

Vergaderjaar 2008–2009

**27 926**

**Huurbeleid**

**Nr. 128**

## **VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG**

Vastgesteld 19 september 2008

De algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie<sup>1</sup> heeft op 4 september 2008 overleg gevoerd met minister Vogelaar voor Wonen, Wijken en Integratie over:

- **de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 2 april 2008 over huisjesmelkers (31 200 XVIII, nr. 58);**
- **de brief van de minister van Justitie d.d. 9 april 2008, houdende reactie op het rapport De fraude voorbij (29 911, nr. 12);**
- **de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 4 juni 2008, houdende reactie op de notitie Speculatie met en uitpounding van Amsterdamse woningen anno 2008 van het Wijksteunpunt Wonen, Meldpunt Ongewenst Verhuurgedrag (27 926, nr. 125);**
- **de brief van de minister voor Wonen, Wijken en Integratie d.d. 2 juli 2008 bij het rapport Vervolgmeting maatschappelijk rendement van de huurgeschillenbeslechting en het jaarverslag 2007 van de Huurcommissie (28 648, nr. 12).**

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand geredigeerd woordelijke verslag uit.

<sup>1</sup> Samenstelling:

Leden: Van de Camp (CDA), Van Gent (GroenLinks), voorzitter, Van der Staaij (SGP), Kamp (VVD), Arib (PvdA), Poppe (SP), Weekers (VVD), ondervoorzitter, Dijsselbloem (PvdA), Depla (PvdA), Van Bochove (CDA), Van der Ham (D66), Vietsch (CDA), Sterk (CDA), Verdonk (Verdonk), Jansen (SP), Ortega-Martijn (ChristenUnie), Wolbert (PvdA), Van der Burg (VVD), Van Heugten (CDA), Bouchibti (PvdA), Jasper van Dijk (SP), Thieme (PvdD), Fritsma (PVV) en Van Toorenburg (CDA).  
Plv. leden: Bilder (CDA), Dibi (GroenLinks), Timmer (PvdA), Kant (SP), Blok (VVD), Bouwmeester (PvdA), Kraneveldt-van der Veen (PvdA), Willemsse-van der Ploeg (CDA), Pechtold (D66), Blanksma-van der Heuvel (CDA), Neppéus (VVD), De Wit (SP), Voorde-wind (ChristenUnie), Heijnen (PvdA), Zijlstra (VVD), Haverkamp (CDA), Leerdam (PvdA), Ulenbelt (SP), Madlener (PVV) en Karabulut (SP).

### **Vragen en opmerkingen uit de commissie**

De **voorzitter**: Dames en heren, het is 10.00 uur geweest. Wij zijn nog even in afwachting van de staf van de minister, die bezig is binnen te komen. Ik geef alvast een voorzichtige aftrap. Ik heet de dames en heren op de publieke tribune hartelijk welkom bij dit algemeen overleg, dat als titel meekreeg «algemeen overleg over de aanpak van huisjesmelkers en onrechtmatige bewoning». Dit overleg duurt tot exact 12.00 uur. Wij moeten ons dus enigszins beperken. Ik heet de minister welkom, evenals dat deel van haar staf dat al aanwezig is, en de overigen over hun hoofden heen. Tegen de collega's zeg ik: dit is de aftrap van opnieuw een boeiend jaar, met ongetwijfeld vele AO's over het onderwerp Wonen en Wijken. De kracht van ons opereren ligt vaak in de beperking. De spreektijd kan een minuut of zes zijn. Ik begrijp dat de heer Depla voor zeven minuten pleit; hij heeft blijkbaar een langere tekst. Wij beginnen met zeven minuten. Als u in uw tweede termijn beperkt wordt, is dat de consequentie.

De heer **Jansen** (SP): Voorzitter. Laat ik maar beginnen met het punt waarmee ik bij een vorig debat over dit onderwerp ben geëindigd. Hoe is het mogelijk dat huisjesmelkers keer op keer huren kunnen vragen boven het wettelijk maximum, en er hooguit met een standje van afkomen als zij tegen de lamp lopen? Zoiets zou toch strafbaar moeten zijn? Dit staat haaks op het rechtsgevoel van heel hard werkend en studerend Nederland, maar de ministers voor WWI en van Justitie verstoppen zich achter het contractrecht. Volgens hen heeft iedereen het recht om te veel te betalen. Ik heb weinig hoop dat ik de ministers zonder duidelijke uitspraken van de Kamer in beweging kan krijgen; daarvoor hebben wij het al té vaak geprobeerd. De fracties van de Partij van de Arbeid en GroenLinks waren het al eerder met ons eens, maar hoe zit het met de andere fracties, bijvoorbeeld die van het CDA? Die kunnen dit toch ook niet accepteren?

Het gaat niet om een uitzondering; op de particuliere kamermarkt is het eerder regel. Het recente onderzoek Huur niet te duur! van SSH Utrecht laat zien dat voor het aanbod van alle commerciële internetbemiddelaars in 86% van de gevallen huren boven het wettelijk maximum gevraagd worden. In bijna de helft van het aanbod is de vraagprijs zelfs meer dan € 100 boven het wettelijk maximum. Daarom stelt de SP-fractie het volgende voor: waarom komt er geen landelijke vergunningplicht voor kamerbemiddelaars, die gekoppeld is aan de verplichting voor de bemiddelaar om vooraf te controleren of de vraagprijs onder het wettelijk maximum ligt? In het verleden ging er van de lokale verordeningen nog enige preventieve werking uit op de kamerbemiddeling, maar inmiddels is het via internet kinderspel om regels van gemeenten die kamerzoekenden proberen te beschermen, te omzeilen. De minister kan de oplossing van dit probleem dus niet aan de gemeenten overlaten. Zij zal zelf actie moeten ondernemen.

Collectieve geschillenbeslechting bij de Huurcommissie ziet de minister niet zitten, omdat het LOHV – dit zijn in meerderheid de verhuurders -dit ook niet ziet zitten. Dat lijkt mij een goed voorbeeld van het spreekwoord «zoals de wind waait, waait mijn jasje». Het LOHV vindt dat uitspraken van de Huurcommissie niet mogen gelden voor huurders zonder dat zij zelf enig initiatief hebben genomen. De minister voegt daaraan toe dat een huurder ook bij een door anderen uitgelokte uitspraak altijd de gelegenheid moet hebben om een betere uitspraak te krijgen. Dat was echter helemaal niet de vraag. Het gaat om het volgende. Stel dat er tien bewoners van hetzelfde complex zijn, of tien kamerbewoners van hetzelfde studentenpand, die allemaal naar de Huurcommissie willen stappen. Waarom kunnen zij dit dan niet gezamenlijk in één procedure doen? Dat is een simpele, logische oplossing die een hoop bureaucratie scheelt.

De heer **Depla** (PvdA): Hebben wij dit debat niet destijds bij de behandeling van de Huisvestingswet gevoerd? De Kamer heeft toen volgens mij een motie gesteund, die overgenomen is. Het collectief bezwaar maken moest volgens deze motie juist wel mogelijk worden. Toegezegd is dat dit in de Wet BEW aangepast zou worden. Waar staat dat dit niet uitgevoerd wordt?

De heer **Jansen** (SP): In de brief van 2 juli, zeg ik uit mijn hoofd, de brief bij het rapport over het functioneren van de Huurcommissie. Daarin staat dat de minister het niet ziet zitten. Dat vind ik een heel merkwaardige zaak. Het is logisch, en volgens mij vindt iedereen dat hier, dat huurders die ervoor getekend hebben, altijd gezamenlijk in één procedure, met één keer legesbetaling en één keer «bureaucratie», het zaakje kunnen afronden. Toestemming van tevoren is daarbij wel een criterium. Dat moet dus in één procedure kunnen, en niet in tien parallelle procedures met één gevolmachtigde, zoals de minister voorstelt.

De heer **Depla** (PvdA): Moet de heer Jansen zijn vraag dan niet aanscherpen? De vraag is dan: kunt u, minister, ons uitleggen waarom u wel akkoord bent gegaan met de uitvoering van de motie van Depla en Van Bochove en daarvan op 2 juli bent afgeweken? Anders moeten wij weer een nieuwe motie indienen. Dat schiet niet op.

De heer **Jansen** (SP): Wat mij betreft, wordt de vraag van de heer Depla hier ingevoegd. Ik heb het inderdaad over de brief van 2 juli, het onderdeel Collectieve geschilbeslechting. De minister concludeert daar: «Het is nu al mogelijk om te procederen bij de Huurcommissie met behulp van een gevolmachtigde die meerdere huurders vertegenwoordigt.» Dat is niet wat wij gevraagd hebben. Wij willen gewoon één procedure. Een ander probleem, met name bij kamerbewoners, is dat zo weinig mensen gebruikmaken van de mogelijkheid om een preventieve toets op de huur uit te voeren. Dat zijn er opvallend weinig, gezien het aantal kamers met een te hoge huur. Wij menen dat dit komt doordat veel kamerbewoners op de particuliere markt bang zijn dat zij problemen krijgen met hun huisbaas als zij dat doen, en eruit getreiterd worden. Om die reden is de SP-fractie ervoor om te overwegen om de preventieve toets voor de meest malafide delen van de markt, waar het vaakst gerommeld wordt – de particuliere kamermarkt voor studenten is daarvan een goed voorbeeld – weer standaard uit te voeren. In het verleden bestond er een systeem met zo'n preventieve toets die in bepaalde gevallen min of meer automatisch werd uitgevoerd.

Op het jaarverslag van de Huurcommissie zou ik graag bij een andere gelegenheid terugkomen. Dat is een belangrijk verhaal, waarvoor wij vandaag te weinig tijd hebben. Het was formeel ook nog niet op de agenda gezet, want de procedurevergadering is vanmiddag pas. Ik kom op de brief van de minister van Justitie over het rapport De fraude voorbij. Daarover valt heel veel te zeggen. Het hoofdebat daarover zal gevoerd moeten worden zodra de commissie van de Kamer die zich op dit moment bezighoudt met het onderzoek naar onderwereld/bovenwereld, eveneens haar conclusie getrokken heeft. De context is wat breder dan hetgeen wij in dit algemeen overleg bespreken, denk ik. Toch plaats ik een paar opmerkingen. Het openbaar maken van de WOZ-waarde is voor de SP-fractie geen enkel probleem. Het argument van het kabinet dat de privacy hierdoor in het geding komt, lijkt ons er met de haren bij gesleept. Informatie over verkooptransacties is immers wel openbaar. Die zou dan toch minstens net zo privacygevoelig moeten zijn.

Het kabinet wijst de invoering van een registratieplicht voor taxateurs/makelaars af met het argument dat de wettelijke titelbescherming in het kader van de MDW-operatie per 2001 juist is afgeschaft. Dat klopt, en dat was dom, dom, dom. Zoals de Rotterdamse praktijk inmiddels overduidelijk aantoonde, zijn de gevolgen daarvan buitengewoon kwalijk. Ik vraag de minister derhalve waarom het kabinet niet bereid is om de praktijkervaring van een grote stad serieus te nemen. Volgens mij zijn de ervaringen in de andere grote steden trouwens dezelfde.

