

Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer  
der Staten-Generaal  
Postbus 20018  
2500 EA DEN HAAG

**Ministerie van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**  
Directoraat-Generaal Wonen  
en Bouwen  
Directie Woningmarkt  
Turfmarkt 147  
Den Haag  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag

**Kenmerk**  
2017-0000444322

**Uw kenmerk**

Datum 15 september 2017  
Betreft Aanpak woonfraude

Zoals ik op 7 juni 2017 tijdens het algemeen overleg Diverse woononderwerpen heb toegezegd, informeer ik u bij deze over de uitkomsten van de overleggen met VNG en Aedes alsmede over de mogelijkheden van hogere bestuurlijke boetes en het strafbaar stellen in de Wet op de economische delicten van woonfraude in de vorm van illegale onderhuur.

Ik zal eerst ingaan op de uitkomsten van de overleggen met Aedes en VNG. Zoals in mijn brief van 3 februari 2017 (29453, nr. 437) aangegeven, heeft woonfraude een negatieve invloed op een goed sociaal leefklimaat in buurten en wijken en zorgt woonfraude voor oneerlijke woonruimteverdeling en langere wachtlijsten voor huurwoningen. Bovendien kunnen woningcorporaties niet toetsen of de onderhuurder(s) tot de doelgroep van de diensten van algemeen economisch belang (DAEB) behoort of behoren en kan woonfraude gepaard gaan met andere vormen van fraude en onregelmatigheden. Voor zowel gemeenten als woningcorporaties zijn er daarom zeer overtuigende redenen om woonfraude consistent en duurzaam aan te pakken. Beide hebben een belangrijke taak met betrekking tot een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van betaalbare woningen. Blijkens signalen uit het veld gaat het niet zozeer om een tekort aan handhavingsinstrumenten maar meer om het ontbreken van een effectieve inzet ervan bij een deel van de gemeenten. Denk hierbij aan het niet uitwisselen van BRP-gegevens of een beperkte capaciteit van de gemeente voor het doen van adresonderzoek en uitvoeren van huisbezoeken.

In een constructief overleg heeft VNG aangegeven dat zij gemeenten, in samenwerking met Aedes en BZK, via verschillende kanalen uitgebreid wil informeren dat het belang van de aanpak van woonfraude ligt in het beschikbaar stellen en houden van de woningvoorraad voor de doelgroep en over de instrumenten die gemeenten ten dienste staan voor het effectief aanpakken van woonfraude. Die instrumenten zijn:

- Gemeenten kunnen gegevens uit de Basisregistratie personen (BRP) uitwisselen met instellingen die 'werkzaamheden met een gewichtig maatschappelijk belang voor de gemeente' verrichten. Dit is mogelijk en

toegestaan. Zie o.a. de circulaire "BRP en woonfraude" van 1 maart 2016 en de hiervoor genoemde brief van 3 februari 2017.

- Ook gemeenten met een beperkte capaciteit voor het doen van adresonderzoek en uitvoeren van huisbezoeken kunnen deelnemen aan het project Landelijke Aanpak Adreskwaliteit (LAA-project). Gemeenten die zich hebben aangemeld voor het LAA-project, ontvangen via dat project signalen die afkomstig en gecombineerd zijn op basis van risicoprofielen van meerdere afnemers van de BRP: adressen waarvan de afnemers over de juistheid van de BRP-gegevens twijfelen. Daarmee kunnen gemeenten gericht adresonderzoek doen en huisbezoeken uitvoeren. Bovendien krijgen gemeenten van het LAA-project een vergoeding voor het uitvoeren van een adresonderzoek met een huisbezoek.
- Gemeenten en woningcorporaties kunnen hun inzet op het gebied van woonfraudebestrijding vastleggen in prestatieafspraken. Daarmee spreken gemeenten en woningcorporaties uit dat de aanpak van woonfraude wenselijk is, mede in het kader van bijvoorbeeld de leefbaarheid in de wijken en naar aanleiding van de woonvisie van de gemeente. Via deze cyclus van prestatieafspraken kunnen zowel woningcorporaties als gemeenten elkaar aanspreken op de aanpak van woonfraude.

