



Gemeente Rotterdam

College van Burgemeester en Wethouders

Hamit Karakus

*Wethouder Wonen, Ruimtelijke Ordening,
Vastgoed en Stedelijke Economie*

Bezoekadres: Stadhuis Coolingsingel 40
Postadres: Postbus 70012
3000 KP Rotterdam

Website: www.rotterdam.nl
E-mail: dimbsd@rotterdam.nl
Fax: (010) 267 3560
Inlichtingen:
Telefoon:

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
T.a.v. Minister voor Wonen en Rijksdienst
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Uw brief van: 1 maart 2013
Uw kenmerk: 2013-0000125254
Ons kenmerk: 1152634
Bijlage:

Betreft: reactie uitbreiding instrumentarium
aanpak huisjesmelkers

Datum: 19 april 2013

Geachte minister Blok,

Op 1 maart 2013 ontvingen wij van u het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet. U bent voornemens de Woningwet aan te passen waardoor gemeenten malafide praktijken van huisjesmelkers beter kunnen aanpakken. U stelt voor om een bestuurlijke boete en een verhuurverbod te introduceren in de Woningwet en de huidige beheermaatregel in de Woningwet aan te vullen en te versterken. De nieuwe instrumenten zijn in nauw overleg met de gemeente Rotterdam en in afstemming met de andere G-4 steden ontwikkeld. Zo heeft o.a. de G4 praktijk als voorbeeld gediend bij de ontwikkeling van de aanvullende instrumenten.

Met belangstelling hebben wij kennisgenomen van het wetsvoorstel. Graag maak ik dan ook mede namens mijn collega's van de G4 gebruik van de door u geboden gelegenheid om te reageren op de voorgenomen wijziging van de Woningwet.

Huisjesmelkers vormen een ernstig belemmerende factor in de vooruitgang naar goed wonen. Op dit moment speelt vooral de langdurigheid van de procesgang van maatregelen ons parten en ontbreekt een eigenaargerichte inzet van de instrumenten naast de pandgerichte aanpak. Ondanks een intensieve inzet komen we feitelijk niet verder dan symptoombestrijding. De door u voorgestelde maatregelen zijn hard nodig om zo meer slagkracht te genereren tegen malafide huiseigenaren. Vooral door de eigenaargerichte inzet van een verhuurverbod en de beheerovername krijgen gemeenten de mogelijkheid om bij een overtreding in een volgend pand van dezelfde eigenaar sneller op te kunnen treden. Bovendien gaat er van de eigenaargerichte aanpak een preventieve werking uit. Dit komt uiteindelijk ten goede aan het woon- en leefklimaat in de wijk.

Mijn collega's van de G4 zijn met mij van mening dat de instrumenten een zeer welkome aanvulling zijn op het huidige instrumentarium en waarderen de welwillendheid die er vanuit kabinetszijde bestaat om de nieuwe instrumenten te introduceren. Onze reactie bevat een



aantal suggesties die vooral zien op de reikwijdte van het wetsvoorstel en de praktische uitvoerbaarheid.

Hieronder treft u onze reactie aan.

Bestuurlijke boete

De introductie van de bestuurlijke boete in de Woningwet is een belangrijke toevoeging op het bestaande handhavingsinstrumentarium. Met een bestuurlijke boete wordt een bestaande leemte in de Woningwet opgevuld. De bestuurlijke boete maakt immers lik-op-stukbeleid mogelijk. Bovendien gaat er een preventieve werking vanuit. Dit versterkt de effecten van de handhaving.

In het wetsvoorstel geeft u aan dat de Woningwet primair gericht is op een goede staat en goed gebruik van panden. Om die reden kiest u ervoor dat bij de eerste overtreding van de Woningwet geen boete kan worden opgelegd. De gemeente moet de eigenaar eerst middels een last onder dwangsom of bestuursdwang erop wijzen om de overtreding ongedaan te maken. Pas na een overtreding van de herstelsanctie is een bestuurlijke boete mogelijk. In feite wordt de bestuurlijke boete hiermee gelijkgeschakeld aan de last onder dwangsom. Immers in de geschetste situatie verbeurt een eigenaar al de dwangsom.