De minister van Justitie schrijft dat hij het opnemen van de meest actuele WOZ-waarde in het taxatierapport een goed idee vindt, maar men zal zich moeten beperken tot de waardeklasse, wederom vanwege de privacy. Je vraagt je af welke studeerkamergeleerde dit bedacht heeft. Het is een argument te meer om de WOZ-waarde gewoon openbaar te maken. Ter afronding stel ik nog één vraag over de kamernood onder studenten. Volgens de minister is die nood vrijwel opgelost. Zij vindt het niet eens meer nodig om de vraag en het aanbod te monitoren. Kences, de samenwerkende studentencorporaties, meldde juist dat er nog steeds sprake is van grote tekorten, zij het dat die niet in alle studentensteden even groot zijn. Is de minister bereid om met Kences te gaan praten en daarna haar standpunt te heroverwegen?

De **voorzitter**: Het is misschien correct om even te melden dat wij in een van de procedurevergaderingen voor het reces hebben afgesproken dat wij het rapport van de Huurcommissie zouden agenderen als het op tijd binnen zou zijn. Het was op tijd binnen; om die reden is het vandaag geagendeerd. Het staat u vrij om daarop vanmiddag in de procedurevergadering terug te komen.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Voorzitter. Vandaag spreken wij over diverse vormen van fraude, waaronder fraude door onroerendgoedeigenaren, hypotheekfraude en witwassen van geld. Over al deze vormen van fraude wil ik het vandaag echter niet hebben vanwege de beschikbare tijd en vanwege het feit dat daarnaar in de commissie voor Justitie apart wordt gekeken. Collega Jansen refereerde hier al aan. Mijn collega Fred Teeven zit er in die commissie als een terriër bovenop. Dit laat ik dus graag even daar.

Vandaag staat voor de VVD-fractie de woonfraude centraal. Bij woonfraude gaat het om wietplantages, illegale bordelen, illegaal doorverhuren en nog allerlei andere zaken. Het zijn allemaal praktijken van huurders waarmee verhuurders en omwonenden te vaak te maken hebben. Woonfraude is een ernstig probleem, dat naar schatting 220 000 woningen per jaar raakt. Woonfraude leidt tot overlast en gevaarlijke situaties voor omwonenden. Woonfraude leidt ook tot een jaarlijkse financiële schadepost van honderden miljoenen voor de woningbouwcorporaties en particuliere verhuurders. Woonfraude betekent tevens een enorme kostenpost voor de samenleving door de benodigde inzet van politie bij ontruimingen, alsmede door de ermee samenhangende fraude met uitkeringen en huurtoeslag. Dit is allemaal geld van de belastingbetaler dat in de verkeerde zakken verdwijnt. Het is gedrag dat tot grote ergernis en soms wanhoop van niet alleen andere huurders maar ook verhuurders leidt. Omdat deze praktijken ook effect op de beschikbaarheid van woningen hebben, benadelen ze ernstig de mensen die op een eerlijke manier een huurwoning proberen te zoeken; zij hebben het nakijken.

Er is dus alle reden voor een proactieve aanpak van de corporaties, zou je denken. Uit onderzoek blijkt echter dat veel corporaties geen of een passief beleid kennen ten aanzien van de woonfraude. Zo blijft heel veel woonfraude onontdekt. Dat schrijft de regering ook zelf in haar brief. De VVD-fractie vindt dit onaanvaardbaar en stelt drie oplossingsrichtingen voor. De eerste is de aanpak door de verhuurders. Is de minister het met de VVD-fractie eens dat corporaties in samenwerking met de gemeenten dit probleem structureel en voortvarend moeten aanpakken, en dat zij alle de zogenaamde «proactieve» methode van aanpak van woonfraude die in het SEV-onderzoek aangekaart en volledig uitgewerkt is, moeten toepassen, niet op papier, maar gewoon in de praktijk? Richt de processen goed in, zeggen wij dus tegen de minister.

De heer **Depla** (PvdA): Wij zijn er nooit zo op tegen om dingen op te leggen, zoals men weet, maar in een gebied met een woningoverschot, waar de woningmarkt dus ontspannen is, kan een corporatie zeggen dat het een beetje onzin is om die verplichting ook daar toe te passen. Is het niet veel verstandiger om dit toe te spitsen op de plekken waar het voorkomt?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Dat lijkt mij op zich prima, maar het feit is dat er nu heel weinig gedaan wordt en dat de corporaties ook in dit opzicht op hun plicht gewezen moeten worden, gezien het belang dat hiermee gemoeid is. Hoe wij het precies moeten inrichten, laat ik in het midden. Als er geen probleem is, moeten wij het vooral niet doen; maar als je niets doet, weet je ook niet of het probleem er is.

De heer **Depla** (PvdA): Dan zijn wij het eens over het probleem. Het moet actief gebeuren, want als je niet kijkt, zie je het niet. Wij moeten echter niet iedereen verplichten. Dan zijn wij niet specifiek genoeg en dan heb je kans dat het weer verwatert.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Als je van tevoren zeker weet dat er op een bepaalde plek geen probleem is, hoef je dit niet te doen. Het punt is echter dat er nu gewoon heel weinig gebeurt, waardoor veel onontdekt blijft. In bijvoorbeeld een klein dorp, waar de sociale controle groot is, kan ik mij voorstellen dat het probleem veel minder is. Daarin moeten wij realistisch zijn. Dit wil niet zeggen dat de corporaties niet ook daar alert moeten zijn, want ook daar kan het erg uit de hand lopen als juist door de sociale controle niemand iets durft te zeggen.

De heer **Madlener** (PVV): De rol van de corporaties stoort ons in grote mate. Wij vinden de corporaties zeer laks als het gaat om het aanpakken van overlast. Door het vorige kabinet zijn de corporaties op afstand gezet van de overheid. Daardoor heeft de overheid nog maar heel weinig te vertellen over het beleid. Ik heb dit meegemaakt in Rotterdam. Vindt de VVD dan net als wij dat de corporaties onder een strakker toezicht van de overheid moeten staan en, dichter bij de overheid, moeten terugkeren naar hun oude rol, hun kerntaak, het huisvesten van groepen mensen met een laag inkomen? Wil ook de VVD-fractie de oude bruteringsoperatie terugdraaien?

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Volgens mij gaan wij het debat over de positionering van de woningbouwcorporaties in het najaar voeren. Er zijn nu al afspraken in het kader van woonvisies et cetera; ik kom daar straks op terug. Ik zal voorstellen doen over de mogelijkheid om dit hierin mee te nemen.

Voorzitter. Wij willen deze methode dus niet op papier, want op papier kun je van alles prachtig opschrijven om vervolgens weinig resultaat te bereiken. Wat dit betreft vond ik de eigen evaluatie van Zoeklicht in Amsterdam, die dit soort dingen doet, schokkend. Voordat ik ervoor pleit dat Zoeklicht dit soort dingen volgens deze methode doet, wijs ik er heel duidelijk op dat het niet slechts in 10% van de gevallen waarin huisbezoek wordt afgelegd, raak mag zijn. Men zal zijn voorwerk dus veel beter moeten doen. Er is een tussenstap met recherche en dat soort zaken, zodat de kans om de goede personen te pakken te krijgen, heel hoog is. Bij Zoeklicht is dat maar 10%; op die manier kan het niet, dat moet zorgvuldiger. Daarom leg ik nadruk op het praktische. Misschien ga ik daarmee te ver in dit debat, maar ik neem aan dat men weet waarover ik het heb. Is de minister dan ook bereid om corporaties en gemeenten er dringend op aan te spreken dat hierover prestatieafspraken worden gemaakt in de woonvisie? Straks kom ik terug op de vraag waarom de gemeenten hieraan te pas komen.

De tweede oplossingsrichting wordt gevormd door de landelijke aanpak. Sinds kort is er een Klachten- en Kansenregister, met nadruk op «kansenregister», van het Nationaal meldpunt ongewenst huurgedrag (NMOH) in de lucht, een register dat heldere procedures en een geschillencommissie kent, waarborgen heeft ingebouwd en goedkeuring van de privacy-waakhond heeft gekregen. Dit is een uitstekend particulier initiatief – de vorm is een stichting – dat kan helpen om frauderende huurders aan te pakken. Wij kunnen wel tegen corporaties zeggen dat zij iets moeten doen, maar huurders kunnen vervolgens in het land verhuizen en dan ontstaat hetzelfde probleem ergens anders. Dat wordt met dit register voorkomen. Wij willen dat corporaties serieus bekijken of zij zich kunnen aansluiten bij dit meldpunt om ervoor te zorgen dat wij zo snel mogelijk landelijke dekking krijgen. Dit is niet alleen belangrijk om de frauderende en overlast gevende huurders eindelijk eens te kunnen aanpakken. Het is

ook heel belangrijk voor de mensen die om zulke huurders heen wonen. Wij krijgen heel veel klachten van mensen die vragen of er iets gedaan kan worden aan hun buurman of buurvrouw die allerlei zaken doet zonder dat iemand het aanpakt.

De VVD-fractie vindt het initiatief van dit Kansen- en Klachtenregister dan ook een heel belangrijk initiatief, dat zo snel mogelijk landelijke dekking moet krijgen.

De heer **Jansen** (SP): Het is prima dat er actief achteraan wordt gegaan om onwenselijk woongedrag aan te pakken. In Utrecht bestaat bijvoorbeeld al jaren een bureau voor ongewenst woongedrag van de gezamenlijke woningcorporaties en de gemeente. Dit bureau probeert de oorzaken op te sporen en daaraan iets te doen. Is dit naar de mening van mevrouw Van der Burg niet een effectievere aanpak? Volgens mij werkt dit prima.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): In Tilburg bestond dit bijvoorbeeld al. Ik ben bang dat er op allerlei plaatsen lokale initiatieven ontstaan, terwijl het belang hiervan er juist in is gelegen dat het landelijk dekkend wordt, zodat mensen niet kunnen verhuizen. Mijn vraag aan de minister is dus: is de minister bereid om dit initiatief net als de VVD te omarmen en met corporaties nadere afspraken te maken over aansluiting bij dit register? Dit is op verschillende manieren mogelijk. Je kunt het register omarmen en voorlichting geven; je zou er ook over kunnen nadenken of iets in het BBSH mogelijk is. Op beide mogelijkheden zou ik graag een reactie van de minister ontvangen.

Ik kom op de derde oplossingsrichting. Ook uit het onderzoek bij de gemeente Rotterdam blijkt dat het niet bij woonfraude blijft. In één op de vier gevallen is er tevens sprake van uitkeringsfraude. Daarbij komt een percentage van huurtoeslagfraude. Voor een stad als Rotterdam gaat het al gauw om circa 1500 woningen waarin uitkeringsfraude plaatsvindt. Daarmee is een bedrag gemoeid van 25 mln. Dit zijn ramingen, maar die geven aan dat dit een substantieel probleem is.

Voor de VVD-fractie kan het niet zo zijn dat wij een zo ernstig probleem zo slap aanpakken en daarmee onontdekt laten. Het is dan ook tijd voor aanpakken en doorpakken. Dit probleem kost de belastingbetaler heel veel geld, honderden miljoenen euro's. Wat ons betreft is dat onaanvaardbaar. Ook op dit punt zien wij graag actie van deze minister en haar collega's. Ik hoor graag wat zij voornemens is te doen.

