

Vergaderjaar 2004–2005

29 537**Illegalennota****29 800 XI****Vaststelling van de begrotingsstaten van het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (XI) voor het jaar 2005****Nr. 27****VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG**

Vastgesteld 8 augustus 2005

De vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer¹ en de vaste commissie voor Justitie² hebben op 21 juni 2005 overleg gevoerd met minister Dekker van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en minister Donner van Justitie over:

- **de brief van de minister van VROM d.d. 3 november 2003 met aanbieding rapport «Monitor onrechtmatige bewoning» (VROM-03-800);**
- **de brief van de minister van VROM d.d. 3 februari 2004 over het project Onrechtmatige bewoning 2003 (VROM-04-93);**
- **de brief van de minister van VROM d.d. 25 oktober 2004 over de relatie tussen onderzoekspublicatie «Wijken voor illegalen» en de aangenomen motie van juli 2004 (29 537, nr. 22);**
- **de brief van de minister van VROM d.d. 30 november 2004 met rapport «Bestrijding onrechtmatige bewoning» (29 800-XI, nr. 75);**
- **de brief van de minister van VROM d.d. 10 maart 2005 met afschrift brief aan gemeenten en sociale verhuurders over de aanpak van onrechtmatige bewoning (29 800-XI, nr. 107);**
- **de brief van de minister van VROM d.d. 9 juni 2005 over circulaire onrechtmatige bewoning (29 800-XI, nr. 128);**
- **de brief van de leden Depla en Veenendaal d.d. 13 juni 2005 over aanpakken van huisjesmelkers: Pak de huizen af; (VROM05-680);**
- **de brief van de minister van Justitie d.d. 14 juni 2005 met afschrift aan de gemeente Den Haag inzake de aanpak van huisjesmelkers; (Just-05-499);**

¹ Samenstelling:

Leden: Duivesteijn (PvdA), Hofstra (VVD), Buijs (CDA), voorzitter, Schreijer-Pierik (CDA), Van Gent (GroenLinks), Snijder-Hazelhoff (VVD), Depla (PvdA), Van Oerle-van der Horst (CDA), Van As (LPF), Van Bochove (CDA), De Ruiter (SP), Duyvendak (GroenLinks), Huizinga-Heringa (ChristenUnie), Koopmans (CDA), Spies (CDA), Van Lith (CDA), Van der Ham (D66), Van Velzen (SP), Fierens (ondervoorzitter), Timmer (PvdA), De Krom (VVD), Verdaas (PvdA), Kruijsen (PvdA), Samsom (PvdA), Hermans (LPF), Veenendaal (VVD). Plv. leden: Crone (PvdA), Dezentjé Hamming (VVD), Mastwijk (CDA), Ormel (CDA), Halsema (GroenLinks), Örgü (VVD), Dubbelboer (PvdA), Hessels (CDA), Kraneveldt (LPF), Varela (LPF), Ten Hoopen (CDA), Vergeer (SP), Vos (GroenLinks), Van der Staaij (SGP), Vietsch (CDA), Sterk (CDA), Haverkamp (CDA), Koşer-Kaya (D66), Gerken (SP), Boelhout (PvdA), Verbeet (PvdA), Balemans (VVD), Waalkens (PvdA), Van Heteren (PvdA), Roefs (PvdA), Oplaat (VVD), Van der Sande (VVD).

² Samenstelling:

Leden: Van de Camp (CDA), Klaas de Vries (PvdA), Van Heemst (PvdA), Vos (GroenLinks), Rouvoet (ChristenUnie), Adelmund (PvdA), De Wit (SP), Albayrak (PvdA), Luchtenveld (VVD), Wilders (Groep Wilders), Weekers (VVD), De Pater-van der Meer (CDA), voorzitter, Çörüz

(CDA), Verbeet (PvdA), ondervoorzitter, Wolfsen (PvdA), Jan de Vries (CDA), Van Haersma Buma (CDA), Eerdmans (LPF), Van Vroonhoven-Kok (CDA), Van Fessem (CDA), Straub (PvdA), Van der Laan (D66), Visser (VVD), Azough (GroenLinks), Van Egerschot (VVD). Plv. leden: Jonker (CDA), Dijsselbloem (PvdA), Timmer (PvdA), Halsema (GroenLinks), Van

der Staaij (SGP), Kalsbeek (PvdA), Van Velzen (SP), Tjon-A-Ten (PvdA), Van Baalen (VVD), Blok (VVD), Hirsi Ali (VVD), Aasted Madsen-van Stiphout (CDA), Jager (CDA), Van Heteren (PvdA), Arib (PvdA), Buijs (CDA), Sterk (CDA), Varela (LPF), Joldersma (CDA), Ormel (CDA), Van Dijken (PvdA), Lambrechts (D66), Rijpstra (VVD), Karimi (GroenLinks), Örgü (VVD), Hermans (LPF), Vergeer (SP).

