

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**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2019-0000437744

Uw kenmerk
2019Z12591

Datum 12 september 2019
Betreft Beantwoording vragen van het lid Beckerman (SP) over
intimidatie van huurders door huisbazen

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op de vragen van het lid Beckerman (SP)
over intimidatie van huurders door huisbazen. Deze vragen zijn ingediend op 19
juni 2019, met kenmerk 2019Z12591.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

2019Z12591

Vragen van het lid Beckerman (SP) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over intimidatie van huurders door huisbazen. (Ingezonden 19 juni 2019)

Vraag 1

Kent u het bericht¹ van BNR dat er bij huurteams in grote steden een stortvloed aan klachten is over verhuurders en dat het aantal meldingen van intimidatie 'structureel te hoog' ligt? Wat is uw reactie daarop?

Vraag 2

Hoe is het mogelijk dat in Amsterdam, Utrecht en Nijmegen in één jaar tijd bijna 200 meldingen van intimidatie door huisbazen zijn gedaan, terwijl de staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties vorig jaar antwoordde: "Dan kunnen we samen, het ministerie met het lokaal bestuur, ervoor zorgen dat dit probleem wordt uitgebannen, want ik ben het met u eens dat dit onacceptabel is, zeker als er intimidatie en geweld om de hoek komen kijken. Dit moeten we te allen tijde tegengaan"?²

Antwoord op vragen 1 en 2

Ik heb kennisgenomen van het bericht³ van BNR. Ik begrijp heel goed wat de negatieve gevolgen kunnen zijn van de schaarste op de woningmarkt. Door de krapte staat de betaalbaarheid onder druk en zien we excessen in de steden met de meeste spanning op de woningmarkt. Sommige kwaadwillenden zullen misbruik willen maken van die schaarste. Dat neem ik zeer serieus. De afgelopen periode heb ik met verschillende partijen op de woningmarkt en met de medeoverheden veel acties in gang gezet tegen het woningtekort en de excessen op de woningmarkt. Ik zal twee voorbeelden noemen.

In de woondeals die ik sluit met de regio's waar het woningtekort en de gevolgen daarvan het meest urgent zijn, maak ik ten eerste afspraken om samen te werken aan de bouwproductie. Doel is om juist in deze regio's zo snel mogelijk de woningtekorten terug te dringen. Omdat meer bouwen altijd tijd kost maak ik in de woondeals aanvullend ook afspraken over de aanpak van excessen die het gevolg zijn van de tekorten waar we meteen mee aan de slag kunnen. Ik heb u inmiddels geïnformeerd over de woondeals die ik heb gesloten met de stad Groningen, het Stedelijk Gebied Eindhoven, de zuidelijke Randstad en de regio Utrecht.

In de brief aan uw Kamer van 9 november 2018 leest u hoe ik samen met de betrokken partijen de aanpak Goed Verhuurderschap ben gestart om de misstanden in de huursector tegen te gaan, zoals malafide verhuurderschap,

¹ <https://www.bnr.nl/nieuws/bouw-woningmarkt/10381076/groot-aantal-incidenten-tussen-huurders-en-verhuurders-woningen>

² Stenogram Vragenuur 20 februari 2018, Vragen van het lid Beckerman aan de staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, bij afwezigheid van de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, viceminister-president, over het bericht "Agressie en intimidatie: Meldingen over huisbazen die huurders bedreigen neemt toe", documentnummer 2018D26009

³ <https://www.bnr.nl/nieuws/bouw-woningmarkt/10381076/groot-aantal-incidenten-tussen-huurders-en-verhuurders-woningen>

discriminatie en het rekenen van onterechte bemiddelingskosten. De partijen en ik zijn nu gezamenlijk bezig met het uitvoeren van de afgesproken actiepunten, die ik in voornoemde brief heb vermeld.

Ik informeer u halfjaarlijks via de voortgangsrapportage Nationale Woonagenda.