De heer **Depla** (PvdA): Voorzitter. Huisjesmelkerij, illegale verhuur en vastgoedfraude moeten worden bestreden, daarover is iedereen het eens. Het is een plaag voor buurten, die de leefbaarheid aantast, en het is een schandalige vorm van uitbuiting en fraude. Er is kortom reden om deze plaag voortvarend aan te pakken. Dit vragen gemeenten en bewoners van buurten waar men hiervan veel last heeft, keer op keer aan ons. Aan die roep geven het kabinet en de Partij van de Arbeid gehoor. Een deel van de plannen die de VVD en de PvdA een jaar of vier geleden in een initiatiefnota hebben gepresenteerd, is de laatste jaren in de praktijk gebracht. De Wet Victor/Victoria is aangepast, waardoor panden makkelijker kunnen worden gesloten. De Woningwet is aangepast, en door de invoering van de bestuurlijke boete kunnen huisjesmelkers makkelijker in de portemonnee worden getroffen. Ook notarissen, taxateurs en vastgoedeigenaren die met huisjesmelkers samenspannen, kunnen door de verandering van de Woningwet makkelijker in de portemonnee worden getroffen. Een groeiende groep gemeenten en corporaties is zich actiever gaan inzetten om onderverhuur en illegale verhuur op te sporen en te bestrijden. Dat is goed, maar het kan altijd beter.

Op de volgende punten zou wat mij betreft iets extra's moeten gebeuren. Laat ik beginnen bij een goed werkende Huurcommissie, die kan ingrijpen als huurders te veel huur moeten betalen. Dat is een onmisbare schakel

om iets te doen aan het begin van huisjesmelkerij, namelijk: te veel huur vragen. Uit het jaarverslag van de Huurcommissie blijkt dat zij steeds beter functioneert. Daar zijn wij blij mee. Wij maken ons echter wel zorgen. In dit opzicht sluit ik mij aan bij het beeld dat de heer Jansen heeft geschetst. Op te veel plekken wordt te veel huur gevraagd en daarbij bestaat recidive. Over de precieze oplossing hiervoor zullen wij moeten discussiëren. Het is een serieus probleem, dat het nodig maakt dat wij ook in die hoek iets blijven doen.

Vervolgens is er iets extra's nodig op het gebied van de hypotheekfraude. Die vormt voor vastgoedspeculanten een lucratieve manier om grof geld te verdienen, waarna zij in de bovenwereld de gerespecteerde burger kunnen spelen. In dit verband is van belang dat het vaak om panden gaat die actief worden gebruikt voor de wietteelt, illegale verhuur en andere overlast gevende activiteiten.

Een bijkomend probleem is dat bij hypotheekfraude de kosten van de vastgoedfraude vaak afgewenteld worden op het fonds van de Nationale Hypotheek Garantie. Bij de NHG-hypotheek wordt het verlies bij een gedwongen verkoop vergoed uit een fonds. Alle huizenkopers met NHG dragen bij aan dit fonds, gemiddeld zo'n € 1000 per hypotheek. De schadelast van het fonds is gestegen van vier ton per jaar in 2000 naar 25 mln. in 2006 en 2007. De groei is er sindsdien gelukkig uit doordat de NHG in actie is gekomen. Het gaat echter nog niet goed genoeg. In 2000 werd 40% van de schade verhaald en in 2006 was dit nog niet 1%. Het moet veel beter. Wij denken dat dit door middel van preventie zou kunnen. Ten eerste zouden banken wat ons betreft sneller en eenvoudiger in een register moeten kunnen opzoeken of een persoon al een andere hypotheek op zijn naam heeft staan. Op die manier kunnen banken makkelijker voorkomen dat zij twee of drie keer een hypotheekgarantie geven. Ten tweede moet er een einde komen aan het afwentelmechanisme van banken op de NHG. Daarom willen wij premiedifferentiatie. Banken die te veel schade veroorzaken, moeten daarbij meer betalen. Uit het jaarverslag van de NHG blijkt dat er een paar banken zijn die veel meer schade veroorzaken dan andere. Uit een rapport dat eens in opdracht van de Commissie Gelijke Behandeling is gemaakt, komt bovendien naar voren dat er een paar banken zijn die weliswaar niet aan redlining doen, maar wel in sommige wijken alleen hypotheek verstrekken tot de NHG-grens. Dat is een vorm van risico nemen op kosten van ons allemaal. Volgens mij moeten wij de banken die veel schade veroorzaken, veel gericht met premiedifferentiatie tot zorgvuldiger beleid brengen.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Mijn vraag gaat over dat register voor hypotheek. Wij hebben al het BKR. Daar wordt bijgehouden of mensen niet te veel leningen hebben, die ze niet afbetalen. Is dat in de visie van de heer Depla niet afdoende? Volstaat het beeld dat daaruit voortkomt niet?

De heer **Depla** (PvdA): Nee. Als Jantje of Pietje een hypotheek afsluit, wil je weten of hij niet al meerdere hypotheek onder de Nationale Hypotheek Garantie heeft. Dat kun je in het BKR-register niet vinden.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Begrijp ik het goed dat iemand meerdere Nationale Hypotheek Garanties kan krijgen en dat dit niet iets eenmaligs is? Anders zou dat de oplossing zijn.

De heer **Depla** (PvdA): Volgens de regels is dat allang verboden, dat klopt. Maar dat is de papieren werkelijkheid. Het gaat erom dat dit in de praktijk wordt ontweken. Banken zouden dus snel moeten kunnen zien of voor één persoon al meerdere NHG's zijn afgegeven. Dit verschijnsel komt veelvuldig voor bij fraudezaken in Rotterdam en Den Haag; vandaag stond in Het Financieele Dagblad een verhaal uit Limburg. Dit stemt overeen met het jaarverslag van de NHG, waarin deze plaatsen genoemd stonden als

de hotspots waar zulke zaken toenemen. Hoewel het niet mag, blijkt dat vaak op naam van één persoon meerdere hypotheeklen zijn afgesloten. Dat zijn dikwijls stromensen. In alle ABC-constructies worden die naar voren geschoven. Als het misgaat, probeert men de schade op die personen te verhalen, terwijl de mensen die in werkelijkheid achter zulke ABC-constructies zitten, de taxateurs, de notarissen en de vastgoedjongens, buiten schot blijven.

Daarmee ben ik bij een derde manier om de schadelast te beperken. Mede vanwege de betrokkenheid van de politiek bij de NHG, vraag ik om de NHG erop aan te spreken dat men bij de NHG niet alleen de stroman aanpakt, maar ook de schade tracht te verhalen op de mensen die erachter zitten, en dat men vaker aangifte doet bij het OM. Uit het verhaal over Limburg in Het Financieele Dagblad van vanmorgen kwam naar voren dat daar enorme taxatiefraude heeft plaatsgevonden maar de banken en de NHG nalaten om bij het OM aangifte te doen. Op deze manieren moeten wij de schadelast van de NHG fors terugdringen, deze vorm van fraude terugdringen, en tegelijkertijd de woonoverlast terugdringen die ermee gepaard gaat. Is de minister bereid, gezien haar verantwoordelijkheid voor de NHG, om deze drie dingen te stimuleren waar dat kan, en zo nodig op te treden?

Ik kom op een volgend punt. Vastgoedhandelaren kopen en verkopen panden vaak in schimmige constructies om zo de prijs op te drijven, om te kunnen frauderen met hypotheeklen of om geld wit te wassen. Notarissen zijn bij iedere officiële transactie betrokken, maar herkennen frauduleuze transacties lang niet altijd of trekken bewust niet aan de bel. Dit moet beter; daarover is iedereen het eens. Wij hebben het boekje van Rotterdam gezien met daarin voorstellen die wij steunen. Rotterdam bestrijdt al deze vormen van fraude en overlast heel actief. De regering heeft op de voorstellen gereageerd. Ik wil er één uit pikken. Dit betreft het openbaar maken van de WOZ-waarde in het Kadaster. Dat is niet alleen een idee van Rotterdam. De afgelopen zomer hebben DNB, de AFM et cetera in een projectgroep geadviseerd over de wijze van aanpak. Zij komen min of meer tot een vergelijkbare conclusie: de WOZ-waarde moet openbaar zijn, waardoor notarissen meteen kunnen zien dat er iets aan de hand is, en niet eerst moeten bedenken of er misschien iets raars aan de hand kan zijn. Temeer omdat op steeds meer plekken de WOZ-waarde al openbaar is, vragen wij of het privacybezwaar opzij kan worden gezet en gemeenten toestemming kunnen krijgen om deze waar nodig openbaar te maken. De leveringsakte staat in het register en is openbaar, maar in de koopakten worden allerlei schimmige constructies geregeld. Het zou goed zijn als deze eveneens in het Kadaster worden opgenomen en als het Kadaster een actievere rol kan spelen bij het opsporen van dit soort misstanden. Graag krijg ik daarop een reactie van de minister. Vervolgens kom ik op de woonoverlast door particulieren. Woningbouwcorporaties zijn inmiddels zeer actief bij het bestrijden van overlast, bijvoorbeeld met de Aanpak extreme woonoverlast. Er doen zich echter ook problemen voor met particuliere verhuurders en huiseigenaren. Net zoals het vreselijk is als je naast een huurder woont die er een potje van maakt, is het vreselijk om naast een eigenwoningbezitter te wonen die er een potje van maakt, of een particuliere vastgoedjongen die een woning in een complex koopt, daarin een huurder zet die er een puinhoop van maakt en daarmee iedereen wegjaagt, zodat hij het hele complex goedkoop kan kopen. Dit zijn allemaal vormen van overlast. De vraag die wij op 8 juli gesteld hebben, is of het met de huidige Gemeentewet voor gemeenten mogelijk is om ook eigenaren c.q. verhuurders die zich misdragen, aan te pakken met een gebiedsverbod of anderszins. Huurders kunnen het huis uit worden gezet, en net zo iets zou je, aan het eind van het traject, moeten kunnen doen met verhuurders die zich ernstig misdragen. Erkent de minister dit probleem? Voldoet de huidige regelge-



ving om er iets aan te doen? Kan op deze manier ook deze vorm van woonoverlast worden aangepakt?

Tot slot plaats ik een opmerking over het toegenomen aantal werknemers uit Midden- en Oost-Europese landen. Het is heel belangrijk dat voor hen voor huisvesting wordt gezorgd. Daarmee zijn wij actief bezig. Een doorn in het oog is nog steeds de opstelling van het CWI, dat gemeenten nu wel helpt als zij erom vragen. Als iemand een arbeidsvergunning vraagt aan het CWI, zou hij eigenlijk ook huisvesting geregeld moeten hebben. Het CWI gaat echter nog steeds niet kijken of deze huisvesting ook werkelijk bestaat. Soms worden tien mensen op één adres ingeschreven. Kan de minister daar ook eindelijk iets aan doen?

De heer **Madlener** (PVV): Voorzitter. Ik heb weer genoten van de slappe verhalen van de PvdA. Deze minister is minister van DKO, zo heb ik al eerder geroepen: Dweilen met de Kraan Open. Uit dit voorstel blijkt weer dat zij datgene doet waar zij goed in is, namelijk dweilen met de kraan open.

Allereerst het dweilen. Daarmee gaat het de goede kant op. Er worden voorstellen gedaan waar wij ons grotendeels achter kunnen scharen, zij het dat er nog een hoop wensen zijn, die door de andere fracties al zijn genoemd. Ik noem het probleem van de overbewoning. Ik noem de lakse houding van woningcorporaties om overlast aan te pakken. De woningcorporaties zijn echt veel te veel losgezongen. Zij zijn een marktpartij geworden. Eigenlijk zijn het gewoon grote huisjesmelkers geworden, zou je kunnen zeggen. De PVV zou daar de bezem doorheen willen halen: terug naar de basis met die woningcorporaties! Breng ze onder overheidsbestuur en verkoop een heleboel bezit, zodat ze weer goede dingen kunnen doen voor de mensen die het wel nodig hebben. Zo veel lef heeft dit kabinet echter niet, dus het blijft nog even tobben tot de volgende verkiezingen.

