

Vergaderjaar 2019–2020

**27 926**

**Huurbeleid**

**32 847**

**Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 313**

**BRIEF VAN DE MINISTER VOOR MILIEU EN WONEN**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 12 december 2019

Gelijke kansen op een woning voor iedereen, zonder te kijken naar afkomst. Ook passende huurprijzen, goed contact met de huurders en tijdig onderhoud van de woonruimte. Daar draait het om bij goed verhuurderschap. De aanpak goed verhuurderschap, is op 9 november 2018 na overleg met betrokken partijen in een brief<sup>1</sup> naar u verzonden. Deze brief markeerde de start van een breed palet aan activiteiten dat ik samen met publieke en private partijen uitvoer.

Op 6 november 2019 voerde ik overleg met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), de gemeente Amsterdam (namens de studenten- gemeenten), de Woonbond, de Landelijke Studentenvakbond (LSVb), Vastgoed Belang, de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN), Vastgoedmanagement Nederland (VGM NL), de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM), Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed (VBO) en Aedes over de voortgang en de resultaten na een jaar. Alle betrokken partijen maken zich hard voor een effectieve aanpak tegen malafide verhuurders die misbruik maken van de schaarste op de woningmarkt.

Met deze brief breng ik u op de hoogte, mede namens de Minister van Justitie en Veiligheid voor het onderdeel Opiumwet, van de laatste ontwikkelingen op het gebied van de aanpak van malafide verhuurders en de onterecht in rekening gebrachte bemiddelingskosten. In de bijlage staat een overzicht met de voortgang per maatregel uit de aanpak goed verhuurderschap zoals ik die met de samenwerkingspartners besprak<sup>2</sup>. Over de aanpak van discriminatie op de woningmarkt stuurde ik u separaat een brief<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 439

<sup>2</sup> Raadpleegbaar via [www.tweedekamer.nl](http://www.tweedekamer.nl)

<sup>3</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 577

## **De aanpak malafide verhuurders**

Alle betrokken partijen delen het belang van een effectieve aanpak van malafide verhuurders. Sinds de start van de aanpak hebben gesprekken met gemeenten plaatsgevonden om zicht te krijgen op de vragen van gemeenten hierbij. Daaruit bleek dat er behoefte is aan een betere kennispositie over de aard en omvang van de problematiek met malafide verhuurders. Ook is niet altijd voldoende kennis en ervaring aanwezig over bestaande instrumenten om ze effectief te kunnen inzetten tegen malafide praktijken. Tegelijkertijd is sprake van herhaalde verzoeken om aanvullende wetgeving in de strijd tegen malafide verhuurders. Wat betreft de gewenste richting van deze nieuwe wetgeving is voortgang geboekt. Ik ga hier in op drie ontwikkelingen van de afgelopen tijd:

1. Het versterken van de handhaving door middel van pilots op elkaar aanvullende onderwerpen in een aantal grote steden;
2. Het verzamelen van bestaande mogelijkheden voor gemeenten om de malafide verhuurder te identificeren en aan te pakken;
3. De inzet van het kabinet om aanvullende maatregelen uit te werken. Versterking van het gemeentelijk instrumentarium staat daarbij voorop.

### **1. Pilots om de handhaving te versterken**

Met vijf grote gemeenten zijn afspraken gemaakt over het uitvoeren van een pilot, die in elke gemeente op een ander aspect van de handhaving focust. De vijf pilots worden momenteel uitgevoerd. De opgedane kennis en ervaringen zullen gedeeld worden met de G40 en worden opgenomen in een online handreiking. De resultaten van de pilots kunnen ook aanleiding zijn voor aanpassingen in wet- en regelgeving. Voor de uitvoering van de pilots heeft de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties € 2.500.000 beschikbaar gesteld. Vanaf 2020 worden de resultaten van de pilots bekend. Per stad geef ik u de stand van zaken mee:

#### **Groningen**

De gemeente Groningen pakt de invoering en uitvoering van het Groningse vergunningsstelsel voor verhuurders van studentenwoningen op. Op 1 januari 2019 is een nieuw vergunningstelsel ingegaan. Alle circa 5300 verhuurders die op die datum in bezit waren van een onttrekkingsvergunning hebben een verhuurdersvergunning ontvangen. Op dit moment werkt de gemeente aan het verstrekken van vergunningen die meer maatwerk vragen, bijvoorbeeld vergunningen voor bemiddelaars van studentenhuisvesting. Tot op heden zijn dit er 37. Ook wordt gewerkt aan vergunningen voor verhuurders die eerder geen onttrekkingsvergunning hadden aangevraagd en nieuwe aanvragen (samen 143 aanvragen). Er wordt onderzocht op welke wijze goed verhuurderschap kan worden geconcretiseerd en hoe dit door middel van data eenvoudig inzichtelijk kan worden gemaakt. Het invoeren van dit systeem heeft nog niet tot handhavingsactiviteiten geleid.

#### **Amsterdam**

In de Amsterdamse pilot wordt waar mogelijk actief gebruik gemaakt van het in 2015 nieuw toegevoegde en geactualiseerde instrumentarium in de Woningwet, zoals de bestuurlijke boete en de beheerovername. Amsterdam wil met de pilot praktijkervaring opdoen met dit instrumentarium, handhavingsprocessen verbeteren en een bijdrage leveren aan jurisprudentie op gebieden waar deze momenteel nog nauwelijks voor handen is. Daarnaast wordt actief en gericht samenwerking gezocht met

andere disciplines die bewoners kunnen ondersteunen of handhavend op kunnen treden, zoals op basis van de Huisvestingswet 2014, met huurderondersteuning of door samenwerking met de politie.

### **Utrecht**

In de pilot van de gemeente Utrecht is de regionale verbreding van de Utrechtse aanpak van huisjesmelkers aan de orde. Inmiddels is een regionaal huurteam actief dat huurders bij vier omliggende gemeenten voorlicht over rechten en hen indien nodig ondersteunt bij huurgeschillen. Daarnaast is een voorlichtingscampagne gevoerd gericht op (internationale) studenten over hun rechten als huurders en bij welke instanties zij terecht kunnen als zij tegen problemen aanlopen. Er is een aantal financiële indicatoren ontwikkeld en toegevoegd aan de Utrechtse database voor vastgoedmisbruik. Doel hiervan is het volgen van geldstromen zodat handhaving effectiever kan plaatsvinden. Met de andere vier deelnemende gemeenten is bekeken welke informatie gekoppeld kan worden aan de Utrechtse database zodat de regionale informatiepositie versterkt wordt en analyses van netwerken door kunnen lopen over gemeentegrenzen heen. De AVG verplicht om bij de uitwisseling van deze informatie de bescherming van persoonsgegevens goed te borgen.

### **Rotterdam**

Rotterdam voert een pilot uit ter bevordering van gelijke behandeling en beteugeling van discriminatie op de Rotterdamse woningmarkt. In maart van dit jaar is gestart met een veldverkenning onder makelaars in de vrije sector in Rotterdam. De toonzetting is: hebben we het probleem in beeld en hebben we de goede oplossingen bedacht? Het is belangrijk daarbij te onderscheiden tussen feitelijke kennis van het probleem zelf, het probleem- en het urgentiebesef. Inzet is om partijen aan te spreken als onderdeel van de oplossing, te appelleren aan het wederzijds belang van gemeente, huurders, makelaars en branches om een transparant en discriminatiebestendig verhuurbeleid te bevorderen. De veldverkenning richt zich op de grootste spelers in Rotterdam in de vrije sector, NVM- en VBO-makelaars en een aantal niet-georganiseerde grote makelaars. Ook zijn werkbezoeken gebracht aan Gent en Berlijn. De veldverkenning komt begin 2020 beschikbaar.

### **Den Haag**

In de Haagse pilot wordt onderzocht of de rol van het huurteam bij de handhaving versterkt kan worden en er wordt gewerkt aan het verbeteren van de informatiepositie van de huurder, verhuurder en de gemeente. Tevens wordt aandacht gegeven aan excessieve huren als symptoom van malafide verhuurders. Ten behoeve van de pilot is een database opgezet waarin gegevens worden verzameld die zijn opgehaald bij de gezamenlijke controles van het huurteam en de handhaving van de gemeente. Dat is een arbeidsintensief proces. In het najaar is het volume van de controles vergroot om op basis daarvan gefundeerde uitspraken over slecht verhuurderschap te doen en er doelgerichte acties aan te kunnen verbinden. Daarnaast wordt een gedragsonderzoek uitgevoerd om de gedragsdeterminanten bij huurders te achterhalen, zoals de meldingsbereidheid van huurders bij misstanden. Hierbij wordt ook gekeken naar waar het omslagpunt ligt in het gedrag van huurders en wat hiervoor nodig is. Deze inzichten worden vertaald in een communicatiestrategie, om zowel huurders als verhuurder bewust te maken van wat goed verhuurderschap inhoudt.