- **de brief van de minister van VROM d.d. 15 juni 2005 over de aanpak van leegstand, kraken en tijdelijke verhuur (29 800 XI, nr. 129).**

Van dit overleg brengen de commissies bijgaand beknopt verslag uit.

Vragen en opmerkingen uit de commissies

De heer **Depla** (PvdA) geeft aan dat de initiatiefnota die hij samen met mevrouw Veenendaal heeft gepresenteerd onder de titel «Pak de huizen af», gezien moet worden als een opzet om te komen tot een meer effectieve bestrijding van huisjesmelkerij en illegale bewoning. De nota onderscheidt drie invalshoeken, te weten de pandgerichte aanpak, de dadergerichte aanpak en de preventie.

Met het oog op de leefbaarheid in veel buurten in met name de grote steden wordt door de regering een wijziging van de Wet Victor voorbereid waarmee de mogelijkheid voor gemeenten wordt verruimd om het beheer van panden zo nodig over te nemen. Waar die leefbaarheid ook in sterke mate wordt bepaald door overbewoning van panden door zowel illegalen als legalen, vraagt de heer Depla of onder de reikwijdte van die wettelijke verruiming ook de aanpak van overbewoning valt.

Wanneer sprake is van matrassenverhuur en geconstateerd wordt dat er te veel matrassen in een pand aanwezig zijn, krijgt de verhuurder een dwangsom opgelegd maar geen boete. Als deze vervolgens het aantal matrassen terugbrengt tot vijf, hoeft hij niets te betalen en zal hij vervolgens elders doorgaan met zijn malafide praktijk. Daar komt bij dat bestuursrechtelijke procedures een lange doorlooptijd hebben. Derhalve wordt in genoemde initiatiefnota gepleit voor het invoeren van bestuurlijke boetes op dit punt. Indien de Woningwet alleen optreden mogelijk maakt in het geval van bouwkundige beperkingen, zou de werking ervan naar het oordeel van de heer Depla ook uitgebreid dienen te worden tot het gebruik van woningen, waaronder overbewoning, wietteelt en dergelijke.

Artikel 197a geeft aan dat het strafbaar is om uit winstbejag illegalen te huisvesten. Feit is echter dat steeds meer legale werknemers uit met name de EU zijn aangewezen op huisjesmelkers. Onderbrenging van deze personen is alleen strafbaar als een levensbedreigende situatie daadwerkelijk heeft geleid tot lichamelijk letsel. Hierdoor kan de politie niet strafrechtelijk optreden tegen levensgevaarlijke en mensonterende situaties waarin nog geen slachtoffers zijn gevallen. Daarom wordt in de initiatiefnota gepleit voor opnemings van een wettelijke bepaling die het strafbaar stelt om mensen in een levensgevaarlijke en/of mensonterende woon-situatie te laten verblijven.

De regering heeft onder verwijzing naar de Woningwet aangegeven te werken aan de mogelijkheid om voor illegale verhuur in de zin van een economisch delict zwaardere straffen op te leggen. In dit licht vraagt de heer Depla of de boete van de vijfde categorie alleen betrekking heeft op BV's of ook op privé-personen die zich aan praktijken van illegale verhuur schuldig maken.

Huisvesting van illegalen is strafbaar en dus kan wederrechtelijk verkregen voordeel (criminele winst) ontnomen worden. Indien de criminele winst erg groot is, kan op basis hiervan worden overgegaan tot verbeurdverklaring van het desbetreffende pand. Waar de minister van Justitie het Openbaar Ministerie heeft verzocht om hieraan specifiekere en meer praktische aandacht te besteden, is het van belang dat de Kamer tijdig wordt geïnformeerd over de effectiviteit hiervan. Daarnaast pleit de heer Depla voor toepassing van de mogelijkheid van verbeurdverklaring van panden van huisjesmelkers die regelmatig de fout in gaan, de zogenaamde veelplegers.

Huisjesmelkers en exploitanten van wietteeltpanden werken vaak met

stromannen en katvangers, maar het zijn ook vaak makelaars, hypotheekers, advocaten of notarissen die erbij betrokken zijn. Daarom is het belangrijk dat de gehele keten en degenen die feitelijk de leiding geven aan dergelijke activiteiten strafbaar worden gesteld en dus niet alleen de verhuurder.