De G4 zijn geen voorstander van deze voorwaardelijke inzet van de bestuurlijke boete. Hiermee wordt de werking van de bestuurlijke boete teniet gedaan. De Woningwet is inderdaad gericht op een goede staat en goed gebruik van panden. Juist daarom zou een bestuurlijke boete als instrument direct en vaak gelijktijdig met een last onder dwangsom/bestuursdwang ingezet kunnen worden. Daarmee werkt de bestuurlijke boete aanvullend bij het aanpakken van eigenaren en exploitanten die (stelselmatig) in strijd met de verbodsbepalingen uit de Woningwet handelen. Te meer nu de verantwoordelijkheid voor de staat en het gebruik bij de eigenaren en exploitanten is neergelegd via de zorgplicht (artikel 1a Woningwet). Naar ons idee moet het mogelijk zijn om een eigenaar direct een boete op te leggen voor het overtreden van zijn zorgplicht in het kader van de Woningwet naast de huidige herstelsancties. Dit speelt met name bij spoedeisende, onomkeerbare en mogelijk gevaarlijke situaties of in situaties waarbij herstelsancties niet toereikend zijn. Zeker daar waar huisjesmelkers keer op keer illegale situaties creëren en in stand laten. Denkt u bijvoorbeeld aan hennepcultuur in een woning, vallende balkons of gevelplaten of het illegaal slopen van bijvoorbeeld asbest. Het kan aan de gemeenten worden overgelaten om deze discretionaire bevoegdheid nader in te vullen en hierop een gericht gemeentelijk handhavingsbeleid te ontwikkelen. Via de bestuurlijke boete worden eigenaren bewuster van hun zorgplicht.

Daarnaast is het niet logisch dat bij de Woningwet een ander stelsel wordt voorgesteld dan bijvoorbeeld in de Huisvestingswet ontwikkeld is. Te meer nu er in sommige gevallen, bij hetzelfde feitenstelsel, sprake is van overtredingen van de Woningwet én Huisvestingswet. Het is niet uit te leggen aan een overtreder, dat bij de ene wet wel de kans wordt gegeven de overtreding te herstellen en bij de andere niet.

Verhuurverbod

Met het verhuurverbod kan een gemeente een eigenaar verplichten geen nieuwe huurovereenkomsten te sluiten bij overtredingen van de Woningwet. De eigenaar moet dan eerst zijn pand opknappen. Het gaat hierbij om eigenaren die hun panden opnieuw willen



verhuren. Het verhuurverbod geldt niet voor bestaande huurrelaties. Wij stellen vraagtekens bij de handhaafbaarheid van een op de toekomstgericht verhuurverbod nu dit alleen op nieuwe huurrelaties ziet en lopende huurrelaties in stand laat. In de praktijk komt het erop neer dat aan de omgeving kenbaar moet worden gemaakt dat sprake is van een verhuurverbod, terwijl de woning nog bewoond en verhuurd wordt. Dit geeft een verkeerd signaal af naar de omgeving. Voor gemeenten is het voorts nauwelijks controleerbaar of er na een verhuurverbod wellicht sprake is van een nieuwe huursituatie of -overeenkomst en daarmee het verhuurverbod feitelijk in werking treedt. De gemeente heeft hier immers geen toezichthoudende bevoegdheden. Dat maakt het verhuurverbod in de huidige vorm lastig uitvoerbaar, controleerbaar en handhaafbaar en maakt het instrument mogelijk gevoelig voor schijnconstructies. Wij menen om die reden dat de inzet van het verhuurverbod beperkt zal blijven tot die situaties waarin een bestaande huurrelatie reeds beëindigd is. Wij verzoeken u nader naar dit onderdeel te kijken.