## **De rol van de huurder**

Afgezien van initiatieven die zich afspelen aan de kant van de verhuurder is er ook ontwikkeling met de sector waar het gaat om het kunnen signaleren van malafide huurders. Zowel verhuurders als huurders hebben een rol in het voorkomen van excessen in de huurmarkt. Daarom worden in samenwerking met gemeenten, politie en justitie en bonafide verhuurders, via georganiseerde marktpartijen, de mogelijkheden onderzocht om het delen van informatie uit te breiden.

## **Nieuwe pilots**

Omdat in de verschillende gemeentelijke praktijken op een nuttige en creatieve manier gewerkt wordt met bestaande mogelijkheden en tegelijk blijkt waar eventueel behoefte bestaat aan extra instrumentarium, wordt met steden verkend of op meer aspecten van de gemeentelijke handhaving pilots mogelijk zijn. Zo blijven we met de aanpak goed verhuurderschap aansluiten op voortschrijdend inzicht dat voortkomt uit de gemeentelijke praktijk zelf.

## **2. Bestaande mogelijkheden in beeld brengen**

Naast het opzetten van pilots is in 2019 gestart met het organiseren van kennisdelingsbijeenkomsten voor geïnteresseerde steden. Met een groeiend aantal vertegenwoordigers van gemeenten is van gedachten gewisseld over het verbeteren van de informatiepositie van gemeenten en hoe de toepasbaarheid van het bestaande instrumentarium kan worden vergroot. Dit heeft geleid tot gedeelde kennis over data-gestuurde probleemanalyse en kansen en risico's die daarbij bestaan. In de praktijk blijkt dat een aantal gemeenten creatief en daadkrachtig werkt aan goede probleemanalyse. Het koppelen van beschikbare databestanden geeft een bruikbaar handvat om malafide verhuurders te identificeren maar leidt tot vragen op het gebied van privacy. Mijn ministerie en de steden zijn elkaar behulpzaam geweest bij het zoeken naar oplossingen.

Vaak blijkt dat de belangrijkste malafide verhuurders klein in aantal maar groot in effect zijn. Het is zaak om daar gericht op te kunnen inspelen. Vooralsnog blijkt dat bestaande wettelijke mogelijkheden om in te grijpen niet altijd in de praktijk worden ingezet zoals de bestuurlijke boete woningwet. Soms helpt weliswaar de dreigende werking van het bestaan van een maatregel, bijvoorbeeld bij de mogelijkheid tot beheerovername op basis van de Woningwet. In vervolg op de bijeenkomsten over probleemanalyse worden daarom instrumenten in beeld gebracht die gemeenten nu reeds kunnen inzetten om malafide verhuurders aan te pakken.

Op het moment dat voldoende relevante informatie is verzameld, wordt deze gedeeld met de G40 en VNG. Ik zal mij ervoor inzetten om de nuttige praktijkmogelijkheden verder bekend te maken via een online handreiking met onder meer praktijkvoorbeelden van gemeenten. Voor zover de pilots resultaten opleveren die vragen om nieuw beleid of eventueel nieuwe regelgeving, dan wordt dit meegenomen in hetgeen in de volgende paragraaf staat beschreven. In 2020 zal ik de kennisdelingsbijeenkomsten met de steden voortzetten.

