

Vergaderjaar 2010–2011

29 453

Woningcorporaties

Nr. 172

LIJST VAN VRAGEN EN ANTWOORDEN

Vastgesteld 14 oktober 2010

De algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie¹ heeft een aantal vragen voorgelegd aan de minister voor Wonen, Wijken en Integratie naar aanleiding van de brief van 22 april 2010 inzake het dossier Short stay (situatie woningcorporaties Amsterdam) (Kamerstuk 29 453, nr. 157).

De minister heeft deze vragen beantwoord bij brief van 13 oktober 2010. Vragen en antwoorden zijn hierna afgedrukt.

De fungerend voorzitter van de commissie,
Van Gent

De griffier van de commissie,
Van der Leeden

¹ Samenstelling:

Leden: Gent, W. van (GL), Fng voorzitter, Staaij, C.G. van der (SGP), Arib, K. (PvdA), Dijsselbloem, J.R.V.A. (PvdA), Koopmans, G.P.J. (CDA), Sterk, W.R.C. (CDA), Jansen, P.F.C. (SP), Ortega-Martijn, C.A. (CU), Thieme, M.L. (PvdD), Fritsma, S.R. (PVV), Karabulut, S. (SP), Dibi, T. (GL), Wolbert, A.G. (PvdA), Marcouch, A. (PvdA), Boer, B.G. de (VVD), Lucassen, E. (PVV), Verhoeven, K. (D66), Koolmees, W. (D66), Klaveren, J.J. van (PVV), Dijkhoff, K.H.D.M. (VVD), Vacature, CDA, Vacature, VVD en Vacature, VVD.
Plv. leden: El Fassed, A. (GL), Dijkgraaf, E. (SGP), Dekken, T.R. van (PvdA), Bouwmeester, L.T. (PvdA), Hijum, Y.J. van (CDA), Knops, R.W. (CDA), Gerven, H.P.J. van (SP), Voordewind, J.S. (CU), Vacature, PvdD, Driessen, J.H.A. (PVV), Bashir, F. (SP), Voortman, L.G.J. (GL), Heijnen, P.M.M. (PvdA), Monasch, J.S. (PvdA), Dezentjé Hamming-Bluemink, I. (VVD), Brinkman, H. (PVV), Pechtold, A. (D66), Veldhoven, S. van (D66), Hernandez, M.M. (PVV), Vacature, VVD, Haersma Buma, S. van (CDA), Lucas-Smeerdijk, A.W. (VVD) en Lodders, W.J.H. (VVD).

Bent u bereid toe te zeggen dat er nu eindelijk door een echt onafhankelijke partij in dit dossier wordt gedoken om uit te zoeken wat hier aan de hand is?

Naar aanleiding van de vragen van de algemene commissie voor WWI van 3 november 2009 en het dossier dat door het lid Van der Burg is overhandigd, is door de VROM-Inspectie uitgebreid onderzoek gedaan, waarbij een check is uitgevoerd op de aangeleverde adressen. De betrokkenheid van een medewerker van de VROM-Inspectie is onderzocht en er zijn gesprekken gevoerd met woningcorporaties, bestuurders van deelgemeenten en de centrale stad.

Wederom zijn door uw Kamer over dit onderwerp veel vragen gesteld, maar daarbij zijn naar mijn mening geen wezenlijke nieuwe inzichten of feiten naar voren gebracht. Ik zie daarom geen aanleiding om een andere partij onderzoek naar dit dossier te laten doen. Overigens wijs ik u er ook op, dat de VROM-Inspectie een onafhankelijke positie heeft binnen mijn departement en eigenstandig en direct naar mij kan rapporteren.

2 en 3

In de brief van 22 april jl. geeft u aan dat u het uitsluit dat een medewerker van de VROM-Inspectie bij een binnentreding betrokken is geweest. Kunt u dan verklaren hoe het mogelijk is dat een auto met een kenteken geregistreerd op naam medewerkster VROM-Inspectie Noord-West isesignaleerd bij het posten in de Holendrechtstraat te Amsterdam?

