

Vergaderjaar 1996–1997

25 000 XI

Vaststelling van de begroting van de uitgaven en de ontvangsten van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (XI) voor het jaar 1997

Nr. 74

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 25 juni 1997

¹ Samenstelling:

Leden: Lansink (CDA), Te Veldhuis (VVD), Van den Berg (SGP), M. M. van der Burg (PvdA), Versnel-Schmitz (D66), voorzitter, Van Gijzel (PvdA), Feenstra (PvdA), Verbugt (VVD), Gabor (CDA), ondervoorzitter, Aiking-van Wagnen (groep-Nijpels), Poppe (SP), Augusteijn-Esser (D66), Duivesteyn (PvdA), Giskes (D66), Stellingwerf (RPF), Crone (PvdA), M. B. Vos (GroenLinks), Dijkema (PvdA), Klein Molekamp (VVD), Hofstra (VVD), Assen (CDA), Jeekel (D66), Th. A. M. Meijer (CDA), Visser-van Doorn (CDA).

Plv. leden: Biesheuvel (CDA), O. P. G. Vos (VVD), Van Middelkoop (GPV), Verspaget (PvdA), Jorritsma-van Oosten (D66), Valk (PvdA), Houda (PvdA), Van Blerck-Woerdman (VVD), Leers (CDA), Hendriks, Reitsma (CDA), Huys (PvdA), De Graaf (D66), Leerkes (Unie 55+), Swildens-Rozendaal (PvdA), Oedayraj Singh Varma (GroenLinks), Witteveen-Hevinga (PvdA), Keur (VVD), H. G. J. Kamp (VVD), Ten Hoopen (CDA), Van 't Riet (D66), Van de Camp (CDA), De Haan (CDA), Blauw (VVD).

² Samenstelling:

Leden: V. A. M. van der Burg (CDA), voorzitter, Schutte (GPV), Korthals (VVD), Janmaat (CD), Soutendijk-van Appeldoorn (CDA), Van de Camp (CDA), Swildens-Rozendaal (PvdA), ondervoorzitter, M. M. van der Burg (PvdA), Scheltens-de Nie (D66), Kalsbeek-Jasperse (PvdA), Zijlstra (PvdA), Aiking-van Wagnen (groep-Nijpels), Rabbae (GroenLinks), Koekoek (CDA), J. M. de Vries (VVD), Van Oven (PvdA), Van der Stoep (VVD), Dittich (D66), Verhagen (CDA), Dijkema (PvdA), De Graaf (D66), Rouvoet (RPF), B. M. de Vries (VVD), O. P. G. Vos (VVD), Van Vliet (D66). Plv. leden: Smits (CDA), Van den Berg (SGP), Van Blerck-Woerdman (VVD), Marijnissen (SP), Bremmer (CDA), Doelman-Pel (CDA), Van Traa (PvdA), Van Heemst (PvdA), Bijleveld-Schouten (CDA), Rehwinkel (PvdA), Noorman-den Uyl (PvdA), R. A. Meijer (groep-Nijpels), Sipkes (GroenLinks), Biesheuvel (CDA), Rijpsma (VVD), Middel (PvdA), Passtoors (VVD), Van Boxtel (D66), Van der Heijden (CDA), Apostolou (PvdA), Roethof (D66), Leerkes (Unie 55+), Van den Doel (VVD), Weisglas (VVD), De Koning (D66).

De vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer¹ en de vaste commissie voor Justitie² hebben op 5 juni 1997 overleg gevoerd met staatssecretaris Tommel van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en minister Sorgdrager van Justitie over de brief van de staatssecretaris van VROM d.d. 30 mei 1997 over de gevolgen van illegale onderverhuur (VROM-97-430).

Van het gevoerde overleg brengen de commissies bijgaand beknopt verslag uit.

