

Vergaderjaar 2011–2012

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 18

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 20 maart 2012

Tijdens het AO van 6 maart jl. over de wijkaanpak is onder meer gesproken over de voorstellen van wethouder Karakus van Rotterdam voor de aanpak van huisjesmelkers. Ik heb toegezegd u hierover te informeren, met deze brief doe ik deze toezegging gestand. In de brief schets ik het traject dat met Rotterdam en de overige G4 gemeenten in het afgelopen jaar is doorlopen. Ik zal ook ingaan op de maatregelen gericht op de aanpak van huisjesmelkers die thans worden onderzocht of in voorbereiding zijn.

Verkenning van nieuwe maatregelen tegen huisjesmelkers

Op 7 maart 2011 heeft wethouder Karakus van Rotterdam in een brief aan mijn ambtsvoorganger minister Donner, en de ministers Kamp en Opstelten aandacht gevraagd voor de problematiek rond de aanpak van huisjesmelkers. In de brief worden voorstellen gedaan voor een aantal nieuwe instrumenten die daarbij zouden moeten helpen, waarvan de meest prominente zijn: een verhuurverbod voor malafide verhuurders, een verkoopplicht indien het verhuurverbod onvoldoende heeft geholpen, en een preferente schuldpositie voor de gemeente wanneer het komt tot executieverkoop van panden van slechte huiseigenaren. De heer Monasch heeft tijdens het AO over woonfraude van 10 maart 2011 deze maatregelen ondersteund en verder gevraagd om huisjesmelkers ook strafrechtelijk aan te pakken.

In reactie hierop en op de uitkomsten van het AO van 10 maart 2011 (Kamerstuk 27 926, nr. 155), heeft mijn ambtsvoorganger een aantal van de maatregelen als juridisch zeer vergaand gekwalificeerd, maar toegezegd deze te laten onderzoeken. Daarnaast heeft hij toen aangegeven meer te zien in de introductie van een bestuurlijke boete op basis van de Woningwet.

Onderzoek naar maatregelen met G4

De overige G4 gemeenten zijn geconsulteerd, waarna op 31 mei 2011 een expertmeeting heeft plaatsgevonden. Hieraan hebben deelgenomen de ministeries van BZK en V&J, de G4 en juridische specialisten van de Erasmus Universiteit en de Rijksuniversiteit Groningen. In deze bijeenkomst is vrijelijk bezien op welke punten het bestaande instrumentarium zou kunnen worden verbeterd. Tegelijkertijd is ook geconstateerd dat het bestaande instrumentarium nog beter kan worden benut.

In vervolg op de expertmeeting is de Rijksuniversiteit Groningen gevraagd om nader te verkennen op welke punten de Woningwet zou kunnen worden verbeterd. Dit onderzoek heeft zich vooral geconcentreerd op de mogelijkheden van beheerovername van panden van malafide verhuurders.

Uitwerking aanpassing Woningwet

In samenwerking met de gemeente Rotterdam is vervolgens bezien hoe de uitkomst van het onderzoek zich praktisch laat vertalen. Op dit moment wordt gedacht aan een aanpak waarbij steeds zwaardere middelen tegen malafide huiseigenaren ingezet kunnen worden, de zogenoemde escalatieladder:

- De malafide eigenaar krijgt eerst een boete.
- Indien dit niet helpt, dan wordt het beheer van een pand overgenomen. De beheervergoeding die de malafide eigenaar moet betalen aan de partij die het beheer overneemt wordt zodanig vastgesteld dat de kosten, waaronder eventueel herstel van het pand, hieruit kunnen worden gedekt.
- Als andere panden ook slecht worden beheerd, volgt een op de eigenaar gerichte aanpak (waarbij uiteindelijk bij alle panden in de wijk van deze eigenaar het beheer kan worden overgenomen).
- De op de eigenaar gerichte aanpak zou kunnen worden aangevuld met een verhuurverbod behoudens vergunning, dat voor alle gebouwen in eigendom van degene aan wie het is opgelegd zou gelden.

De komende periode wordt deze aanpak nader onderzocht op juridische mogelijkheden en consequenties. Duidelijk is dat deze maatregelen vergaand zijn en dat de juridische onderbouwing nauw luistert. Het valt daarom nu nog niet aan te geven in welke mate het hiervoor geschetste model ook daadwerkelijk invulling kan krijgen. Daarbij zal ook worden bezien in welke wet- en regelgeving een en ander het beste een plek kan krijgen.

Het streven is er op gericht om voor het zomerreces een concept wetsvoorstel voor advies aan de Afdeling Advisering van de Raad van State voor te leggen, in welk geval uw Kamer dat na de zomer tegemoet kan zien.

Ten slotte meld ik nog dat op dit moment ook samen met de G4 gewerkt wordt aan een verkenning van welke overtredingen van de Woningwet in aanmerking moeten komen voor een bestuurlijke boete.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
J. W. E. Spies