Kunt u verklaren hoe het mogelijk is dat bij navraag bij de betreffende regionale VROM-Inspectie door de receptioniste gewoon doorverbonden werd naar de persoon met de opgegeven naam als deze persoon niet bekend is bij de VROM-Inspectie (ook niet op de oude personeelslijsten)? Kunt u verklaren hoe het kan dat de receptioniste tegenover een contactpersoon heeft verklaard dat de persoon met deze naam wel degelijk bekend was bij haar als werknemster van de betreffende VROM-Inspectie? Kunt u na ruim twee jaar vragen stellen over deze kwestie en een toezegging van uw ambtvoorganger om dit grondig uit te zoeken uiteenzetten waarom dit dossier door de betreffende VROM-Inspectie zelf onderzocht wordt in plaats van door een onafhankelijke partij of het meldpunt integriteit?

U geeft aan dat gegeven de rolverdeling tussen rijksinspectie en gemeente het niet past dat een medewerker van de VROM-Inspectie bij een binnentreding aanwezig is. Is het feit dat een dossier wordt aangeleverd met kenteken en al geen reden om hier diep en onafhankelijk in te duiken?

In mijn brief van 22 april 2010, kenmerk 29 453 nr. 157, ben ik ingegaan op de mogelijke betrokkenheid van de medewerker van de VROM-Inspectie bij huisbezoeken en heb ik aangegeven dat op basis van de bekende feiten er geen aanwijzing is dat een medewerker van de VROM-Inspectie bij binnentreding van een woning aan de Holendrechtstraat betrokken zou zijn geweest. In deze brief heb ik ook aangegeven dat de naam van de betrokken toezichthouder, een toezichthouder van de gemeente Amsterdam betreft en niet van de VROM-Inspectie.

Bij deze beantwoording heb ik gepoogd de privacy van betrokkene te respecteren en als gevolg daarvan ben ik mogelijk wat summier geweest. Niettemin betreur ik het dat dit aspect opnieuw wordt aangehaald en in het bijzonder dat zonder meer wordt aangenomen dat een medewerker van de VROM-Inspectie bij de genoemde handhavingsactiviteiten betrokken zou zijn geweest. Ik zal in verband hiermee de beantwoording meer toespitsen.

In het dossier dat mij door u is uitgereikt wordt een naam genoemd en betrokkene zou een medewerker zijn van de VROM-Inspectie. Deze naam wordt genoemd in relatie tot een handhavingsactie op 26 juli 2006. Bij de receptie van het kantoor Noord-West van de VROM-Inspectie in Haarlem is navraag gedaan. Er blijkt inderdaad iemand met die naam bij de VROM-Inspectie te hebben gewerkt, maar die is al jaren geleden (vóór 2006) uit dienst gegaan. Wel is mij uit gesprekken met de gemeente Amsterdam gebleken dat bij de dienst Wonen van de gemeente Amsterdam een toezichthouder werkzaam is met diezelfde achternaam en betrokkene heeft ook toegegeven dat hij daadwerkelijk met zijn auto bij enkele panden aan de Holenstrechtstraat heeft gepost. Op grond van deze verklaring heb ik in mijn brief van 22 april 2010 gemeend te kunnen melden dat ik tot de overtuiging ben gekomen dat is uit te sluiten dat een medewerker van de VROM-Inspectie bij een binnentreding betrokken zou zijn geweest. Ik ga ervan uit dat met deze aanvullende toelichting hierover geen misverstand meer bestaat.

4

Wat wilt u zeggen met uw antwoord dat Stadsherstel zelf geen panden verhuurt als hotelkamer, maar uitsluitend enkele panden verhuurt als appartement te gebruiken door Krasnapolsky zelf? Hoe kan het dat sociale huurwoningen zomaar aan de voorraad onttrokken worden en zelfs voor eigen gebruik als appartement aan een hotel worden verhuurd? Kan een hotel dan ook op een wachtlijst voor sociale huurwoningen staan?

In mijn brief van 22 april 2010 heb ik geantwoord dat Stadsherstel zelf geen panden als hotelkamer verhuurt, maar dat zij wel panden aan Krasnapolsky verhuurt als appartementen. Dat onderscheid is van belang, omdat voor hotelkamers een ander regime geldt dan voor appartementen die voor short stay worden gebruikt. Voor dit laatste is in Amsterdam een onttrekkingsvergunning op basis van de Huisvestingswet nodig. Het handhaven van de Huisvestingswet is primair een zaak van de gemeente. Die ziet erop toe dat vastgoed met een woonbestemming niet «zomaar» voor commerciële doeleinden wordt ingezet, of dat een hotel (commerciële bestemming) op een wachtlijst voor sociale huurwoningen (woonbestemming) komt te staan.