Vragen en opmerkingen uit de commissies

De heer **Hofstra** (VVD) betreurde het dat een debat over het probleem van de illegale onderverhuur zo lang op zich liet wachten. Dit probleem moet spoedig en effectief worden aangepakt; niet alleen in het belang van de volkshuisvesting maar ook om te voorkomen dat een klimaat ontstaat waarin normen en waarden gemakkelijk en ongesanctioneerd met voeten worden getreden. Dan gaat het niet aan, met maatregelen te wachten op rapportage door de werkgroep zwart. Hoewel hij ervan uitging dat bij de aanpak van dit probleem de privacy geen groot probleem zal vormen, gaf hij wel aan moeite te hebben met de instelling van een gemeentelijke kliklijn en de formatie van huurteams die ter plekke opmeten of de gevraagde huur in overeenstemming is met het puntensysteem. Hoe groot is het probleem van de illegale onderverhuur precies? Duidelijk is dat het een inbreuk vormt op de geldende verdelingssystematiek, een negatief effect heeft op het huurniveau en kan leiden tot misbruik of zelfs fraude. Zo kan men zich afvragen of de toeslag die een onderverhuurder veelal op de huur legt, niet eigenlijk neerkomt op diefstal. Ook is het twijfelachtig of de inning ervan wel altijd aan de belastingdienst wordt gemeld. Het verzwijgen ervan moet volgens de geldende regelgeving worden aangepakt. Welke relatie is er met de huursubsidie? Illegale onderverhuur ondermijnt ook het eigenaarsrecht om te weten wie er in zijn woning woont.

Tegen de achtergrond hiervan stemde de heer Hofstra in met de in de brief van 30 mei jl. geschetste maatregelen, maar bepleitte hij in het belang van een stringente aanpak om in aanvulling hierop de huurbescherming (die nergens ter wereld zo goed zijn als in Nederland) niet van

toepassing te laten zijn op onderverhuur die niet is gebaseerd op een contract waarvan ook de hoofdverhuurder kennis draagt. Huurbescherming moet wel van toepassing blijven bij onderverhuur die is gebaseerd op een contractuele overeenkomst tussen alle betrokken partijen. Illegale onderverhuurders moeten worden aangepakt. Desgevraagd erkende hij dat de onderhuurder de zwakste partij is bij illegale onderverhuur en dat de overheid een taak heeft op het gebied van de huisvesting, maar in dat alles zag hij geen reden om bescherming te blijven bieden in gevallen waarin onderverhuur niet is gebaseerd op een overeenkomst tussen alle betrokken partijen. Hierbij moet ook worden bedacht dat de woningnood lang niet meer zo groot is als vroeger. Opsporing van illegale onderverhuur is gebaat bij onderlinge vergelijking tussen gemeentelijke bestanden en die van verhuurders. Hoe is de koppeling met de gemeentelijke basisadministratie (GBA) geregeld? Mag een eigenaar of gemeente formeel ter plekke controleren of bestanden overeenkomen met de praktische situatie? De Koppelingswet zou gebruikt kunnen worden om extra controlemogelijkheden te bieden. Alles overziende vroeg hij om een actieplan voor de aanpak van illegale onderverhuur.

De heer **Jeekel** (D66) verheugde zich dat zo snel na zijn schriftelijke vragen een debat wordt gehouden over het ernstige probleem van de illegale onderverhuur. In de grote steden betreft het veelal zittende huurders die hun woning onderverhuren via een commercieel bureau. Dit heeft tot gevolg dat bestanden van verhuurders en gemeenten niet kloppen met de praktijk, dat gemeenten geen goed en rechtvaardig woonruimtebeleid kunnen voeren, dat wijken in de praktijk anders zijn samengesteld dan gemeentelijke bestanden suggereren en dat nogal wat zwart geld wordt gegenereerd. Hij had geen behoefte aan een door het Rijk op te stellen actieprogramma voor de aanpak van illegale onderverhuur. De eerste verantwoordelijkheid in dezen ligt bij de lokale overheid in samenwerking met verhuurders, handhavers en bestandsbeheerders. Het ondersteunt hierbij slechts. In het algemeen pakken gemeenten het probleem overigens goed aan.

Voorop stond voor de heer Jeekel dat er duidelijkheid moet komen over de precieze omvang van het probleem. Het verschijnsel beperkt zich niet tot de vier grote steden. Wel doet het zich vooral voor op een woningmarkt met schaarste en in relatief anonieme wijken met weinig sociale controle. Welke activiteiten ontplooit de inspectie volkshuisvesting in dezen? Wordt gewerkt aan een nationale inventarisatie van het probleem en zo neen, moet die er niet komen?

