

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

### 430

Vragen van de leden **Nijboer** (PvdA) en **Beckerman** (SP) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *illegale boetes door huisbazen* (ingezonden 17 september 2018).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 29 oktober 2018).

#### Vraag 1

Kent u het bericht «Nijmeegse huisbaas deelt illegale boetes uit»?<sup>1</sup>

#### Antwoord 1

Ja.

#### Vraag 2, 3 en 4

Is het waar dat de huisbaas boetes uitdeelt van 50 tot 100 euro als fietsen verkeerd staan gestald of sleutels zijn vergeten?

Mogen huisbazen boetes uitdelen aan huurders? Zo nee, wat doet het kabinet eraan om dit tegen te gaan?

Wat is de kostprijs van het verzetten van een fiets? Wat is de kostprijs van het laten maken van een nieuwe sleutel? Staan de boetes in verhouding tot die kosten?

#### Antwoord 2, 3 en 4

Uit het door u aangehaalde krantenartikel maak ik op dat de verhuurder boetes uitdeelt als fietsen verkeerd staan en een financiële vergoeding vraagt als de huurder zijn sleutel is vergeten en de verhuurder de huurder helpt zijn woning binnen te komen.

Het is verhuurders toegestaan om in hun huurcontracten dan wel in de algemene voorwaarden bij de huurcontracten boetebepalingen op te nemen voor gevallen de huurder bepaalde afspraken omtrent «huisregels» niet nakomen. De hoogte van de boete hoeft niet gelijk te zijn aan de gemaakte kosten. De huurder tekent hier bij het aangaan van de huurovereenkomst ook voor, dus is het voor hem ook geen verrassing. Uiteraard dienen de regels redelijk te zijn. Zo is – in het kader van veiligheid van bewoners – een verbod op fietsen op de galerij redelijk als die de uitgang of vluchtwegen blokkeren, zeker als huurders voor het stallen daarvan een berging hebben. Bij

<sup>1</sup> <https://www.gelderlander.nl/nijmegen/nijmeegse-huurbaas-deelt-illegale-boetes-uit-a4611898/>

herhaalde overtredingen van de algemene voorwaarden kan de verhuurder, in het uiterste geval, bij de (kanton)rechter een ontbinding van het huurcontract aanvragen.

Indien er geen afspraken zijn gemaakt mag de verhuurder geen boete uitdelen. Wel mag de verhuurder een vergoeding vragen als blijkt dat hij de fietsen, ondanks waarschuwingen, in het kader van veiligheid en overlast heeft moeten verplaatsen. De vergoeding dient dan – anders dan bij een boete – wel in redelijke verhouding te staan tot de gemaakte kosten voor het verplaatsen van de fiets. De verhuurder is immers wettelijk verplicht om maatregelen te treffen als de (verkeerd gestalde) fietsen overlast of gevaar veroorzaken, zoals de doorgang versperren dan wel de uitgang of vluchtwegen blokkeren. Als de verhuurder hiertegen geen actie onderneemt kunnen de bewoners, omwonenden, gemeente en brandweer de verhuurder hierop aanspreken c.q. aansprakelijk stellen. Ik heb geen gegevens over de kostprijs van het verzetten van een fiets. De huurder kan de hoogte van de in rekening gebrachte kosten eventueel door de rechter laten toetsen.

De kostprijs van het laten maken van een nieuwe sleutel is afhankelijk van het type slot en sleutel en kan variëren van enkele euro's tot ca. € 200. Overigens zijn huurders zelf verantwoordelijk voor de sleutels die zij van de verhuurder overhandigd hebben gekregen. En ook voor het zich toegang tot hun woning kunnen verschaffen in het geval dat zij hun sleutel verliezen of vergeten. Dat kan door een reservesleutel bij een vertrouwd persoon achter te laten of door zelf een slotenmaker in te schakelen. Als een verhuurder op verzoek van huurders extra sleutels levert, is het niet onredelijk dat verhuurders daarvoor een vergoeding vragen.

Vraag 5 en 6

Is het gebruikelijk dat boetebedingen in contracten worden opgenomen?

Onder welke voorwaarden mag dit en hoe vaak komt dit voor?

Ziet u ook dat er steeds meer misbruik wordt gemaakt van de afhankelijke positie van huurders door het vragen van te hoge huren, dubbele courtages en nu weer illegale boetes? Welke acties onderneemt u om hiertegen op te treden?

Antwoord 5 en 6

Het is wel gebruikelijk dat boetebedingen in contracten c.q. algemene voorwaarden worden opgenomen. De Raad voor Onroerende Zaken stelt bijvoorbeeld in zijn Handleiding Woonruimte 2017 en modelovereenkomsten boetebedragen voor als de huurder tekortschiet in de nakoming van zijn verplichting(en) op grond van de in de huurovereenkomst gemaakte afspraken. Ook Aedes heeft in haar modelovereenkomsten dergelijke boetebepalingen opgenomen.

Het is toegestaan om boetebedingen in huurcontracten op te nemen, mits het gaat om redelijke boetebedragen en redelijke voorwaarden waaraan huurders zouden moeten voldoen om een boete te voorkomen. Bijvoorbeeld om illegale onderverhuur door de huurder te voorkomen.

Gelet op het voorgaande zijn redelijke boetebedingen in huurovereenkomsten gebruikelijk en toegestaan. Verder zijn partijen vrij om een huur boven het woningwaarderingsstelsel af te spreken. Met de maximale huurprijsgrens op grond van het woningwaarderingsstelsel wordt beoogd de huurder te beschermen tegen het huurprijsniveau bij schaarste. Huurders kunnen dan ook altijd – binnen 6 maanden na aanvang van de huurovereenkomst – bij de Huurcommissie de huurprijs laten toetsen. Het vragen van onrechtmatige bemiddelingskosten is wel bij wet verboden. Ik ben bezig om de aanpak hiervan te verbeteren, zoals ook wordt verzocht in de motie Kops (32 847, nr. 324).