Met het dweilen gaat het dus de goede kant op, al kan het veel beter. Ik neem alle aanbevelingen over die op dit punt door mijn collega's zijn gedaan en steun die. Het openbaar maken van de OZB-waarde helpt om het voor notarissen en kopers transparanter te maken. De woningcorporaties moeten echt een schop onder de kont krijgen, zou ik zeggen, althans vele ervan, niet allemaal. Zij huisvesten probleemgroepen die soms ernstige overlast veroorzaken. Klachten van huurders worden door hen eigenlijk genegeerd. Vroeger kwam de woningcorporatie kijken of je wel netjes op je huis paste. Er werd gekeken of het binnen wel schoon en netjes was. Zo ver hoeft het van mij niet te gaan, maar er zou een veel betere begeleiding door de corporaties kunnen komen. Zij huisvesten nu eenmaal heel moeilijke groepen. Daar komt overlast heel veel voor, en die moet echt in de kiem worden gesmoord. In ieder huurcontract staat dan ook: u bent als huurder verplicht om als een goed huisvader voor de woning te zorgen en u mag geen overlast geven.

Ik stel verder voor dat iedere huurder die stelselmatig overlast ondervindt van een andere huurder, recht heeft op huurverlaging. Dat is een mooie sanctie tegenover de corporatie; die wordt zo financieel gestraft. Als een corporatie een woning verhuurt aan een asociaal en de hinder laat voortbestaan, dan overtreedt die huurder het huurcontract, maar de andere huurders hebben daardoor minder woongenot. Dat is ernstig en het komt veel te veel voor. Het duurt jaren en jaren voordat zoiets aangepakt wordt. Dat is een grote schande.

Tot zover het dweilen. Met het dweilen gaat het de goede kant op, maar het moet nog een paar tandjes harder. Maar waarom gebeurt het met de kraan open? Wie zijn al die mensen die zorgen voor overbewoning?

Waarom kijkt de minister daar niet naar? De regering, evenals helaas de andere fracties, heeft daarvoor een blinde vlek. Wij hebben het in Nederland over 100 000 tot 200 000 illegalen. Die wonen niet allemaal onder de brug; die wonen allemaal gewoon in huizen. Ieder jaar komen hier 100 000

tot 150 000 Polen en andere Oost-Europeanen binnen, terwijl wij een overspannen woningmarkt hebben.

Er wordt volstrekt te weinig aangeboden voor een heleboel groepen, onder meer voor studenten, maar ook voor andere groepen. Er bestaat spanning op de woningmarkt, maar de regering blijft de grenzen maar openstellen voor al die Oost-Europeanen. Illegalen worden niet uitgezet. Al die mensen zullen toch ergens moeten wonen, want wij willen ook niet dat zij onder de brug belanden. Daarvoor heeft de minister een blinde vlek. Daarom is zij de minister van Dweilen met de Kraan Open. Zij doet iets aan repressie, in de zin van woonoverlast bestrijden. Dat doet zij op een vrij softe manier en dat moet veel beter. Als zij het doet met de kraan open, heeft het echter geen zin. Dan heeft dat absoluut geen zin. Ik zie her en der steeds meer caravans staan waar Polen in zitten. Er zijn steeds meer panden waarin inderdaad tien Polen onderdak zoeken. Dat is natuurlijk heel logisch. Als je hier bent, zul je toch een dak boven je hoofd moeten hebben. Als de regering vindt dat zij hier mogen zijn, en niet zorgt voor adequate huisvesting, dan verdwijnen zij in die panden. Misschien moeten wij daar maar blij mee zijn, want anders liggen zij op straat. Daarvoor wil ik een oplossing. Als de minister vindt dat er zo veel mensen naar Nederland moeten komen, dan moet zij ook zorgen voor huisvesting, en dat doet zij niet. Zij veroorzaakt dus zelf de problemen. Daarop wil ik graag een reactie van de minister. Dit heeft namelijk echt weinig zin. Wij zijn bezig, nogmaals, met dweilen met de kraan open. Daar wil ik graag een reactie op.

De heer **Depla** (PvdA): Waarom begint de heer Madlener met deze zin? Ik dacht dat hij ermee zou eindigen.

De heer **Madlener** (PVV): De heer Depla bedoelt de zin over de slappe verhalen van de PvdA?

De heer **Depla** (PvdA): Precies.

De heer **Madlener** (PVV): Ik doe dat graag: Ten slotte vind ik dat de PvdA weer met vreselijk slap beleid komt en een blinde vlek heeft voor de oorzaken van de problemen. Ik hoor altijd mooie woorden van de PvdA, maar daar blijft het dan ook bij. De overlast bestaat al jaren. Die was er tien jaar geleden en als het aan de PvdA ligt, is die er over tien jaar nog steeds. Is de heer Depla nu tevreden?

De heer **Depla** (PvdA): Geweldig!

De heer **Van Bochove** (CDA): Ik begin met de brief van de minister over de uitverkiezing van de huissjesmelker van het jaar. Daarin schrijft zij dat de Huurcommissie moet optreden tegen te hoge huren. Collega's wezen er echter al op dat dit bij studentenhuishuisvesting vaak niet gebeurt. De LSVb schrijft bijvoorbeeld dat het zijn mening is dat het onderzoek naar belemmeringen om naar huurcommissies te stappen hiaten bevat. De LSVb stelt daarom een vervolgonderzoek voor naar belemmeringen voor huurders, waarbij specifiek wordt ingegaan op de redenen van kamerbewoners om de Huurcommissie niet in te schakelen. Uit alle stukken blijkt inderdaad dat hier een probleem ligt. Ik vraag de minister dan ook om op dit punt in te gaan. Ik sluit mij verder aan bij de opmerkingen die de heer Jansen hierover heeft gemaakt.

Voldoende studentenhuishuisvesting, verzorgd door toegelaten instellingen, is van belang. Op dit ogenblik lijkt dit op orde, maar dat is mede mogelijk door vormen van tijdelijke huisvesting op grond van zogenoemde «artikel 17-procedures». Zo zijn er nogal wat panden van de COA in gebruik genomen. Gezien de toenemende vraag naar studentenhuishuisvesting en het gegeven dat de artikel 17-procedures aflopen, zal het tekort op korte

termijn waarschijnlijk weer oplopen. Daarom is actie noodzakelijk. De heer Jansen riep al op tot overleg met Kences. Ik roep de minister op om samen met Kences en de gemeenten te bezien op welke termijn actie noodzakelijk is om ervoor te zorgen dat er voldoende vervangende huisvesting is op het moment dat de artikel 17-procedures aflopen.

Studenten stellen steeds meer eisen aan de kwaliteit van hun woning. Dat is op zichzelf begrijpelijk, maar moeten wij daarop wel ingaan? Gevolg hiervan is immers dat op sommige plaatsen studentenhuisvesting leeg blijft staan. Zijn soberheid en aandacht voor veiligheid en daarmee de betaalbaarheid geen goede uitgangspunten? Zo ja, moeten wij daar dan geen afspraken over maken?

Op 20 december 2007 deed de minister een toezegging over de herziening van de handreiking Tijdelijke werknemers onder dak. Deze herziening zou juni 2008 verschijnen. Het kan mij ontgaan zijn, maar volgens mij is zij niet verschenen. Ik sluit verder aan bij de opmerkingen over illegale bewoning en in het bijzonder over illegale bewoning door Polen. Polen zijn namelijk de dominante groep. Welk beleid gaan wij hiervoor voeren? Hoe staat het met de afspraken met Aedes over het stimuleren van tijdelijke woonvoorzieningen?

Wat is gedaan met de toezegging dat met Aedes en de corporaties zal worden gesproken over een actiever beleid voor het bestrijden van onrechtmatige bewoning en woonfraude? Een hardere aanpak van verhuurders is natuurlijk prima, maar daar staat tegenover dat ook de woonfraude door huurders moet worden aangepakt. Ik denk aan mensen die hun huis in onderhuur doen wanneer ze naar elders vertrekken, soms zelfs met behoud van de huurtoeslag. Hiervoor bestaat naar mijn mening onvoldoende aandacht.

In de reactie van de minister van Justitie op het rapport De fraude voorbij worden veel toezeggingen gedaan. Hij verwijst daarbij naar nieuwe wetgeving en aanscherping van bestaande regels. Ik ga er daarbij van uit dat binnenkort in de vaste commissie voor Justitie gediscussieerd kan worden over concrete voorstellen. In dit debat wil ik toch ook enkele punten naar voren halen en in het bijzonder de reactie van de gemeente Rotterdam. Ik sluit mij overigens aan bij de vragen van de heer Depla over de NHG's. Dat is een probleem dat inderdaad moet worden opgelost. Dat geldt ook voor de rol van het Kadaster. Het Kadaster wisselt graag financiële gegevens uit met financiers en het notariaat, omdat dat fraude kan voorkomen. Met het oog daarop is het van belang dat het Kadaster beschikt over de instrumenten die daarvoor nodig zijn.

Een en ander geldt ook voor het gebruik van de Gemeentelijke Basisadministratie bij de bestrijding van woonfraude. Er is inmiddels een circulaire verschenen, waaruit blijkt dat zorgvuldige omgang met alle mogelijkheden tot een betere aanpak van woonfraude kan leiden. In de achterliggende stukken lees ik echter weer dat de eigen verantwoordelijkheid van gemeenten bij de aanpak van woonfraude het uitgangspunt is.

Gemeenten moeten dus zelf het initiatief nemen. Ik ben het daar op zichzelf mee eens, maar mij is gebleken dat gemeenten dat vaak onvoldoende doen. Wat gaat de minister doen om ervoor te zorgen dat gemeenten hiervoor, samen met de verhuurders, een actiever beleid gaan voeren? Van de week hoorde ik van een gemeente waar een heftige discussie wordt gevoerd over het illegaal splitsen van woningen en de vraag wat de gemeente daartegen moet doen. Gemeenten doen daar feitelijk niets tegen, maar dat laat onverlet dat gemeenten hierop veel alerter moeten zijn en meer oog moeten hebben voor de rol die zij hierbij dienen te spelen. In dit debat worden veel punten genoemd die door de minister uitgevoerd zouden moeten worden, maar ik denk dat wij zouden moeten beseffen dat de minister vooral samen met haar partners tot een adequate aanpak moet komen. Door naar die partners te verwijzen bestaat echter wel weer het gevaar dat er niets echt van de grond komt en dat onze plannen verzanden.

Het jaarverslag van de huurcommissies. Ik ben eigenlijk wel benieuwd om te horen wanneer die ene zbo er komt. Ik spreek al zes jaar over dit onderwerp en ik hoor ook al zes jaar dat die er komt, maar iets concreets heb ik nog steeds niet gezien.

Tevreden ben ik over de verbeteringen bij de behandeltermijnen van de huurcommissies. Na jaren klagen door deze commissie is het goed om te constateren dat men eindelijk voortgang boekt.

Ten slotte viel het mij op dat de Huurcommissie schrijft, voordeel te hebben van het beschikbaar komen van rechterlijke uitspraken. Ik geloof haar, want dat kan inderdaad haar functioneren ondersteunen. Verder kan hierdoor worden voorkomen dat de rechter om een uitspraak wordt gevraagd. Jammer is het dan weer wel dat heel veel griffies niet uit eigen beweging de huurcommissies informeren. Is de minister bereid om vriendelijk te verzoeken, de huurcommissies op de hoogte te houden van nieuwe uitspraken?

### **Antwoord van de minister**

Minister **Vogelaar**: Voorzitter. Ik bedank de geachte afgevaardigden voor hun bijdrage.