Met betrekking tot de dadergerichte aanpak wordt in voornoemde initiatiefnota voorgesteld om recidivisten en veelplegers voor kortere of langere tijd te verbieden huizen of kamers te verhuren door als (voorwaardelijke) straf op te leggen dat de veroordeelde huisjesmelker alleen maar zijn eigen huis mag bezitten of door introductie van een persoonsgebonden verbod om bestuurder van een onderneming te zijn. Is de minister van Justitie in dit licht ook voornemens om via de Ondernemingskamer meer onderzoek te doen naar bepaalde BV's?

Daar in het kader van de preventie het aanpakken van hypotheekfraude en van misstanden bij executieveilingen een zeer belangrijk instrument is, is de heer Depla verheugd dat de minister van Justitie bij brief van 15 juni jongstleden heeft aangekondigd stevige maatregelen te zullen nemen op dit punt. Verder is het met het oog op preventie essentieel dat corporaties meer gaan bouwen voor kamerverhuur en begeleid wonen, zodat op die manier legale werknemers niet allemaal op huisjesmelkers zijn aangewezen en hun zodoende een legaal alternatief wordt geboden.

Mevrouw **Van Velzen** (SP) is verheugd te constateren dat middels zijn brief van 15 juni jongstleden de minister van Justitie de problemen rond de executieveilingen en de hypotheekfraude erkent en de complexiteit van de problemen inziet. Daarnaast is het een goede zaak dat de NMa recentelijk heeft besloten om de kwestie van de kartelvorming aan te pakken. In haar brief van 16 juni jongstleden over leegstand en kraken neemt de minister van VROM een spagaathouding in. Enerzijds geeft zij aan dat volgens de G30 kraken zelden als een probleem wordt ervaren en dat er volgens EZ afdoende wettelijke mogelijkheden zijn om kraken tegen te gaan. Anderzijds benadrukt zij dat gezien het belang van het tegengaan van kraken, zij in overleg met het ministerie van Justitie zal bezien of er een noodzaak bestaat voor verdere regelgeving. Wat wil zij dan nog onderzoeken als het kraken niet als zodanig een probleem wordt ervaren? Is het niet gewoon tijd om de hetze tegen het kraken te beëindigen? Mevrouw Van Velzen kan zich heel wel vinden in de voorliggende initiatiefnota van haar collega's Veenendaal en Depla en zij is dan ook benieuwd naar de reacties van beide bewindslieden op de in die nota gedane voorstellen en aanbevelingen.

Waar de minister van VROM heeft aangegeven dat op basis van de beschikbaarheid van een huisvestingsverordening gemeenten kunnen optreden tegen onrechtmatige bewoning, is het in de ogen van mevrouw Van Velzen wel van belang om deze verordening, die tot nu toe niet verplicht is gesteld, zo snel mogelijk wel verplicht te stellen. Op die manier kan er adequaat gehandhaafd worden en heeft de inspectie een goed instrument in handen om op te treden.

De steeds verder uitbreidende Europese Unie en de verdergaande liberalisering van de Europese arbeidsmarkt hebben een toenemende stroom van werknemers vanuit de EU naar Nederland tot gevolg. Veel van deze legaal in Nederland verblijvende mensen komen echter in de fuiken terecht van huisjesmelkers. De desbetreffende schandelijke praktijken worden veroorzaakt door de grote schaarste aan woningen en passende huisvesting voor juist deze categorie mensen. Een van de oplossingen zou zijn het faciliteren van pensions voor mensen die gedurende enkele maanden in Nederland verblijven om te werken. Daarnaast zou naar het oordeel van mevrouw Van Velzen bij het verlenen van werkvergunningen aan mensen uit andere landen, de eis aan de werkgever moeten worden gesteld dat deze vooraf kan aantonen dat er adequate en legale huisvesting voorhanden is. Verder verwijst zij naar het voorstel van de gemeente

Rotterdam dat in het geval van gezinshereniging of gezinsvorming er eerst de verzekering moet zijn afgegeven dat betrokkenen beschikken over adequate en legale huisvesting. Wat is de reactie van de bewindslieden hierop?

Daarnaast vraagt mevrouw Van Velzen zich af hoe het nu mogelijk is dat in Nederland nog steeds woningen verhuurd worden ver boven de maximale huurprijs, zonder dat dit als een economisch delict wordt beschouwd. Degene die huurt kan weliswaar in voorkomende gevallen bij de Huurcommissie aankloppen, maar uiteindelijk leidt het er nooit toe dat mensen die zich via huren onwettmatig verrijken, een boete wordt opgelegd. Wordt het niet tijd dit strafbaar te stellen in de zin van een economisch delict?

