

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

598

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het bieden op huurwoningen* (ingezonden 13 oktober 2021).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 3 november 2021).

Vraag 1

Kent u verhuursites (zoals Rebid) waar potentiële huurders moeten bieden op de huurprijs om een woning te krijgen?¹

Antwoord 1

Ja ik ben bekend met Rebid.

Vraag 2

Wat vindt u van deze praktijk waarbij huurders tegen elkaar uitgespeeld worden in deze wooncrisis?

Antwoord 2

In antwoord op eerdere vragen van u en het lid Smeulders² over het per opbod verhuren van woningen heb ik aangegeven dat in de vrije huursector contractvrijheid geldt, wat betekent dat het de verhuurder en huurder vrijstaat om zelf een huurprijs overeen te komen. Hierbij heb ik tevens aangegeven dat het tegen elkaar op laten bieden van huurders niet verboden is, maar niet past in goed verhuurderschap. Ik ben nog steeds van mening dat dit fenomeen onwenselijk is, doordat huurders wellicht onverantwoorde risico's nemen bij het bepalen van hun huur. Ook IVBN en Vastgoed Belang hebben naar aanleiding van de recente berichtgeving aangegeven het bieden op vrije sector huurwoningen als een ongewenste ontwikkeling te zien, mede doordat dit gezien de huidige schaarse op de huurmarkt tot hogere huren leidt waardoor de bereikbaarheid voor woningzoekenden verder afneemt.

¹ Zie bijvoorbeeld: Gekte op woningmarkt, nu ook overbieden op huurhuis: «Loopt echt uit de klauwen» | Wonen in Utrecht | AD.nl

² Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2019–2020, nr. 848, Aanhangsel Handelingen 2019–2020, nr. 849.

Vraag 3, 4

Is het toegestaan om door middel van betaalde credits mensen toegang te geven tot het bekijken van en het bieden op te huren woningen? Valt dit niet onder bemiddelingskosten die niet meer zijn toegestaan?

Bent u bereid de ACM te attenderen op deze praktijken en te vragen op te treden? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 3, 4

Als op het platform Rebid sprake is van dubbele bemiddelingskosten is dit wettelijk niet toegestaan³. Woningzoekenden kunnen in dergelijke gevallen een (anonieme) melding doen bij het platform ACM ConsuWijzer. Op de website van ConsuWijzer worden woningzoekenden bovendien voorgelicht over bemiddelingskosten, waarbij ook een voorbeeldbrief te vinden is voor het terugvragen van onterechte bemiddelingskosten. De ACM heeft overigens eerder aangekondigd dat bedrijven die nog steeds verboden bemiddelingskosten rekenen een boete kunnen verwachten. Dat heeft dit voorjaar geleid tot het beboeten van drie huurbemiddelaars die onterechte bemiddelingskosten hebben gerekend aan consumenten⁴.

Vraag 5

Deelt u de mening dat dit soort biedingssystemen een opwaarts effect zullen hebben op de huurprijzen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 5

Op 1 juli j.l. heeft er een rondetafelgesprek plaatsgevonden over transparantie bij bieden. Ten behoeve hiervan zijn een aantal position papers opgesteld⁵. In het paper van prof. Francke van de UvA is aangegeven dat uit onderzoek blijkt dat in krappe woningmarkten een «bieden-vanaf-prijsstrategie» tot een snellere verkoop van een woning en een hogere verkoopprijs leidt. Ik kan mij voorstellen dat een dergelijke conclusie ook toepasbaar is op de huurwoningmarkt.

Vraag 6

Vindt u ook dat dit soort platforms huurders tegen elkaar opzet door ze te laten bieden voor een huurprijs? Is dit in het belang van huurders?

Antwoord 6

In antwoord op vraag 2 heb ik aangegeven dat ik bieden op huurwoningen onwenselijk vind. Wel is het zo dat het hoogste bod geen garantie is om ook daadwerkelijk huurder te worden, omdat een verhuurder zelf mag bepalen aan wie hij zijn woning verhuurt (mits hij niet discrimineert). Ik hoor in ieder geval regelmatig terug dat de verhuurder hierbij ook kijkt naar het inkomen van de huurder, waardoor betalingsrisico's zo veel mogelijk worden vermeden.

Vraag 7

Bent u bereid over te gaan tot regulering van de vrije huursector om dit soort praktijken tegen te gaan? Zo nee, waarom niet?

Antwoord 7

Op Prinsjesdag heb ik in de brief «Uitkomsten onderzoeken naar huurprijsregulering»⁶ aangegeven te gaan testen hoe de uitvoering van een regulerende maatregel in de vrije huursector eruit kan komen te zien. Tevens heb ik in deze brief aangegeven te onderzoeken welk flankerend beleid kan of moet worden vormgegeven. De reeds gedane onderzoeken laten zien dat er een complexe afruil plaatsvindt tussen betaalbaarheid en beschikbaarheid bij regulering. Daarom ga ik met partijen nu «botsproeven» doen om te zien hoe een regulerende maatregel in de praktijk zou uitwerken en wat daar verder voor nodig zou zijn. Of prijsregulering (of flankerend beleid) kan helpen bij

³ Artikel 7:417, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.

⁴ <https://www.acm.nl/nl/publicaties/acm-beboet-drie-huurbemiddelaars-voor-verboden-bemiddelingskosten>

⁵ Raadpleegbaar op www.tweedekamer.nl.

⁶ Kamerstuk, 27 926 nr. 347.

het tegengaan van bieden op huurwoningen is een van de aspecten die in de botsproeven wordt meegenomen.