

Position paper woonfraude

Door de schaarste aan betaalbare woningen, met name in grotere steden, zien we allerlei vormen van ongewenst gedrag op de woningmarkt. Op diverse manieren maken mensen misbruik van de schaarste. Onder de noemer woonfraude verdiept de Tweede Kamer zich hierin. De Woonbond steunt dit van harte. Woonfraude is misbruik maken van schaarste ten koste van de zwakste spelers op de woningmarkt. Wij juichen van harte toe dat dit probleem systematisch wordt aangepakt.

Er zijn een aantal hoofdcategorieën te onderscheiden bij woonfraude, die om een verschillende aanpak vragen. Hieronder lopen wij er een aantal langs.

Illegale vakantieverhuur

Een aantal specifieke steden heeft veel last van illegale vakantieverhuur via platforms als Airbnb. Steeds meer woningen worden onttrokken aan de woningmarkt en permanent als hotel ingezet. Dit heeft tot gevolg dat er steeds minder woningen beschikbaar zijn voor woningzoekenden. Begin 2018 bleek uit onderzoek van het dagblad Trouw dat alleen al in Amsterdam 6.000 illegale Airbnb hotels waren, waarvan bijna 5.000 permanent als hotel werden verhuurd en dus onttrokken aan de woningmarkt. In de meest extreme gevallen, zoals in het centrum van Amsterdam, veranderen woonbuurten in hotelgebieden. Afspraken met de platforms zijn moeilijk te maken door hun internationale werkwijze. In april 2018 kondigde minister Ollongren een uniform registratiesysteem aan voor vakantieverhuur. Dit geeft gemeentes meer houvast om vakantieverhuur te reguleren en onttrekking van woningen te voorkomen. De Woonbond vraagt om een spoedige invoering van dit registratiesysteem.

Onderverhuur

Het onderverhuren van woningen is in de meeste huurcontracten verboden, tenzij de huurder specifieke toestemming van de verhuurder heeft. De sanctie varieert van € 5.000,- boete tot uitzetting uit de woning. Het slachtoffer bij illegale onderverhuur is over het algemeen de onderhuurder, die veel meer betaalt dan redelijk is. Daarnaast is de verhuurder slachtoffer, omdat deze de controle over zijn woning kwijt is.

Zoals gezegd, de Woonbond ondersteunt van harte dat hier tegen wordt opgetreden. Huurders die een sociale huurwoning onderverhuren om er zelf aan te verdienen, al dan niet via vakantieverhuur, maken misbruik van de schaarste aan betaalbare woningen.

De omvang van het probleem is onduidelijk. Een recent onderzoek sprak van tien tot twintig procent van alle sociale huurwoningen in Amsterdam, een aantal dat ons aan de hoge kant lijkt. Sinds 2011 bestaat in Amsterdam het 'meldpunt zoeklicht', waar bewoners verdenkingen van woonfraude kunnen melden. Voor zover wij weten is Amsterdam de enige gemeente met een dergelijk meldpunt. Het aantal meldingen per jaar is sinds de oprichting gestegen van ruim 1.000 in 2011 naar 2.600 in 2016. De helft van die meldingen had betrekking op illegale vakantieverhuur, zo'n 700 gingen over illegale onderverhuur. In 2018 werden in Amsterdam via dit meldpunt 821 sociale huurwoningen ontruimd vanwege woonfraude in het algemeen. Cijfers van de omvang van het probleem buiten Amsterdam zijn ons niet bekend.

Tenslotte: aanpak van illegale onderhuur helpt voor een eerlijkere verdeling van de schaarse woningen, maar het levert per saldo geen extra woningen op. Illegale onderhuurders zijn ook woningzoekenden die ergens moeten wonen. Schaarste aan sociale huurwoningen wordt het beste

bestreden door de voorraad sociale huurwoningen te vergroten. Daarmee wordt ook het verdienmodel van illegale onderverhuur ondergraven.

Huisjesmelkerij

Woonfraude wordt niet alleen door huurders, maar ook door woningeigenaren en verhuurders gepleegd. In het geval van huisjesmelkerij zijn het de huurders in zo'n woning die daar het slachtoffer van zijn. Vaak gaat het hierbij om een combinatie van het ontduiken van regels, het vragen van te hoge huurprijzen, slecht onderhoud en intimidatie van huurders die klagen. Minister Ollongren werkt sinds een jaar aan een samenhangende aanpak van huisjesmelkers, een aanpak die wij toejuichen en waar wij aan bijdragen. In dit kader zouden wij u nogmaals willen wijzen op de keuze van de gemeente Groningen om een vergunningstelsel voor particuliere kamerverhuur in te stellen. De Woonbond ziet toekomst in dit systeem omdat het mogelijkheden biedt om buiten het strafrecht om op te treden als een verhuurder een huisjesmelker blijkt te zijn. Het lijkt ons geen vreemde gedachte dat een verhuurder aan bepaalde minimale kwaliteitseisen moet voldoen. Zo'n vergunningstelsel biedt daar de mogelijkheden toe. Wij raden u aan om de ontwikkeling van dit stelsel te volgen en het bij bewezen succes om te zetten in wetgeving.

Tijdens het Ronde Tafelgesprek van 13 maart licht ik deze position paper graag verder toe.

Met vriendelijke groet,

Paulus Jansen,
algemeen directeur