Vele woordvoerders hebben er terecht geen misverstand over laten bestaan dat onrechtmatige bewoning onacceptabel is. Dat geldt voor mij evenzeer. Het is inderdaad zeer slecht voor wijken en huurders. Wij zullen hiertegen dan ook zeker moeten optreden.

In het bijzonder bedank ik de heer Madlener dat hij bij dit eerste overleg na het reces mijn geuzennaam weer uit de kast heeft gehaald. «Dweilen» lukt mij inderdaad al heel aardig. Dat horen vrouwen ook te kunnen en waarschijnlijk past het helemaal bij het beeld dat hij van mij heeft. Ga ik de kraan dichtdraaien? Daar ben ik hard mee bezig. Het verschil tussen de heer Madlener en mij is dat hij een andere opvatting heeft over wat er moet gebeuren om de kraan dicht te krijgen. Daarover kunnen wij waarschijnlijk wél een zakelijk debat voeren. Ik hoop in ieder geval dat wij die discussie kunnen voeren aan de hand van kwalificaties die de werkelijkheid recht doen. De heer Madlener bezigde namelijk kwalificaties voor de corporaties die ik in ieder geval niet tot de mijne wil maken. Iedereen weet dat ik een dame ben die niet alleen dweilt, maar ook stevig kan optreden, maar zelfs dat laat onverlet dat ik geen behoefte heb om dergelijke kwalificaties te gebruiken.

De heer **Madlener** (PVV): Ik ben het er helemaal mee eens dat wij op een nette manier een inhoudelijk debat moeten voeren. Ik doe dat scherp, maar ik begrijp niet naar welke kwalificaties de minister verwijst. Kan zij mij zeggen waarop zij doelt? Ik heb mij weliswaar scherp, maar zeker niet onbehoorlijk uitgelaten over de minister of de corporaties.

Minister **Vogelaar**: Blijkbaar verschillen wij daarover van mening. Ik hoorde de heer Madlener de woningcorporaties toch echt kwalificeren als «huisjesmelkers». Daarmee doet hij geen recht aan de positie van corporaties. Ik heb niet alleen contact met bestuurders, maar ook met bewoners. Uit al die contacten heb ik niet het beeld gekregen dat woningcorporaties werken als huisjesmelkers. Verder heb ik hem horen zeggen dat het goed zou zijn dat ik de corporaties een schop onder de kont geef. Dat zijn toch echt zijn woorden en niet de mijne.

Voorzitter. De aanpak van woonfraude is primair een lokale verantwoordelijkheid. Het zal op lokaal niveau aangepakt moeten worden door gemeenten, woningcorporaties en particuliere verhuurders. Ik mag door de Kamer worden aangesproken op de vraag of de lokale partijen over de juiste instrumenten beschikken en op de regelgeving die het Rijk in het leven moet roepen om hen effectief te laten optreden. De laatste tijd werken wij hard aan de uitbreiding van het instrumentarium. Gemeenten hebben

hierover landelijk dan ook stevig aan de bel getrokken. Ten slotte is het aan mij om de betrokkenen te stimuleren als woonfraude onvoldoende wordt aangepakt. De verantwoordelijkheid ligt dus bij de lokale partijen. Ik kan alleen maar proberen te bevorderen dat zij die verantwoordelijkheid nemen en dat zij hun kennis en ervaringen met elkaar delen. Dat laatste is nodig om te voorkomen dat gemeenten en corporaties elke keer weer het wiel moeten uitvinden.

Naar aanleiding van de brief over de huisjesmelker van het jaar is erop gewezen dat in bepaalde sectoren, bijvoorbeeld de studentenhuisvesting, veel te hoge huren worden gevraagd en dat studenten de weg naar de Huurcommissie niet of onvoldoende weten te vinden. De heer Jansen vraagt hoe ik kan bevorderen dat zij wel de gang naar de Huurcommissie gaan maken. Moet daarvoor nader onderzoek worden gedaan? Dat is volgens mij niet nodig, want wij kennen het probleem. Hij gaf zelf ook aan dat studenten vooral afgeschrikt worden door de angst dat het voor hen als huurders negatieve gevolgen zal hebben.

Ik begrijp van de Huurcommissie dat het beeld niet eenduidig is. Zo schijnen Groningse studenten wel de weg naar de Huurcommissie te vinden. Het is belangrijk te weten waarom de situatie in Groningen zo anders is, omdat wij daaruit wellicht kunnen leren hoe wij studenten in andere steden ook de gang naar de Huurcommissie kunnen laten maken. Ik ben het er overigens mee eens dat het heel belangrijk is dat wij dat bevorderen.

De heer **Jansen** (SP): De reden waarom het in Groningen wel lukt, is volgens mij wel duidelijk. In Groningen is de studentenbond bijzonder actief. Zo mobiliseert en organiseert men studenten, waardoor zij zich vaak sterker voelen staan. Moet de minister er echter niet juist voor zorgen dat studenten die minder sterk staan, ook beschermd worden?

Minister **Vogelaar**: Ik zoek naar een praktische oplossing. Als het waar is dat in Groningen studentenorganisaties een belangrijke rol spelen, dan lijkt het mij een goed idee om te bevorderen dat studentenorganisaties in andere steden dat ook gaan doen. Er lijkt mij verder niets mis mee dat een studentenorganisatie zich bezighoudt met belangenbehartiging. Wij zouden hiermee dus in één klap twee vliegen slaan. Waarom moet ik mij gaan richten op de individuele studenten? Ik sta veel verder van die studenten af dan de studentenorganisaties en het ligt dan ook voor de hand om die organisaties hiervoor te gebruiken.

De heer **Jansen** (SP): Het is leuk dat de minister dat zegt, want de Groninger studenten hebben haar enige tijd geleden om subsidie gevraagd voor het opzetten van een huurteam. Zij vond dat toen geen taak van de rijksoverheid, maar misschien is dat inmiddels veranderd.

Minister **Vogelaar**: Ik ga de heer Jansen hierover geen toezegging doen. Ik zal na laten gaan of het waar is dat de studentenorganisaties die positieve rol spelen. Als dat zo is, ga ik bezien hoe ik in overleg met studentenorganisaties en corporaties in andere steden een vergelijkbare situatie kan creëren.

Ik zeg toe dat ik over de vragen over de WOZ in overleg ga met de staatssecretaris van Financiën. Dit onderwerp regardeert hem namelijk als eerste. Ik kan de commissie nu al wel zeggen dat ik gevoelig ben voor de gebruikte argumentatie.

De heer **Depla** (PvdA): Het is dus de inzet van de minister om de ideeën van de commissie en Rotterdam ingang te doen vinden bij de staatssecretaris?

Minister **Vogelaar**: Ik zei dat ik gevoelig ben voor deze argumentatie en daaruit kan de heer Depla inderdaad deze conclusie trekken.

Voorzitter. Hoe groot is de kamernood onder studenten? Een aantal jaren geleden is een actieplan opgesteld voor de studentenhuisvesting. Het is mijn beeld dat vervolgens het nodige is gedaan om de kamernood onder studenten te verminderen. Soms heeft men daarvoor inderdaad tijdelijke oplossingen gekozen. De afspraken uit het actieplan lopen in 2010 af. Met het oog daarop zeg ik toe dat ik met Kences om de tafel ga om te bezien hoe het staat met de realisatie van de afspraken en de verwachtingen voor de komende jaren. Ik zeg verder toe dat ik de Kamer zal informeren over de uitkomsten van dat overleg.

De heer Van Bochove vroeg of wij ook niet een beetje aan verwachtingenmanagement zouden moeten gaan doen, omdat studenten wel heel veel lijken te verwachten van hun huisvesting. Het lijkt mij goed om dat onderwerp mee te nemen in het gesprek met Kences. Wij moeten hierbij overigens in het oog houden dat in de hele samenleving het woongenot toeneemt en dat dit wel gevolgen moet hebben voor de verwachtingen van studenten. Ik herinner mij nog goed dat ik in een ander overleg met de heer Van Bochove zelf tot de ontdekking moest komen dat ik nog te veel vasthield aan mijn eigen beperktere opvattingen hierover.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Vorig jaar had een grote Amsterdamse woningbouwcorporatie 1500 eenheden beschikbaar voor studenten. Daar is toen vrijwel geen beroep op gedaan, wat voor de corporatie reden was om deze eenheden dit jaar gewoon in de verhuur te zetten. Het is dan toch vreemd om tegelijkertijd te horen dat studenten in Amsterdam nog steeds geen huisvesting kunnen vinden. Komt dit punt ook aan de orde in het gesprek?

Minister **Vogelaar**: Ik doe dat graag, want het is mijn bedoeling om in dat gesprek ook terug te kijken naar de resultaten van onze inspanningen van de afgelopen jaren.

De heer **Jansen** (SP): Dank voor deze toezegging. De minister gaat dit overleg wel een beetje gehandicapt in, want zij beschikt niet meer over eigen cijfers, nu zij met de monitoring is gestopt. Zij moet dus wel afgaan op hetgeen Kences hierover te melden heeft. Is zij bereid om in dit gesprek ook te praten over mogelijke hervatting van de monitoring?

Minister **Vogelaar**: Ik ga ervan uit dat Kences zelf goed monitort of de gestelde doelen worden gehaald en dat ik in dat gesprek de benodigde informatie van Kences kan krijgen. Ik stel voor om nu eerst het gesprek af te wachten en daarna te beoordelen of het wel of niet nodig is om weer zelf te gaan monitoren.

Voorzitter. De heer Jansen en anderen hebben de collectieve huurprocedure aan de orde gesteld. Ik moet zeggen dat ik enigszins in verlegenheid ben gebracht door het interruptiedebatje hierover. Daarin werd namelijk gezegd dat hierover een motie aangenomen zou zijn. Na deze voor mij alarmerende uitspraak is men op het ministerie gaan zoeken, maar in onze systemen konden wij niets vinden wat in die richting gaat. Ik zou de griffier daarom willen vragen of hij ons de tekst van die motie nog een keer kan doen toekomen. Verder zou ik het op prijs stellen als het mogelijk is om voor dit ingewikkelde technische juridische probleem een apart overleg te agenderen. Wij kunnen dit onderwerp, inclusief de motie, dan nog eens grondig doorakkeren. Als ik hier nu op moet antwoorden, worden zaken waarschijnlijk eerder onduidelijker dan duidelijker.

De **voorzitter**: Zo te zien stemmen de leden in met uw voorstel.

De heer **Depla** (PvdA): Mijn archief is minder groot en ik denk dat ik de motie dan ook al heb gevonden. De motie betrof het bezwaar maken tegen servicekosten. Het ging inderdaad om een beperktere toezegging dan werd gesteld. Het ligt dan ook genuanceerder dan ik in eerste termijn suggereerde.

Minister **Vogelaar**: De heer Depla helpt ons in ieder geval bij onze zoektocht. Mij gaat nu ook weer een licht op, want ik herinner mij nu dat die motie is ingediend bij de behandeling van de Overlegwet.

De **voorzitter**: Wij weten nu wat wij waar moeten zoeken.

Minister **Vogelaar**: De heer Jansen vroeg naar de afgeschafte preventieve toets van de Huurcommissie: is het niet wenselijk om die weer in te voeren? Ik voel daar niets voor. Deze toets is niet voor niets afgeschaft. In de praktijk bleek het niet effectief om zo'n toets te laten uitvoeren voordat het huurcontract werd afgesloten. Met die toets was enige tijd gemoed en mensen willen snel kunnen beslissen om een pand wel of niet te gaan huren. Deze toets werkte dus niet. Het is echter wel mogelijk om huurders hun aanvangshuur te laten toetsen door de Huurcommissie op het moment dat zij hun huurcontract afsluiten. Als dan blijkt dat de huur niet juist is vastgesteld, kunnen zij alsnog naar de Huurcommissie stappen. Dat is een effectievere mogelijkheid dan het herinvoeren van de preventieve toets.