Illegale onderverhuur resulteert niet alleen in het voordringen van minder urgente woningzoekenden maar geeft ook een vertekend beeld van de omvang van de stadsbevolking en de woningbehoefte. Wordt hier in het woningbehoefteonderzoek rekening mee gehouden? Samenwerking tussen betrokken instanties bij de opsporing van illegale onderverhuur juichte hij toe. Wel vroeg hij aandacht voor aspecten van privacy. Tegen onderlinge gemeentelijke bestandsvergelijking is geen bezwaar. Problemen kunnen zich wel voordoen bij vergelijking tussen gemeentelijke en niet-gemeentelijke bestanden. Werpt de Wet persoonsregistratie (WPR) hierbij belemmeringen op en zo ja, wat houden die in? Is het ministerie van Justitie betrokken bij de werkgroep onrechtmatige bewoning? Het grote belang voor de opsporing van koppeling van GBA-bestanden aan die van verhuurders eist dat corporaties als wettelijk toegelaten instellingen een status krijgen in de GBA. Wat belemmert het maken van vergelijkingen tussen verhuurdersbestanden en die van bijvoorbeeld de motorrijtuigenbelasting, de studiefinanciering enz? Tegen initiatieven als de Amsterdamse klaaglijn had hij geen bezwaar, omdat daarbij het initiatief bij de bevolking ligt. Een gemeentelijke kliklijn is

echter een stap te ver. In welke fase van de opsporing komt de dienst recherche van het ministerie van VROM in actie?

Gezien de inhoud van diens betoog was het de heer Jeekel niet duidelijk welke aanvulling de heer Hofstra eigenlijk wenst op de maatregelen die worden genoemd in de brief van 30 mei jl. Zelf bepleitte hij om bij de herziening van het huurrecht te regelen dat een onderhuurder die legaal op basis van een vergunning in een woning verblijft, mag blijven zitten als een verhuurder het contract met zijn huurder opzegt. Wat te doen bij illegale onderverhuur door een huurder van een particuliere verhuurder?

Mevrouw **Oedayraj Singh Varma** (GroenLinks) bepleitte enerzijds het tegengaan van onrechtmatige bewoning van huurwoningen om voordringen door minder urgente woningzoekenden te voorkomen, maar nam anderzijds stelling tegen de suggestie dat onrechtmatige bewoning in een substantieel aantal gevallen plaatsvindt in combinatie met andere vormen van onrechtmatigheid en fraude. Dit doet geen recht aan het grote tekort aan jongerenhuisvesting in de grote steden. Is nauwkeurig te definiëren wanneer er sprake is van onrechtmatige bewoning? De suggestie om het verschijnsel onrechtmatige bewoning tegen te gaan door aantasting van de regels van de huurbescherming verwierp zij, omdat dit geen recht doet aan de slechte positie waarin onderhuurders vaak verkeren. Voorgesteld wordt, bij de herziening van het huurrecht een vierde optie toe te voegen aan de mogelijkheden voor de hoofdverhuurder om een overeenkomst met een onderhuurder te beëindigen. Wat betekent in dat verband het woord «vergunning»? Is daarvan sprake als onderverhuur plaatsvindt met toestemming van de eigenaar van de woning? Ter bestrijding van onrechtmatige bewoning wordt onderlinge vergelijking van relevante gegevensbestanden aanbevolen. Is de Koppelingswet van toepassing op uitwisseling van gegevens tussen gemeentelijke diensten? Uit een oogpunt van privacybescherming verzette zij zich principieel tegen rechtstreekse toegang van buitengemeentelijke diensten tot bestanden van gemeentelijke diensten. Wel kunnen buitengemeentelijke diensten zich met gerichte vragen tot een gemeentelijke dienst wenden. Principieel verzette zij zich ook tegen het instellen van een gemeentelijke kliklijn.

