

Minister van Binnenlandse Zaken  
Mevrouw K. Ollongren  
Turfmarkt 147  
2511 DP DEN HAAG

**datum**  
26 juli 2019  
**kenmerk**  
19.425  
**uw relatienummer**

cc.: Tweede Kamer - woordvoerders Wonen

**bijlage(n)**

### **Betreft: Goed verhuurderschap**

Geachte minister Ollongren,

In de afgelopen jaren heeft de Woonbond uit volle overtuiging meegedaan aan de bijeenkomsten in het kader van de tafel 'goed verhuurderschap'. Het waren nuttige bijeenkomsten waar de problemen rondom huisjesmelkers en bemiddelaars goed in kaart zijn gebracht. U schreef twee Kamerbrieven waarin u de problemen uiteen zette en maatregelen aankondigde. Daarna hebben wij geen uitnodiging meer ontvangen voor een nieuwe bijeenkomst.

Graag zouden wij het proces weer vlot willen trekken. Huurders hebben er veel belang bij dat er een duidelijke maar vooral effectieve aanpak van huisjesmelkers komt. Een wetswijziging, door u al aangekondigd, is daarbij onontbeerlijk. Wij doen zes voorstellen die volgens de Woonbond nodig zijn om goed verhuurderschap te stimuleren:

#### **1) Beter opsporing dubbele bemiddelingskosten door ACM, met boetes**

Er zijn de afgelopen jaren goede stappen gezet om dubbele bemiddelingskosten aan te pakken. Maar enkele bemiddelaars zijn taai en passen allerlei trucs toe om onder de wetgeving uit te komen. Zo rekenen ze nog bemiddelingskosten, maar geven ze hier een andere naam aan. Of laten zij hun BV een aantal keer van naam veranderen om de verantwoordelijkheid voor bemiddelingskosten te ontlopen. Wij zouden graag zien dat de Autoriteit Consument en Markt (ACM) meer capaciteit krijgt om dit soort praktijken op te sporen en aan te pakken. Goede voorlichting is daarbij een belangrijk instrument. Maar notoire overtreders of ontduikers zouden ook een boete opgelegd moeten krijgen. Nu is hun enige boete dat de onterecht betaalde som aan de huurder moet worden terugbetaald. De combinatie van pakkans en geloofwaardige sanctie kan op termijn de handhavingskosten beperken.

#### **2) Toegang tot de Huurcommissie voor huur- en servicekostengeschillen uitbreiden tot 200 WWS-punten**

Huurbescherming is belangrijk, niet alleen voor de huurders met een huur onder de liberalisatiegrens, maar ook in de vrije sector. Met name nu veel huurders met een middeninkomen noodgedwongen zijn aangewezen op het vrije-sector-huuraanbod tot €1000. Ook in dat segment zijn in toenemende mate huisjesmelkers actief, al was het maar omdat in gemeenten als Amsterdam en Utrecht zelfs mini-appartementen meer dan 143 WWS-punten scoren. Uitbreiding van het werkgebied van de Huurcommissie, bv tot een grens van 200 WWS-punten, ligt naar onze mening dan ook voor de hand.

**3) Verbetering bescherming huurders tegen intimidatie bij geschillen voor de Huurcommissie**

Huurders van huisjesmelkers schrikken vaak terug om een procedure aan te spannen bij de Huurcommissie, omdat ze bang zijn voor represailles. Naam en adres van de klager worden immers bekend bij de verhuurder. Wij suggereren om te onderzoeken hoe deze drempel verkleind kan worden. Daarbij hebben we twee suggesties: een anonieme klachtenprocedure en een collectieve procedure. Bij een anonieme klachtenprocedure is de naam/adres van de huurder alleen bekend bij de Huurcommissie. Een collectieve procedure wordt gevoerd namens een groot deel, of alle huurders van een complex.

**4) Landelijk gefinancierd expertiseteam dat gemeentes helpt bij opzetten huurteam**

Op dit moment hebben zo'n 10 gemeentes in Nederland een huurteam, waar huurders laagdrempelig worden ondersteund bij conflicten met hun verhuurder. Deze huurteams zijn lokaal erg waardevol in het opsporen van huisjesmelkers en het ondersteunen van huurders om hun recht te halen tegen dit type verhuurder. De Woonbond is van mening dat elke grote gemeente (G40) zo'n huurteam zou moeten hebben. Diverse gemeentes denken hier ook al over na. Maar het opstarten is vaak lastig. Een landelijk expertisecentrum, dat de kennis van de bestaande huurteams beschikbaar maakt voor startende huurteams, zou hierin enorm kunnen helpen.

**5) Invoeren van een landelijke verhuurvergunning**

In de huidige situatie kan iedereen verhuurder zijn. Je hoeft er niks voor te kunnen, geen kennis voor te hebben. Tegelijkertijd is het huurdersrecht behoorlijk ingewikkeld. Veel, vooral kleine, verhuurders kennen hun rechten en plichten niet. Als zij stelselmatig over de schreef gaan, kunnen ze nauwelijks worden aangepakt. De Woonbond stelt daarom voor om een vergunningstelsel voor verhuurders in te voeren. Alleen gekwalificeerde verhuurders (die een opleiding of training hebben gevolgd/die aantoonbaar kennis van o.a. het huurrecht hebben) komen in aanmerking voor een vergunning en alleen bezitters van een vergunning zijn gerechtigd om te verhuren. Overtreedt een verhuurder met regelmaat de regels voor goed verhuurderschap, dan kan de vergunning worden ingetrokken. Hiermee kunnen rotte appels worden geweerd en wordt het kennisniveau van de kleine verhuurders vergroot.

**6) Te hoge huur als economisch delict**

Als de Huurcommissie beoordeelt dat de huur van een woning te hoog is, wordt de huur verlaagd tot de maximaal redelijke huur. De verhuurder moet de teveel betaalde huur terugbetalen en draait op voor de leges van de huurcommissie. Dat is echter geen straf. De verhuurder moet slechts terugbetalen wat hij teveel heeft gekregen. Sommige verhuurders calculeren dit risico in en vragen stelselmatig te hoge huur. Om dit gedrag af te straffen, moet het rekenen van een te hoge huur worden omschreven als een economisch delict. De Tweede Kamer heeft al een motie aangenomen waarin daarom wordt gevraagd. Een economisch delict mag worden bestraft met bestuurlijke boetes. Bij stelselmatig te hoge huren kan een verhuurder extra worden gestraft. Calculerend gedrag ten koste van de huurders wordt daardoor waarschijnlijk voorkomen. Bij invoering van de verhuurvergunning is stelselmatige overtreding reden om de vergunning in te trekken. De status van economisch delict is daarbij nodig om ook lichtere sancties bij eerdere overtredingen te kunnen opleggen.

Wij wensen u een rustig reces en hopen daarna met u in gesprek te gaan over onze suggesties.

Hoogachtend,



Paulus Jansen  
algemeen directeur