De heer **Jansen** (SP): De preventieve toets was bedoeld voor mensen die huursubsidie of huurtoeslag wilden aanvragen. Het gaat nu echter om risicocategorieën, verhuurders van wie je kunt verwachten dat er in veel gevallen te veel huur wordt gevraagd.

Minister **Vogelaar**: Bijvoorbeeld studenten?

De heer **Jansen** (SP): Ik denk inderdaad aan particuliere studentenkamers. Ik ben net als de minister namelijk wat minder ongerust dan de heer Madlener over de huurprijs van kamers van corporaties. Het gaat om beperkte categorieën en dan is zo'n preventieve toets volgens mij wel degelijk effectief.

Minister **Vogelaar**: Ook voor deze categorie geldt dat men eerst een preventieve toets moet aanvragen bij de Huurcommissie. Als een student dat doet, is de door hem begeerde kamer natuurlijk allang aan een ander verhuurd. Die hele procedure bij de Huurcommissie kost immers de nodige tijd. Het voorstel van de heer Jansen is goedbedoeld, maar volgens mij zal het niet het gewenste effect hebben.

De heer **Jansen** (SP): Misschien had ik het een automatische toets moeten noemen. Ik wil namelijk dat de Huurcommissie op het moment dat een huurcontract wordt getekend, nagaat of de huur niet te hoog is vastgesteld. Als de huur €100 te hoog is, moet die met terugwerkende kracht tot de ingangsdatum van het huurcontract worden verlaagd. Een student heeft dan de zekerheid dat de huur verlaagd wordt als de verhuurder te veel vraagt.

Minister **Vogelaar**: Ik zei al dat ik wil proberen om in overleg met de studentenorganisaties studenten beter de weg te laten vinden naar de Huurcommissie. Daarbij kan mijn voorstel worden betrokken om de aanvangshuur door de Huurcommissie te laten toetsen. Het blijft natuurlijk altijd aan de huurder of hij zijn huur wel of niet laat toetsen. Ik kan mensen daartoe moeilijk verplichten. Ik wil die kant overigens ook helemaal niet op.

De heer **Madlener** (PVV): Wij spraken zojuist over een collectieve toets op het niveau van een woningcomplex. Een dergelijke toets kan de positie van de individuele student wel degelijk versterken, want hij kan dan samen met zijn huisgenoten het hele pand laten toetsen. Als blijkt dat één huurder te veel betaalt, geldt dat immers waarschijnlijk ook voor de andere bewoners. Is de minister het met mij eens dat dit studenten zou kunnen helpen?

Minister **Vogelaar**: Wij hebben afgesproken dat wij een apart overleg zullen houden over de problematiek van de collectieve toets. In dat kader ga ik graag op dit voorstel in.

Voorzitter. Mevrouw Van der Burg vindt dat corporaties en gemeenten te weinig doen aan de bestrijding van woonfraude. Ik ben dat met haar eens. Uit haar interruptiedebatje met de heer Depla over de vraag hoe je dat kunt veranderen, bleek al dat wij moeten voorkomen dat wij met een kanon op een mug gaan schieten. Wij moeten dus zorgen voor een effectieve aanpak.

Uit de inventarisatie van de VROM-Inspectie blijkt dat er 50 risicogemeenten zijn. Het is mijn bedoeling om mijn acties op deze gemeenten te richten, overigens niet alleen op gemeentebesturen, maar ook op corporaties. Zij moeten bij dit onderwerp immers hand in hand met elkaar optrekken. De VROM-Inspectie voert dergelijke gerichte acties overigens al uit. Verder is het de bedoeling om in november het tweede woonfraudecongres te organiseren, een congres waarmee wij ons heel specifiek op die 50 gemeenten richten. In 2006 heeft de inspectie bovendien een handboek voor de bestrijding van woonfraude gepubliceerd waarin ingegaan wordt op mogelijkheden om hier preventief tegen op te treden. Gemeenten als Rotterdam en Den Haag, maar ook andere grote steden, zijn heel hard aan de slag gegaan met interventieteams. Zij doen dat om te voorkomen dat bij willekeurige mensen op de deur moet worden geklopt. Als je dat doet, schiet je immers bijna nooit raak. Het is echt noodzakelijk om eerst systematisch in kaart te brengen waar woonfraude aan de orde kan zijn. Gelukkig krijg ik het signaal uit Rotterdam en Den Haag dat die systematische aanpak succesvol is.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Ik vind het heel goed dat deze acties op de risicogebieden worden gericht en dat de minister aansluit bij de proactieve aanpak. Het is jargon, maar als wij moeten uitleggen wat het allemaal behelst, zijn wij nog een uur bezig. Neemt de minister mijn suggestie over om te bevorderen dat er concrete afspraken over worden gemaakt in de woonvisie? Anders is het zo vrijblijvend.

Minister **Vogelaar**: Het spreekt mij aan om dat ook onderdeel te maken van het hele traject, in het bijzonder voor de 50 gemeenten en corporaties waar een probleem bestaat. Het lijkt mij dat wij op het congres kunnen uitdragen: maak het aanpakken van de fraude onderdeel van de woonvisie en maak daarover met elkaar prestatieafspraken. Ik zeg toe dat wij dit zullen doen.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Dank u wel. Kunnen wij dat in de toekomst op de een of andere manier monitoren in de woonvisies?

Minister **Vogelaar**: Nee, dat lijkt mij echt iets wat op het lokale niveau moet gebeuren. Die partijen maken er samen afspraken over en moeten zorgen dat die worden nagekomen.

Toen ik net als u de krantenberichten las over een nationaal meldpunt, dacht ik ook: prima initiatief, laat ik dat open tegemoet treden en er positief op reageren, zeker omdat het College Bescherming Persoonsgegevens er positief op heeft gereageerd. Toen ik er wat langer naar keek, kwamen er wel enkele vragen op die volgens mij beantwoord moeten worden. Ik



noem er een paar. Een van die vragen is of wie eenmaal in het nationaal meldpunt is opgenomen daar voor de rest van zijn leven in zit alsof men zich niet zou kunnen verbeteren. Dat wil ik helder hebben, omdat ik vind dat die mensen op de een of andere manier een herkansing moeten kunnen krijgen. Mijns inziens zijn er ook criteria nodig om te kunnen vaststellen of er sprake is van ongewenst huurbedrag. Enkelen uwer gaven al aan dat er nog andere initiatieven in het land zijn. De heer Jansen noemde het voorbeeld van Utrecht. Wij moeten bekijken hoe al die initiatieven zich met elkaar verhouden, voordat ik één particulier initiatief, want dat is het toch, tot norm verhef. Ik ben voornemens om binnenkort overleg te voeren met die partij om een beter beeld te krijgen van hoe die een aantal zaken heeft ingericht. Ook wil ik met Aedes bekijken of het zinvol is om tot een nationaal meldpunt te komen en hoe zo'n nationaal meldpunt zich verhoudt tot lokale initiatieven. Ik vind het dus een goed initiatief, maar wil met de initiatiefnemers om de tafel om te bekijken hoe het precies in elkaar steekt en hoe het zich verhoudt tot een aantal andere initiatieven.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Het antwoord op uw eerste vraag staat in de voorwaarden, maar het is uitstekend als u met de initiatiefnemers om tafel gaat. De duur van de vermelding bij het meldpunt wordt beperkt tot vijf jaar. Er bestaan dus duidelijke regels voor. Bovendien is het niet voor niets een kansenregister. Dat sprak mij ook bijzonder aan. Aan de ene kant wil men zulke huurders aanpakken, maar aan de andere kant ze nog een kans geven, zij het onder voorwaarden omdat de betrokkenen in het verleden dingen hebben gedaan die niet klopten. Op die manier zorg je ervoor dat de overlast voor anderen wordt beperkt.

U zegt dat u met de initiatiefnemers gaat praten. Dat is mij te vaag, want ik denk dat wij moeten voorkomen dat iedereen weer eigen initiatieven ontwikkelt. De landelijke dekking is juist zo belangrijk. Het is in de markt gezet en voorgelegd aan de privacywaakhond. Ik wil op zijn minst de toezegging dat wij als Kamer over het gesprek worden geïnformeerd en over hoe u er uiteindelijk over denkt, want dan weten wij of het op korte termijn kan worden doorgevoerd.

Minister **Vogelaar**: Natuurlijk ben ik bereid uw Kamer daarover te informeren, maar voor alle helderheid nog het volgende. Ik ben het met u eens dat dit een belangrijk initiatief is, maar er zijn ook andere initiatieven. Ik kan niet nu zomaar tegen een initiatiefnemer die zo slim is geweest zijn meldpunt nationaal te noemen, zonder dat dit al het geval is, zeggen: u bent de nationale speler. Volgens mij bent u altijd voor vrije concurrentie en dergelijke en zult u het met mij eens moeten zijn dat je dit niet zomaar kunt zeggen. Het moet echt even worden bekeken in de context van de andere initiatieven die er zijn.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Dat u er goed naar wilt kijken, begrijp ik, maar dan wil ik graag dat het op korte termijn gebeurt en dat wij erover worden geïnformeerd, zodat wij een vervolgactie kunnen ondernemen als wij dat nodig vinden.

Minister **Vogelaar**: U wordt geïnformeerd. Ik meen hiermee de vragen van de VVD-fractie te hebben beantwoord. Naar mijn opvatting lost registratie van taxateurs en makelaars niet het probleem op waar het om gaat, namelijk dat een aantal taxateurs hun werk niet goed doen. Het probleem ligt in de manier waarop de taxatie plaatsvindt en de al dan niet onoorbare praktijken die daarbij een rol kunnen spelen. De brancheorganisatie van taxateurs is op dit punt in overleg met het Waarborgfonds om te bekijken hoe de kwaliteit van de taxatie kan worden verbeterd. Ik geef er de voorkeur aan dat zij dat doen als direct betrokken partijen. Waar nodig zal ik dat ondersteunen, maar het

is een andere route dan die van de gedachte dat het met registratie alleen kan worden opgelost.

De heer **Jansen** (SP): Volgens mij hebben wij zo'n traject al achter de rug. Een jaar of vijf geleden is er al eens op dit punt kritiek geweest naar aanleiding van een onderzoek waarbij zes makelaars hetzelfde pand taxeerden en er tussen de taxaties ongeveer 50% verschil was. Toen hebben ze beloofd dat ze een standaardmethode zouden ontwikkelen met een standaardformulier. De proef is vorig jaar herhaald door Omroep Gelderland, als ik het mij goed herinner. Wederom bleken er enorme verschillen in de taxaties van hetzelfde pand. De conclusie van het praktijkonderzoek is dat het onvoldoende heeft opgeleverd.

De heer **Depla** (PvdA): Het gaat erom dat er weer tuchtrecht komt in die sector en dat het niet versnipperd is, maar dat er helderheid over is dat mensen die over de schreef gaan niet vervolgens lid kunnen worden van de volgende club en daar van voren af aan kunnen beginnen. Voorts moet er een landelijk register zijn zodat helder is wie zich taxateur mag noemen. Het is toch niet zo ingewikkeld? Het is gewoon om ervoor te zorgen dat de zelfregulering een beetje het vrijblijvende karakter verliest.

