

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

### 326

Vragen van het lid **Karabulut** (SP) aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst over *het bericht dat huurbemiddelaars een andere werkwijze hebben toegezegd* (ingezonden 2 oktober 2014).

Antwoord van Minister **Blok** (Wonen en Rijksdienst) (ontvangen 21 oktober 2014)

Vraag 1 en 2

Wat is uw reactie op het bericht dat huurbemiddelaars een andere werkwijze hebben toegezegd?<sup>1</sup>

Deelt u de mening dat het goed nieuws is dat NederWoon Verhuurmakelaars en huurbemiddelaar Rots Vast per 1 januari 2015 niet langer kosten in rekening brengen voor de huurder bij bemiddeling, zoals Direct Wonen al eerder deed? Wat wordt er gedaan door zowel het kabinet als de ACM<sup>2</sup>, tegen andere huurbemiddelaars die bemiddelingskosten in rekening brengen bij een huurder?

Antwoord 1 en 2

Het is verheugend dat de betrokken (ver)huurbemiddelaars een andere werkwijze, conform de wet, hebben toegezegd. Zoals in het nieuwsbericht van de ACM is aangegeven treedt de ACM op tegen oneerlijke handelspraktijken. Gevallen waarin ten onrechte bij het aangaan van huurovereenkomsten voor woonruimte bemiddelingskosten in rekening worden of zijn gebracht bij de consument-huurder, kunnen gemeld worden bij de ACM – via ConsuWijzer.nl door consumenten en via ACM.nl door bedrijven. Het kabinet heeft het voornemen om nog in 2014 een wetsvoorstel bij de Tweede Kamer in te dienen, waarin de uitzondering voor kamerverhuur op het verbod op tweezijdig bemiddelingskosten in rekening brengen uit de wet wordt geschrapt. Met dit wetsvoorstel wordt het tweezijdig bemiddelingskosten in rekening brengen of het eenzijdig bij de consument-huurder in rekening brengen van de bemiddelingskosten terwijl de bemiddelaar ook voor de verhuurder bemiddelt, voor huurovereenkomsten (en koopovereenkomsten) voor alle typen woonruimte verboden. In de toelichting bij dat wetsvoorstel wordt nog eens toegelicht wat het sinds 1990 bestaande verbod van

<sup>1</sup> <https://www.acm.nl/nl/publicaties/publicatie/13351/Huurbemiddelaars-zeggen-andere-werkwijze-toe/>

<sup>2</sup> ACM: Autoriteit Consument en Markt

tweezijdige bemiddelingskosten voor zelfstandige woningen behelst: in het geval dat een verhuurder een bemiddelingsbureau benadert om zijn woning verhuurd te krijgen, mag dat bemiddelingsbureau geen bemiddelingskosten in rekening brengen bij de consument-huurder, ook als het bemiddelingsbureau met de verhuurder heeft afgesproken dat de verhuurder geen bemiddelingskosten hoeft te betalen – het bemiddelingsbureau bemiddelt immers in dat geval (ook) voor de verhuurder.

Verder gaat BZK binnenkort naar aanleiding van een verzoek daartoe van enkele koepels van (ver)huurbemiddelaars overleg voeren met deze koepels over het verbod op tweezijdige bemiddelingskosten.

#### Vraag 3

Wat gaat u doen voor huurders die de onterechte bemiddelingskosten al hebben betaald? Kunt u in overleg treden met huurbemiddelaars over reeds onterecht betaalde bemiddelingskosten, bijvoorbeeld om te zorgen dat huurders hun geld terug kunnen krijgen?

#### Antwoord 3

Het terugvorderen van ten onrechte in rekening gebrachte bemiddelingskosten is een kwestie tussen de huurder en de bemiddelaar. De huurder heeft de mogelijkheid de bemiddelingskosten als onverschuldigde betaling terug te vorderen, eventueel via de rechter als de bemiddelaar niet in der minne terugbetaalt. Een belangenvereniging van de betrokken huurders heeft de mogelijkheid de onverschuldigde betalingen op grond van artikel 3:305a van het Burgerlijk Wetboek via een collectieve actie namens die betrokken huurders terugvorderen.

De overheid heeft niet de bevoegdheid om namens (eventueel) gedupeerde huurders geld terug te vorderen van verhuurbemiddelaars. Zoals ik in het antwoord op vraag 2 heb aangegeven, zal mijn departement binnenkort ambtelijk overleg voeren met enkele koepels van (ver)huurbemiddelaars over het verbod op tweezijdige bemiddelingskosten, maar het kan daarin geen terugbetaling van ten onrechte in rekening gebrachte bemiddelingskosten afdwingen. Wel heeft de overheid een voorlichtende rol. Consumenten worden via ConsuWijzer.nl geïnformeerd over hun rechten en plichten indien zij via een huurbemiddelings-bureau een huurovereenkomst voor een woonruimte aangaan.

#### Vraag 4

Wanneer wordt geregeld dat ook bij studentenkamers en andere onzelfstandige woonruimtes geen bemiddelingskosten in rekening mogen worden gebracht?<sup>3</sup>

#### Antwoord 4

Zoals ik in het antwoord op vragen 1 en 2 heb aangegeven, is het kabinet voornemens het wetsvoorstel waarin wordt geregeld dat ook bij huur- en koopovereenkomsten voor onzelfstandige woningen (kamers) geen tweezijdige bemiddelingskosten in rekening mogen worden gebracht alsmede niet eenzijdig bemiddelingskosten in rekening mogen worden gebracht indien de bemiddelaar ook voor de verhuurder bemiddelt, nog in 2014 bij uw Kamer in te dienen.

#### Vraag 5

Op welke wijze gaat u de motie-Paulus Jansen over een bredere werking van een uitspraak van de huurcommissie bij onzelfstandige woonruimte betrekken bij het onterecht in rekening brengen van bemiddelingskosten?<sup>4</sup>

#### Antwoord 5

De huurcommissie doet geen uitspraak over in rekening gebrachte bemiddelingskosten (of contractskosten, sleutelgeld, overnamekosten e.d.).

De huurcommissie heeft immers niet de bevoegdheid om uitspraak te doen over bedingen bij het aangaan van een huurovereenkomst voor woonruimte waarin een onredelijk voordeel voor de huurder, verhuurder of een derde

<sup>3</sup> <http://www.woonbond.nl/nieuws/3571>

<sup>4</sup> Kamerstuk, 33 698, nr. 11

wordt overeengekomen (artikel 7:264 van het Burgerlijk Wetboek), die bevoegdheid ligt bij de rechter. De motie Jansen (SP) gericht op een bredere werking van een huurcommissie-uitspraak over onzelfstandige woonruimte kan daarom geen betrekking hebben op het ten onrechte in rekening brengen van (te hoge) bemiddelingskosten.