

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

1865

Vragen van de leden **Beckerman** (SP) en **De Hoop** (GroenLinks-PvdA) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *zwarte lijsten bij wooncorporaties* (ingezonden 14 februari 2025).

Antwoord van Minister **Keijzer** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 7 april 2025). Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2024–2025, nr. 1405.

Vraag 1

Kent u het bericht «Dakloos door zwarte lijsten van woningcorporaties, «dit is onmenselijk»»?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Erkent u dat, nu voor het tweede jaar op rij het aantal dakloze mensen is gestegen, er veel meer moet gebeuren om recht te doen aan de Nederlandse handtekening onder de Verklaring van Lissabon die als doel heeft «een einde aan dakloosheid in 2030»?

Antwoord 2

Het Nationaal Actieplan Dakloosheid loopt tot 2030 en heeft de ambitie om dakloosheid fors en structureel terug te dringen door preventie en passende huisvesting (Wonen Eerst) centraal te stellen. Het actieplan is middels bestuurlijke afspraken bekrachtigd. Het Rijk, gemeenten, aanbieders voor zorg en opvang en woningcorporaties hebben zich hieraan gecommitteerd. Gemeenten zijn verantwoordelijk om met partners de bestrijding van dakloosheid hoog op de agenda te zetten en voortvarend aan de slag te gaan om de (dreigende) dakloosheid aan te pakken door het realiseren van meer betaalbare en passende woonruimte met indien nodig begeleiding op maat. Anderzijds is het noodzakelijk om te blijven werken aan het versterken van financiële bestaanszekerheid van mensen. Zeker in tijden van grote woning

¹ NOS, 25 januari 2025, «Dakloos door zwarte lijsten van woningcorporaties, «dit is onmenselijk»», nos.nl/artikel/2553625-dakloos-door-zwarte-lijsten-van-woningcorporaties-dit-is-onmenselijk

schaarste is het zaak om preventiebeleid te versterken en ervoor zorg te dragen dat mensen hun lasten kunnen blijven dragen. Momenteel wordt door onderzoeksbureau Significant onderzocht in hoeverre de ambities en doelstellingen van het actieplan dakloosheid gerealiseerd worden, zowel landelijk als lokaal. De resultaten van dit onderzoek zullen de benodigde informatie geven om indien nodig bij te sturen. Naar verwachting zal het onderzoek eind 2025 gereed zijn en met de Kamer worden gedeeld.

Vraag 3

Erkent u dat één van de doelen van de Verklaring van Lissabon is dat «huisuitzettingen moeten voorkomen worden en niemand mag uit huis gezet worden zonder dat er alternatief onderdak wordt geboden»?

Antwoord 3

Ja.

Vraag 4

Erkent u voorts dat doordat corporaties zwarte lijsten mogen bijhouden van huurders mensen alsnog dakloos raken?

Antwoord 4

Een woningcorporatie zal alleen in het uiterste geval de rechter verzoeken de huurovereenkomst te ontbinden. Hieraan gaat een uitgebreid proces vooraf, waarin corporaties meerdere keren proberen problemen op te lossen. Ook kunnen corporaties huurders nog een «tweede-kans» contract aanbieden, waarbij de huurder onder aanvullende voorwaarden de woning mag (blijven) bewonen. Pas wanneer de huurder de grenzen stelselmatig (opnieuw) overschrijdt en er geen andere oplossing meer is, wordt huisuitzetting ingezet als laatste redmiddel. Dit kan bijvoorbeeld aan de orde zijn bij stelselmatige ernstige overlast door de huurder, of wanneer er sprake is van criminaliteit, illegale onderverhuur of andere ongewenste activiteiten van die huurder. In geval van huurachterstanden hebben verhuurdersorganisaties, brancheverenigingen (Aedes, IVBN, Kences, Vastgoed Belang) en de VNG afspraken gemaakt om huisuitzettingen als gevolg van huurachterstanden zoveel mogelijk te voorkomen, onder meer door het tijdelijk opschorten van de huur of het treffen van een betalingsregeling. Corporaties maken vanwege hun wettelijke taak daarbij steeds een zorgvuldige afweging tussen het belang van de individuele huurder en dat van de andere bewoners en de leefbaarheid in de buurt.