Ten slotte vraagt zij of de bewindslieden de visie van de gemeente Amsterdam delen dat de regelgeving met betrekking tot de Gemeentelijke Basisadministratie (GBA) zodanig herzien moet worden dat inschrijving van een mutatie in het bevolkingsregister alleen mogelijk is indien dit strookt met de lokale huisvestingsregelgeving en dat daar waar mutaties doorgevoerd worden, een bewijs overgelegd moet worden dat de verhuurder akkoord is.

Mevrouw **Sterk** (CDA) geeft aan dat de drie voorliggende rapporten van de minister van VROM over de problematiek van onrechtmatige bewoning, illegale verhuur en leegstand een niet al te positief beeld te zien geven. Zo hebben veel gemeenten geen goed inzicht in de mate waarin deze problematiek zich binnen hun grenzen voordoet en bovendien blijkt dat hun aanpak zeer arbeidsintensief en weinig efficiënt is en er nauwelijks sprake is van samenwerking tussen instanties. Na verschijning van genoemde rapporten hebben de ministers van VROM en van Justitie aanvullende maatregelen aangekondigd die onder andere neerslaan in een aantal brieven die ook voor dit algemeen overleg zijn geagendeerd. Hoewel het goed is dat een en ander inmiddels op papier staat, is vervolgens wel de vraag hoe het in de praktijk zal uitwerken.

In de brief van de regering over de grootstedelijke problematiek wordt expliciet gesproken over uitbreiding van de Wet Victor, terwijl in een van de voorliggende brieven er alleen melding van wordt gemaakt dat er een pilot zal plaatsvinden om na te gaan hoe de wet in de praktijk zal werken. De vraag rijst dan ook hoe snel de grens met betrekking tot deze wet is bereikt, in de zin dat daadwerkelijk tot onteigening kan worden overgegaan.

Daarnaast is er bij veel gemeenten, corporaties en bewoners de klacht dat de wetgeving te dun is geformuleerd en te weinig handvatten biedt om het probleem van onrechtmatige bewoning en illegale verhuur daadwerkelijk aan te pakken en dat wat dit betreft hun gereedchapskist onvoldoende gevuld is. Bovendien pleiten zij voor meer maatwerk. Mevrouw Sterk opteert in dit kader voor een experimenteerartikel dat het mogelijk maakt te experimenteren met nieuwe aanpakken door gemeenten en corporaties teneinde genoemd probleem tegen te gaan. Op deze manier zou ook kunnen worden nagegaan met welke middelen op welke manier de gereedchapskist het beste gevuld kan worden. Uit de brief van minister Donner terzake blijkt dat hij met betrekking tot het gevaarzittingsartikel nog wat beren op de weg ziet. Tevens maakt hij een verwijzing naar de op handen zijnde wijzigingen in de Woningwet. Beschikt de minister van VROM inmiddels over nadere informatie omtrent die wijzigingen?

Verder is van belang dat niet alleen de beheerders van panden die onrechtmatig en illegaal verhuurd worden aangepakt worden, maar ook de eigenaren zelf. De regering onderzoekt momenteel de juridische implicaties van een dergelijke aanpak die er wat betreft mevrouw Sterk snel zal moeten komen. Hetzelfde geldt voor het verantwoordelijk stellen van de eigenaar voor het plaatsen van de juiste gegevens in de GBA. Ook is het

essentieel dat een koppeling plaatsvindt tussen de gegevens van de Sociale Dienst, de GBA en het CWI. Juist door die koppeling wordt zichtbaar of mensen al dan niet rechtmatig in een woning verblijven.

De bestuurlijke boete is en blijft voor de fractie van mevrouw Sterk een absolute must, hetgeen overigens niet alleen geldt voor het onderhavige dossier. De minister van VROM heeft eerder aangegeven met haar collega van Justitie te zullen overleggen over een versnelling van de invoering ervan. Heeft dat overleg inmiddels tot resultaten geleid en zo ja, welke? Daar kraken een onwenselijke ontwikkeling is, zijn er naar de mening van mevrouw Sterk andere maatregelen nodig om leegstand tegen te gaan. De minister van VROM heeft aangekondigd met de minister van Justitie te zullen overleggen over de noodzaak tot verdere regelgeving terzake. Kan zij aangeven op welke punten die regelgeving aangescherpt dient te worden?

