

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

1713

Vragen van het lid **Beckerman** (SP) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het bericht «Een jaar dakloos en dertig vakantieparken achter de rug en nu is het bijna kerst»* (ingezonden 21 december 2021).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 16 februari 2022). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2021–2022, nr. 1245/

Vraag 1

Kent u het artikel over de uitzichtloze en dakloze situatie van de familie Hendriks van 14 december jongstleden?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Deelt u de mening dat er een zorgplicht bij een woningcorporatie en/of verhuurder ligt? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 2

Het past bij de taak van woningcorporaties om voor het beëindigen van de huurovereenkomst met huurders te kijken naar alternatieve woonruimte of hen te verwijzen naar een plek waar zij daar voor terecht kunnen. Hier bestaat echter geen formele plicht voor. Hoe woningcorporaties dit invullen verschilt per corporatie.

Vraag 3

Deelt u de mening dat het bekijken van alternatieven voor een andere woning een onderdeel van haar zorgplicht is als een woningcorporatie een huurovereenkomst met haar huurder wil beëindigen die tot dakloosheid kan leiden? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

¹ Volkskrant, 14 december 2021; https://www.volkskrant.nl/columns-opinie/een-jaar-dakloos-dertig-vakantieparken-achter-de-rug-en-nu-is-het-bijna-kerst--b8ed59a3/?utm_campaign=shared_earned&utm_medium=social&utm_source=twitter.

Antwoord 3

Zoals in de beantwoording van vraag 2 aangegeven, past het bij de taak van corporaties om met huurders naar alternatieve woonruimte te kijken wanneer zij de huurovereenkomst wil beëindigen. Het is aan woningcorporaties zelf welk beleid zij hierop hanteren. Dit is niet landelijk voorgeschreven. Een verhuurder kan een huurovereenkomst bovendien niet zomaar beëindigen. Dit kan alleen via wederzijds goedvinden, of via de rechter. Beëindiging via de rechter kan alleen in bijzondere gevallen, zoals ernstige overlast, criminele activiteiten of het niet-betalen van de huur. Het huurrecht is er op gericht huurders te beschermen. Extreme situaties kunnen echter voorkomen waarbij de verhuurder toch het recht heeft de overeenkomst te ontbinden. Bijvoorbeeld als de huurder op geen enkele manier meewerkt en er geen alternatieven meer zijn.

Vraag 4

Is er een procedure in het geval een woningcorporatie/verhuurder een huurovereenkomst ontbindt die tot dakloosheid leidt? Zo ja, welke is dat? Zo nee, waarom niet en zou deze procedure er wel moeten komen zodat mensen uiteindelijk niet dakloos worden gemaakt dan wel opgevangen kunnen worden?

Antwoord 4

Woningcorporaties moeten zich bij de beëindiging van een huurovereenkomst aan de bestaande wet- en regelgeving houden. Onderdeel daarvan is dat huurders in Nederland huurbescherming hebben. Zoals ik in de beantwoording van vraag 3 al aangaf, kunnen verhuurders een huurovereenkomst alleen in uitzonderlijke gevallen beëindigen. Binnen de wet- en regelgeving hebben woningcorporaties een belangrijke mate van beleidsvrijheid in het vormgeven van beleid rondom het beëindigen van huurovereenkomsten. In de Governancecode 2020 van Aedes, waarin principes voor de gehele sector zijn vastgelegd, wordt benadrukt dat van corporaties wordt verwacht dat zij in de omgang met haar huurders vanuit haar maatschappelijke opdracht handelt en te allen tijde een respectvolle dialoog voert. In de afweging die corporaties maken bij het beëindigen van een huurovereenkomst zullen zij de behoeften van haar huidige en toekomstige huurders en bewoners dan ook als vertrekpunt dienen te nemen.

Vraag 5

Wat is de verantwoordelijkheid van de gemeente Bladel jegens deze familie waar deze familie ingeschreven is?

Antwoord 5

De verplichting om te zorgen voor voldoende woongelegenheden is een inspanningsverplichting voor de overheid. Dit staat zowel in de Grondwet (artikel 22, lid 2) als in meerdere verdragen (o.a. Artikel 11, eerste lid, van het Internationaal Verdrag inzake economische, sociale en culturele rechten en artikel 11, eerste lid, van het Internationaal Verdrag inzake economische, sociale en culturele rechten). De zorgplicht betreft zowel het aantal woningen, alsook de kwaliteit, veiligheid, gezondheid, betaalbaarheid, toegankelijkheid en passendheid. Dit recht gaat niet zover dat iedereen recht heeft op een woning naar keuze.

Het huisvestingsbeleid is belegd bij gemeenten. De gemeente dient zich zoveel mogelijk voor voldoende passende huisvesting voor haar inwoners in te spannen. Gemeenten zijn verplicht een woonvisie op te stellen waarin zij in kaart brengt wat de woonopgave is. Van gemeenten wordt daarbij ook verwacht dat zij de lokale woonzorgopgave meenemen in de woonvisie. Het kan immers ook om inwoners gaan die naast een woning zorg of begeleiding nodig hebben.

Op basis van de Woningwet zijn woningcorporaties vervolgens verplicht om naar redelijkheid bij te dragen aan de uitvoering van het woonbeleid. Indien de corporatie, gemeente en huurdersorganisaties het niet eens kunnen worden over wat een redelijke bijdrage is, en om die reden het totaal aan prestatieafspraken niet willen ondertekenen, staat voor hen de weg naar geschilbeslechting open bij de adviescommissie geschilbeslechting prestatieafspraken.

Vraag 6

Heeft de verantwoordelijke wethouder in de gemeente Bladel waar deze familie ingeschreven staat een huisvestingsplicht? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 6

Zoals ik in het antwoord op vraag 5 al aangaf zijn gemeenten verantwoordelijk voor het huisvestingsbeleid. Gemeenten moeten een woonvisie opstellen, waarin zij het volkshuisvestingsbeleid voor ten hoogste de eerstvolgende vijf kalenderjaren is neergelegd. Corporaties dienen naar redelijkheid bij te dragen aan de uitvoering van de woonvisie. Zij dienen te zorgen voor voldoende huisvesting en het organiseren van een passende woonplek met begeleiding als mensen uitstromen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen.

