er nader naar kijken wat er eventueel mogelijk is binnen de bestaande wetgeving en hij zal hierover overleg plegen met de minister van Justitie. Dat lijkt mij op dit moment een uitstekende toezegging en dat wachten wij dan ook met grote belangstelling af. Dat is het strafrechtgedeelte.

Het tweede punt is, waar de minister terecht op wijst, meer het bestuurlijke punt. Ik kan mij vinden in zijn beantwoording dat onteigening een lastig traject blijft. Juist het in beheer nemen van verhuur is misschien een veel begaanbaarder weg. Dat lijkt mij prima. Ik denk dat het ook goed is als hij ons na overleg met de wethouders meldt hoe dit dan ook verder kan worden vormgegeven. Dat laat onverlet dat zijn eigen VROM-Inspectie heeft aangegeven dat er bij de Onteigeningswet die er ligt problemen zijn. Ik hoop van de minister de toezegging te kunnen krijgen dat na het overleg met de wethouders kan worden aangegeven hoe wij dit dan kunnen evalueren, hoe het beter kan, waarbij onteigening ook door gemeenten beter kan worden ingezet, gemakkelijker en ook niet tegen te hoge kosten.

Tot slot merk ik op, ook om van mijn instemming met het antwoord van de minister te getuigen, dat wij waar mogelijk via gebiedsaanwijzingen en maatwerk te werk moeten gaan en het kind niet met het badwater hoeven weg te gooien. Als wij gebieden kunnen identificeren zoals dat ook af en toe gebeurt, denk ik dat dat een groot goed is. Wij weten goed waar wij die kunnen identificeren, dus als wij in bestuurlijke zin – dat is even iets anders dan wat wij in het Wetboek van strafrecht willen regelen – maatwerk kunnen leveren, als wij weten dat bezit in meer dan evenredige mate wordt ingezet voor huisjesmelkerij en als wij daar adequaat zijn en meer bevoegdheden hebben, staat de PvdA-fractie aan de zijde van de minister.

De heer **Lucassen** (PVV): Voorzitter. Ik wil uiteraard de minister bedanken voor zijn beantwoording. De PVV-fractie is heel blij met de bereidheid om dit grondig terug te koppelen met de gemeenten. Wij onderschrijven natuurlijk ook dat de gemeenten ten volle gebruik moeten gaan maken van de middelen die zij nu al hebben. Wij zijn blij dat de minister daaraan ook aandacht gaat besteden in die terugkoppeling.

Wij zouden het ook fijn vinden als er in de brief ook een kwantificering van het probleem komt, dus of er inderdaad een stijgende trend is te zien bij de gemeenten. Dan kunnen misschien ook de cijfers van politie en justitie die samenhangen met de problemen rond overbewoning en huisjesmelkerij daarin worden opgenomen.

Wat de huurteams betreft, zijn wij ook van mening dat dit een heel goed instrument is op basis van vrijwilligheid. Wij willen dat ook zeker niet laten reguleren door de overheid. De vraag van de PVV-fractie was meer of juist de inzet van de huurteams misschien heeft geleid tot meer meldingen bij de huurcommissie en of de huurcommissie nog steeds goed is toegerust voor die taak, of dat zij misschien krap komt te zitten doordat dit systeem eigenlijk heel goed werkt.

De heer **Verhoeven** (D66): Voorzitter. Dinsdag hadden wij een debat en toen had ik een beetje het gevoel: de minister weerlegt heel veel ideeën en geeft aan wat de onmogelijkheden zijn. Dat deed hij om een bepaalde reden. Dat zou heel goed een inhoudelijke reden kunnen zijn. Vandaag heeft hij in ieder geval aangetoond – daar ben ik heel blij om – ook echt te willen meedenken en waar mogelijk te willen meedoen. Dat stemt mij heel optimistisch. Hij is bereid tot activiteit, tot het inventariseren van knelpunten, om daar waar mogelijk acties aan te koppelen, uitgaande van de bestaande wetgeving, die hij optimaal wil gebruiken. Ik vraag hem of hij naar aanleiding van de voorstellen die in dit geval door de PvdA gedaan zijn, bereid is om wanneer uit de inventarisatie blijkt wat de knelpunten zijn en dat de bestaande kaders niet genoeg zijn, ook eens te kijken naar de mogelijke aanpassing van wetten of naar de verruiming van mogelijkheden om dit probleem op te lossen. Die combinatie stemt mij wel hoopvol.