Reikwijdte van het instrumentarium

Naast een pandgerichte inzet maakt u een eigenaargerichte inzet van het verhuurverbod en de beheerovername mogelijk. Dit is in lijn met onze wensen. Wij zijn het met u eens dat het wezenlijk is dat deze nieuwe maatregelen in tegenstelling tot het huidige instrumentarium van de Woningwet eigenaargericht kunnen worden ingezet. Op die manier wordt symptoombestrijding tegengegaan. Naar ons idee zou het zo moeten zijn dat bij de eigenaargerichte beheerovername en het verhuurverbod ook het totaal aan overtredingen van een eigenaar in verschillende panden in ogenschouw kan worden genomen en meetelt voor de inzet van deze instrumenten. Om die reden pleiten wij er voor om de reikwijdte van het wetsvoorstel uit te breiden in die zin dat ook overtredingen van bijvoorbeeld de Huisvestingswet of de Opiumwet bepalend kunnen zijn voor de inzet van deze instrumenten. In het huidige voorstel is de reikwijdte slechts beperkt tot overtredingen uit de Woningwet, wat met name ziet op overtredingen bij achterstallig onderhoud. Door een verbreding van de reikwijdte kunnen ook overtredingen als woon- of drugsoverlast, woningonttrekking als gevolg van bijvoorbeeld hennep en illegale verblijfsinrichtingen worden aangepakt met deze instrumenten. Wij pleiten voor een uitbreiding op dit vlak.

Beheersovername

De overname van het beheer is een waardevolle uitbreiding van het gemeentelijke instrumentarium. Dit geldt in het bijzonder voor de beheervergoeding die ook voorziet in het terughalen van de kosten van de noodzakelijke herstelwerkzaamheden. Wij vinden het belangrijk dat de beheerder het beheer in zijn volle omvang krijgt waaronder het innen van de huurpenningen van de lopende huurovereenkomsten. De G4 waardeert de executoriale titel en de introductie van de mogelijkheid tot een negatieve beheersvergoeding.

Preferente schuldeiserspositie van gemeenten

Wij betreuren dat het voorstel van de gemeenten, om een preferente schuldeiserspositie te krijgen, het niet gehaald heeft. Dit is voor de G4 een essentieel onderdeel voor de aanpak van huisjesmelkers en wij geven u dringend in overweging uw standpunt op dit onderdeel te herzien. U geeft aan dat de preferente schuldeiserspositie voor gemeenten nu niet in de rede ligt, omdat banken, wanneer zij geen zekerheid meer hebben over het garant van hun kredieten, minder genegen zijn om hypotheek te verstrekken.



Handhaving is zeer kostbaar voor gemeenten, mede omdat de kosten vaak niet op de overtreders kunnen worden verhaald. Vaak worden overtredingen gepleegd door malafide eigenaren, waarbij constructies worden opgezet via plof-B.V.'s en stromannen én woningen met zwaar achterstallig woningonderhoud worden aangeschaft. In deze woningen wordt niet geïnvesteerd, ze worden aan te veel huurders verhuurd en er worden te hoge huurbedragen gevraagd. Wanneer de gemeente dan handhavend optreedt, worden dwangsommen en de kosten van bestuursdwang (het opknappen van de woning) niet betaald. Dit komt mede omdat het invorderingstraject een zeer tijdrovend en inefficiënt traject is wat ten koste gaat van het lik-op-stukbeleid. Een gemiddeld invorderingstraject duurt één tot twee jaar. De huisjesmelkers speculeren hierop. Uiteindelijk komt het tot een executie van de woning op de veiling en blijft de gemeente met een oninbare vordering zitten. Het kan naar ons idee niet zo zijn dat de gemeente, en daarmee de belastingbetaler, opdraait voor de kosten die worden gemaakt in verband met de aanpak van deze malafide praktijken.

Het risico dat banken minder geneigd zullen zijn om hypotheek te verstrekken schatten wij laag in, nu dit in de relatie tussen een hypotheekverstrekker en een bonafide huiseigenaar immers niet aan de orde zal zijn.

Overigens hebben de gemeenten tot 1998 een preferente schuldeiserspositie gehad (artikel 105 Woningwet 1989). Deze is zonder goede reden in 1998 geschrapt uit de Woningwet.

Een preferente schuldeiserspositie van gemeenten zal de handhaafbaarheid van de Woningwet direct ten goede komen. Overtreders zullen handhaving eerder als een lik-op-stukbeleid ervaren. Wij zijn daarom van mening dat een preferente schuldeiserspositie van gemeenten als sluitstuk van het handhavingstraject onmisbaar is en vragen u dit punt te heroverwegen.