In haar brief van 16 juni jongstleden reageert de minister van VROM op de motie-Sterk/Van Gent c.s. (29 800-XI, nr. 69) over de mogelijkheden tot hergebruik van kantoren als woonruimte. Haar reactie eindigt met de conclusie dat er een praktische handleiding moet komen om alle regels die er zijn te verhelderen voor de gemeenten zodat ze er meer gebruik van kunnen maken. Uitgaande van het door de minister zelf genoemde aantal van 2500 woningen die sinds 1990 zijn gerealiseerd vanuit bestaande kantorengebouwen, is het evenwel de vraag of een dergelijke handleiding voor voldoende druk bij de gemeenten zorgt om kantoren om te bouwen tot woningen. Is zo'n handleiding in dezen dan ook niet te vrijblijvend? Waarom wordt bijvoorbeeld niet meer gebruikgemaakt van het ISV-instrument waarbij via prestatieafspraken kan worden bepaald dat een aantal kantoren wordt omgebouwd tot woningen? Welke middelen kan de minister nog meer inzetten om de druk op de gemeenten op dit punt te vergroten?

Mevrouw Sterk is verder benieuwd naar de reactie van de bewindslieden op de initiatiefnota van mevrouw Veenendaal en de heer Depla. Wat zullen bijvoorbeeld de gevolgen zijn van de in de nota genoemde maatregelen voor de administratieve lastendruk? Hoewel het aanpakken van de gehele keten een sympathieke gedachte is, rijst wel de vraag op welke titel dit dan mogelijk zou moeten worden gemaakt. Zou het in die lijn niet logisch zijn om eerst een zwarte lijst aan te leggen teneinde op grond daarvan betrokkenen aansprakelijk te stellen?

Mevrouw **Veenendaal** (VVD) sluit zich aan bij de vragen van mevrouw Sterk over de ketenaansprakelijkheid en voegt er zelf nog de vraag aan de minister van Justitie aan toe of met betrekking tot die aansprakelijkheid de Wet ongebruikelijke transacties een dienstige rol zou kunnen vervullen. Een aspect dat nog onderbelicht is gebleven maar dat wat betreft mevrouw Veenendaal zeer zeker aandacht verdient, is de illegale onderverhuur aan bijvoorbeeld broers, zussen, collega's etc. Zij doet in verband het voorstel, dat zij de bewindslieden overigens ook nog schriftelijk zal doen toekomen, om in het vervolg de bevoegdheid en de macht bij de onderhuurder neer te leggen, in de zin dat deze in de gelegenheid wordt gesteld om onterecht betaalde huur terug te vorderen. De uitstraling van een dergelijke maatregel zal zijn dat iemand die aldus zijn huurwoning wil onderverhuren wel twee keer achter de oren krabt voordat hij daartoe overgaat. Wat is hierop de reactie van de bewindslieden?

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks) meent dat de belangrijkste oplossing van het probleem van illegale verhuur en onrechtmatige bewoning ligt in het realiseren van meer betaalbare woningen en betaalbare kamers voor met name jongeren en studenten. Door de huidige grote woningnood is een groot aantal mensen gedwongen om voor een stapelbed of voor een kamer die niet groter is dan een bezemkast honderden euro's te betalen, aangezien hun enige alternatief is de straat of de goot. Louche types ofwel

huisjesmelkers maken misbruik van deze grote spanning op de woningmarkt. Deze ontwikkeling draagt tevens bij aan de verpaupering van wijken. Bovendien vinden onrechtmatige bewoning en illegale verhuur vaak plaats in combinatie met strafbare feiten, zoals wietteelt en illegale arbeid, zaken waaraan ook in preventief opzicht het nodige kan en moet gebeuren.

In de initiatiefnota van de leden Depla en Veenendaal wordt terecht aangegeven dat gemeenten beter hun best moeten doen bij de aanpak van onrechtmatige bewoning en illegale verhuur. Het kabinet nuanceert die visie enigszins door er op te wijzen dat de gemeenten wel degelijk instrumenten genoeg hebben maar dat ze deze nog onvoldoende toepassen, bijvoorbeeld waar het gaat om het koppelen van bestanden aan de GBA. Mevrouw Van Gent verzoekt de bewindslieden in dezen met meetbare doelstellingen te komen, zodat duidelijk wordt met welke instrumenten de beoogde resultaten worden bereikt.