## **3. Uitwerking van aanvullende maatregelen**

Naast het vergroten van het inzicht voor gemeenten in bestaande mogelijkheden, werk ik ook aanvullende maatregelen uit om het gemeentelijk instrumentarium in de strijd tegen malafide verhuurders te

versterken. Waar blijkt dat lokale initiatieven aanlopen tegen juridische belemmeringen wordt dat meegenomen in de uitwerking van een wettelijke grondslag voor gemeenten die de mogelijkheid biedt om maatregelen te treffen tegen malafide verhuurders. Omdat ik verschillende trajecten samen zie komen die toezien op de toegankelijkheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het wonen wil ik de samenhang in mijn aanpak blijven bewaken. De aanpak van malafide verhuurders en het tegengaan van excessieve huren in de vrije sector dragen daar ook aan bij.

In de praktijk van een aantal steden (Groningen, Schiedam, Rotterdam en Amsterdam) is sprake van lokale initiatieven om een vorm van een lokaal vergunningensysteem voor verhuurders in te voeren. In deze steden blijkt de behoefte aan maatwerk die past bij de lokale problematiek. Ik vind het van belang afwegingsruimte te bieden aan gemeenten om een algemene of een meer specifieke aanpak in te richten, alleen voor onzelfstandige wooneenheden of ook voor zelfstandige woningen of voor beiden, in delen van de gemeente of in de gehele gemeente.

Een verbindend element is de zoektocht naar een bruikbare omschrijving van malafide verhuurderschap en het zoeken naar de juiste voorwaarden die aan een vergunning kunnen worden verbonden. In dat kader passeren verschillende elementen de revue waaronder ook excessieve huurprijzen als symptoom van malafide verhuurders. Voor de uitwerking blijf ik graag verbinding leggen met de pilots die naar verwachting bruikbare resultaten geven in 2020. Via een pilot wordt al gekeken naar de juridische houdbaarheid van het Groningse model en er worden verschillende modaliteiten in de praktijk getest.

### **Bestuurlijke boete verhogen**

Daarnaast wil ik gemeenten de mogelijkheid geven om verhuurders of huurders die bij herhaling zonder vergunning woonruimte illegaal onderverhuren, onttrekken, samenvoegen of omzetten een hogere boete op te leggen. Hiermee wordt het voor malafide verhuurders minder aantrekkelijk om door te gaan met illegale praktijken. In het wetsvoorstel *toeristische verhuur van woonruimte*<sup>4</sup> is een voorstel opgenomen om de maximale boete in de Huisvestingswet 2014 te verhogen van de vierde categorie (€ 20.750) naar de vijfde categorie (€ 83.000).

### **Effectiviteit dwangsommen vergoten**

Ook mijn ambtsgenoten van Financiën en Justitie en Veiligheid werken aan maatregelen die beantwoorden aan een gemeentelijke behoefte in het kader van goed verhuurderschap. In het bij de Eerste Kamer voorliggende Belastingplan 2020 (Kamerstuk 35 302) wordt voorgesteld kosten en lasten die verband houden met bestuursrechtelijke dwangsommen (vanaf 1 januari 2020) van aftrek uit te sluiten bij de bepaling van belastbare winst van ondernemers, het belastbare resultaat uit overige werkzaamheden bij resultaatgenieters (in de inkomstenbelasting) en de belastbare winst bij lichamen (in de vennootschapsbelasting). Hiermee wordt de effectiviteit van bestuursrechtelijke dwangsommen vergroot.

### **Toepassingsmogelijkheden Opiumwet verruimd**

Op 1 januari 2019 zijn de mogelijkheden voor burgemeesters om artikel 13b van de Opiumwet toe te passen verruimd. In aanloop naar de wijziging van de Opiumwet is gedebatteerd over de rol van verhuurders bij sluiting van drugspanden. De Minister van Justitie en Veiligheid heeft

<sup>4</sup> Kamerstuk 35 353

de Eerste Kamer toegezegd met vertegenwoordigers van de verhuursector te zullen overleggen om te verkennen hoe maatregelen van verhuurders en gemeenten elkaar kunnen versterken. Dit najaar is met verschillende gemeenten gesproken over de toepassing van artikel 13b van de Opiumwet in relatie tot verhuurders. Ook is met vertegenwoordigers van de verhuurbranche gesproken over de toepassing van deze wet. In vervolg op deze gesprekken zullen regionale bijeenkomsten worden georganiseerd waar zowel gemeenten als verhuurders het initiatief kunnen nemen om met elkaar in gesprek te gaan over de toepassing van artikel 13b van de Opiumwet, om te verkennen waar maatregelen elkaar kunnen versterken en waar mogelijk lokaal afspraken kunnen worden gemaakt.

