

Vergaderjaar 2008–2009

27 926

Huurbeleid

Nr. 131

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN, WIJKEN EN INTEGRATIE

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 10 november 2008

In het Algemeen Overleg van 4 september 2008 (Kamerstuk 27 926, nr. 128) over woonfraude heb ik op een vraag van het lid Van der Burg toegezegd terug te komen op haar voorstel de activiteiten van het Nationaal Meldpunt Ongewenst Huurgedrag (NMOH) ruimhartig te steunen. Door middel van deze brief voldoe ik aan deze toezegging.

Er is ambtelijk overlegd met het NMOH, alsmede met het Waarderings Register Huurders (WRH), een vergelijkbaar initiatief dat in september 2008 het licht zag. Ook is terzake de opvatting van Aedes en de Woonbond gevraagd. Beide initiatieven houden databanken van huurders bij, met als doel huurders, die eerder ongewenst huurdersgedrag (huurachterstanden, overlast voor omwonenden, woonfraude) hebben vertoond, te registreren en verhuurders de gelegenheid te geven gerichte maatregelen te treffen om het risico op nieuwe misstappen van deze huurders te beperken.

In deze gesprekken zijn diverse elementen van dit type databanken aan de orde geweest. U kunt daarbij denken aan de doelstellingen en werkwijze van het initiatief, de rechten van de huurders die in de registratie worden opgenomen, de huisvesting van huurders die door de registratie bij het initiatief het gevaar lopen niet meer te worden gehuisvest bij de aangesloten instellingen, de belanghebbende partijen in het initiatief en het eventueel gevoerde overleg met koepels van verhuurders, zoals Aedes, IVBN en Vastgoed Belang.

Uit deze gesprekken kan geconcludeerd worden dat deze initiatieven zich bewegen binnen de wet- en regelgeving terzake. De protocollen zijn aangemeld bij het College bescherming persoonsgegevens. Verder is het transparant welke diensten geleverd worden, welke rechten huurders hebben die in de registratie zijn opgenomen en welke verjaringstermijnen worden gehanteerd.

Daarmee kan geconstateerd worden dat beide hierboven genoemde registers deze zaken naar behoren hebben geregeld. Overigens is het nog wel

de vraag hoe een en ander in de praktijk gaat werken. Immers beide initiatieven zijn nog maar kort actief. De betreffende protocollen moeten in de praktijk ook worden nageleefd, omdat het risico bestaat dat geregistreerde huurders niet meer bij de aangesloten instellingen aan een woning kunnen komen.

Aedes, brancheorganisatie van woningcorporaties, heeft desgevraagd aangegeven kritisch ten opzichte van dit type initiatieven te staan. Aedes merkt op dat haar niet duidelijk is of en zo ja, hoe huurders een tweede kans krijgen, als ze in het systeem als slechte huurder staan geregistreerd. Verder meent Aedes dat er andere manieren zijn om ongewenst huurdersgedrag aan te pakken, zoals de zogeheten huurdersverklaring. Indien een huurder geen «verklaring van goed huurgedrag» van zijn vorige verhuurder kan overleggen, volgt er een gesprek. Verder zijn er vele corporaties die een actief beleid hebben ten aanzien van de opsporing van verschillende vormen van ongewenst huurdersgedrag.

De Woonbond heeft aangegeven geen voorstander te zijn van het aanleggen van «zwarte» lijsten van huurders. De Woonbond vreest dat verhuurders voor eigen rechter gaan spelen en geregistreerde huurders niet meer zullen huisvesten dan wel in het huurcontract afspraken zullen opnemen, waarvan de juridische basis twijfelachtig is. De Woonbond is met Aedes van opvatting dat er voldoende andere mogelijkheden zijn om ongewenst huurdersgedrag aan te pakken. Mocht een register onontkoombaar zijn, dan meent de Woonbond dat er strikte regels gehanteerd moeten worden en de werkwijze moet met waarborgen omkleed zijn. Hierbij wordt gedacht aan: alleen verifieerbare en controleerbare gegevens moeten opgenomen worden, de huurder moet geïnformeerd worden dat hij is opgenomen in het register, er moeten mogelijkheden van bezwaar en beroep zijn, er moeten termijnen zijn waarna de registratie vervalt en de geregistreerde huurder moet nog wel een woning kunnen krijgen.

Op basis hiervan kom ik tot de volgende conclusies. Ik steun de aanpak van misbruik van (sociale) huurwoningen. Zoals ook op het Algemeen Overleg van 4 september jl. aan de orde was, zijn er verschillende vormen om (sociale) huurwoningen te misbruiken. Het gaat om illegale onderverhuur, het gebruik van een woning voor wietteelt of andere (illegale) zakelijke activiteiten, maar ook om het met grote huurachterstand de woning verlaten en het stelselmatig veroorzaken van overlast voor omwonenden. Het aanleggen van registers van mensen die zich in het verleden aan zulk misbruik schuldig hebben gemaakt kan een functie hebben in het bestrijden ervan. Met name kleine verhuurders kunnen onevenredig veel schade oplopen door het misbruik van hun huurwoning. Er zit wel een keerzijde aan het weren van «slechte» huurders. Wonen is immers een primaire levensbehoefte en het kan niet zo zijn dat mensen door een misstap in het verleden de mogelijkheden op wonen verspelen. Daarom is van belang dat mensen ook weer uit de besproken registers kunnen verdwijnen, cq. dat de slechte kwalificatie uit het register verdwijnt. En ook mensen die nog maar kort geleden vanwege een misstap hun woning zijn kwijtgeraakt, dienen toch weer te worden gehuisvest. Dat daarbij op grond van het verleden wat strakkere afspraken worden gemaakt, ligt alleszins in de rede. Feit is wel dat zij een tweede kans moeten krijgen. Het zijn juist de corporaties die een verantwoordelijkheid hebben bij dit zogeheten tweede-kans beleid. Het doet mij dan ook deugd dat Aedes heeft aangegeven dat woningcorporaties een verantwoordelijkheid op dit punt willen nemen. Een volgend punt is nog dat er nu, voorzover bekend, twee van dit type registers zijn. Hoewel er verschillende soorten verhuurders te onderscheiden zijn, acht ik het de efficiëntie niet ten goede komen als er

zich meer spelers op deze beperkte markt actief zijn. Verhuurders moeten zich dan immers, indien zij dat wensen, tot meerdere registers wenden.

Resumerend, concludeer ik dat in sommige gevallen de aanpak van misbruik van huurwoningen gediend is met het type registers als hierboven genoemd. Het ruimhartig steunen van deze initiatieven is echter niet aan de orde. Het betreft initiatieven van de markt die zich aan de wettelijke regels, onder meer betreffende de privacy, dienen te houden. Ik stel mij voor eind 2009 een kort gericht onderzoek te doen om te zien hoe deze registers in de praktijk werken. Hierover zal ik de Kamer desgewenst te zijner tijd informeren.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

De minister voor Wonen, Wijken en Integratie,
C. P. Vogelaar