Zij onderschrijft de in genoemde initiatiefnota voorgestelde maatregel om de verhuur van matrassen en bedden aan te pakken en uit te bannen. Voorkomen moet echter wel worden dat door deze maatregel de desbetreffende huurders op straat of in de goot belanden. Welke mogelijkheden ziet het kabinet om deze mensen alsnog passende huisvesting te bieden? Wellicht kunnen met corporaties afspraken worden gemaakt over het opknappen en weer verhuren van voormalige panden van huisjesmelkers. Met betrekking tot de executieveilingen is het goed dat, zoals de minister van Justitie in zijn brief terzake heeft aangegeven, bijzondere aandacht zal worden besteed aan het aspect van de kartelvorming.

Ook de verhuur van kamers verdient in de ogen van mevrouw Van Gent een structurele aanpak, in de vorm van onder andere toepassing van huurbeschermings- en huursubsidieregels. Er dient een grotere toegang te worden gecreëerd zodat de kamerverhuurmarkt die nu vooral in handen is van malafide personen, krimpt.

Teleurgesteld is mevrouw Van Gent over de reactie van het kabinet op de motie-Sterk/Van Gent over het hergebruik van kantoren als woonruimte, waarin gevraagd wordt in de komende vijf jaar 25 000 woningen te realiseren in voormalige kantoorpanden. Het uitbrengen van een praktische handleiding voor gemeenten op dit punt, waarmee het kabinet wil volstaan, is wat haar betreft volstrekt onvoldoende. Het kabinet dient in haar ogen actief in te zetten op versimpeling van de bouwregels en afschaffing van de overdrachtsbelasting bij wijziging van kantoorbestemming in woonbestemming. Daarnaast dient het alsnog een indringend gesprek te voeren met gemeenten en corporaties, leidend tot realisering van eerdergenoemde doelstelling van 25 000 woningen. In het kader van de voorbeeldfunctie van het Rijk in dezen, krijgt zij bovendien graag een overzicht van de panden van de Rijksgebouwdienst die momenteel leegstaan of binnenkort leegkomen.

Het antwoord van de bewindslieden

De **minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer** geeft aan dat het uitbreidingsvoorstel inzake de Wet Victor medio april 2005 door het kabinet aan de Kamer is aangeboden, terwijl het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet reeds in het begin van 2004 bij de Kamer is ingediend. Een spoedige behandeling door de Kamer van beide wetsvoorstellen zal ervoor zorgen dat de instrumentenkoffer die nodig is in de strijd tegen onrechtmatige bewoning en illegale verhuur nog beter gevuld zal zijn. De huidige Woningwet kent wat betreft de strafmaat op het terrein van de bouwregelgeving bijvoorbeeld nog een hechtenis van vier tot zes maanden en geldboetes van de tweede of derde categorie, terwijl nu wordt voorgesteld uit te gaan van een hechtenis tot twee jaar en van geldboetes van de vierde categorie. Aangezien tevens de Wet economische delicten dan van toepassing zal zijn, zijn er aanvullende maatregelen

mogelijk. In reactie op de opmerking van de voorzitter dat het verslag van de Kamer over de wijziging van de Woningwet begin dit jaar gereed is gekomen maar dat de nota naar aanleiding van het verslag nog niet is verschenen, zegt de minister zich tot het uiterste in te spannen dat laatstgenoemde nota de Kamer nog voor aanvang van het zomerreces bereikt. De heer Depla en mevrouw Veenendaal stellen in hun initiatiefnota terecht dat er een actievare rol moet zijn van gemeenten waar het gaat om het tegengaan van onrechtmatige bewoning en illegale verhuur. Veel gemeenten zijn reeds bezig met het instellen van meldpunten en met handhavingsacties. In haar meest recente brief beschrijft de VNG de stand van zaken op dit punt. Diverse acties zoals in de gemeenten Den Haag, Rotterdam en Amsterdam tonen aan dat huisjesmelkers wel degelijk aangepakt kunnen worden, zowel preventief als repressief. Een effectief middel hierbij blijkt de preventieve dwangsom, een middel dat sinds een jaar in Rotterdam met succes wordt gehanteerd. Geconcludeerd kan dan ook worden dat de handhavingsacties door gemeenten in toenemende mate effectief blijken te zijn. Zeker als voornoemde beide wetsvoorstellen tot wet zijn verheven, zal de aanpak nog voortvarender kunnen zijn. Op dit moment kan bijvoorbeeld het beheer van een woning alleen overgenomen worden nadat deze gesloten is vanwege verstoring van de openbare orde, terwijl de uitbreiding van de Wet Victor het gemeenten mogelijk maakt om in het geval van overtreding van de bouwregelgeving, waarbij sprake is van bedreiging van de leefbaarheid of van gevaar voor bewoners en omwonenden, het beheer van panden over te nemen. Met betrekking tot de seizoensarbeid is er een aantal gemeenten die geen seizoensarbeiders meer toestaan op campings en recreatieparken binnen hun gemeengrenzen. Het betreft hier huisvesting van een groep die tijdelijk in Nederland verblijft. De minister is er voorstander om tezamen met onder andere gemeenten, investeerders, corporaties en verhuurders te komen tot, uiteraard bouwconstructief verantwoorde, verblijfsmogelijkheden voor deze specifieke groep, waarbij op deze wijze invulling wordt gegeven aan het begrip «passende huisvesting» in relatie tot de duur van het verblijf. Ook aan het voor een effectieve naleving essentiële punt van de uitwisseling van informatie, zoals die aanwezig is bij onder andere het CWI, zal in dit verband nader aandacht worden besteed. Zij zal met de verschillende actoren in dit veld het overleg hierover aangaan en zegt toe de Kamer over de voortgang hiervan nader te informeren. Daarnaast is de stuurgroep Experimenten volkshuisvesting gevraagd een onderzoek te doen naar de verschillende typen wooneenheden, waarvan de resultaten naar verwachting na het zomerreces aan de Kamer kunnen worden gepresenteerd.