Verder vragen wij uw aandacht voor twee met dit wetsvoorstel samenhangende onderwerpen, namelijk de introductie van een 'Zorgplicht voor eigenaren in de Huisvestingswet' en een 'Onderzoeksplicht voor eigenaren in de Woningwet'.

Zorgplicht in Huisvestingswet

Voor een effectievere eigenaargerichte aanpak is tevens een aanpassing in de Huisvestingswet wenselijk waardoor eigenaren, zoals ook in de Woningwet is geregeld voor de fysieke staat van de bestaande voorraad, een zorgplicht krijgen voor wat betreft het gebruik van deze voorraad. Ook het in strijd met de regelgeving 'laten gebruiken' van woningen en het 'in standhouden van overtredingen' kunnen dan als overtreding van de Huisvestingswet worden aangemerkt. Hierdoor wordt het mogelijk eigenaren aan te spreken op hun verantwoordelijkheid bij overtredingen van de Huisvestingswet en ze bijvoorbeeld een bestuurlijke boete op te leggen. Vanwege het ontbreken van een dergelijke zorgplicht is het nu bijvoorbeeld niet mogelijk om op te treden tegen situaties waarbij een nieuwe eigenaar een eerder illegaal omgezette woning in stand houdt. De nieuwe eigenaar heeft immers de overtreding niet zelf begaan. Huisjesmelkers kunnen aldus aan de bepalingen van de Huisvestingswet (en vergunningvereiste) ontkomen door een woning te verwerven - al dan niet van een bekende uit het circuit - waar reeds sprake is van illegale kamerverhuur.



Onderzoeksplicht

Wij hebben van uw ambtenaren begrepen dat er voornemens bestaan om een aanschrijvingsgrond in de Woningwet op te nemen om eigenaren te dwingen tot het plegen van nader onderzoek, wanneer daar voldoende aanleiding toe is. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij een vermoeden van 'verborgen gebreken' zoals bij vallende gevelplaten, afbrekende balkons en instortende gemetselde gevels. Om 'verborgen' gebreken, en daarmee gevaarlijke situaties, te constateren is soms nader onderzoek nodig. Het is de verantwoordelijkheid van de eigenaar om zelf zorg te dragen voor de constructieve veiligheid van het bouwwerk en de kennis daarvan. In de dagelijkse praktijk wordt een verplichting tot onderzoek gemist. De calculerende huiseigenaar weet maar al te goed in te spelen op de noodzaak van het aantonen van het gebrek door de gemeente. Een aanschrijving op grond van de Woningwet is nu pas mogelijk indien gebreken daadwerkelijk zijn geconstateerd. Een wettelijk instrument om de eigenaar te verplichten tot het doen van dit onderzoek ontbreekt, waardoor gemeenten voor de kosten van dit onderzoek opdraaien. Met het opnemen van de aanschrijvingsgrond in de Woningwet wordt het niet uitvoeren van nader onderzoek door een eigenaar een overtreding en zijn de kosten verhaalbaar. De verantwoordelijkheid komt te liggen waar deze hoort, bij de eigenaar.

De G4 omarmen uw initiatief hiertoe en zouden graag zien dat de onderzoeksplicht nog in deze wetwijziging van de Woningwet wordt meegenomen.

Tot slot

Wij waarderen uw streven om de wijziging van de woningwet zo spoedig mogelijk in procedure te brengen. Met onze opmerkingen hopen wij een constructieve bijdrage te leveren aan het traject tot wijziging van de Woningwet. Graag geven de G4-gemeenten nog een nadere inhoudelijke toelichting op de opmerkingen.

Hoogachtend,

De wethouders Wonen en Stedelijke Vernieuwing,

Hamit Karakus, gemeente Rotterdam
Freek Ossel, gemeente Amsterdam
Maarten van Poelgeest, gemeente Amsterdam
Marnix Norder, gemeente Den Haag
Gilbert Isabella, gemeente Utrecht