5

Op 31 oktober 2008 heeft uw ambtsvoorganger, mw. Vogelaar, bij de vragen acht en negen van het lid Van der Burg geantwoord dat haar op basis van de jaarstukken van woningcorporaties over 2007 geen gevallen zijn gebleken waarbij hotelondernemingen woningen van woningcorporaties verhuren. In maart 2008 zegt wethouder Herrema echter: «In de Amsterdamse binnenstad is een aantal sociale huurwoningen in gebruik van hotels. Onder meer het Krasnapolsky hotel heeft woningen aan de sociale huurvoorraad onttrokken, zo heeft de Dienst Wonen vastgesteld. Met stadsdeel centrum wordt overleg gevoerd. etc. De woningonttrekking is geconstateerd na klachten van voorzitter van de Vereniging Expat Rentals. Hij vindt het onterecht dat hotels sociale huurwoningen voor 150 tot 200 woningen per nacht mogen verhuren en stadsdelen dit gedogen». Hoe verhoudt het antwoord van uw ambtsvoorganger zich tot de uitspraken van wethouder Herrema?

De toenmalige minister voor Wonen, Wijken en Integratie, mevrouw Vogelaar, heeft inderdaad op vragen van mevrouw Van der Burg (Tweede Kamer, vergaderjaar 2008–2009, nr. 523) geantwoord dat op basis van de jaarstukken 2007 haar geen gevallen zijn gebleken, waarbij hotelondernemingen woningen van woningcorporaties verhuren. Deze formulering hoeft niet strijdig te zijn met de aangehaalde uitspraak van de heer Herrema. Het is immers mogelijk dat de feitelijke situatie

afwijkt van de situatie, zoals die uit de jaarstukken naar voren komt. Het is vanzelfsprekend dat dit niet wenselijk is.

De corporaties die zijn genoemd in het dossier zijn daarom ook aangeschreven; woningcorporaties zijn op grond van het Besluit beheer sociale huurwoningen verplicht om nevenactiviteiten te melden. Daarna bleek dat in twee gevallen (Ymere en De Key) inderdaad sprake was van verhuur van corporatievastgoed aan derden ten behoeve van een hotelfunctie.

De corporaties hebben deze nevenactiviteit vervolgens formeel gemeld, waarna ik toestemming heb gegeven voor deze nevenactiviteit op grond van het proportionaliteitsbeginsel, dat wil zeggen dat de hotelfunctie geacht wordt in redelijke verhouding te staan tot de kernactiviteiten van de corporaties. In het derde geval (Stadsherstel) bleek geen sprake te zijn van een hotelfunctie.

6, 7 en 8

Hoe is het mogelijk dat het handhavingsverzoek dat betrekking heeft op hotel Krasnapolsky en Barbizon nog steeds in onderzoek is? Is het waar dat dit al sinds 2005 in onderzoek is? Is u bekend dat al sinds 2007 is bevestigd dat het niet klopt en dat inmiddels de handhaving van enkele van die panden weer gestaakt is en dat er nu gepoogd wordt ze te legaliseren? Kunt u verklaren hoe dit zich tot elkaar verhoudt en zijn constatering dat stadsdelen serieus werk maken van het handhaven van illegale situaties?

Is het waar dat er vrijwel uitsluitend en per direct gehandhaafd wordt bij kleine particuliere verhuurders en niet bij Htel, Vesteda, NV Zeedijk, NV Stadsherstel en Ymere? Zo nee, kunt u dan verklaren hoe het kan dat het handhavingsverzoeken en meldingen van oneigenlijk gebruik bij deze partijen jaren slepen, terwijl er bij particulieren direct een boete wordt opgelegd sinds dit per januari 2010 kan?

Hoe zit het met appartementen die de hotels verhuren in de panden met woonbestemming die geen onderdeel zijn van het hotel, de panden op de lijst van de voorzitter van Expat Rentals?

Handhaving op de Huisvestingswet is primair een gemeentelijke bevoegdheid en om die reden is de gemeente Amsterdam het bevoegd gezag voor het onttrekken van woningen aan een woonbestemming. Navraag bij de gemeente Amsterdam leert dat ten aanzien van Krasnapolsky (en enkele andere zaken die genoemd worden in het handhavingsverzoek van de Vereniging Expat Rentals, de zogenaamde «lijst-Van den Berg») op 12 april 2010 is besloten het handhavingsverzoek af te wijzen. Ten aanzien van de niet-afgeronde zaken (NV Zeedijk en Stadsherstel) heeft het dagelijks bestuur van het stadsdeel Centrum aan de heer Van den Berg aangegeven dat gestreefd wordt naar afhandeling van de totale lijst in september 2010. De gemeente Amsterdam geeft daarbij aan dat de lange termijn van afhandeling wordt veroorzaakt door de complexiteit van de zaken die in het handhavingsverzoek van de Vereniging Expat Rentals worden genoemd.