Vraag 7

Is het de gemeente Bladel duidelijk wat haar zorgplicht jegens deze familie is? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 7

De gemeente Bladel heeft in algemene bewoordingen aangegeven wat zij doet voor kwetsbare inwoners. Zij heeft een zorgloket. Inwoners kunnen daarnaast met vragen op het gebied van aangepast wonen, welzijn en zorg. Van 9 tot 12 is daar een dagelijks spreekuur. Indien meer tijd nodig is voor de hulp wordt daar buiten een gesprek gepland. Inwoners kunnen hierbij een onafhankelijk cliëntondersteuning krijgen. Soms worden inwoners doorverwezen naar bijvoorbeeld het Juridisch Loket of de bijzondere bijstand, of wordt een Wmo aanvraag ingediend. De gemeente deelt geen details over specifieke casussen.

Ik kan daar dus geen oordeel over geven.

Vraag 8

Komt de gemeente Bladel haar zorgplicht jegens deze familie goed na en waaruit blijkt?

Antwoord 8

Het is aan gemeenten om te beoordelen op welke manier zij met zulke situaties omgaat. Zoals ik in het antwoord op vraag 7 al aangaf, deelt de gemeente geen details over specifieke casussen. Ik kan hier dus geen oordeel over geven. De gemeente geeft desgevraagd wel aan dat ze haar zorgplicht kent en hier aan voldaan heeft. Uiteraard kan de gemeenteraad hier wel opheldering over vragen bij het college van B&W.

Vraag 9

Kunt u in de prestatieafspraken die u met de gemeenten zal maken opnemen dat huisuitzettingen die tot dakloosheid kunnen leiden tot nul gereduceerd moeten worden? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 9

Zoals ik al bij de beantwoording van vraag 5 aangaf, komen prestatieafspraken lokaal tot stand. Op verschillende manieren heeft mijn ambtsvoorganger samen met de Staatssecretaris van VWS gemeenten gestimuleerd dat er lokaal prestatieafspraken met corporaties en verhuurdersorganisaties worden gemaakt op basis van woon(zorg)visies. Onder andere via de Taskforce Wonen en Zorg en de Brede Aanpak Dak- en Thuisloosheid worden gemeenten aangejaagd om dit te doen. Hierbij wordt hen ook ondersteuning aangeboden.

Voorkomen moet worden dat mensen zonder huis komen te zitten. Dit is een van de actielijnen uit het programma «Een thuis voor iedereen» dat ik in navolging van het advies «Een thuis voor iedereen»² inricht. Ik werk daarin onder meer samen met andere departementen, gemeenten, IPO en Aedes. De aanpak van dakloosheid, waarin ik samen met de Staatssecretaris van Jeugd

² «Een thuis voor iedereen» – Adviesrapport interbestuurlijke werkgroep versterking beleid huisvesting aandachtsgroepen | Rapport | Woningmarktbeleid.

en Preventie optrek, heeft hierbij prioriteit. Begin april wil ik het programma «Een thuis voor iedereen» naar de Tweede Kamer sturen.

Vraag 10

Wat heeft u geregeld in woonsituaties zoals die van de familie Hendriks met betrekking tot de huurtoeslag en of andere toeslagen?

Antwoord 10

In het geval een familie voor korte duur en in verschillende vakantiehuizen verblijft, bestaat er geen recht op huurtoeslag. Een huurder in de zin van artikel 1, onder c, van de Wet op de huurtoeslag is een persoon die zijn hoofdverblijf heeft in een door hem gehuurde woning, daaronder begrepen een woonwagen, *tenzij* de overeenkomst van huur en verhuur een gebruik van de woning betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is, of de woning onderdeel uitmaakt van een hotel- of pension-, kamp- of vakantiebestedingsbedrijf, ongeacht de duur van de huurovereenkomst. Een woning maakt alleen geen deel uit van een vakantiebestedingsbedrijf als er sprake is van een door de gemeente gedoogde vorm van permanente bewoning. Daarvan lijkt hier geen sprake te zijn.

Vraag 11

Wat vindt u van het feit dat de gemeente Bladel deze familie tot op heden niet wilt helpen?

Antwoord 11

Zoals ik in het antwoord op vraag 7 en 8 al aangaf, deelt de gemeente geen details over specifieke casussen. Ik kan dit dus niet beoordelen. De gemeenteraad heeft als taak toe te zien op het college.

Vraag 12

Wat vindt u van het feit dat de gemeente Bladel deze familie financieel niet wil ondersteunen zelfs niet nu zij binnenkort op straat moet slapen omdat het geld op is?

Antwoord 12

Zie het antwoord op vraag 11.

Vraag 13

Heeft deze familie recht op een (gemeentelijke) woonkostentoeslag omdat zij nu hogere woonlasten heeft?

Antwoord 13

Wanneer betrokkene aanspraak wil maken op de woonkostentoeslag dan bestaat er de mogelijkheid om voor bijzondere bijstand in aanmerking te komen, indien betrokkene de woonlasten niet vanuit de bijstand kan voldoen. Iedere gemeente hanteert zorgvuldige berekeningen om de woonkostentoeslag te beoordelen. Dit doen zij aan de hand van de hoogte van de woonkosten met betrekking tot de bijzondere bijstand. Om dit te berekenen houdt de gemeente rekening met het inkomen van betrokkene. Er moet sprake zijn van zelfstandige woonruimte, een dringende reden waardoor betrokkene (nog) geen recht heeft op huurtoeslag en er een dringende reden is waardoor huurtoeslag niet voldoende hulp biedt.

Vraag 14

Deelt u de mening dat de gemeente Bladel haar zorgplicht verzaakt heeft als de familie uit het krantenartikel binnenkort op straat komt te staan? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 14

Zie het antwoord op vraag 11.

