

Vergaderjaar 2015–2016

**27 926**

**Huurbeleid**

**Nr. 252**

## **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN EN RIJKSDIENST**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 17 februari 2016

Op 20 januari 2016 heeft de Algemene Commissie voor Wonen en Rijksdienst van uw Kamer mijn reactie gevraagd op een reactie van Housing XL Amsterdam (op 20 december 2015) op mijn brief van 17 december jl. (Kamerstuk 27 926, nr. 251) over terugvorderingen bemiddelingskosten naar aanleiding van een uitspraak van de Hoge Raad van 16 oktober 2015 over bemiddeling bij de huur van woningen.

In de begeleidende e-mail bij het schrijven van 20 december 2015 stelt Housing XL dat de inhoud van de brief voor een groot deel overeenkomt met de inhoud van eerder aan mij verzonden brief (van 2 november jl). Housing XL geeft aan het op prijs te stellen dat ook de inhoud van de vervolgreactie van 21 december 2015 aan mij zal worden voorgelegd met een verzoek om een reactie. Wat betreft de reactie op de inhoudelijke en principiële bezwaren verwijs ik naar mijn eerdere reactie.

Het verbod op het berekenen van bemiddelingskosten bij verhuur van woningen aan de huurders als de bemiddelaar (ook) bemiddelt voor de verhuurder, geldt al jaren. Op het verbod is in de afgelopen jaren in antwoorden op Kamervragen gewezen. De NVM- en VBO-makelaars hebben bijvoorbeeld enige tijd geleden hun verdienmodel aangepast en vragen bij bemiddeling voor de verhuurder geen bemiddelingskosten aan de huurder.

In het wetsvoorstel Tegengaan van het berekenen van dubbele bemiddelingskosten (Kamerstuk 34 207) wordt om bestaande misverstanden weg te nemen expliciet geregeld dat ook geen bemiddelingskosten bij de huurder in rekening mogen worden gebracht als de bemiddelaar geen loon of courtage van de verhuurder vraagt voor de bemiddeling voor de verhuurder. Dit is een verduidelijking, geen inhoudelijke wijziging. De uitspraak van de Hoge Raad van 16 oktober 2015 is in lijn met de antwoorden op Kamervragen over bemiddelingskosten in de afgelopen jaren: vragen van het lid Jansen (SP) over hoge kosten voor bemiddeling/

administratie in de particuliere huursector (Aanhangsel Handelingen II 2010/11, nr. 2766), van het lid Monasch (PvdA) over bemiddelingskosten bij tijdelijke verhuur van corporatiewoningen (Aanhangsel Handelingen II 2012/13, nr. 1141) en van het lid Karabulut (SP) over het bericht dat huurbemiddelaars een andere werkwijze hebben toegezegd (Aanhangsel Handelingen II 2014/15, nr. 326). Ook in het wetsvoorstel Tegengaan van het berekenen van dubbele bemiddelingskosten (Kamerstuk 34 207) dat op 20 mei 2015 bij uw Kamer is ingediend en op 29 oktober 2015 door uw Kamer (als hamerstuk) is aangenomen, is toegelicht dat geen inhoudelijke wijziging is beoogd met de expliciete toevoeging dat het verbod op tweezijdige bemiddelingskosten bij verkoop of verhuur van woningen aan consumenten ook sprake is indien de bemiddelaar geen loon van de verkoper of verhuurder ontvangt, maar dat deze toevoeging is opgenomen om kennelijk levende misverstanden op dat punt – met name bij de bemiddeling van huurwoningen – weg te nemen. Het wetsvoorstel is door de Eerste Kamer op 22 december 2015 als hamerstuk aangenomen.

Voor Veel partijen in de bemiddelingsmarkt voor woningverhuur is kennelijk pas na de uitspraak van de Hoge Raad echt duidelijk geworden dat ook in gevallen waarin de huurder (slechts) heeft gereageerd op woningen die op de websites van (ver)huurbemiddelaars te huur stonden en die bemiddelaars voor het op de website te huur zetten van de woningen geen kosten in rekening brachten bij de verhuurder, aan de huurder geen bemiddelingskosten in rekening mochten worden gebracht.

Ik hecht eraan te benadrukken dat – zoals in het bovenstaande nogmaals is uiteengezet – de regering in antwoorden op Kamervragen helder is geweest over de juiste interpretatie van de betreffende wetsartikelen. De verjaringstermijn van terugvorderingen op grond van de al jaren bestaande artikelen over het verbod op doorberekening van bemiddelingskosten aan de huurder als (ook) ten behoeve van de verhuurder wordt bemiddeld, bedraagt vijf jaar en is vastgelegd in het Burgerlijk Wetboek.

Hiernaast verzoekt Housing XL de Algemene Commissie voor Wonen en Rijksdienst onder meer zijn brief naar de Eerste Kamer door te sturen met de bedoeling dat Eerste Kamer deze brief bij de behandeling zal betrekken en zo nodig om een novelle zal vragen; nu de Eerste Kamer het wetsvoorstel op 22 december 2015 als hamerstuk heeft afgedaan, is noch het leveren van inbreng noch het indienen van een novelle aan de orde.

Ook na het instemmen met het wetsvoorstel Tegengaan van het berekenen van dubbele bemiddelingskosten (Kamerstuk 34 207) hebben de bemiddelingskosten nog steeds de belangstelling van uw Kamer. Ik wijs u in dit kader op de beantwoording van de vragen van het lid Bashir (SP) over bemiddelingsbureaus die nog steeds ten onrechte bemiddelingskosten in rekening brengen bij huurders (Aanhangsel Handelingen II 2015/16, nr. 923).

Het aangenomen wetsvoorstel Tegengaan van het berekenen van dubbele bemiddelingskosten (Kamerstuk 34 207) treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen datum in werking. Gelet op de vaste verandermomenten zal de wetswijziging op 1 juli 2016 in werking treden.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,  
S.A. Blok