Voor Htel en Vesteda geeft Amsterdam aan dat geen verzoek tot handhaving is ingediend.

9 en 10

Het lijkt tegenstrijdig dat gesteld wordt in de brief van 22 april jl. dat in de adressenlijst die door de voorzitter van Expat Rentals is aangereikt geen corporatiewoningen zitten. Hoe kan het dan dat op basis van de lijsten de corporaties Ymere, Stadsherstel en De Key gevraagd is om nadere informatie? Graag uitleg hoe deze beweringen zich tot elkaar verhouden. Is het niet zo dat op deze lijst van de voorzitter van Expat Rentals wel degelijk corporatiewoningen van diverse woningbouwcorporaties staan

en dat zelfs de rechter de (deel)gemeente heeft gemaand te gaan handhaven? Kunt u aangeven of dit jaren na dato ook is gebeurd?

Deze beweringen hoeven niet tegenstrijdig te zijn. Woningcorporaties kunnen commercieel vastgoed in eigendom hebben, dat zij aan andere organisaties (zoals Krasnapolsky) verhuren. Zoals ik al heb aangegeven in mijn brief van 22 april 2010, zijn de adressen uit het overhandigde dossier en die betrekking hebben op corporatiebezit dat voor hoteldoeleinden wordt gebruikt, door VROM/WWI gecontroleerd bij de genoemde woningcorporaties. Dat heeft tot een drietal meldingen geleid, die door mij zijn afgehandeld (zie antwoord op vraag 5).

11

In de brief wordt gemeld dat het vragen van nadere informatie heeft geleid tot melding van Hotel Flipper. Bij de gedane melding ging het echter niet over het hotel Flipper zelf, maar over de ermee illegaal (via een doorbraak) verbonden sociale huurwoning, Holendrechtstraat 12hs, die al jaren als hotelkamer(s) wordt verhuurd. Kunt u verklaren hoe – ondanks keer op keer melden – het mogelijk is dat er steeds een rookgordijn over het illegale gebruik van deze woning wordt opgetrokken door respectievelijk de Amsterdamse diensten en nu de VROM-Inspectie? Waarom wordt de hotelexploitatie niet gestaakt en beboet?

Ik heb voor het betreffende pand ingestemd met het eigendom van en de verhuur door Ymere als hotel, op grond van het feit dat deze activiteit proportioneel is ten opzichte van de kernactiviteiten van Ymere. De voorwaarde hierbij was dat het hotel niet groter zou worden. In de melding van Ymere over dit hotel is door Ymere zelf aangegeven dat er sprake was van illegale onttrekking van één woning (Holendrechtstraat 12hs) en illegale verbouw door de hotelexploitant. Ymere heeft de hotelexploitant hierop aangesproken en met het stadsdeel Zuideramstel overeenstemming bereikt over het ongedaan maken van deze woningonttrekking en het terugdraaien van de bouwkundige ingrepen waarvoor geen vergunning is verleend.

12

Hoe verhoudt hetgeen is aangekaart bij de vragen drie en vier zich tot de mededeling dat de melding over short stay in Amsterdam niet thuishoort bij meldpunt integriteit woningcorporaties? (blz. 4). Is het onttrekken, beschikbaar stellen van sociale huurwoningen door woningcorporaties op wat voor wijze dan ook via hotels als hotel kamer of als short stay verblijf dan geen zelfverrijking of fraude? Is het niet zo dat 30 keer 150 € per nacht gedurende een maand ontzettend veel meer oplevert dan een huurprijs van minder dan euro 64 € per maand? Waar is dit geld gebleven gegeven het feit dat er niks over in de jaarstukken staat (zie opmerking bij vraag vier hierboven)? Kunt u verklaren waarom een dergelijke melding wordt overgedragen naar de VROM-Inspectie die hierbij mogelijk een rol speelt (zie bovenstaande vragen een en twee)?

