

Vergaderjaar 2008–2009

27 926

Huurbeleid

Nr. 140

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN, WIJKEN EN INTEGRATIE

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 8 juli 2009

Middels deze brief kom ik tegemoet aan het verzoek van Uw Kamer om u spoedig te informeren over de stand van zaken omtrent de toezeggingen uit het algemeen overleg over Onrechtmatige bewoning en huisjesmelkerij van 4 september 2008 (Kamerstuk 27 926, nr. 128). Alle toezeggingen zijn inmiddels afgedaan.

Stand van zaken toezeggingen:

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

Stand van zaken:

Dit punt is afgedaan middels een brief over studentenhuisvesting van 20 februari 2009 aan de Kamer (TK Kamerstuk 2008–2009, 31 700 XVIII, nr. 65). In de brief wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het overleg met Kences (incl. de voortgang met het actieplan Studentenhuisvesting 2003–2010 en de Kences-raming van de tekorten). Tevens wordt in de brief nader onderzoek aangekondigd. Naar aanleiding van de brief heeft er voorts een AO met de Kamer over studentenhuisvesting plaatsgevonden op 2 juni 2009 (kamerstuk 31 700 XVIII, nr. 85).

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

Stand van zaken:

De Kamer is per brief van 23 april 2009 (TK Kamerstuk 2008–2009, 31 903, nr. 5) verder geïnformeerd over de collectieve geschillenbeslechting. In de brief heb ik voorgesteld dat als er nog vragen bestaan over dit punt, ik hierover graag met uw Kamer in gesprek ga ten tijde van de behandeling van het wetsvoorstel Instellingswet ZBO Huurcommissie (Kamerstukken II 2008–2009, 31 903, nr. 1–4).

3. 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.

Stand van zaken:

De staatssecretaris van Financiën heeft inmiddels stappen ondernomen om de openbaarheid van de WOZ-waarde te verruimen; zie ook zijn brief aan uw Kamer d.d. 19 maart jl. (TK, vergaderjaar 2008–2009, 29 911, nr. 24). Inmiddels ligt een voorstel tot verruiming van de openbaarheid van de WOZ-waarde bij het College Bescherming Persoonsgegevens. Vooralnog zullen de WOZ-waarden op te vragen zijn bij de gemeenten, die immers de basisregistratie WOZ beheren. Nog nader wordt bekeken of en bij welke instantie er mogelijk een centraal loket kan komen.

4. 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.

Stand van zaken:

Dit punt is afgedaan middels een brief aan de Kamer van 19 november 2008 (Kamerstuk II 2008–2009, 27 926, nr. 131).

In deze brief wordt geconcludeerd dat in sommige gevallen de aanpak van misbruik van huurwoningen gediend is met het type registers zoals het NMOH. Het ruimhartig steunen van deze initiatieven is echter niet aan de orde. Het betreft initiatieven van de markt die zich aan de wettelijke regels, onder meer betreffende de privacy, dienen te houden. Ik heb daarom voorgesteld om voor eind 2009 een kort gericht onderzoek te doen om te zien hoe deze registers in de praktijk werken. Hierover zal ik de Kamer desgewenst te zijner tijd informeren.

5. 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 etc.

Stand van zaken:

De verschillende brancheorganisaties van makelaars en taxateurs, met uitzondering van de kleinste makelaarsorganisatie, hebben in eerste instantie gezamenlijk het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI) opgericht. Onlangs heeft de Vereniging van Register Vastgoed Taxateurs (RVT) zich daar weer uit teruggetrokken wegens een verschil van inzicht. Partijen hebben zich recentelijk bereid verklaard om op voorzittersniveau nog een poging te ondernemen om wederom op één lijn te komen. Op ambtelijk niveau wordt contact onderhouden met de brancheverenigingen en daarbij is aangegeven dat, indien gewenst, aan de besprekingen zal worden deelgenomen. In hoeverre dat daadwerkelijk ook zal worden bereikt is mede afhankelijk van de opstelling daarin door de Nederlandse Mededingingsautoriteit (NMa). Laatstgenoemde instantie heeft aan het NWWI laten weten dat mededingingsaspecten het NWWI-taxatierapport wellicht in de weg staan.

Wellicht ten overvloede verwijs ik in dit verband nog naar de beantwoording door mijn collega van Justitie (brief van 3 juni 2009, kenmerk 5604503/09) van de kamervragen van de leden Heerts (PvdA) en Teeven (VVD) over de rol van de taxateursbranche bij het tegengaan van fraude (ingezonden 20 mei 2009).

6. 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.