Daarnaast zal ik met Aedes en VNG verbeteringen in het systeem verkennen. Zoals ik in mijn brief van 3 februari 2017 heb aangegeven zie ik nog potentie in het systeem. Een voorbeeld hiervan is het doorgeven aan woningcorporaties van BRP-mutaties - die kunnen wijzen op woonfraude - die op woningcorporatieadressen worden gedaan. Corporaties kunnen dan vervolgens nagaan of er daadwerkelijk sprake is van woonfraude.

In het kader van het huurrecht heeft de verhuurder verschillende mogelijkheden om woonfraude tegen te gaan. In de huurovereenkomst kan een boeteclausule worden opgenomen, waarbij de huurder een boetebedrag is verschuldigd indien hij de huurovereenkomst niet nakomt. De hoogte van het boetebedrag wordt in de overeenkomst afgesproken. De Raad voor Onroerende Zaken stelt in haar *Handleiding Woonruimte 2017* de volgende boetebedragen bij tijdelijke onderhuur voor waarvan zij meent dat deze niet onredelijk zijn: *een boete van € 1.500 per overtreding en € 75 per dag met een maximum van € 15.000.*

Het is uiteindelijk aan de rechter om aan de hand van de concrete feiten en omstandigheden van het specifieke geval te beoordelen of de hoogte van de boete in het concrete geval redelijk is. Ook kan woonfraude leiden tot ontbinding van de huurovereenkomst.

Naast de privaatrechtelijke mogelijkheden van de verhuurder, kan de gemeente in bepaalde gevallen tot handhaving overgaan op grond van de Huisvestingswet 2014 en de Woningwet (en het daarop gebaseerde Bouwbesluit 2012). De Huisvestingswet biedt gemeenten onder meer de mogelijkheid in hun huisvestingsverordening te bepalen dat een bestuurlijke boete van maximaal € 20.500 kan worden opgelegd voor:

- 1) woningen die in de huisvestingsverordening zijn aangewezen in gebruik worden genomen door of in gebruik worden gegeven aan woningzoekenden die niet over een huisvestingsvergunning beschikken; én
- 2) voor het zonder vergunning onttrekken.

Hierbij gaat het bijvoorbeeld om illegale doorverhuur aan personen die niet tot de doelgroep behoren van de in de huisvestingsverordening aangewezen woningen, of dat de huurder - buiten medeweten van de verhuurder om - de woning onttrekt van de bestemming wonen door te gebruiken als illegaal hotel.

Bovendien neemt de gemeente in bovengenoemde situaties contact op met de woningcorporatie, die bij constatering van woonfraude de huurder de volgende twee opties kan bieden:

- de huurder zegt zelf de huurovereenkomst op (in dat geval is rechtelijke tussenkomst niet nodig); of
- de woningcorporatie gaat naar de rechter om de huurovereenkomst te laten ontbinden en de proceskosten (gedeeltelijk) op de huurder te verhalen.

De Woningwet biedt gemeenten de mogelijkheid handhavend op te treden bij overtreding van de voorschriften in het Bouwbesluit 2012 die met het oog op veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid of milieu zijn gesteld. De gemeente kan dan een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom opleggen. Bij een herhaling van de overtreding kan de gemeenten een bestuurlijke boete opleggen van ten hoogste € 8.200. Indien sprake is van een bedreiging voor de leefbaarheid of een gevaar voor de gezondheid of veiligheid kan de boete ten hoogste € 20.500 bedragen. In die situaties kan de gemeente tevens besluiten de woning te sluiten.

Vanuit de corporaties is er geen vraag om woonfraude in de vorm van illegale onderhuur aan te merken als een economisch delict. Een toegevoegde waarde hiervan wordt dan ook niet gezien.

Gelet op het voorgaande ben ik van oordeel dat er thans voldoende privaatrechtelijke, bestuursrechtelijke en strafrechtelijke mogelijkheden zijn om op te treden tegen woonfraude. Ik zie dan ook thans geen aanleiding voor het treffen van aanvullende maatregelen. Ik zal in gesprek blijven met VNG en Aedes over het effectief benutten van deze mogelijkheden.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

dr. R.H.A. Plasterk