De heer **Paulus Jansen** (SP): Voorzitter. In tegenstelling tot mijn collega's heb ik nog niet zo'n verregaande toezegging van de minister gehoord, al staat hij wel welwillend tegenover het zoeken naar mogelijkheden om het probleem nog wat effectiever aan te pakken en waarschuwt hij voor wetgeving die tot strategisch gedrag zou kunnen leiden. Daarbij kan ik mij van alles voorstellen. Dus als de minister zegt dat strafrechtelijke vervolging toch minder handig is dan bestuursrechtelijke boetes opleggen en als hij die route verder gaat uitwerken, ben ik daar heel benieuwd naar. Wat de landelijke vergunningplicht betreft, ben ik nog niet overtuigd door zijn argumenten. Ik heb inmiddels ook ge-smst dat Rotsvast de laatste landelijke kamerverhuurder was die de prijs gewonnen heeft. Dat komt dus echt voor. Het is volgens mij voor gemeenten ook handig als er een uniforme landelijke regeling is, want dit soort partijen werkt over de gemeentegrenzen heen. Ik verzoek de minister om dit punt mee te nemen, ook in de discussie met zijn collega van Justitie, en om hier ook nog eens naar te kijken.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Voorzitter. Ik heb met bewondering geluisterd hoe de minister op feitelijke, juridische en toch ook charmante wijze alle suggesties van alle mogelijke vraagtekens en kanttekeningen heeft voorzien. Het is inderdaad zo dat je te maken hebt met juridische kaders, bijvoorbeeld ook van het eigendomsrecht, en dat dat niet zomaar kan worden onteigend, zeker door een individuele gemeente. Ik heb genoteerd dat de minister in overleg gaat met de wethouders van de steden waar de problematiek zich voordoet en dat hij ook gaat overleggen met zijn collega van Justitie om te kijken waar de bestaande instrumenten nog beter kunnen worden ingezet. Dat vind ik wel een mooie. Ik denk dat het goed is dat wij dinsdag hebben afgesproken dat er een knelpuntanalyse komt op het gebied van studentenhuysvesting. De minister sprak daarover aan het begin van zijn betoog. Ik heb gezegd dat volgens mij de oplossing is dat er betere en meer studentenkamers komen, want wij hebben een tekort. Wij hebben 45 000 studentenkamers binnen een aantal jaren nodig, dus meer aanbod leidt vanzelf ook tot leegstand van slechtere studentenkamers. De minister zei daarop dat zij misschien ook zitten in het wat goedkopere segment van de markt, althans in gebieden waar geen krapte is. Dat is tegelijkertijd ook waar. Ik denk dat het een keuze is om goedkoop te wonen en misschien wel iets slechtere huysvesting op de koop toenemen. Misschien is dat niet wenselijk, maar aan de andere kant mag ieder mens daarin zijn keuzes maken, vind ik. Dus wij moeten gewoon zorgen voor meer woningen en specifiek voor meer studentenhuysvesting. Ik denk daarom dat die knelpuntanalyse goed is, die wij verwachten in juni. Zo dat niet kan, dring ik erop aan dat die er misschien ook eerder kan zijn, zodat wij hierover voor de zomer nog kunnen komen te spreken. Dan gaat het ook om de concrete instrumenten die ik dinsdag ook al een beetje heb aangegeven. Misschien moet je af van de maximale oppervlakte van kamers, de 24 m<sup>2</sup> parkeernormen en de ontheffing van het bestemmingsplan voor studentencontainers, zodat dit tenminste ook aantrekkelijk wordt.

De **voorzitter**: Zit u nu in de verkeerde tweede termijn? Bent u de termijn van dinsdag aan het herhalen?

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik zit zo langzamerhand in de derde termijn van afgelopen dinsdag, zo belangrijk vind ik het.

De **voorzitter**: Dan had ik het toch goed begrepen! Rondt u uw betoog af.

Mevrouw **De Boer** (VVD): Ik dring inderdaad met klem aan op die knelpuntanalyse voor studentenhuysvesting, voorzien van concrete suggesties, misschien ver voor juni.