Vraag 15

Deelt u de mening dat huurders zoals deze familie dubbel geraakt worden omdat ze dakloos zijn en vanwege het ontbreken van de huurtoeslag en/of woonkostentoeslag financieel hard geraakt worden? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 15

Ik heb begrepen dat partijen een vaststellingsovereenkomst tot beëindiging van de huur wegens ernstige overlast hebben gesloten. Er is gesproken over alternatieven, maar dit heeft niet tot een oplossing geleid. Uiteindelijk heeft in deze situatie een belangenafweging moeten plaatsvinden tussen de ernstige overlast voor andere omwonenden en het belang van de huurders.

Vraag 16

Deelt u de mening dat deze familie recht heeft om compensatie voor hogere woonlasten als gevolg van niet ontvangen huurtoeslag? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 16

Het is aan de gemeente om te bepalen of betrokkene recht hebben op compensatie voor hogere woonlasten met betrekking tot de bijzondere bijstand. Mensen hebben recht op (tijdelijke) bijzondere bijstand in de vorm van woonkostentoeslag wanneer er in hun situatie sprake is van uit bijzondere omstandigheden voortvloeiende noodzakelijke kosten van het bestaan die niet uit de aanwezige middelen kunnen worden voldaan

Vraag 17

Bent u bereid om gemeenten te verplichten om families zoals eerdergenoemde familie te laten compenseren zodat ze niet op straat belanden? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 17

Het is, ongeacht de oorzaak, altijd ingrijpend als iemand in de betaalproblemen komt. Mensen hebben recht op (tijdelijke) bijzondere bijstand in de vorm van woonkostentoeslag wanneer er in hun situatie sprake is van uit bijzondere omstandigheden voortvloeiende noodzakelijke kosten van het bestaan die niet uit de aanwezige middelen kunnen worden voldaan. De beoordeling of een gezin recht heeft op woonkostentoeslag ligt bij gemeenten.

Vraag 18

Deelt u de mening dat de familie in genoemd artikel financieel ondersteund moet worden zodat zij niet op straat komt te staan?

Antwoord 18

Zie het antwoord op vraag 11, 16 en 17.

Vraag 19

Bent u bereid te onderzoeken welke mogelijkheden geboden moeten worden om ervoor te zorgen dat mensen in soortgelijke situaties als gevolg van onvoldoende financiële middelen op straat komen te staan? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 19

Zoals ik aangaf in de beantwoording van de vragen hiervoor, hebben gemeenten het instrument van de bijzondere bijstand. Gemeenten bepalen wanneer hier recht op is. Indien mensen onverhoopt toch dakloos worden kunnen zij naar de maatschappelijke opvang. Zo kunnen zij in elk geval warm en veilig overnachten. Vanaf dit punt zullen zij geholpen worden en zal een passend traject worden gestart.

Vraag 20

Hoeveel huurders lopen nu huurtoeslag mis vanwege woonsituaties zoals die van deze familie of soortgelijke woonsituaties?

Antwoord 20

Er is geen landelijk overzicht van het aantal mensen dat nu in alternatieve woonruimte, zoals vakantiewoningen, verblijft waar zij geen recht hebben op huurtoeslag.

Vraag 21

Kunt u de toezegging doen dat deze familie niet op straat komt te staan?

Antwoord 21

Het is aan de gemeente en de woningcorporatie om hier samen met de familie uit te komen en passende huisvesting of een passend traject te organiseren voor deze familie. De gemeenteraad controleert het college.

Vraag 22

Wat zou u deze familie nu adviseren om te doen?

Antwoord 22

De familie zou zich opnieuw tot de gemeente kunnen wenden. Zie verder het antwoord op vraag 21.

Vraag 23

Mag een woningcorporatie zoals Trudo in eerdergenoemd artikel een huurovereenkomst beëindigen zonder een alternatief voor deze familie aan te reiken? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 23

Zoals ik in de beantwoording op vraag 3 en 4 heb aangegeven, vind ik het passen bij de taak van woningcorporaties om met huurders naar alternatieve woonruimte te kijken wanneer zij de huurovereenkomst willen beëindigen. Het is het aan woningcorporaties zelf om beleid te voeren op hoe zij hiermee om gaan.

Vraag 24

Mag een woningcorporatie zoals Trudo in eerdergenoemd artikel onder dreiging van een kort geding een huurbeëindiging laten tekenen?

Antwoord 24

Van de woningcorporatie heb ik begrepen dat na meerdere malen ernstige meldingen van overlast en contact daarover met huurders uiteindelijk de corporatie besloten heeft om toch naar de rechter te gaan. De huurders zijn daar bij gestaan door een advocaat en hebben uiteindelijk voor de uitspraak van de rechter een vaststellingsovereenkomst getekend.

Vraag 25

Kunt u uitleggen hoe woningcorporatie Trudo de familie Hendriks dakloos mocht maken?

Antwoord 25

Zoals ik in de beantwoording van eerdere vragen al heb aangegeven, hebben huurders van woonruimte huurbescherming. Dat betekent dat een huurcontract niet zomaar wordt beëindigd, maar alleen in uitzonderlijke gevallen. Het huurrecht is er op gericht huurders te beschermen. Extreme situaties kunnen echter voorkomen waarbij de verhuurder toch het recht heeft de overeenkomst te ontbinden. Bijvoorbeeld als de huurder op geen enkele manier meewerkt en er geen alternatieven meer zijn. Voor Trudo gelden dezelfde regels. Trudo's uitgangspunt is ook dat de weg naar de rechter echt een laatste stap is. In de onderhavige situatie was sprake van overlast, waarna uiteindelijk het contract via een vaststellingsovereenkomst is beëindigd.

Vraag 26

Deelt u de mening dat het dakloos maken van mensen geen enkele zin heeft, omdat daarna weer een traject opgestart moet worden om diezelfde mensen aan een dak boven het hoofd te helpen?