### **Onterechte bemiddelingskosten**

Begin dit jaar kondigde de Autoriteit Consument & Markt (ACM) aan om intensiever op te gaan treden tegen huurbemiddelaars die onterechte kosten in rekening brengen aan huurders. Het was een logisch vervolg van de geïntensiveerde contacten van mijn departement met de ACM waarin ik verschillende vormen van verkapte bemiddelingskosten heb verduidelijkt zodat ACM scherper kon handhaven. De ACM heeft dit jaar opnieuw hard opgetreden tegen een aantal huurbemiddelaars dat ten onrechte bemiddelingskosten bij de huurder in rekening brengt.

In dit verband zegde de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties u tijdens het AO Huuraangelegenheden van 26 september 2018 toe om onderzoek te doen naar de mogelijkheid om de taken van de Huurcommissie uit te breiden door deze uitspraak te laten doen bij geschillen over bemiddelingskosten (Kamerstukken 32 847 en 27 926, nr. 436). De uitkomst van dit onderzoek is dat een dergelijke taakuitbreiding naar mijn mening niet past bij de taken van de Huurcommissie.

De Huurcommissie is een laagdrempelige geschilbeslechter. De wet bepaalt dat de Huurcommissie in een aantal gevallen *uitspraak* kan doen. In die gevallen is de uitspraak van de Huurcommissie bindend voor huurder en verhuurder doordat de uitspraak deel gaat uitmaken van de inhoud van de huurovereenkomst, tenzij de huurder of verhuurder zich tijdig tot de kantonrechter wendt. Deze constructie wordt de «fictie van overeenstemming» genoemd.

Tot 1 augustus 2003 had de huurcommissie de taak om over zogenoemde onredelijke bedingen<sup>5</sup> *advies* te geven. Het door een bemiddelaar ten onrechte bij de huurder in rekening brengen van bemiddelingskosten is zo'n onredelijk beding. Deze adviestaak van de Huurcommissie is destijds vervallen omdat de taak om over zogenoemde onredelijke bedingen te oordelen beter past bij de rechter.

De Huurcommissie is in het bijzonder toegerust om feiten in de relatie tussen huurder en verhuurder van woonruimte te beoordelen. Geschillen omtrent bemiddelingskosten hebben onvoldoende met het gebruik van de woning te maken om van de Huurcommissie te kunnen vergen dat zij op dit terrein deskundigheid opbouwt en bijhoudt. Bovendien is een advies niet bindend. Ook als de Huurcommissie uitspraak zou mogen doen over zogenoemde onredelijke bedingen, dan nog kan zo'n uitspraak niet via de «fictie van overeenstemming» bindend worden gemaakt voor de bemiddelaar. Immers, anders dan bij de overeenkomst tussen verhuurder en huurder, is er geen overeenkomst tussen bemiddelaar en huurder waarvan de uitspraak van de Huurcommissie deel van kan uitmaken. Verder past ook de bekostigingsstructuur van de Huurcommissie, waarin

<sup>5</sup> In het Burgerlijk Wetboek is bepaald dat elk in verband met de totstandkoming van een huurovereenkomst voor woonruimte gemaakt beding (dat niet over de huurprijs gaat), waarbij voor huurder, verhuurder of een derde een niet redelijk voordeel wordt overeengekomen, nietig is.

verhuurders bijdragen aan de bekostiging, niet bij geschilbeslechting over bemiddeling.

Hiermee heb ik de toezegging van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties gestand gedaan.

**Tot slot**

De aanpak goed verhuurderschap vergt een niet aflatende inzet van betrokken partijen. Met name een krappe woningmarkt nodigt uit tot het misbruik maken van die krapte. Om dit misbruik te bestrijden is deze aanpak opgezet. Ik acht het constructief dat alle relevante partijen een bijdrage leveren en ik verwacht dat met een blijvende inzet van alle partijen daadwerkelijke voortgang kan worden geboekt. Ik verwacht uw Kamer eind 2020 weer over de voortgang te informeren.

De Minister voor Milieu en Wonen,  
S. van Veldhoven-van der Meer