Minister **Vogelaar**: Ik zeg toe dat ik dit punt specifiek onder de loep neem met mijn collega van Justitie om na te gaan of er verdere acties nodig zijn. Mijn collega komt nog voor de begrotingsbehandeling met een brief over diverse acties om meer greep te krijgen op vastgoedfraude. Volgens mij moet ik het sowieso met hem bespreken, omdat ik er niet primair over ga. De heer Depla heeft een paar nogal stevige kwesties aan de orde gesteld rond de Nationale Hypotheek Garantie en de heer Van Bochove heeft zich daarbij aangesloten. Iedere fraude is er een te veel, maar het beeld alsof er een heel groot fraudeprobleem is, moet ik toch enigszins nuanceren. Wij hebben gezien dat er de afgelopen jaren sprake is geweest van een toename in fraudes, maar de aantallen zijn gelukkig nog steeds te overzien. NHG/WEW heeft in 2006 800 schadegevallen gekregen. Dat aantal moet worden afgezet tegen de 110 000 garanties die in dat jaar zijn afgegeven. De groei is inderdaad enorm, maar stabiliseert nu, omdat men de groei niet als feit heeft aangenomen, maar zich heeft afgevraagd hoe dat kan en wat men eraan moet doen. Wij hebben gezien dat er sprake is van een sterke concentratie in drie gebieden: de regio's Rotterdam, Den Haag en Limburg. Er is heel gericht actie op ondernomen. Men is er ingedoken om het probleem stevig aan te pakken.

Wat gebeurt er op dat terrein? In de eerste plaats zijn er de betalingsregelingen die de financier en de eigenaar-bewoner overeenkomen en onderhandse verkopen ter voorkoming van gedwongen woningverkoop. Ik heb al gezegd dat ik het eens ben met de stelling dat de WOZ-waarde moet worden geregistreerd. De vraag was of er naast het Kadaster nog een andere registratie moet komen. Ik zie daar de toegevoegde waarde niet van. Bij het Kadaster is te vinden wie de eigenaar van de woning is en of er een hypotheek op de woning rust. Die gegevens zijn openbaar. Een hypotheekverstrekker of wie dan ook kan die gegevens tegen betaling opvragen. Naar mijn idee is het dan ook niet nodig om nog eens apart te gaan registreren.

De heer **Depla** (PvdA): In het Kadaster zie je of bijvoorbeeld op Troelstrastraat 3 een of meer hypotheek rusten. Het gaat er hier om dat één persoon voor meerdere panden verschillende NHG's heeft gekregen. Ik neem aan dat NHG/WEW een overzicht heeft van alle hypotheekgaranties die ze heeft afgegeven. Ik hoop in ieder geval dat dit zo is, want anders hebben wij echt een probleem. Het gaat er mij om dat de banken moeten kunnen zien of Jantje of Pietje al meerdere Nationale Hypotheek Garanties op zijn naam heeft staan. Daar is het om begonnen.

Minister **Vogelaar**: Volgens mij is het onmogelijk dat NHG/WEW meerdere NHG's op een en hetzelfde pand verstrekt aan iemand.

De heer **Depla** (PvdA): Het gaat niet om één pand, maar om één persoon. Het kan officieel niet en heet ook niet voor niets fraude, maar in Rotterdam en Den Haag komt het in de praktijk wel voor. Die fraude wordt onvoldoende opgespoord. Vanuit Rotterdam en Den Haag komt de praktische vraag om de pakkans voor hypotheekfraude te vergroten met enkele kleine maatregelen. Dat is eigenlijk het enige wat wij vragen, dus dat banken ergens kunnen zien of er aan een persoon meerdere hypotheekgaranties zijn afgegeven. Een tweede is differentiatie tussen banken. Er zijn banken die een veel hogere schadelast hebben dan andere. Je kunt een verband zien met het onderzoek dat is gedaan in opdracht van de Commissie Gelijke Behandeling. Mijn derde punt is premiedifferentiatie en de noodzaak van het strafrechtelijk aanpakken van het hele netwerk, niet alleen de stroman. Volgens mij is dit de enige manier om die hardnekkige haarden aan te pakken. De NHG is een groot goed. De NHG is er namelijk voor de gewone mensen om risico's af te dekken. De NHG dreigt te worden opgeblazen door fraudeurs. Immers, in 2000 was de schade acht ton en nu 25 mln. En dat komt niet doordat de economie sindsdien zo achteruit is geboerd. Volgens mij moeten wij ervoor zorgen dat wij de vuiligheid uit de NHG halen, zodat die garantieverstreking weer kan functioneren als vangnet voor gewone bonafide kopers van een huis. Daarvoor is de NHG bedoeld.

Minister **Vogelaar**: Ik ben best bereid om nog eens met NHG/WEW contact op te nemen, maar voor zover mijn informatie strekt, is het niet mogelijk dat één persoon twee hypotheekgaranties krijgt via NHG/WEW. Alleen in geval van verhuizing naar een nieuwbouwwoning kan iemand een NHG hebben op zowel de huidige als de nog te bouwen woning. NHG/WEW heeft mij laten weten dat het voor die overgangssituatie geen probleem is, omdat dat geen kwestie is van fraude, maar een legitieme situatie, en dat de regels uitsluiten dat er een schade wordt uitgekeerd op een tweede NHG als de eerste NHG nog loopt. Ik zeg toe dat ik het nog een keer check.

De heer **Depla** (PvdA): Ik zal met voorbeelden komen uit Rotterdam waar het speelt. Die mensen krijgen niet een tweede uitkering, maar er is wel meer dan één hypotheekgarantie verstrekt. Uit mijn voorbeelden blijkt dat het, hoewel het niet mag, wel degelijk gebeurt. Wij praten dan wel verder. De andere twee voorstellen staan nog wel open, namelijk om te gaan werken aan premiedifferentiatie en om NHG/WEW en de banken aan te sporen om actief fraude aan te geven bij het OM.

De **voorzitter**: Om te voorkomen dat wij in dit openbare gedeelte van het overleg allerlei dingen onderling gaan regelen, stel ik voor dat de minister op de voorbeelden die de heer Depla aanreikt, reageert in een brief aan de Kamer, zodat wij allemaal weten waarover het gaat.

Minister **Vogelaar**: Ik ging er blind vanuit, voorzitter, dat het zo zou gaan. Ik wil absoluut niet een onderhandse relatie met de heer Depla ontwikkelen in deze commissie.

De **voorzitter**: Daar zou ik geen bezwaar tegen hebben, maar zaken die in het openbaar worden gewisseld, moeten wel openbaar worden beantwoord.

Ik verzoek de minister haar betoog te vervolgen.

Minister **Vogelaar**: Dat NHG/WEW aan premiedifferentiatie richting de banken kan doen, is een misverstand. Degene die de premie voor de NHG

betaalt, is niet de financier, maar degene die de hypotheek krijgt. De gedachte van de heer Depla aan premiedifferentiatie voor de banken, omdat die dan worden geprikkeld om beter om te gaan met het verstrekken van hypotheekleningen, zodat dan de schadelast zou verminderen, is volgens mij niet uitvoerbaar in het systeem dat vigeert. De hypotheek wordt verstrekt aan degene die een huis koopt. Die is dus hypotheekhouder. Daar ligt de relatie tussen de hypotheekverstrekker en de hypotheekontvanger. NHG/WEW zit niet in die relatie, maar geeft een garantie af.

De heer **Depla** (PvdA): Als je niet de premie per bank mag differentiëren, moet volgens mij in het jaarverslag van NHG/WEW openbaar worden gemaakt welke banken de grootste schade veroorzaken. Het lijkt mij dat het snel is afgelopen als er sprake is van naming and blaming.

Minister **Vogelaar**: Ik wil er wel eens naar kijken, maar maak er de kanttekening bij dat wij terechte schade en fraude goed uit elkaar moeten halen. Er kunnen hypotheekverstrekkers zijn die zich begeven op de markt van bepaalde risicogroepen met een potentieel groter schaderisico. Die moeten niet het verkeerde etiket krijgen. Ik kan niet overzien of het tegen die achtergrond te doen is, maar ik vind het de moeite waard om met NHG/WEW hiernaar te kijken, want naming and shaming kan een goed instrument zijn.

De **voorzitter**: Ik zie dat er leden zijn die willen interrumperen, maar ik wil verdergaan gezien de tijd. Mevrouw Van der Burg wordt heel zenuwachtig, want die heeft nog twee vragen.

Minister **Vogelaar**: Ik dacht de vragen van de heer Depla nu beantwoord te hebben.

De heer Madlener heb ik net in algemene zin al geantwoord. Over het zorgen voor huisvesting van Oost-Europeanen die naar Nederland komen, hebben wij al eens eerder met elkaar overlegd. Volgens mij gebeurt er het nodige aan. In de kranten heeft hij zeer recentelijk kunnen lezen dat een corporatie ten oosten van Amsterdam meer dan duizend tijdelijke wooneenheden voor deze doelgroep aan het realiseren is.

De heer **Madlener** (PVV): Wij zijn echt zeer ontevreden over die hele aanpak. U zegt net dat wij een verschil van mening hebben over de wijze waarop u de instroom aanpakt van de Polen die er al zijn en die hier blijven en van de Roemenen en Bulgaren die nog komen. Het verschil van mening zit hem in het resultaat. Ik kijk puur naar de cijfers en die liegen er niet om. Wij hebben net een Polentop gehad waarop uw partijgenoten in Rotterdam de noodklok hebben geluid.

De **voorzitter**: Uw vraag is?

De heer **Madlener** (PVV): Mijn vraag is waarom ik het niet terugzie in de resultaten. Waarom zie ik het niet terug in een verminderde instroom? Waarom zie ik die instroom juist toenemen? Waarom zie ik niet terug dat de illegalen worden uitgezet? Als dat allemaal niet gebeurt, heeft dit beleid waarover wij het hier met elkaar hebben weinig zin.

Minister **Vogelaar**: U had een interessante bijdrage. Dat heb ik al gezegd. U hebt gezegd: die kraan moet dicht. Ik heb daarop gereageerd met de opmerking dat wij van mening verschillen over wat «de kraan dicht» is. U vindt dat die mensen niet mogen komen, maar het bijzondere was dat ik u in uw laatste zin hoorde zeggen dat ik, als ik dan een andere opvatting heb over wat moet worden verstaan onder «de kraan open of dicht», in ieder geval moet zorgen voor huisvesting als die mensen hier komen. Ik dacht

toen: dat biedt nog een kans dat ik in het kader van mijn DKO van u toestemming krijg om het wel te regelen. Dat is waar wij druk mee bezig zijn. Wij zijn ermee bezig om de mensen die hiernaartoe komen – op dit moment de Polen – op een fatsoenlijke manier te huisvesten. Daarop mag u mij afrekenen. Met de gemeenten die het regardeert, ben ik er druk mee bezig. Ik gaf net het voorbeeld van het krantenbericht van 1000 wooneenheden die een corporatie in de buurt van Amsterdam aan het realiseren is. Uw beeld dat er niks gebeurt, werp ik verre van mij, want dat klopt gewoon niet.

De **voorzitter**: Ik verzoek u uw antwoord af te ronden.

Minister **Vogelaar**: Ik ga over tot de beantwoording van de vragen van de geachte afgevaardigde de heer Van Bochove. Hij herinnerde eraan dat ik in een brief heb gemeld dat er in juni een vernieuwde handreiking zal komen. Die handreiking was te laat, maar is er inmiddels wel. De Kamer zal de handreiking deze week ontvangen.