Antwoord 26

Het is uiteraard onwenselijk dat mensen dakloos worden. Om huurders zoveel mogelijk te beschermen is daarom het recht ook zo ingericht dat de huur heel lastig kan worden beëindigd. Dit recht is echter niet oneindig. Daar staan de belangen van de andere huurders en het recht van de verhuurder om in onhoudbare situaties de huur toch te beëindigen tegenover. Uiteraard dient zo'n afweging niet lichtvaardig en met nauwkeurige afweging te worden genomen. Juist om die reden zijn hiervoor wettelijke kaders. Woningcorporaties zijn bovendien ook verantwoordelijk voor het woongenot van andere

huurders en de leefbaarheid binnen de directe woonomgeving. Die verantwoordelijkheid vloeit voort uit het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) en de Woningwet.³ Uit jurisprudentie blijkt dat het niet-adequaat optreden tegen overlast wordt gekwalificeerd als een «gebrek» in de zin van artikel 7:204 van het BW. Dat betekent dat verhuurders en woningcorporaties verplicht zijn om overlast te verhelpen. In het uiterste geval kan een rechter de woningcorporatie verplichten om tot ontruiming over te gaan.

Vraag 27

Wat kost het de maatschappij per jaar als iemand dakloos wordt gemaakt?

Antwoord 27

In 2011 berekende Cebeon in opdracht van het Ministerie van VWS de kosten van inzet op het gebied van preventie, regie, opvang en maatschappelijk herstel. Volgens deze berekening kunnen de zorgkosten van dakloze mensen die zijn ingeschreven bij een instelling voor maatschappelijke opvang of beschermd wonen oplopen tot 53.120 euro per jaar.⁴

Vraag 28

Deelt u de mening dat iemand dakloos maken een ernstige schending van het recht op behoorlijke huisvesting is?

Antwoord 28

Zie het antwoord op vraag 26.

Vraag 29

Hoeveel mensen zijn er die van vakantiepark naar vakantiepark moeten verhuizen?

Antwoord 29

Er bestaat geen landelijk overzicht van mensen die tijdelijk op vakantieparken wonen. Wel heeft ABF in 2020 onderzoek gedaan naar permanente bewoning van vakantieparken. Tijdelijke bewoning is zeer lastig te meten. Dit is bovendien alleen mogelijk als men zich op het adres van het vakantiehuisje heeft geregistreerd. Dat kan niet bij alle vakantiehuisjes, niet ieder vakantiehuisje heeft namelijk een adres.

Vraag 30

Bent u bekend met het bestaan van een sancties & kansenlijst, ook wel zwarte lijst genoemd, zoals die onder andere door de Eindhovense woningcorporatie Trudo gehanteerd wordt?⁵

Antwoord 30

Ja, daarmee ben ik bekend. Corporaties zijn verantwoordelijk voor het woongenot van hun huurders en kunnen in de situatie dat een huurder ernstige en herhaaldelijke overlast pleegt een signaleringslijst gebruiken. In samenwerking met een groot aantal woningcorporaties heeft Aedes het Modelprotocol Signaleringslijst Ongewenst Huurdersgedrag opgesteld, waarin staat beschreven wat onder ongewenst huurdersgedrag wordt verstaan (te denken valt aan ernstige woonoverlast, agressie, hennepplantages of drugshandel vanuit de woning) en welke afwegingen en waarborgen aan het gebruik van de lijst ten grondslag liggen. Het gebruik van signaleringslijsten dient beperkt te zijn tot gevallen die voor een rechter reden kunnen zijn tot ontbinding of huisuitplaatsing over te gaan. Het doel van deze signaleringslijsten is te voorkomen dat een huurder die ernstig en herhaaldelijk ongewenst huurdersgedrag laat zien, dit gedrag meeneemt naar een volgende woning en daarmee het woongenot van de andere huurders verstoort. De Sancties & Kansenlijst die door de Eindhovense woningcorporaties gehanteerd wordt is in lijn met het Modelprotocol. In algemene zin geldt

³ Artikel 7:204, tweede lid, van het BW en artikel 7:206 van het BW. Woningcorporaties zijn op grond van artikel 45, tweede lid, onderdeel f, van de Woningwet en artikel 51 van het Besluit toegelaten instellingen 2015 medeverantwoordelijk voor de leefbaarheid in de buurt.

⁴ Cebeon (2011). Kosten en baten van Maatschappelijke opvang. Bouwstenen voor effectieve inzet van publieke middelen. Amsterdam: Cebeon, Centrum Beleidsadviserend Onderzoek.

⁵ <https://www.trudo.nl/files/23992>.

dat woningcorporaties uitsluitend gebruik dienen te maken van een signaleringslijst op het moment dat het gaat om ernstige zaken, die voor een rechter reden zijn om tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning over te gaan.

Vraag 31

Wat vindt u van het bestaan van deze zwarte lijst? Kunt u hier uitgebreid op ingaan?