Minister **Donner**: Voorzitter. Ik zal zeker ook als ik kijk naar de mogelijkheden de suggesties van de heer Monasch meenemen, want hij had inderdaad een duidelijk systematisch overzicht van wat je nu zou kunnen doen. Ik heb daarbij een aantal kanttekeningen geplaatst. Ik zal dit meenemen.

Ik ben mij inderdaad ook bewust van de normatieve werking van de wet, maar die moet je afwegen tegen de nadelen. Ook dat neem ik mee in het overleg met de minister van Justitie, want die zit inderdaad vooral met de vraag of wij bestaande bepalingen beter kunnen gebruiken om het probleem aan te pakken.

Op de twee andere punten bevestigde de heer Monasch eigenlijk meer de bestuurlijke aanpak zoals ik die heb genoemd, waarbij wij bekijken of wij de zaak niet enerzijds indringender kunnen aanpakken maar tegelijkertijd de bescherming van de burger in het algemeen kunnen oplossen door een gebiedsaanwijzing, waarbinnen dan zwaarder kan worden opgetreden.

De heer Lucassen antwoord ik dat ik de kwantificering van het probleem zo goed mogelijk zal doen in het vervolg. Ook zal ik daarbij bekijken in hoeverre – dit staat iets meer los van deze problematiek – ik in ieder geval zal bekijken in hoeverre de werklast van de commissies mede wordt bepaald door het optreden van de huurteams en of die voldoende in staat zijn tot de werklast.

De heer Verhoeven heb indirect al beantwoord met het antwoord aan de heer Monasch.

De heer Jansen zeg ik toe dat ik zeker ook zijn vraag of wij niet toch ook iets kunnen doen via een landelijke vergunningplicht zal meenemen bij het bekijken van wat wij verder kunnen doen.

Mevrouw De Boer vroeg of een brief eerder kan komen, maar daarbij had zij het over de knelpunten voor studentenhuisvesting. Ik heb de laatste tijd zoveel dingen toegezegd, maar bij mijn weten moet dat overzicht al in maart worden opgesteld. Ik weet dat de koepel van studentenverhuurders Kences nog moet komen met de knelpunten op dit terrein.

De heer Van Bochove had geen vragen meer en ik heb verder alle vragen beantwoord.

De **voorzitter**: Volgens mij heeft de minister dinsdag gezegd: uiterlijk juni.

Minister **Donner**: Dan blijf ik daarbij.

De **voorzitter**: Voordat wij dit debat afronden, kijk ik nog even naar de gedane toezeggingen.

De minister zal in overleg treden met de verschillende wethouders over de aanpak en de inzet van instrumenten richting huisjesmelkers en zal de Kamer voor de zomer over de uitkomsten daarvan informeren.

Minister **Donner**: En daarbij, in aanvulling hierop, voor zover dat nog nodig is ingaan op een aantal suggesties die hier zijn gedaan. Ook als ik ze niet overneem, zal ik aangeven waarom niet.

De **voorzitter**: Dan maken wij dit onderdeel van dit besluit.

De heer **Monasch** (PvdA): De minister heeft ook de toezegging gedaan om met de minister van Justitie in overleg te treden om te kijken of de strafbaarheidstelling van huisjesmelkerij mogelijk is.

De **voorzitter**: Wij impliceren dat met de toezegging dat de minister overleg zal voeren met de verschillende wethouders enzovoort. Uw opmerking voegen wij toe dat de minister natuurlijk ook heeft toegezegd dat hij nog in overleg zal treden met de minister van Justitie.

De heer **Monasch** (PvdA): Ik wil dit heel graag geoormerkt zien, want het is echt een wezenlijk verschil tussen het strafrecht en het bestuurlijke traject. De minister mag dit met de wethouders ook bespreken.

De **voorzitter**: Ik kom u helemaal tegemoet in uw samenvatting dat de minister in overleg zal treden met de minister van Justitie over alle strafrechtelijke aspecten in dit traject en de Kamer over alle ins en outs zal informeren. Dan bent u denk ik bediend.

Ik dank de minister, zijn medewerkers en de belangstellenden op de publieke tribune en de collega's.