Vraag 3

Wat heeft u extra gedaan aan het uitbannen van intimidatie en geweld tegen huurders sinds vorig jaar, toen uit een bericht van EenVandaag bleek dat het aantal meldingen over huisbazen die huurders bedreigen toe was genomen?⁴

Vraag 6

Klopt het dat problemen met intimidatie zich vooral voordoen in de vrije huursector, en wat gaan u en gemeenten concreet doen om intimidatie in deze sector uit te bannen?

Antwoord op vragen 3 en 6

Zoals in de *beantwoording van de vragen 1 en 2* aangegeven verken ik met de betrokken partijen van de aanpak Goed Verhuurderschap hoe op een gerichte wijze onder meer met aanvullende wettelijke maatregelen tegen malafide particulieren verhuurders, van zowel gereguleerde als geliberaliseerde huurwoningen, kan worden opgetreden.

Een belangrijke rol is weggelegd voor het delen van "best practices" tussen gemeenten. In een aantal grote steden wordt op creatieve en doortastende wijze opgetreden tegen excessen die de malafide verhuurder veroorzaakt. Ik span mij in om die ervaringskennis breder beschikbaar te stellen aan gemeenten. Die kennis toont aan wat er in de huidige situatie mogelijk is.

Aanvullend heb ik begin dit jaar met vijf grote gemeenten aanvullende afspraken gemaakt over het opzetten van een pilot binnen de *Aanpak goed verhuurderschap*, die in elke gemeente op een ander aspect van de aanpak focust. Voor de uitvoering van deze vijf pilots heb ik voor iedere gemeente € 500.000 beschikbaar gesteld. Het betreft de volgende pilots:

- De gemeente Groningen is een pilot gestart over de monitoring van invoering en uitvoering van het Groningse vergunningsstelsel voor verhuurders aan studenten;
- De gemeente Amsterdam start een pilot om verhuurders die hun verplichtingen niet nakomen effectiever aan te pakken, met instrumenten zoals beheerovername en de bestuurlijke boete in de Woningwet, die nu niet vaak worden gebruikt;
- In de Utrechtse pilot zet de gemeente in op de regionale verbreding van de aanpak huisjesmelkers inclusief inzet van huurteams, het slimmer opsporen van malafide bedrijfsvoering voor maximale inzet/handhaving

⁴ Agressie en intimidatie: "Meldingen over huisbazen die huurders bedreigen neemt toe" Eenvandaag 16 februari 2018, <https://eenvandaag.avrotros.nl/item/agressie-en-intimidatie-meldingen-over-huisbazen-die-huurders-bedeigen-neemt-toe/>

op basis van het barrièremodel vastgoedmisbruik en op beschermen van huurders en tegengaan van intimidatie.;

- Rotterdam start een pilot ter bevordering van gelijke behandeling en beteugeling van discriminatie op de Rotterdamse woningmarkt;
- Den Haag focust op de aanpak van malafide verhuurders door het huurteam te koppelen aan handhaving en de informatiepositie van de huurders te verbreden.

De bovengenoemde pilots worden momenteel nog uitgevoerd. De opgedane kennis en ervaringen zullen de gemeenten met mij en de G40 delen, waaronder ook de studentensteden. Verder worden de acties van de aanpak Goed Verhuurderschap, zoals die in november jl. is afgesproken met de relevante partijen, uitgevoerd, door zowel BZK als de andere aangesloten partijen.

Vraag 4

Kunt u aangeven in hoeverre het bestaande instrumentarium van gemeenten nu wel wordt gebruikt, aangezien u eerder stelde dat gemeenten niet genoeg gebruik maakten van de mogelijkheden? Wat heeft u gedaan om te stimuleren dat gemeenten wel al hun mogelijkheden benutten?

Antwoord op vraag 4

Er is sprake van een geleidelijke ontwikkeling die de goede kant op gaat. Het benutten van bestaande handhavingsinstrumenten van gemeenten en handhavende diensten is – net als het vergroten van het woningaanbod – een belangrijk onderdeel van het terugdringen van excessen op de huurmarkt. Zo hebben diverse gemeenten gemeentelijke huurteams ingesteld waarbij huurders terecht kunnen bij problemen met de woning of met de verhuurder en die huurders de weg wijzen naar de Huurcommissie of rechter. Gemeenten evenals belangenorganisaties van huurders en studenten geven ook voorlichting. Verder maakt BZK in overleg met VNG en steden een overzicht van bestaand handhavingsinstrumentarium die mede gevoed wordt door de kennisbijeenvakkomsten voor gemeenten waar best practices met handhaving op de agenda staan.