Antwoord 31

Hoewel huurders doorgaans respectvol met de woning en buurt omgaan, komt het geregeld voor dat een huurder ongewenst huurdersgedrag vertoont. Ik heb uw Kamer eerder geïnformeerd over de toename van woonoverlast de afgelopen jaren.⁶ Woonoverlast is een maatschappelijk probleem dat ik zeer serieus neem. Het tegengaan van woonoverlast is in eerste instantie een zaak van bewoners onderling. Als dat niet lukt hebben verhuurders, woningcorporaties, gemeenten en zorginstellingen verantwoordelijkheden en mogelijkheden om op te treden. Het is daarbij belangrijk oog te hebben en houden voor de context waarin de overlast plaatsvindt en de eventuele achterliggende problematiek van overlastgevende personen. Het voorkomen van woonoverlast kan op verschillende manieren, zoals buurtbemiddeling, begeleiding, hulpverlening, waarschuwingen of een vrijwillig tussen huurder en verhuurder overeengekomen gedragsaanwijzing. In samenwerking met gemeenten en zorg- en hulpverlenende instanties kan dus worden ingezet op voorlichting en preventie. Soms blijkt dit echter niet genoeg en zijn verdergaande maatregelen nodig, zoals het geval is bij ernstige en herhaaldelijke overlast. Ik vind het belangrijk dat corporaties in die situaties zoveel mogelijk kunnen voorkomen dat het woongenot van haar huurders verstoord wordt. In het uiterste geval kunnen corporaties gebruik maken van een signaleringslijst, waarmee ze de huurder die ernstige overlast pleegt en op de signaleringslijst geplaatst wordt, een woning kunnen verhuren onder strikte voorwaarden en/of met passende begeleiding of, in het uiterste geval, tijdelijk kunnen uitsluiten van een woning in de regio of een deel daarvan. Dat kan nodig zijn om het woongenot van de overige huurders te beschermen. Zoals ik in mijn antwoord op vraag 36 toelicht komen daadwerkelijke huisuitzettingen relatief weinig voor en zullen corporaties in de eerste plaats op zoek gaan naar een passende oplossing of alternatief. Met het gebruik van een signaleringslijst hebben woningcorporaties meer inzicht in de mate waarin een huurder overlast pleegt en het beleid dat de woningcorporatie in dat kader heeft gevoerd. Daarmee worden woningcorporaties beter in staat gesteld passende maatregelen te nemen en het woongenot van de overige huurders te beschermen. Verder geeft een signaleringslijst huurders met ongewenst huurdersgedrag duidelijkheid over de gevolgen van hun gedrag. Plaatsing op een signaleringslijst is niet definitief en uitsluiting van een woning of een regio moet voor een redelijke periode zijn, zodat de huurder na verloop van tijd en/of onder strikte voorwaarden opnieuw kan huren bij een van de corporaties in de regio. Het merendeel van de corporaties (of samenwerkingsverbanden) hanteert een vorm van kansbeleid. Zij zullen in eerste instantie op zoek gaan naar een minder vergaand alternatief, zoals het aanbieden van een andere woning, al dan niet met passende begeleiding. Daarnaast krijgen huurders die zich schuldig hebben gemaakt aan ongewenst huurdersgedrag, eventueel na een plaatsgevonden woningontruiming, onder voorwaarden of na een bepaalde periode alsnog toegang tot het verkrijgen van een sociale huurwoning. Mocht de zaak voor de civiele rechter verschijnen, dan zal deze toetsen of het besluit van de woningcorporatie om de huurder op de signaleringslijst te plaatsen en de huurder daarmee de toegang tot het verkrijgen van een huurwoning van een corporatie te blokkeren, rechtmatig is. Ook zal de civiele rechter kijken naar de mate waarin de corporatie heeft geprobeerd tot een alternatieve, minder vergaande oplossing te komen. In algemene zin geldt dat corporaties uitsluitend gebruik dienen te maken van een signaleringslijst op het moment dat het gaat om ernstige zaken, die voor een rechter reden zijn om tot ontbinding van de huurovereenkomst en ontruiming van de woning over te gaan.

⁶ Kamerstuk 32 847, nr. 544.

Vraag 32

Is er een juridische basis om deze zwarte lijst te mogen hanteren? Zo ja, waar is deze grondslag te vinden?

Antwoord 32

De verantwoordelijkheid van corporaties voor het woongenot van huurders en de leefbaarheid binnen de directe omgeving vloeit voort uit het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) en de Woningwet.⁷ Uit jurisprudentie blijkt dat het niet-adequaat optreden tegen overlast wordt gekwalificeerd als een «gebrek» in de zin van artikel 7:204 van het BW. Dat betekent dat verhuurders, waaronder begrepen corporaties, verplicht zijn om overlast te verhelpen. In het uiterste geval kan een rechter de woningcorporatie verplichten om tot ontruiming over te gaan. Het gebruik van een signaleringslijst kan bijdragen aan de bescherming die woningcorporaties moeten bieden voor het woongenot van al haar huurders.

Vraag 33

Vindt u het hanteren van deze zwarte lijst door een woningcorporatie als Trudo niet in strijd met de kerntaak van deze woningcorporatie? Zo nee, kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 33

Ik verwijs graag naar mijn antwoord op vraag 31.

Vraag 34

Deelt u de mening dat verhuurders die een zwarte lijst hanteren ook op een lijst gezet moeten worden? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 34

Zoals ik aangeef in mijn antwoord op vraag 30 en 31, kan het gebruik van een signaleringslijst in het uiterste geval noodzakelijk zijn om het woongenot van de overige huurders te beschermen. Hierbij geldt dat corporaties te allen tijde zullen moeten beargumenteren waarom zij ertoe overgaan een huurder of huishouden op de signaleringslijst te plaatsen. Zij zijn daarbij gehouden aan de eisen van de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) en de Uitvoeringswet AVG. Deze bepaalt dat voor het delen van signaleringslijsten met andere organisaties, zoals corporaties, doorgaans een vergunning van de Autoriteit Persoonsgegevens (AP) nodig is. Voorwaardelijk daaraan is het opstellen van een protocol waarin onder meer door de organisatie (in dit geval de corporatie) wordt aangegeven hoe de persoonsgegevens verwerkt worden en hoe aan de plichten uit de AVG wordt voldaan. Het Modelprotocol benadrukt dat corporaties plaatsing op de lijst zorgvuldig moeten beargumenteren. Ook zijn in het Modelprotocol uitvoerige afwegingen opgenomen. Over het Modelprotocol is intensief overleg gevoerd met de AP vanwege de privacyaspecten die bij het delen van persoonsgegevens aan de orde zijn. Daarbij is afgesproken dat (samenwerkende) woningcorporaties, die op basis van het Modelprotocol een signaleringslijst invoeren, daarvan een melding doen bij de AP. Signaleringslijsten die in lijn zijn met het Modelprotocol worden om die reden geacht zorgvuldig te zijn opgesteld en te worden gebruikt, gestoeld op de juiste afwegingen.