Als een woningcorporatie de zaak aan de rechter voorlegt, weegt deze alle betrokken belangen af voordat hij zijn oordeel geeft over de ontbinding van de huurovereenkomst. Pas als er een vonnis van de rechter ligt op basis waarvan de huurovereenkomst is ontbonden, kan de corporatie overgaan tot het uit huis zetten van een huurder.

In sommige regio's wordt een uitgezette huurder tijdelijk geregistreerd op een zogenaamde signaleringslijst (ook wel «zwarte lijst» genoemd). Dit helpt om problemen te voorkomen omdat het onder andere bureaus bescherming biedt tegen problematische huurders. De vermelding op een signaleringslijst maakt duidelijk dat de persoon in kwestie gedurende een periode van meestal drie jaar – in principe – geen woning kan huren bij een corporatie in die regio. Een woningcorporatie in de regio (of elders) mag de woningzoekende echter niet automatisch weigeren vanwege zijn vermelding op de signaleringslijst. De corporatie moet zelf altijd een afweging maken om die woningzoekende toch een woning aan te bieden. Hierbij moet de corporatie haar maatschappelijke verantwoordelijkheid meewegen voor het huisvesten van personen die daar door omstandigheden zelf moeilijkheden mee hebben. Aan de andere kant weegt de corporatie daarbij haar plicht mee te zorgen voor het rustig woongenot van omwonende huurders. Zou de woningcorporatie tot de beslissing komen om geen woning aan te bieden aan de woningzoekende, dan moet zij dit voldoende onderbouwen, zodat inzicht kan worden verkregen in de belangenafweging die hieraan ten grondslag ligt. De afweging kan getoetst worden door de rechter.

In de praktijk zoeken mensen in zo'n situatie vaak een woning in een andere regio, of in de vrije sector. Of zij vinden onderdak bij familie of vrienden. Ook kan een alternatieve vorm van huisvesting soms een oplossing zijn, zoals «skaeve huse». Het is niet uitgesloten dat een woningzoekende ondanks de

beschikbare alternatieven uiteindelijk geen onderdak vindt. De uitkomst van het gehele samenstel aan factoren kan dan zijn dat mensen (tijdelijk) dakloos raken. Als laatste vangnet kan een woningzoekende dan een beroep doen op de maatschappelijke opvang.

Vraag 5

Hoeveel mensen staan er in Nederland op een zwarte lijst van woningcorporaties, en hoeveel corporaties in hoeveel regio's houden een zwarte lijst bij?

Antwoord 5

In sommige regio's wordt gewerkt met een signaleringslijst. Signaleringslijsten zijn geen gemeengoed. Woningcorporaties hebben de maatschappelijke taak om mensen in een kwetsbare positie betaalbare huisvesting aan te bieden en zullen daar alles aan doen. Indien nodig en waar mogelijk nemen ze elkaars opgave over. Zie ook mijn antwoord op vraag 4.

Vraag 6

Hebben al deze corporaties een vergunning van de Autoriteit Persoonsgegevens om dit te mogen doen?

Antwoord 6

Op het verwerken en het delen van persoonsgegevens is de AVG van toepassing. Dus ook op de verwerking van persoonsgegevens voor een signaleringslijst. De wet verbiedt het opstellen van een signaleringslijst niet en afhankelijk van de inhoud is er meestal geen sprake van een vergunningplicht. Om woningcorporaties te helpen bij een zorgvuldige aanpak heeft een werkgroep binnen Aedes in 2021, na vragen van de Autoriteit Persoonsgegevens (AP), een modelprotocol ontwikkeld: het (model)protocol Signaleringslijst Ongewenst Huurdersgedrag. Dit protocol helpt woningcorporaties om binnen de kaders van de AVG te werken. Het kan in sommige gevallen nodig zijn dat een woningcorporatie eerst een vergunning vraagt aan de AP, bijvoorbeeld in het geval de woningcorporatie strafrechtelijke gegevens wil verwerken en delen met anderen. Een woningzoekende kan desgewenst een klacht over zijn vermelding op een signaleringslijst indienen bij de AP, of deze voor een toets voorleggen aan de rechter.