Stand van zaken:

De minister heeft deze vragen beantwoord bij brief van 12 mei 2009 (TK 31 700 XVIII, nr. 83).

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

Stand van zaken:

Dit punt is afgedaan middels mijn brief aan de Kamer van 8 mei 2009 (Kamerstuk II 2008–2009, 27 926, nr. 137). Hierin concludeer ik op basis van gesprekken met gemeenten en de VNG dat een vergunningplicht voor kamerbemiddelingsbureaus niet wenselijk is. Vooral om de problemen met de malafide bemiddelingsbureaus in lang niet alle gemeenten spelen. Daarnaast kunnen gemeenten in lokale verordeningen zelf regels stellen aan kamerbemiddelingsbureaus.

In deze brief wordt tevens ingegaan op de toezegging dat de minister zal onderzoeken hoe studentenorganisaties in de grote studentensteden – net zoals nu in Groningen wordt gedaan – een rol kunnen spelen bij het stimuleren van studenten om naar de huurcommissie te stappen bij evt. misstanden in de huur van hun kamer. In Groningen werkt dit nl op een goede manier.

8. De minister doet de toezegging dat de huurcommissie overlegt met de Raad van de rechtspraak om te bezien of op lokaal niveau de rechtbankuitspraken direct bij de huurcommissie ter inzage kunnen liggen.

Stand van zaken:

Het overleg heeft plaatsgevonden. Hieruit is gebleken dat het voor de griffies van de rechtbanken alleen tegen hoge uitvoeringslasten uitvoerbaar is om deze uitspraken actief te selecteren en aan de huurcommissie toe te zenden. De reden hiervoor is dat de voor de huurcommissie relevante uitspraken niet eenvoudig te herkennen zijn voor de griffies. Vóór 1 augustus 2003 ging het om procedures die werden ingeleid met een verzoekschrift. Gezien het geringe aantal procedures dat zo wordt ingeleid, was het voor de griffies mogelijk om de voor de huurcommissie relevante uitspraken te vinden. Per 1 augustus 2003 is de wetgeving zodanig gewijzigd dat deze procedures worden ingeleid met een dagvaarding. Toen is ook de verplichting voor de griffies om uitspraken aan de huurcommissies te zenden uit de wet gehaald. Het aantal procedures dat met een dagvaarding wordt ingeleid is vele malen groter, waardoor het voor de rechtbankgriffies veel moeilijker en dus veel bewerklijker is geworden om de voor de huurcommissie relevante uitspraken te vinden. Bovendien bieden de in gebruik zijnde geautomatiseerde systemen bij de griffies geen ruimte om deze zaken te voorzien van de aanduiding «relevant voor de huurcommissie».

Inmiddels heeft de huurcommissie een werkwijze ontwikkeld waarmee wordt voorkomen dat de behandeling van een huurgeschil door de huurcommissie nodeloos wordt opgehouden door het niet beschikbaar zijn van een rechterlijke uitspraak. De huurcommissie vraagt deze op bij de partijen in het huurgeschil dat zij in behandeling heeft. Daarmee is de directe noodzaak om actieve toezending door de griffies te regelen weggefallen. Niettemin verdient het mijns inziens de voorkeur om op langere termijn een oplossing te realiseren die geen beroep doet op de medewerking van partijen in het huurgeschil. Het betreft hier immers twee overheidsinstanties, die in staat zouden moeten zijn om voor hun werk relevante informatie uit te wisselen zonder tussenkomst van burgers. Bovendien is hiermee niet sluitend geregeld dat de huurcommissie alle rechterlijke uitspraken ontvangt die volgen op een procedure bij de huurcommissie. Dit terwijl de huurcommissie al deze uitspraken graag wil kennen, zodat zij hiermee rekening kan houden bij het formuleren van haar eigen uitvoeringsbeleid.

In dat verband is relevant dat de Raad voor de rechtspraak heeft aangegeven dat er voorbereidingen gaande zijn om op termijn van een aantal

jaren te komen tot een landelijke databank van alle rechterlijke uitspraken. Een dergelijke generieke voorziening zou ook hier uitkomst kunnen bieden. Dan dient nog wel te worden bezien of een wettelijke grondslag vereist is voor de huurcommissie om deze databank te raadplegen.

9. De handreiking «Ruimte voor Arbeidsmigranten», die één dezer dagen wordt verstuurd, zal ook aan de kamerleden toegezonden worden.

Stand van zaken:

Dit punt is afgedaan doordat de handreiking op 22 september 2008 is verstuurd aan de Kamer.

De minister voor Wonen, Wijken en Integratie,
E. E. van der Laan