De heer **Duivesteijn** (PvdA) nam met instemming kennis van de voorziene uitbreiding van het Burgerlijk Wetboek (BW), maar was er voor het overige wat teleurgesteld over dat de brief van de bewindslieden niet concreter is over de aanpak van het verschijnsel illegale onderverhuur. De uitgebreide literatuurlijst bij het onderzoek in de vier grote steden geeft toch aan dat er al geruime tijd aandacht wordt besteed aan dit fenomeen. Opheffen van de woningschaarste zou het beste middel zijn om illegale onderverhuur tegen te gaan. Hij was het eens met beperking van de huurbescherming als het evident is dat een woning is onderverhuurd aan iemand die daar uit een oogpunt van urgentie geen recht op heeft, maar verwierp de suggestie om in het algemeen de huurbescherming los te laten. Daarmee wordt geen recht gedaan aan de feitelijke situatie waarin onderhuurders veelal verkeren. Aandacht vroeg hij voor een stringente, strafrechtelijke aanpak van illegale onderverhuurders. Boetes moeten zo hoog zijn dat het buitengewoon onaantrekkelijk wordt om illegaal onder te verhuren. Daarvan kan een zodanige preventieve werking uitgaan dat het niet meer nodig is om met kliklijnen en dergelijke te werken. Hoewel hij erkende dat snel optreden tegen illegale onderverhuur kan worden bevorderd door koppeling van relevante gegevensbestanden, verzette ook hij zich principieel tegen directe toegang van buitengemeentelijke instellingen tot gemeentelijke gegevensbestanden.

De heer **Biesheuvel** (CDA) zag eveneens de noodzaak van bestrijding van het verschijnsel illegale onderverhuur, maar was primair benieuwd

naar de precieze omvang van het probleem teneinde te kunnen beoordelen of de in de brief van 30 mei jl. beschreven maatregelen voldoende zijn voor een adequate bestrijding ervan. Hoewel hij uit het verloop van het debat concludeerde dat de heer Hofstra enigszins terugkomt op zijn eerdere ferme uitspraken in de media over de aanpak van het probleem, waarschuwde hij dat voorzichtigheid moet worden betracht met de huurbescherming. Kleine ingrepen in dit complexe, delicate systeem kunnen zeer ongewenste gevolgen hebben. De nu voorgestelde maatregelen bieden gemeenten met een huisvestingsverordening alle ruimte om illegale onderverhuur aan te pakken. Het mag niet zo zijn dat de huurbescherming wordt losgelaten ter wille van gemeenten die niet over zo'n verordening beschikken. Beter ware het, maatregelen te richten op de aanpak van de illegale onderverhuurder. Hebben de lokale instanties voldoende instrumenten om hun taak te vervullen? In het belang van de opsporing moet doelgerichte bestandsvergelijking mogelijk zijn, maar corporaties mogen geen directe, ongeclausuleerde toegang krijgen tot gemeentelijke gegevensbestanden. De Kamer moet hierbij de vinger aan de pols houden. De uitkomsten van de activiteiten van de werkgroep zwart wachtte hij in dit verband met belangstelling af.

Het antwoord van de bewindslieden

De **staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer** onderstreepte dat het voor de constatering of er al dan niet sprake is van illegale onderverhuur van belang is om te bepalen of een huurder al dan niet legaal een woning bewoont. In dit verband gaf hij ter afbakening van de problematiek aan, dat het begrip illegale onderverhuur niet van toepassing is op het onderverhuren van delen van een woning, van woningen buiten de distributievoorraad en op bewoning van vakantiehuisjes, stacaravans en dergelijke. Ondanks deze beperking resteren nog vele vormen van illegale onderverhuur, die naar gelang hun ernst ieder een eigen aanpak vergen. Op constatering van illegale onderverhuur staan strenge sancties, zoals het beëindigen van het contract met de hoofdverhuurder. Hij ging ervan uit dat het snel kleiner wordende woningtekort in Nederland ertoe zal leiden dat het verschijnsel illegale onderverhuur in de komende tijd vanzelf zal afnemen. Dit laat onverlet dat het moet worden aangepakt. De gemeenten zijn hiervoor verantwoordelijk. Het is daarbij aan het Rijk om voldoende instrumenten beschikbaar te stellen.