Hij had ook een vraag over de circulaire GBA die door mijn collega de staatssecretaris van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties naar gemeenten is gestuurd over actieve gegevensuitwisseling rond het GBA. In het handboek Woonfraude is een modelconvenant opgenomen over hoe men de gegevensuitwisseling kan organiseren. Het is dus mogelijk dat gemeenten met corporaties tot gegevensuitwisseling komen. In het kader van het congres, waaraan ik eerder refereerde, zullen wij heel stevig uitdragen dat men daar waar men nog onvoldoende gebruik maakt van dit modelconvenant, er gebruik van moet gaan maken. Dat is een basis om te komen tot de gerichte inzet van interventies, waaraan mevrouw Van der Burg refereerde. Ik ben het ermee eens dat de mogelijkheden die er zijn effectief moeten worden gebruikt.

De heer Van Bochove had het grote verlangen om eindelijk mee te maken dat de zbo Huurcommissie tot stand komt. Aan mij zal het niet liggen. Ik doe er echt alles aan om ervoor te zorgen dat dit snel het geval is. Ik kan melden dat het wetsvoorstel vorige week is teruggekomen van de Raad van State. Het zal zo snel mogelijk bij uw Kamer worden ingediend. Ik hoop, mijnheer Van Bochove, dat uw verlangen zo groot is, dat u ook meewerkt aan een snelle behandeling van het wetsvoorstel, want wij willen die commissie ook graag.

Voorzitter. De heer Van Bochove heeft ook gevraagd waarom de huurcommissies nog steeds niet direct kunnen worden geïnformeerd over die rechterlijke uitspraken. Die verplichting is vervallen. Ik zeg toe dat ik nog eens contact opneem met de Raad voor de rechtspraak om na te gaan of wij hiervoor een praktische oplossing kunnen realiseren. Nu moet de Huurcommissie er steeds zelf actief achteraan jagen. Dat is misschien niet zo praktisch. Ik hoop het dus te kunnen oplossen via werkafspraken. Voorzitter. Ik meen hiermee de vragen vanuit de commissie te hebben antwoord.

### **Nadere gedachtewisseling**

De **voorzitter**: Ik dank de minister voor haar antwoord en geef de collega's voor een tweede termijn nog één minuut spreektijd. En niet langer!

De heer **Jansen** (SP): Ik dank de minister voor de beantwoording en voor enkele toezeggingen. Zij is niet ingegaan op twee van mijn voorstellen, namelijk het voorstel om een landelijke vergunningplicht in te voeren voor kamerbemiddelaars, ook als zij via internet bemiddelen, en het voorstel om het bij herhaling vragen van bovenwettelijke huren strafbaar te stellen. Dat zij daarop niet inging, had ik wel verwacht. Zij heeft er eerder iets over gezegd, maar dat zij er nu niet op inging, is natuurlijk een uitno-

diging aan de Kamer om hierover een uitspraak te doen. Ik geef haar nog een kans.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Dank voor de toezeggingen van de minister, met name die over de proactieve aanpak. Over het meldpunt hebben wij duidelijke afspraken gemaakt. Kan ik de minister vragen om de Kamer daarover in elk geval voor medio oktober te informeren, zodat het niet wegzakt?

Ik heb geen reactie van de minister gehad over de aanpalende fraude. In één op de vier gevallen van woonfraude blijkt ook sprake te zijn van uitkeringsfraude. Welke acties gaat de minister ondernemen om die aan te pakken? Die aanpalende fraude maakt het probleem alleen maar groter.

De heer **Depla** (PvdA): Ik ben blij met het opnemen van de WOZ-waarde in het Kadaster. Dat is volgens mij erg belangrijk om de vastgoedfraude aan te pakken en de notarissen en anderen hun werk beter te kunnen laten doen.

Wat de hypotheekfraude betreft, kom ik graag met voorbeelden waaruit blijkt dat er wordt gefraudeerd en dat er aan één persoon meerdere NHG's zijn afgegeven. Ik hoop dat de door ons voorgestelde vervolgstap dan een vanzelfsprekendheid is. Hetzelfde geldt voor het verhaal van de premie-differentiatie dan wel naming and blaming. Ik snap de connotatie van de minister dat mensen die risico's nemen op plekken waar anderen dat niet doen, er niet het slachtoffer van moeten worden. Uit de gegevens die ik heb, blijkt juist dat een paar banken daar prima zaken doen tot het niveau van de NHG, maar daarboven niet. Het is zaak om die duidelijk te maken waar het op staat.

Ik heb geen antwoord gekregen op mijn vraag over overlast van particulieren. Daar zijn ook Kamervragen over gesteld. Als er geen tijd is voor een antwoord, wacht ik de schriftelijke antwoorden af en kunnen wij, zo daartoe aanleiding is, er later nog verder over debatteren.

De heer **Madlener** (PVV): Ik heb zojuist een vergelijking gemaakt tussen woningcorporaties en huisjesmelkers. Als ik schets dat overbewoning niet wordt aangepakt door woningcorporaties, dat ze allerlei probleemgroepen huisvesten zonder die goed te begeleiden, als ik zeg dat overlast te weinig wordt aangepakt, als ik zie dat er vele commerciële activiteiten worden uitgevoerd die niet tot winsten maar tot verliezen leiden, als ik zie dat ze te weinig woningen willen verkopen, ondanks de wens van de politiek, en als ik zie dat er vele topsalarissen worden uitgekeerd, dan vind ik zo'n vergelijking in een aantal gevallen zeker op haar plaats. Ik vind het dan ook jammer dat de minister mij op dit punt qua toon wil aanvallen en de inhoud van mijn opmerkingen totaal laat zitten. Daarmee gaan wij terug naar Paars. Daarmee gaan wij terug naar de tijd waarin wij zaken niet mochten uitspreken. Ik vind dat jammer. Als ik een terminologie gebruik als «geef ze een schop onder de kont» dan moet dat toch kunnen in deze tijd. Alsjeblieft, laten wij begrijpelijke taal spreken en niet teruggaan naar dat onbegrijpelijke politieke jargon. Iedereen moet begrijpen waar wij het hier over hebben.

De koppeling tussen de instroom van nieuwe groepen en de problemen waarover wij het hier hebben, heeft de minister volstrekt onderschat. Ik zie dat dit kabinet het volstrekt laat afweten als het gaat over dit punt. Ik wil de minister afrekenen op resultaten en die resultaten zijn ronduit slecht. Ik voorspel dat wij over een paar jaar met nog grotere problemen op de woningmarkt zitten dan wij nu al hebben. Ik zie dat er geen enkel begin is gemaakt met het oplossen van de problemen die hieraan ten grondslag liggen. Ik ben dus zeer teleurgesteld over dit overleg.

Minister **Vogelaar**: Ik zeg toe dat ik mij zal verdiepen in de vraag van de heer Jansen over een landelijke vergunningplicht. Ik heb er geen zicht op

of er een brancheorganisatie is van kamerbemiddelingsbureaus. Mijn voorkeur gaat uit naar de route waarbij een brancheorganisatie dat soort van initiatieven neemt en wij niet in eerste instantie met een wettelijke verplichting komen.

De heer Jansen rekende eigenlijk al niet op een antwoord over de bovenwettelijke huren. Hij weet wat mijn antwoord is, namelijk dat ik ben voor de route via de Huurcommissie. Dat hoeft ik niet te herhalen.

Ik zeg mevrouw Van der Burg toe dat de Kamer medio oktober mijn standpuntbepaling inzake het meldpunt tegemoet kan zien. Ik herken de door haar genoemde koppeling van woonfraude en uitkeringsfraude, maar dat is een zaak die op lokaal niveau moet worden aangepakt. Dat gebeurt ook via de lokale interventieteams, bestaande uit mensen van de dienst bouw- en woningtoezicht, de sociale dienst, de politie en het OM. Door deze samenstelling is het mogelijk om integraal te bekijken wat er aan de orde is en hoe daartegen op een effectieve manier kan worden opgetreden. Ik stimuleer de integrale interventieteams die integraal bekijken wat er allemaal niet deugt achter die voordeur.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): U zegt dat het gebeurt en wij zien ook interventieteams, maar de gemeente die op dit terrein heel actief is, Rotterdam, gaat nu een pilot starten om de uitkeringsfraude nog beter met de woonfraude te koppelen. Ik denk dus dat er extra actie nodig is, juist in combinatie met die proactieve aanpak.

Minister **Vogelaar**: Wat mij betreft, moet het integraal gebeuren. Het is een beetje onzinnig om de ene keer voor de woonfraude en een maand later voor de uitkeringsfraude langs te komen. Het lijkt mij dat wij voor dat punt op het congres over woonfraude expliciet aandacht moeten vragen. De antwoorden op de schriftelijke vragen van de heer Depla komen eraan. De beantwoording van die vragen is primair een aangelegenheid voor mijn collega van Binnenlandse Zaken. Ik heb mijn paraaf al op de antwoorden gezet. Hij kan de antwoorden deze week tegemoet zien.

De heer **Depla** (PvdA): De hoofdvraag was of het al met het bestaande instrumentarium kan worden aangepakt, of dat er iets aan moet worden toegevoegd.

Minister **Vogelaar**: U ziet dat in de antwoorden op uw vragen. Wij houden de spanning er nog even in. Tegen de heer Madlener kan ik slechts zeggen: dit is Roze.

De **voorzitter**: Ik dank de minister voor de beantwoording in tweede termijn.

Ik kom nu toe aan het overzicht van toezeggingen en verzoek iedereen goed op te letten.

De Kamer wordt geïnformeerd over de uitkomsten van het brede overleg met Kences. Punten als kwaliteit van de huisvesting worden in dat overleg meegenomen.

De minister zal een technische briefing organiseren over de mogelijkheden van collectieve geschillenbeslechting.

De minister is positief over het voorstel om de WOZ-waarde in het Kadaster openbaar te maken ter bestrijding van de woonfraude. Zij zal daarover in overleg treden met de staatssecretaris van Financiën en de Kamer over de uitkomsten van dit overleg informeren.

De Kamer zal worden geïnformeerd over de uitkomsten van het gesprek met het Nationale Meldpunt Ongewenst Huurgedrag, waarbij ook andere lokale initiatieven worden betrokken. Het resultaat zal medio oktober worden gemeld.

De minister zal samen met de minister van Justitie de Kamer informeren over de wijze waarop de kwaliteit van de taxaties wordt verbeterd. Daarbij

zal worden ingegaan op registratie van de taxateurs, tuchtrecht, werking, standaardmethode et cetera.

Mevrouw **Van der Burg** (VVD): Volgens mij hebt u niet genoemd dat in de woonvisie de proactieve aanpak zal worden gestimuleerd.

De **voorzitter**: Dat heb ik inderdaad niet genoemd, maar is in het verslag te lezen.

De minister zal met het WEW overleggen over de mogelijke hypotheekfraude met NHG-verstrekingen. De heer Depla zal voorbeelden van een dergelijke fraude aanreiken. De minister zal vervolgens de commissie, lees de Kamer, informeren over de uitkomsten daarvan.

De minister zal nadenken over een landelijke vergunningplicht voor kamerbemiddelingsbureaus en zal de Kamer informeren over haar bevindingen.

Ik heb hiermee alle toezeggingen gemeld. Ik dank de dames en heren op de tribune voor hun belangstelling. Ik dank de minister en haar medewerkers voor hun aanwezigheid en bijdrage aan het debat. Dat geldt ook voor de collega's.

De voorzitter van de algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie,  
Van Gent

De griffier van de algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie,  
Van der Leeden