

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

1836

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het illegaal in rekening brengen van screeningskosten aan huurders* (ingezonden 16 februari 2023).

Antwoord van Minister **De Jonge** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 13 maart 2023).

Vraag 1

Heeft u kennis genomen van de advertentie van Voorberg Makelaars over de Aelbrechtskade 148A in Rotterdam?¹

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

In deze advertentie valt te lezen «Er zal een screening uitgevoerd worden, waarvan de kosten (ca. € 75 p.p.) voor de huurder zijn». Hoe verhoudt dat zich tot het verbod op het in rekening brengen van bemiddelingskosten (onder verschillende namen zoals screeningskosten) aan de huurder?²

Antwoord 2

In de situatie dat de verhuurder deze makelaar/verhuurbemiddelaar heeft ingeschakeld om een geschikte huurder te vinden en de verhuurder hiervoor dus ook dient te betalen, mogen in dat geval geen bemiddelingskosten in rekening worden gebracht bij de huurder. Dit geldt ook als de verhuurder verzuimt om de makelaar/verhuurbemiddelaar te betalen voor zijn diensten. Dit verbod op het rekenen van dubbele bemiddelingskosten is geregeld in artikel 417, vierde lid van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek. Het screenen van een huurder is een handeling die de makelaar/verhuurbemiddelaar uitvoert om een geschikte huurder te vinden voor de verhuurder en de kosten die hiermee gemoeid zijn, worden aangemerkt als bemiddelingskosten.

¹ <https://www.voorberg.nl/woningaanbod/aelbrechtskade-148-a-rotterdam/>

² Autoriteit Consument & Markt, «Kosten bij huurbemiddeling», <https://www.acm.nl/nl/onderwerpen/verkoop-aan-consumenten/verkoop-aan-consumenten/huurbemiddeling>

Vraag 3

Welke mogelijkheden hebben potentiële huurders om dergelijke kosten te vermijden, zonder risico te lopen om de woning niet toebedeeld te krijgen, omdat er andere potentiële huurders zijn die de bemiddelingskosten wel willen betalen?

Antwoord 3

De huurder hoeft deze kosten niet te betalen, maar ik begrijp dat zij dit doen om te voorkomen dat zij de woning niet toegewezen krijgen. Huurders hebben vervolgens vijf jaar de tijd om de bemiddelingskosten terug te vragen. Dit doen zij allereerst via een aangetekende brief. Op internet zijn verschillende modelbrieven te vinden. Indien de makelaar/verhuurbemiddelaar deze kosten niet terugbetaalt aan de huurder kan de huurder een klacht indienen bij de geschillencommissie, indien de makelaar/verhuurbemiddelaar hierbij is aangesloten. Als de makelaar/verhuurbemiddelaar geen lid is van de geschillencommissie dan kan de huurder naar de kantonrechter stappen. Een huurder kan o.a. bij het juridisch loket aankloppen voor advies omtrent dit proces om deze kosten terug te krijgen.

Vraag 4

Deelt u de mening dat in tijden van woningnood woningzoekenden geld uit de zak kloppen niet moet mogen?

Antwoord 4

Ik ben het met u eens dat makelaars geen dubbele bemiddelingskosten bij huurders in rekening mogen brengen en keur dit gedrag dan ook af.

Vraag 5

Bent u bereid actie te ondernemen om deze praktijken te voorkomen?

Antwoord 5

De stappen die huurders moeten ondernemen zijn tijdrovend en vragen veel doenvermogen van huurders. Ook kan een stap naar de kantonrechter om gelijk te halen, niet lonend zijn. Daarom is het verbod op dubbele bemiddelingskosten onderdeel van de algemene regels van het wetsvoorstel goed verhuurderschap. Hierdoor kunnen gemeenten hierop bestuursrechtelijk handhaven. Ook moeten gemeenten een meldpunt instellen waar huurders en andere belanghebbenden, terecht kunnen. Bij dit meldpunt kunnen huurders dus ook terecht wanneer zij dubbele bemiddelingskosten hebben betaald. De andere wegen die ik in mijn antwoord bij vraag 3 heb beschreven blijven natuurlijk ook bestaan. Mijn streven is dat het wetsvoorstel zo spoedig mogelijk in werking treedt. Hiermee wordt de positie van huurders en woningzoekenden versterkt.

Vraag 6

Bent u bereid actie te ondernemen om woningzoekers beter te beschermen? Wat kunt u doen om de positie van woningzoekers tegenover verhuurdermakelaars te versterken?

Antwoord 6

Zie het antwoord op vraag 5.