Illegale onderverhuur kan vier categorieën personen betreffen, waarbij de schuldige niet altijd even gemakkelijk is aan te wijzen. De categorieën zijn:

1. familieleden. Hieronder vallen bijvoorbeeld lang thuiswonende kinderen. Na het overlijden van hun ouders zijn zij strikt genomen illegale onderhuurders. Het onthouden van huurbescherming zou niet terecht zijn, omdat zij tijdens de periode dat zij bij hun ouders verblijven de druk op de woningvoorraad en de maatschappelijke dienstverlening verminderen. Ook kan worden gedacht aan ouderen die een relatie aangaan, maar hun woning onderverhuren zolang niet zeker is of de relatie stand houdt en omdat zij er zeer aan gehecht zijn. In zulke gevallen bieden corporaties soms zelfs terugkeergaranties.
2. woningzoekenden. Deze categorie kan zowel huurders als verhuurders omvatten. Op een gespannen woningmarkt kan illegale onderverhuur aan een woningzoekende leiden tot verdringing van urgent woningzoekenden. Dit soort praktijken moet met kracht worden aangepakt. Woningbouwverenigingen hebben daar ook belang bij. Schuldige in zo'n situatie is degene die tegen hoge prijs zijn woning onderverhuurt. Veelal worden deze inkomsten bovendien niet opgegeven aan de belastingdienst en ook komt het voor dat ten onrechte huursub-

sidie wordt geclaimd. Bij aanwijzingen voor dit soort praktijken komt de researchedienst van VROM in actie.

3. illegalen. Voor de opsporing van deze categorie is de Koppelingswet een geschikt instrument.

4. personen die uit maatschappelijk of crimineel oogpunt ten koste van alles registratie wensen te voorkomen. In deze (beperkte) categorie zal illegale onderverhuur nooit geheel kunnen worden weggenomen. Wel kan bij de bestrijding ervan een gemeentelijke kliklijn goede diensten bewijzen. Hoewel hij zich kon voorstellen dat de naamgeving afwijzende reacties oproept, verdedigde hij de instelling van een dergelijke voorziening door erop te wijzen dat het gewoon getuigt van goed fatsoen als burgers bij het bevoegd gezag melding maken van pertinent foute zaken in hun omgeving.

De staatssecretaris schetste dat illegale onderverhuur vooral voorkomt in de grote steden, waar de spanning op de woningmarkt het grootst is. In middelgrote en kleinere steden met een gespannen woningmarkt komt het verschijnsel in zekere mate ook voor, maar de frequentie op dat niveau is veel lager omdat in het algemeen de spanning op de woningmarkt daar veel lager is. Tegen deze achtergrond is het toe te juichen dat de grote steden groeiende aandacht hebben voor de aanpak van dit probleem. Hij zegde toe de door de commissie gedane suggesties voor te leggen aan de werkgroep zwart, die naar verwachting kort na de zomer zal rapporteren. Het rapport wordt, voorzien van een commentaar van de ministeries van VROM en van Justitie, aan de Kamer worden gezonden.

Privacywetgeving laat koppeling van gemeentelijke bestanden toe en belemmert in die zin gemeenten niet in hun optreden tegen illegale onderverhuur. Directe koppeling of vergelijking van gegevensbestanden van gemeenten en corporaties is wel verboden. Een corporatie zou dan namelijk ook inzicht krijgen in allerlei gegevens die niets met de in geding zijnde zaak te maken hebben. Hierbij moet worden bedacht dat corporaties veelal niet snel bereid zijn om ongeclausuleerd inzicht in hun eigen bestanden te geven. Een corporatie die aanwijzingen heeft voor illegale onderverhuur, kan zich met een gerichte vraag wenden tot de gemeentelijke administratie.