In de initiatiefnota wordt verder voorgesteld om alle eigenaren van woningen inzicht te bieden in GBA-gegevens, teneinde te controleren of de juiste huurders staan ingeschreven en of er niet te veel mensen staan ingeschreven op één adres. Deze mogelijkheid is beperkt tot sociale verhuurders. Gemeenten kunnen echter wel zelf bestanden van particuliere verhuurders vergelijken met de GBA. Recentelijk zijn gemeenten hierop gewezen middels een circulaire.

De suggestie van mevrouw Veenendaal met betrekking tot de positie van de onderhuurders verdient nadere studie en zal na ommekomst daarvan van een reactie worden voorzien.

Het is een van de beleidslijnen van de minister om daar waar dat uit een oogpunt van wetgeving en rentabiliteit mogelijk is, het hergebruik van kantoren als woonruimte zoveel mogelijk te stimuleren. In dit kader vindt ook een onderzoek plaats door de Rijksgebouwendienst waar het gaat om de kantoorgebouwen die onder zijn beheer vallen, waarbij ook nagegaan wordt of de bouwregelgeving meer kan worden toegespitst op dit transformatieproces. De resultaten daarvan hoopt de minister nog voor de komende behandeling van de begroting van VROM aan de Kamer te melden. Overigens plaatst zij wel vraagtekens bij de haalbaarheid van de

in de motie-Sterk/Van Gent genoemde doelstelling van 25 000 woningen. Dat aantal is namelijk afgeleid van de 5000 woningen die echter niet alleen betrekking hebben op vanuit kantoren getransformeerde woonruimten. De suggestie van mevrouw Van Gent om de overdrachtsbelasting af te schaffen bij wijziging van kantoorbestemming in woonbestemming zal naar de minister inschat niet direct op een warm welkom mogen rekenen bij de minister van Financiën, daar het in dezen gaat om inkomsten uit belastingen.

Met betrekking tot de aanpak van leegstand en kraken verwijst de minister naar haar brief d.d. 16 juni terzake, waarin onder meer aangegeven wordt dat zij samen met de minister van Justitie deze problematiek nader onder de loop zal nemen.

De **minister van Justitie** wijst op het aanwezige verband tussen enerzijds onrechtmatige bewoning en illegale verhuur en anderzijds het illegaal verblijf van vreemdelingen in Nederland, de trek van legale migranten hiernaartoe en de schaarste aan geschikte woonruimte. Daarnaast wordt de verloedering van woonwijken in de hand gewerkt door verschijnselen zoals wietteelt en de verkoop van illegale drugs vanuit woningen.

Vanuit de justitiële invalshoek is van belang de vraag welke regels van toepassing zijn en gehandhaafd worden met betrekking tot bovengenoemde problematiek. In dat licht moet een duidelijk onderscheid gemaakt worden tussen de verhuur aan illegalen en de illegale verhuur aan legalen of anderen. Op basis van een aantal grondwettelijke bepalingen en internationale verdragen, waaronder het Eerste Protocol, staat het de eigenaar van een woning in principe vrij om er mee te doen wat hij wil, tenzij deze bepaalde algemene belangen schaadt. Als zodanig is volgens de vigerende regelgeving het illegaal verhuren van een woning aan bijvoorbeeld 20 personen geen strafbaar feit. Er is dan veeleer sprake van een civielrechtelijke kwestie die kan inhouden dat een overeenkomst al dan niet geldig is, maar niet zozeer van een inbreuk op de openbare orde. Essentieel is dan ook in het oog te houden wat strafbaar, handhaafbaar en controleerbaar is. De minister is zich overigens ten volle bewust van de problematiek van gemeenten die iets willen doen aan de verloedering in wijken. Artikel 174a van de Gemeentewet biedt de mogelijkheid om huisjesmelken aan te pakken indien sprake is van overlast.