Indien een woningcorporatie woningen aan de huurvoorraad onttrekt of als hotelkamer verhuurt, dan is wellicht sprake van overtreding van bepalingen uit de Huisvestingswet of het Bbsh. Op grond van deze regelgeving kan daartegen bestuursrechtelijk worden opgetreden en om die reden is de melding over short stay door het meldpunt integriteit woningcorporaties aan de betreffende afdeling voor afhandeling overgedragen. Het is ontegenzeggelijk waar dat de verhuur voor short stay meer oplevert dan bij verhuur als woning, maar dat wil niet zeggen dat sprake is van zelfverrijking of fraude. Bij het onderzoek naar de melding is daarvan voorshands niet gebleken. Het meldpunt (dat onderdeel is van de VROM-Inspectie) neemt bij voorbaat de gevallen in

behandeling waar wel sprake is van fraude; nu daarvan in dit geval niet is gebleken, was er aanleiding om de behandeling over te dragen. Overigens had de melding, zoals in de brief van 22 april 2010 is verwoord, betrekking op handelen van de gemeente Amsterdam. Dat is ook de reden dat de melding is betrokken bij de overleggen van de VROM-Inspectie met de gemeente Amsterdam. Aangezien de VROM-Inspectie op geen enkele wijze bij handhavingsactiviteiten met betrekking short stay betrokken is geweest bestaat hiertegen geen enkel bezwaar.

13

Hoe kan het dat bijvoorbeeld Vesteda volgens wethouder Herrema (2 december 2008) nooit om expliciete toestemming voor short stay heeft gevraagd en de gemeente deze toestemming ook nooit expliciet heeft gegeven en dat Vesteda wel onder het overgangsbeleid short stay valt, terwijl dit verzoek van alle kleine particuliere verhuurders is afgewezen, ook als er schriftelijke stukken aanwezig waren waaruit bleek dat de gemeente Amsterdam op de hoogte was van kortdurende verhuur? Is dit geen ongelijke behandeling? Hoe verhoudt dit zich tot de beantwoording van eerdere vragen (vraag twee) hierover door uw ambtsvoorganger, minister Van der Laan, op 20 juli 2009?

In de beantwoording van vragen van de Kamerleden Van der Burg en Van Bochove van 4 juni 2009 (Tweede Kamer, vergaderjaar 2008–2009, nr. 3330) is aangegeven dat Vesteda niet onder het overgangsbeleid valt, maar onder het nieuwbouwbeleid voor short stay. Ook is in deze beantwoording tot uitdrukking gebracht dat het short stay beleid voor alle typen woningen geldt, waarbij geen onderscheid wordt gemaakt tussen woningen van woningcorporaties of van commerciële instellingen. Volgens het Amsterdamse beleid is voor nieuwbouw (gereed gekomen na 1 januari 2008) geen vergunning voor short stay vereist. Wel moet voor deze woningen het gebruik voor short stay passen in het bestemmingsplan. Voor een derde is het daardoor wellicht niet eenvoudig te beoordelen of het short stay beleid op de juiste wijze wordt toegepast. Indien organisaties vragen hebben over de toepassing over het short stay beleid, ligt het voor de hand dat deze zich daarvoor eerst tot de gemeente Amsterdam richten. De gemeente is immers het bevoegd gezag voor het verlenen van onttrekkingsvergunningen en het gebruik conform het bestemmingsplan.

14

Het is bijzonder vreemd dat er ineens gesproken wordt over zaken als studentenhuisvesting etc. om gevoelens van ongelijke behandeling te verklaren. Het aangeleverde dossier en de aangekaarte situaties hebben hierop helemaal geen betrekking. Kunt u verklaren waarom er in de brief ineens naar een ander onderwerp wordt overgegaan om zaken te verklaren?

Bij de gesprekken die de VROM-Inspectie met enkele woningcorporaties heeft gevoerd is de studentenhuisvesting expliciet ter sprake geweest. Deze woningcorporaties hebben namelijk voor bepaalde met name aangewezen studentencomplexen toestemming om in de zomerperiode deze woonruimte als short stay te verhuren en voor de rest van het jaar in de reguliere verhuur. Aangezien ik het voor mogelijk hield dat juist op dit aspect van de uitvoering van het short stay beleid de indruk zou (kunnen) ontstaan dat er verschillen worden gemaakt tussen particuliere verhuurders en woningcorporaties, ben ik in de brief van 22 april 2010 op studentenwoningen ingegaan.