De staatssecretaris beklemtoonde dat met de in zijn brief van 30 mei jl. omschreven maatregel in het kader van de herziening van het huurrecht (blz. 5) een nog bestaand lek in het BW bij de bestrijding van illegale onderverhuur is gedicht. Welke aanvulling de heer Hofstra op dit sluitende systeem nog zou willen aanbrengen, ontging hem. In antwoord op diens interruptie dat aanvulling gewenst is omdat het nu voorgestelde zich beperkt tot gemeenten met een huisvestingsvergunning, antwoordde hij dat illegale onderverhuur geconcentreerd is in de grote gemeenten, die alle over zo'n verordening beschikken. Hij benadrukte met klem dat de herziening van het huurrecht niet bedoeld is om de huurbescherming volledig op de helling te zetten. Zij is slechts gericht op het wegnemen van bekende excessen en heeft volstrekt geen invloed op het huidige niveau van de huurbescherming.

De **minister van Justitie** zette uiteen dat ingevolge de bepalingen van het BW onderverhuur niet is toegestaan zonder toestemming van de hoofdverhuurder van een woning. Gebeurt het desondanks toch, dan kan de hoofdverhuurder de huurovereenkomst met zijn huurder opzeggen op grond van wanprestatie of omdat deze zich niet heeft gedragen zoals het een goed huurder betaamt. Hierna resteert dan een relatie tussen de hoofdverhuurder en de onderhuurder. Het BW biedt de hoofdverhuurder dan drie mogelijkheden om de huur te beëindigen:

1. indien de onderhuurder onvoldoende financiële waarborg kan bieden;

2. indien een overeenkomst tot onderhuur is aangegaan met de kennelijke strekking om de onderhuurder in de positie van huurder te brengen;

3. indien naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid van de hoofdverhuurder niet kan worden gevergd dat hij de huur met de onderhuurder voortzet.

Hoewel vooral de laatste mogelijkheid de hoofdverhuurder veel ruimte biedt om desgewenst een eind te maken aan de ontstane situatie, wordt in het kader van de herziening van het huurrecht een vierde optie voorbereid die de mogelijkheid biedt om de huur te beëindigen als de onderhuurder niet beschikt over een huisvestingsvergunning ingevolge de Huisvestingswet. Met dit evenwichtige stelsel kan in alle gevallen waarin huurbescherming van de onderhuurder niet gewenst is, een eind worden gemaakt aan onderhuur. Het zonder meer wegnemen van huurbescherming wees zij af, omdat het denkbaar is dat een situatie van illegale onderhuur te goeder trouw ontstaat.

De minister gaf aan dat de Koppelingswet slechts toeziet op koppeling van overheidsbestanden teneinde te voorkomen dat illegaal in Nederland verblijvende vreemdelingen gebruik maken van overheidsvoorzieningen. Bij het opsporen van illegale onderhuur speelt deze wet derhalve slechts zeer zijdelings een rol.

Privacybescherming is geen belemmering voor de koppeling van gegevensbestanden van gemeentelijke diensten. In speciale gevallen mag het ook met een buitengemeentelijke instantie als de belastingdienst. Op vergelijking met bestanden van overige buitengemeentelijke instanties is de WPR van toepassing. Die wet bepaalt dat de houder van een bestand zijn gegevens slechts mag gebruiken voor een doel dat in overeenstemming is met doel van de registratie. In concrete gevallen is vergelijking dan mogelijk indien de bevraging in overeenstemming is met het doel van de registratie. Daarbij is moeilijk precies te bepalen wat moet worden verstaan onder de begrippen «concreet geval» en «bestandsvergelijking». Jurisprudentie zou erop kunnen duiden dat vergelijking bijvoorbeeld op straatniveau wat gemakkelijker is te verwezenlijken dan op wijkniveau. Ook de aard van de buitengemeentelijke instelling is van invloed op de ruimte die wordt geboden voor vergelijking van gegevens. Een in voorbereiding zijnd advies van de registratiekamer over dit soort vraagstukken wenste de minister af te wachten alvorens zich hierover definitiever uit te spreken. Desgevraagd verklaarde zij dat een vraag om vergelijking altijd gebaseerd moet zijn op een concrete aanwijzing en dat de bevroegde instantie bepaalt welke gegevens worden verstrekt.