Door het kabinet zelf wordt geprobeerd om langs verschillende wegen de regelgeving terzake aan te scherpen, waaronder de gevaarzettingsbepalingen en de wetgeving inzake arbeid vreemdelingen. Middels het wetsvoorstel inzake de bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek wordt bij overtreding van bouwregelgeving waar deze gepaard gaat met een ernstige bedreiging van de leefbaarheid en een gevaar op herhaling van de overtreding, de burgemeester de bevoegdheid gegeven de in het geding zijnde woning te sluiten. Verder wordt momenteel gekeken naar de bevoegdheid van de burgemeester in het geval er in een pand sprake is van wietteelt en illegale verkoop van softdrugs. De uitbreiding van de Wet Victor voorziet erin dat in bepaalde gevallen de burgemeester het beheer van een woning mag overnemen, hetgeen overigens iets geheel anders is dan onteigening. In dat laatste geval moet een gemeente op eigen kosten een woning kopen tegen de marktwaarde en moet deze de woning vervolgens opknappen om deze daarna te verhuren of te verkopen. Het verbeurd verklaren van een woning is alleen mogelijk wanneer blijkt dat deze verkregen is uit wederrechtelijk verkregen inkomen.

Nadere gedachtewisseling

De heer **Depla** (PvdA) geeft aan dat waar illegale verhuur van woonruimte voor problemen zorgt rond de leefbaarheid in vaak toch al kwetsbare wijken, deze met grote kracht aangepakt moet worden, waarbij ook duidelijke grenzen moeten worden aangegeven. Vervolgens moet helder omschreven worden welke strafmaat er op van toepassing kan worden verklaard, niet alleen wat betreft de afzonderlijke feiten maar ook in relatie tot de veelplegers. In de initiatiefnota is gepoogd daartoe een voorzet te geven.

Mevrouw **Veenendaal** (VVD) meent dat het dilemma dat de minister van Justitie schetst, er in ieder geval toe noopt dat helderder dan tot nu toe in beeld wordt gebracht welke mogelijkheden en opties er binnen het Nederlandse rechtssysteem voorhanden zijn op de verschillende beleids-terreinen, teneinde de illegale verhuur van woningen en de als gevolg daarvan optredende aantasting van de leefbaarheid tegen te gaan.

Mevrouw **Van Gent** (GroenLinks) zou graag zien dat ook aan het aspect van de preventie meer aandacht wordt besteed. Als middels het nemen van allerlei ad-hocmaatregelen geprobeerd wordt te dweilen terwijl de kraan ondertussen open blijft staan, zal het uiteindelijke resultaat nihil zijn.

De **minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer** zegt mede namens de minister van Justitie toe om naar aanleiding van de voorliggende initiatiefnota, het voorstel van mevrouw Veenendaal inzake de positie van onderhuurders en de signalen die in dit algemeen overleg van de zijde van de Kamer zijn afgegeven, met een kabinetsreactie te komen waarin helder zal worden gemaakt welke maatregelen haalbaar zijn en langs welke weg, teneinde de gezamenlijke doelstelling, te weten het tegengaan van de verloederings- en met name kwetsbare wijken, te realiseren.

De **voorzitter** somt de volgende toezeggingen en conclusies op:

- de nota naar aanleiding van het verslag inzake de wijziging van de Woningwet zal nog voor het zomerreces naar de Kamer worden gestuurd;
- het kabinet zal in relatie tot onder andere de initiatiefnota en het specifieke voorstel van mevrouw Veenendaal over de positie van de onderhuurders komen met een reactie over de haalbaarheid van diverse maatregelen, waarbij ook ingegaan zal worden op aspecten zoals seizoensarbeid en passende huisvesting;
- de Kamer zal voor de behandeling van de begroting van VROM schriftelijk worden geïnformeerd over het onderzoek van de Rijksgebouwendienst over de transformatie van kantoren tot woonruimte.

De voorzitter van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
Buijs

De voorzitter van de vaste commissie voor Justitie,
De Pater-van der Meer

De griffier van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
Van der Leeden