Vraag 35 en 36

Komt het voor dat huurders foutief op een zwarte lijst gezet worden? Hoe vaak gebeurt het dat huurders foutief op een zwarte lijst geplaatst worden?

Antwoord 35 en 36

Over het foutief op een zwarte lijst plaatsen van huurders hebben mij geen signalen bereikt. Corporaties nemen bij het hanteren van de signaleringslijst verschillende waarborgen in acht. Zij dienen er zorg voor te dragen dat de door hen in de signaleringslijst opgenomen gegevens, gelet op de doeleinden

⁷ Artikel 7:204, tweede lid, van het BW en artikel 7:206 van het BW. Woningcorporaties zijn op grond van artikel 45, tweede lid, onderdeel f, van de Woningwet en artikel 51 van het Besluit toegelaten instellingen 2015 medeverantwoordelijk voor de leefbaarheid in de buurt.

waarvoor zij worden verwerkt, juist en nauwkeurig zijn. Zij doen dit door middel van periodieke controle van de ingevoerde gegevens. In het Modelprotocol is daarom voorzien in een aantal rechten die betrokkene op grond van de Algemene Verordening Gegevensbescherming heeft, zoals het recht op informatie (artikel 13 en 14 AVG), het recht op inzage en afschrift (artikel 15 AVG), het recht op rectificatie (artikel 16 AVG), het recht op het wissen van de gegevens en verwijdering van de signaleringslijst (artikel 17 AVG) en het recht van bezwaar (artikel 21 AVG). (Ex-) huurders of woningzoekenden die menen ten onrechte op de signaleringslijst te zijn geplaatst kunnen daartegen een klacht indienen en, in het geval de klacht door de woningcorporatie niet wordt gehonoreerd, zich wenden tot een onafhankelijke klachtencommissie, waarover elke woningcorporatie (al dan niet in samenwerking met andere woningcorporaties) op voet van artikel 55b, derde lid, van de Woningwet beschikt. In het uiterste geval staat de weg naar de civiele rechter open, die toetst of de beslissing om de betreffende huurder op de signaleringslijst te plaatsen en de huurder daarmee de toegang tot het verkrijgen van een huurwoning van een corporatie te blokkeren, rechtmatig is. Mij zijn geen cijfers bekend van hoe vaak het precies gebeurt dat huurders foutief op een zwarte lijst geplaatst worden. Uit de Corporatiemonitor van Aedes blijkt wel dat het aantal huissuitzettingen in 2020 met ongeveer 43% van is afgenomen ten opzichte van 2018. Daaronder vallen ook de huissuitzettingen vanwege overlast. Uit de Corporatiemonitor volgt ook dat het aantal daadwerkelijke huissuitzettingen vele malen lager is dan de rechterlijke vonnissen tot huissuitzetting: 1.720 uit 6.750. Gelet op de hoeveelheid woningen die corporaties verhuren (ca. 2.3 mln), kan daaruit worden opgemaakt dat corporaties zich in de regel inspannen om tot een alternatieve oplossing te komen en pas in het uiterste geval tot een huissuitzetting overgaan. Om huissuitzettingen tijdens de coronacrisis zoveel mogelijk tot een minimum te beperken, heeft mijn ambtsvoorganger in het voorjaar de afspraken met verhuurdersorganisaties, brancheverenigingen en de VNG om huissuitzettingen in coronatijd door betaalachterstanden zoveel mogelijk te voorkomen herbevestigd. Deze afspraken gelden tot na de coronacrisis.

Vraag 37

Deelt u de mening dat als verhuurders wettelijk gezien een zwarte lijst mogen hanteren maar deze zwarte lijst foutief hanteren ook zelf op een zwarte lijst gezet moeten kunnen worden? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 37

Mij hebben geen signalen bereikt dat verhuurders of woningcorporaties signaleringslijsten foutief gebruiken. Zoals ik aangeef in mijn antwoord op vraag 34, is een signaleringslijst erop gericht om te voorkomen dat woningzoekenden die zichzelf, hun omgeving en de woningcorporatie waarbij zij huurden in de problemen hebben gebracht met ongewenst huurdersgedrag, dit gedrag meenemen naar een volgende woning. Het biedt woningcorporaties en gemeenten daarnaast inzicht in de situatie van de huurder, waardoor naar een passende oplossing kan worden gezocht. Huurders die op een signaleringslijst staan worden van de lijst verwijderd zodra zij een nieuwe kans aangeboden hebben gekregen en deze hebben geaccepteerd. Plaatsing is op een signaleringslijst is niet definitief en beperkt tot een aantal jaar waarvan de duur gerelateerd is aan de ernst en impact van het getoonde ongewenste huurdersgedrag.

Vraag 38

Deelt u de mening dat als er een wettelijke grondslag voor het hanteren van deze zwarte lijst is de verhuurder met zeer goede argumenten moet omkleden waarom huurders op deze zwarte lijst zijn gezet?

Antwoord 38

Graag verwijs ik u naar mijn antwoord op vraag 34.

Vraag 39

Vindt u het correct dat indien huurders aangegeven hebben dat ze onterecht op deze zwarte lijst gezet zijn vervolgens bij diezelfde verhuurder hun beklag moeten doen?

Antwoord 39

Ik vind het belangrijk dat huurders meerdere mogelijkheden hebben om het besluit tot plaatsing op een signaleringslijst te laten toetsen. Mocht het verzoek om van de signaleringslijst te worden gehaald worden afgewezen, dan hebben huurders de gelegenheid om in beroep te gaan bij de daarvoor ingestelde onafhankelijke geschillencommissie of de Huurcommissie. In het uiterste geval staat de weg naar de civiele rechter open, zoals ik toelicht in mijn antwoord op vraag 34.

Vraag 40

Deelt u de mening dat in het geval het gebruik van deze zwarte lijst wettelijk toegestaan is een onafhankelijke geschillencommissie een geschil moet afhandelen?