Ook de minister erkende dat de naam kliklijn weerstanden kan oproepen. De naam klachtenlijn leek haar beter gekozen. Het beschikbaar stellen van zo'n voorziening door de gemeente is gerechtvaardigd om burgers in de gelegenheid te stellen te klagen over misstanden op het gebied van wonen. Het zou te ver gaan als gemeenten hun burgers oproepen om via deze voorziening te klagen. Gezien de aard van de klachten vond zij het niet juist zo'n voorziening onder te brengen bij de politie.

Nadere gedachtewisseling

De heer **Hofstra** (VVD) had geen probleem met handhaving van huurbescherming bij illegale onderverhuur in de eerste categorie, omdat de situatie dan vaak een gevolg is van een wijziging in de samenstelling van de huishouding en terwijl degene die het huurcontract ooit sloot, steeds aanwezig blijft. Ook bij illegale onderverhuur in categorie vier, zou bescherming gerechtvaardigd zijn, omdat de verhuurder bij het sluiten van de overeenkomst wist dat er sprake was van verhuur tegen de geldende regels in. Overigens bepleitte hij om verhuurders die zich aan dit soort praktijken schuldig maken, aan te pakken. Voor handhaving van de

huurbescherming voor de categorieën 3 en 4 zag hij geen enkele reden. Primair zijn gemeenten verantwoordelijk, maar ook het Rijk zal activiteiten moeten ontplooiën. De urgentie van het probleem verdraagt niet dat wordt gewacht op de uitkomsten van lopende studies. In dit verband pleitte hij er (mede naar aanleiding van een schrijven van het NCIV d.d. 4 juni jl.) krachtig voor om op een hoger wetgevingsniveau «via de voordeur» een beperking aan te brengen in de huurbescherming. De voorstellen van de regering gaan in grote lijnen in dezelfde richting, maar volgen een benadering «via de achterdeur». Bovendien hebben zij geen effect in kleine gemeenten zonder huisvestingsverordening. Hij had geen enkele moeite met een hardere aanpak van de illegale onderverhuurder, als tegelijk daarmee ook wordt besloten tot beperking van de huurbeschermingsregels. Ten slotte pleitte hij krachtig voor systematische onderlinge vergelijking van gemeentelijke bestanden.

De heer **Jeekel** (D66) constateerde dat wat de heer Hofstra voorstaat, in feite overeenkomt met de voorstellen van het kabinet. Hij vroeg aandacht voor de effecten van privacywetgeving op de zoeklichtprojecten, die zijn opgezet om vanuit een breder kader als het ware in te zoomen op specifieke situaties. In dat kader is het jammer dat bestandsvergelijking op wijkniveau kennelijk niet mag, maar valt toe te juichen dat het wel straatsgewijs is toegestaan. Corporaties (die als toegelaten instellingen een andere positie hebben dan particuliere verhuurders) moeten zo veel mogelijk ruimte krijgen bij het vergelijken van bestanden. Desbetreffende adviezen van de registratiekamer en de werkgroep zwart wachtte hij belangstellend af. Houdt het komende woningbehoefteonderzoek rekening met illegale onderverhuur?

Mevrouw **Oedayraj Singh Varma** (GroenLinks) vond eveneens dat het kabinet met zijn pakket maatregelen al voldoet aan hetgeen de heer Hofstra bepleitte. Nederland kan trots zijn op haar stelsel van huurbescherming. Daar moeten geen beperkingen in worden aangebracht. Bij de in de brief van 30 mei bedoelde herziening van het huurrecht moet duidelijk worden aangegeven wat precies met een vergunning wordt bedoeld. Particuliere bureaus die tegen hoge bedragen woningen onderverhuren, moeten adequaat worden aangepakt. Zij bleef tegen het openen van een klik- of klaaglijn. Men kan bij de woningbouwvereniging terecht met klachten over burengerucht en dergelijke. Daarnaast kan de politie worden ingeschakeld bij klachten over drugsoverlast of iets dergelijks. Een klik- of klaaglijn voegt daar niets aan toe en roept slechts op tot het overschrijden van bepaalde grenzen.