Vraag 7 en 8

Hoeveel mensen met kinderen staan op een zwarte lijst?
Hoeveel mensen met een beperking of een ernstige medische beperkingen staan op een zwarte lijst?

Antwoord 7 en 8

Signaleringslijsten worden regionaal bijgehouden, er is geen landelijke monitoring. Het is dus niet bekend om hoeveel mensen met kinderen het gaat of om hoeveel mensen met een beperking het gaat.

Vraag 9

Hebben huurders die onterecht op een zwarte lijst zijn geplaatst genoeg (juridische) mogelijkheden zich hiertegen te verweren?

Antwoord 9

Ja, huurders hebben voldoende mogelijkheden zich hiertegen te verweren. Allereerst wil ik benadrukken dat een rechterlijke toets voorafgaat aan het ontbinden van de huurovereenkomst. Een huurder/woningzoekende kan een klacht indienen bij de AP over zijn eventuele vermelding op een signaleringslijst. Verder kan de beslissing van een woningcorporatie om de huurder/woningzoekende geen woning aan te bieden vanwege diens vermelding op een signaleringslijst aan de rechter worden voorgelegd.

Vraag 10

Hoe wordt voorkomen dat huurders dakloos worden gemaakt door een zwarte lijst?

Antwoord 10

Zie mijn antwoord op vraag 4.

Vraag 11 en 12

Herkent u dat hoewel zwarte lijsten weliswaar regionaal werken, huurders in de praktijk ook elders moeilijk aan onderdak kunnen komen vanwege het ontbreken van een positieve verhuurverklaring?

Herkent u dat mensen weliswaar vaak voor enkele jaren op een zwarte lijst staan, maar ook daarna moeilijk aan woonruimte komen vanwege het ontbreken van een positieve verhuurverklaring?

Antwoord 11 en 12

Als een verhuurdersverklaring ontbreekt of vragen oproept, zal een woningcorporatie met de woningzoekende in gesprek gaan waarom dit het geval is. Het doel is niet om mensen permanent uit te sluiten, maar om zorgvuldig af te wegen of iemand in aanmerking komt voor een corporatiewoning. Bij die afweging speelt ook de bescherming van omwonenden een rol. Wanneer een woningzoekende niet over een positieve verhuurdersverklaring beschikt kan het in de praktijk moeilijk(er) zijn om aan woonruimte te komen.

Vraag 13

Zal er, wanneer u zwarte lijsten van huurders wil laten bestaan, en gelet op het doel een einde te maken aan dakloosheid in 2030, toch voor alternatieve woonruimte voor deze groep worden gezorgd? Hoe gaat u daarvoor zorgen? Zo niet, hoe strookt dit met het doel uit het Nationaal Actieplan Dakloosheid?

Antwoord 13

Zoals bij antwoord 4 beschreven proberen corporaties in het geval van overlast of criminele activiteiten zoveel mogelijk een huisuitzetting te voorkomen. Als geen oplossing gevonden is en de rechter heeft een vonnis tot ontbinding van de huurovereenkomst afgegeven, kan er een huisuitzetting plaatsvinden. Pas na structureel en herhaaldelijk overlastgevend of crimineel gedrag kunnen huurders op een signaleringslijst worden geplaatst. Wanneer de woningcorporatie de afweging maakt de woningzoekende geen woning aan te bieden kan de woningzoekende nog een woning zoeken bij een andere verhuurder of onderdak zoeken bij vrienden of familie. Ook kan een alternatieve vorm van huisvesting soms een oplossing zijn, zoals «skaeve huse». Het is niet uitgesloten dat een woningzoekende ondanks de beschikbare alternatieven uiteindelijk geen onderdak vindt. In het ultieme geval kan soms de uitkomst zijn dat mensen (tijdelijk) dakloos raken. Als laatste vangnet kan een woningzoekende dan een beroep doen op maatschappelijke opvang.