Antwoord 40

Het is van groot belang dat huurders hun beklag kunnen doen bij een onafhankelijke instantie en niet beperkt worden tot het instellen van een klacht bij de woningcorporatie die hen op een signaleringslijst heeft geplaatst. Daarmee wordt gewaarborgd dat het proces eerlijk verloopt. Zoals aangegeven in mijn antwoord op de vorige vraag kunnen huurders van Trudo het besluit tot plaatsing op de Sancties & Kansellijst laten toetsen bij de onafhankelijke klachtencommissie en staat beroep open bij de geschillencommissie. Verder staat de rechtsgang naar de huurcommissie en de civiele rechter open.

Vraag 41

Wie toetst of het gebruik van deze zwarte lijst disproportioneel uitpakt?

Antwoord 41

Zoals ik in mijn antwoord op vraag 34 en 35 aangeef, staat voor de huurder in eerste instantie de gang naar een onafhankelijke geschillencommissie open. Iedere corporatie beschikt daarover op grond van artikel 55b, derde lid, van de Woningwet. Daarnaast kan de huurder terecht bij de Huurcommissie of de civiele rechter, die toetst of het besluit van de corporatie om de huurder op de signaleringslijst te plaatsen rechtmatig is en of de corporatie voldoende naar een alternatieve oplossing heeft gezocht. Signaleringslijsten die in lijn zijn met het Modelprotocol worden sneller geacht de juiste afweging van belangen te bevatten, omdat door het CBP en de AP is geoordeeld dat het Modelprotocol rechtmatig is. Het is mogelijk dat de AP hierop ook toetst op het moment dat een corporatie de signaleringslijst aanmeldt.

Vraag 42

Hoeveel mensen zijn er die van slaapbank naar slaapbank moeten verhuizen?

Antwoord 42

Het CBS schat dat op 1 januari 2021 32.000 Nederlanders in de leeftijd van 18 tot 65 jaar zonder vaste verblijfplaats op straat, in de laagdrempelige opvang of op niet-structurele basis bij familie of vrienden slapen. De laatste groep blijft vaak buiten beeld bij instanties en gemeenten. Het CBS maakt daarom bijstellingen op basis van een econometrisch model. Daarnaast is vanuit Een (t)huis, een toekomst de Monitor Dak- en Thuisloosheid opgezet. Hierin wordt gemonitord hoeveel dakloze mensen daadwerkelijk in beeld zijn bij de centrumgemeenten. Met gemeenten wordt gewerkt aan het verbeteren van inzicht in deze cijfers.

Vraag 43

Hoeveel mensen zijn er die van herstructureringsproject naar herstructureringsproject moeten verhuizen?

Antwoord 43

Hier zijn geen cijfers over bekend.

Vraag 44

Hoeveel mensen zijn er die noodgedwongen in een auto moeten slapen?

Antwoord 44
Hier zijn geen cijfers over bekend.

Vraag 45
Hoeveel mensen wonen er te duur die anders dakloos zouden worden?

Antwoord 45
Hier zijn geen cijfers over bekend.

Vraag 46
Welke definitie hanteert u voor dakloosheid?

Antwoord 46
Het onderzoek van CBS richt zich op de populatie feitelijk dakloze mensen. Dit zijn mensen zonder vaste verblijfplaats die slapen in de open lucht, in overdekte openbare ruimten, in passantenverblijven van de maatschappelijke opvang en eendaagse noodopvang of op niet-structurele basis bij vrienden, kennissen of familie.⁸ In Europees verband hebben de lidstaten zich verbonden aan de ETHOS Light definitie.

Vraag 47
Waarom neemt het CBS in de definitie van dakloosheid de mensen boven 65 jaar en onder 18 jaar niet mee?

Antwoord 47
Het CBS benut drie registers bij het tellen van het aantal dakloze mensen: de registratie van briefadressen, de Wet werk en bijstand (WWB) en sinds 2020 gegevens van de reclassering. Dakloze mensen die jonger zijn dan 18 jaar of 65 jaar of ouder worden niet meegenomen in het onderzoek van CBS. Zij hebben per definitie niet of nauwelijks de kans om voor te komen in het bijstandsregister. Daarnaast verblijven veel oudere daklozen in een meer residentiële setting, zoals een hostel, een speciale maatschappelijke woonvoorziening voor oudere dakloze mensen of een andere vorm van 24-uurs maatschappelijke opvang. Jongeren onder de 18 jaar vallen binnen de Jeugdwet en worden tot 18 jaar opgevangen in instellingen voor jeugdhulp of door pleegzorg.

Vraag 48
Deelt u de mening dat op basis van eerdergenoemde vragen het werkelijk aantal dakloze mensen veel hoger ligt? Kunt u uw antwoord nader toelichten?

Antwoord 48
Het CBS heeft sinds de voorgaande metingen geen wijzigingen aangebracht in de methodiek waarmee het aantal dakloze mensen wordt geteld. Door deze continuïteit zijn er trends vast te stellen in het aantal dakloze mensen. Daarnaast geeft de eerdergenoemde Monitor Dak- en Thuisloosheid inzicht in de hoeveelheid dakloze mensen die daadwerkelijk in beeld zijn bij de centrumgemeenten. Desondanks is er een groep die buiten beeld blijft. Het Rijk, de VNG en gemeenten zetten zich daarom in voor het verbeteren van monitoring en daarmee het zicht op de doelgroep.

Vraag 49
Bent u voornemens om, conform de in Lissabon gemaakte Europese afspraak, dakloosheid in 2030 ook voor de eerder genoemde dakloze groepen mensen te beëindigen?

Antwoord 49
Niemand verdient het om dakloos te zijn. Een toekomstige aanpak dient zich daarom op bestrijding van alle vormen van dakloosheid te richten.

Vraag 50
Deelt u de mening dat mensen niet dakloos gemaakt mogen worden?

⁸ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/44/aandeel-jongere-daklozen-in-5-jaar-tijd-gehalveerd/daklozen>.