De heer **Biesheuvel** (CDA) betwijfelde of met dit debat het probleem van de illegale onderverhuur en de aanpak ervan volledig in kaart zijn gebracht. Maatregelen moeten vooral gericht zijn op de echt schuldige partij. Het Rijk moet lokale instanties voldoende instrumenten in handen te geven om het verschijnsel aan te pakken. In dit verband verbaasde het hem enigszins in de recente brief van het NCIV te lezen dat de door het kabinet voorgestelde aanvullende maatregel niet nodig zou zijn, omdat de Huisvestingswet gemeenten al voldoende houvast zou bieden om illegale onderverhuur aan te pakken. Is dit juist? Hoe verhoudt de opvatting van de minister van Justitie over de rol van privacywetgeving bij bestandsvergelijking zich tot de opzet van de zoeklichtprojecten? Het advies van de registratiekamer wachtte hij met belangstelling af. In dat verband benadrukte hij dat corporaties als private organisaties met een publieke taak een bijzondere positie innemen.

De **staatssecretaris** onderstreepte dat met de maatregelen uit de brief van 30 mei jl. een evenwichtige aanpak van illegale onderverhuur mogelijk is. Gemeenten hebben hiermee voldoende instrumenten om in

vrijwel alle gevallen ongewenste situaties aan te pakken. Eigenlijk kunnen er alleen nog problemen zijn in gemeenten met een zo grote woningvoorraad verdeling aan de hand van een huisvestingsverordening niet nodig is. In die situatie zal het verschijnsel illegale onderverhuur zich echter niet snel voordoen. In dit licht achtte hij strengere maatregelen als door de heer Hofstra gewenst, dan ook beslist niet nodig.

Hopelijk kunnen voorstellen tot wijziging van het huurrecht in het komend najaar aan de Kamer worden aangeboden. Hij zegde toe de brief van het NCIV d.d. 4 juni jl. te betrekken bij de voorbereiding hiervan. Aanpassing van de berekening van de woningbehoefte in verband met illegale onderverhuur, is niet nodig omdat dit verschijnsel per saldo geen effect heeft op de cijfers, die bovendien van nature al een grote onzekerheidsmarge kennen. Bovendien is aanpassing niet nodig omdat het verschijnsel afneemt door de groei van de woningvoorraad.

De **minister** zag niet waarom de heer Hofstra zo de nadruk legde op het nemen van maatregelen «via de voordeur». Immers, het BW regelt duidelijk dat onderverhuur verboden is zonder toestemming van de hoofdverhuurder, of als de onderhuurder niet beschikt over een huisvestingsvergunning. Zij verklaarde zich tegen maatregelen die ertoe leiden dat in alle gevallen een illegale onderhuurder, uit de woning wordt gezet. Dat de maatregelen van het kabinet zaken dubbel regelen, ontkende zij. Complementair aan de bepaling in de Huisvestingswet dat het verboden is om zonder huisvestingsvergunning een huurcontract aan te gaan, wordt een bepaling in het BW voorbereid die het ontbreken van zo'n vergunning aanmerkt als grond voor ontbinding van een huurovereenkomst. Omdat illegale onderverhuur door particuliere bureaus civielrechtelijk moeilijk is aan te pakken, richten opsporing en aanpak zich in dergelijke gevallen vooral op de daarbij veelal gepleegde strafbare feiten als valsheid in geschrifte en op het doen beëindigen van het contract met de hoofdverhuurder. Voor het opleggen van boetes en dergelijke ontbreekt echter het wettelijk kader.

Privacywetgeving sluit niet op voorhand uit dat een zoeklichtproject zich richt op een hoger niveau dan een straat. In het algemeen nemen belemmeringen wel toe naarmate de omvang van te vergelijken bestanden toeneemt en de relatie met een concreet probleem afneemt. Uitwisseling wordt vergemakkelijkt door het aantal uit te wisselen gegevens zo beperkt mogelijk te houden. Gemeenten handelen niet in strijd met de wet door een klaaglijn te openen. Dat doen zij wel als zij de aldus verkregen gegevens verwerken of opslaan op een manier die in strijd is met het doel van de klacht.

De voorzitter van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
Versnel-Schmitz

De voorzitter van de vaste commissie voor Justitie,
V. A. M. van der Burg

De griffier van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
De Gier