Tegelijkertijd onderzoek ik met de partijen van de aanpak Goed verhuurderschap welke gerichte acties of aanvullingen in wet- en regelgeving daarnaast nog wenselijk en noodzakelijk zijn om Goed verhuurderschap te stimuleren en excessen te voorkomen. In dat licht heb ik – *zoals in mijn antwoord op vragen 2 en 3 aangegeven* – begin dit jaar met vijf grote gemeenten afspraken gemaakt over het opzetten van een pilot binnen de *Aanpak goed verhuurderschap*.

Vraag 5

Heeft u er zicht op welke groepen huurders last hebben van intimidatie, zoals bijvoorbeeld de Woonbond signaleert dat het met name startende gezinnen, studenten en arbeidsmigranten betreft? Zo nee, bent u bereid dit te onderzoeken?

Antwoord op vraag 5

Het is algemeen bekend dat de excessen en misstanden in de huursector zich met name afspelen in gebieden waar sprake is van schaarste op de woningmarkt. Er is geen onderzoek nodig om te kunnen constateren dat onder andere startende gezinnen, studenten en arbeidsmigranten op een dergelijke woningmarkt

kwetsbaar zijn voor huisjesmelkerij of andere uitwassen van malafide verhuurderschap.

Vraag 7

In hoeveel gevallen is er aangifte gedaan door een huurder tegen een verhuurder? Kunt u dat in een overzicht laten zien per jaar vanaf 2015? In hoeveel gevallen betrof het de sociale huursector en hoe vaak de vrije huursector?

Antwoord op vraag 7

Het is niet bekend hoeveel aangiftes zijn gedaan door huurders tegen verhuurders, omdat die aangiftes niet op die manier door de politie worden bijgehouden.

Vraag 8

Deelt u de mening dat er een landelijk stelsel van vergunningen moet komen, waarbij verhuurders die over de schreef blijven gaan hun vergunning kwijtraken, zoals in Groningen? Zo nee, waarom niet? ⁵

Antwoord op vraag 8

Nee die mening deel ik niet. Met partijen van de aanpak Goed verhuurderschap is gekeken naar aanvullende maatregelen, zoals de invoering van een algemene vergunningplicht voor verhuurders. Geconcludeerd is dat een dergelijke maatregel disproportioneel en niet doelmatig is en tot hoge uitvoeringslasten leidt, omdat die alle verhuurders in de branche raakt, terwijl het doel is om de kleinere groep malafide verhuurders gericht aan te pakken. De invoering van een vergunningsstelsel leidt verder noodzakelijk tot hoge uitvoeringslasten omdat het stelsel moet worden ingericht en aanvragen van vergunningen gedaan (door verhuurders) en getoetst moeten worden (door gemeenten). Door een landelijke regeling zouden alle gemeenten en kamerverhuurders met deze lasten geconfronteerd worden terwijl de problematiek die een dergelijk vergunningsstelsel kan aanpakken in veel gemeenten niet of nauwelijks speelt.

Vraag 9

Wanneer gaat u het foute gedrag van huisjesmelkers, vastgoedbazen of Pandjesprinsen bestempelen als economisch delict met bijbehorende (financiële) consequenties? Kunt u uw antwoord toelichten?⁶

Antwoord op vraag 9

Wanneer een verhuurder de huurder intimideert of bedreigt is het strafrecht van toepassing en kan een huurder de politie inschakelen. Omdat dergelijke gedragingen reeds strafbaar zijn gesteld is het niet nodig ze ook nog als economisch delict strafbaar te stellen.

⁵ <https://www.woonbond.nl/nieuws/honderden-meldingen-intimidatie-huisbaas>

⁶ Aangenomen motie van de leden Koerhuis en Beckerman over woonfraude als economische delict, 28-03-2018, Kamerstuknummer 32847-338