Antwoord 50

Het is zeker niet wenselijk dat mensen dakloos worden gemaakt. Om huurders te beschermen kan een huurcontract daarom ook niet zomaar worden beëindigd. Dit kan alleen via de rechter en in uitzonderlijke situaties, zoals het niet-betalen van de huur, overlast of vanwege het verrichten criminele activiteiten. Tijdens de coronacrisis heb ik ook met verhuurderorganisaties en de VNG afspraken gemaakt over het zoveel mogelijk voorkomen van huisuitzettingen door betaalachterstanden gedurende de crisisperiode. Het kabinet heeft structureel 65 mln. euro vrijgemaakt voor het aanpakken van dak- en thuisloosheid, zowel het voorkomen daarvan als het terugdringen van bestaande dak- en thuisloosheid. Daarbij komt een stevige aanpak op het gebied van wonen, waarbij de impact van aanpalende beleidsterreinen zoals zorg en begeleiding wordt meegenomen, evenals de huisvesting van andere aandachtsgroepen.

Vraag 51

Deelt u de mening dat er een zorgplicht bij de verhuurder ligt op het moment dat deze iemand dakloos wilt maken? Zo ja, kunt u deze zorgplicht nog duidelijker verankeren? Zo nee, waarom niet en in welke situaties zou deze zorgplicht wel bij de verhuurder (moeten) liggen?

Antwoord 51

Zoals ik in de beantwoording op vraag 2 en 3 aangaf past het bij de taak van de woningcorporatie om voor het beëindigen van de huurovereenkomst met huurders te kijken naar alternatieve woonruimte of hen te verwijzen naar een plek waar zij daar voor terecht kunnen. Hier bestaat echter geen formele plicht voor. Hoe woningcorporaties dit invullen verschilt per corporatie.

Vraag 52

Deelt u de mening dat de aangenomen motie Beckerman⁹ die de aanpak van dakloosheid tot topprioriteit maakt op nummer één op de agenda van de nieuwe Minister van Volkshuisvesting & Ruimtelijke Ordening moet komen te staan?

Antwoord 52

Het voorkomen en tegengaan van dak- en thuisloosheid vind ik, net als u, erg belangrijk. Het streven van het kabinet is daarbij om dak- en thuisloosheid zoveel mogelijk terug te dringen. Dat blijkt ook uit het Regeerakkoord. De precieze aanpak wordt de komende tijd ingevuld in samenwerking met onder meer gemeenten. U wordt hierover zo spoedig mogelijk geïnformeerd door mij en door de Staatssecretaris van Jeugd en Preventie.

De aanpak zal in ieder geval zien op het zo snel mogelijk zorgen voor een passende en betaalbare woonplek met de juiste zorg en begeleiding. Het kabinet heeft structureel 65 mln. euro vrijgemaakt voor het aanpakken van dak- en thuisloosheid, zowel het voorkomen daarvan als het terugdringen van bestaande dak- en thuisloosheid. Daarbij komt een stevige aanpak op het gebied van wonen, waarbij de impact van aanpalende beleidsterreinen zoals zorg en begeleiding wordt meegenomen, evenals de huisvesting van andere aandachtsgroepen.

Vraag 53

Wanneer komt u met een plan waaruit blijkt dat genoemde motie die de aanpak van dakloosheid tot topprioriteit maakt als zodanig uitgevoerd wordt?

Antwoord vraag 53

Zoals ik in antwoord op vraag 52 heb aangegeven zal ik de komende tijd de aanpak vormgeven, samen met de Staatssecretaris van Jeugd en Preventie.

Vraag 54

Deelt u de mening dat iedere dag dat mensen dakloos zijn deze mensen in de steek zijn gelaten, letterlijk in de kou staan en hun rechten op behoorlijke huisvesting ernstig geschonden zijn?

⁹ Kamerstuk 35 925 VII, nr. 63

Antwoord 54

Zie het antwoord op vraag 26 en 28.

Vraag 55

Vindt u ook dat mensen net vóór de kerst dakloos maken extra wrang is?

Antwoord 55

Ik ben het met u eens dat de periode rondom kerst een extra vervelende periode is om dakloos te worden.

Vraag 56

Zijn er zwaarwegende redenen te benoemen die ervoor zorgen dat iemand dakloos gemaakt mag worden? Zo ja, welke zijn dat?

Antwoord vraag 56

Zoals ik al bij beantwoording van vraag 50, hebben huurders in Nederland huurbescherming. Dat betekent dat het huurcontract niet zomaar door de verhuurder beëindigd kan worden, maar alleen in uitzonderlijke gevallen. Voorts verwijst ik u naar het antwoord op vraag 19.

Vraag 57

Deelt u de mening dat een huisuitzetting zonder een alternatief voor een dak boven het hoofd niet mag voorkomen?

Antwoord 57

Zoals ik in de beantwoording op vraag 2 en 3 heb aangegeven, vind ik het bij de rol van woningcorporaties passen om bij het beëindigen van een huurcontract met de huurders te kijken naar alternatieve woonruimte, of hen te verwijzen naar een plek waar zij daar hulp in kunnen krijgen. Bovendien geldt daarnaast het huurrecht, zoals ik al bij de beantwoording van vraag 23 t/m 25 beschrijf. Huurders kunnen alleen in uitzonderlijke gevallen uit hun woning gezet worden en niet zonder tussenkomst van een rechter (zie beantwoording vraag 50). Dit geldt dus ook bij huurders van particuliere verhuurders. Particuliere verhuurders hebben echter niet de plicht om mee te zoeken naar alternatieve woonruimte. Bovendien heeft mijn voorganger ook tijdens de coronacrisis met verhuurderorganisaties en de VNG afspraken gemaakt over het zoveel mogelijk voorkomen van huisuitzettingen door betaalachterstanden gedurende de crisisperiode, waardoor de kans om de woning te verliezen nog meer is afgenomen.

Vraag 58

Kunt u deze vragen astublieft apart beantwoorden en niet clusteren?

Antwoord 58

Ik heb de vragen apart beantwoord. Wel heb ik zo nu en dan terugverwezen naar een eerdere vraag.