

Onderwerp Afweging kamerbemiddelingsbureaus

Steller Michiel de Boer



De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 8212 Bijlage(n) 2

Ons kenmerk 4364908

Datum 21-5-14

Uw brief van -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

In 2009 is de bestaande verordening op kamerbemiddeling door uw raad ingetrokken. Daarbij is een motie aangenomen een nieuwe verordening op te stellen, waarin in ieder geval moet worden opgenomen dat het maximum aan bemiddelingskosten de helft van een maand huur mag zijn en het verboden is enigerlei andere vergoeding voor de bemiddeling te vragen onder welke naam of titel dan ook.

Op 5 februari 2014 is uw raad geïnformeerd over de motie en is toegezegd om in juni 2014 met een voorstel te komen hoe om te gaan met de problematiek rondom kamerbemiddeling en de mogelijke uitwerking naar een verordening.

De afgelopen tijd hebben wij informatie ingewonnen over hoe wij de problematiek rondom kamerbemiddeling kunnen aanpakken en tegemoet kunnen komen aan uw motie. We hebben hiervoor bij andere gemeenten geïnformeerd en overleg gehad met Trip advocaten. We waren daarbij in de veronderstelling dat we als gemeente met een verordening een instrument in handen hadden waarmee we de ongewenste zaken, en dan vooral het kostenaspect bij kamerbemiddeling, konden aanpakken. Het is ons helaas duidelijk geworden dat we als gemeente weinig mogelijkheden hebben om het probleem daadwerkelijk aan te pakken.

Door een uitzondering in de wetgeving is het namelijk mogelijk dat kamerbemiddelaars zowel kosten in rekening kunnen brengen bij de woningverhuurder als bij de woningzoekende als het gaat om de verhuur van onzelfstandige woonruimte (kamers). Hierdoor eten kamerbemiddelingsbureaus in feite van 'twee walletjes'. Daarbij maken ze gebruik van de schaarste aan woonruimte en een kwetsbare groep als de jongeren/studenten die niet veel geld hebben. Bovendien horen wij geregeld klachten over excessieve vergoedingen voor deze bemiddelingskosten. Dit zijn zaken die wij hoogst onwenselijk vinden. Op basis van huidige jurisprudentie blijkt helaas dat het niet mogelijk is om eisen te stellen aan de hoogte van de vergoeding voor kamerbemiddeling. In feite kunnen we hierdoor geen goede uitvoering aan uw motie geven.

Op 20 mei jongstleden is echter door de minister van Veiligheid en Justitie een wetsvoorstel ingediend waarin wordt voorgesteld dat bemiddelingskosten alleen nog in rekening kunnen worden gebracht bij de verhuurder (**zie bijlage**). Hiermee komt de minister tegemoet aan de bovengeschetste problematiek met als doel de positie van kamerverhuurder te verbeteren en duidelijkheid over de bestaande regeling van de dubbele vergoeding voor kamerbemiddeling te geven.

Het betreft een voorstel waarover nu van verschillende instanties (onder andere gemeenten) over de inhoud een reactie wordt gevraagd door een internetconsultatie. Wij kunnen op dit moment dan ook niet aangeven of en wanneer het wetsvoorstel wordt aangenomen. We zijn in ieder geval blij dat het Rijk het initiatief heeft genomen om hier iets aan te doen.

Aangezien wij nog niet weten wanneer het wetsvoorstel wordt vastgesteld informeren wij u in deze brief over de huidige situatie rondom kamerbemiddeling en benoemen wij enkele mogelijkheden met de voor- en nadelen, waarover we graag een open discussie met uw raad voeren.

Kamerbemiddeling

Huidige lokaal- en Rijksbeleid

Verschillende gemeenten hebben in het verleden verordeningen gehad op het gebied van kamerbemiddeling. Veel van deze verordeningen werden in de praktijk nauwelijks toegepast, waardoor in het kader van de deregulering veel gemeenten deze verordeningen hebben opgeheven.

Op dit moment hebben alleen de gemeenten Amsterdam en Leiden een verordening die gericht is op het bemiddelen in woonruimte en kamerbemiddelingsbureaus. Een aantal andere gemeenten, zoals Den Haag en Tilburg, kennen ook een verordening, maar deze zijn niet specifiek gericht op kamerbemiddeling. Uit contact met een aantal gemeenten blijkt dat vooral de handhaving vanwege de kosten een probleem is en dat in de praktijk de handhaving niet of nauwelijks plaatsvindt.

In de landelijke politiek is kamerbemiddeling ook een onderwerp geweest. In 2009 heeft toenmalig minister Van der Laan aangegeven een landelijke vergunningsplicht voor kamerbemiddeling onwenselijk te vinden. Dit zou onnodig extra bestuurlijke lasten met zich meebrengen voor alle gemeenten, terwijl het probleem van malafide kamerbemiddelingsbureaus vooral speelt in (studenten)steden met een krappe woningmarkt. De minister is van mening dat gemeenten, als dat nodig is, op grond van hun autonome bevoegdheid zelf regels kunnen stellen aan kamerbemiddelingsbureaus, bijvoorbeeld met een verordening en vergunningstelsel met regels voor huurprijzen. Zoals aangegeven heeft de minister op 20 mei jongstleden besloten om met een wetsvoorstel te komen om in ieder geval de dubbele bemiddelingskosten aan te pakken.

Jurisprudentie op basis van de huidige wetgeving

Er is vrij veel jurisprudentie rondom kamerbemiddeling, vooral in verband met de bemiddelingskosten. Het vragen van kosten voor bemiddeling is op zich niet verboden. Zolang geopereerd wordt binnen de grenzen van de wet, bestaat de vrijheid voor bureaus om het bedrag zelf te bepalen. Jurisprudentie heeft tevens uitgemaakt dat gemeentelijke verordeningen zich dienen te beperken tot het eigen gemeentelijke belang en niet mogen treden in een regeling van de bijzondere belangen van ingezetenen. De vergoeding voor kamerbemiddeling valt hieronder en niet binnen de openbare orde van de gemeente. Gemeenten kunnen hier dus geen regels aan verbinden.

Bovendien, om kosten in rekening te brengen, moet er sprake zijn van een overeenkomst tussen bemiddelaar en huurder. In de meeste gevallen komt deze overeenkomst tot stand doordat de huurder, om in aanmerking te komen voor een kamer, een inschrijfformulier moet invullen. Hiermee komt een overeenkomst tot stand en kan de overeengekomen vergoeding bij de huurder in rekening worden gebracht. De vergoeding die gevraagd wordt mag niet hoger zijn dan wat redelijkerwijs aan de huurder in rekening dient te worden gebracht.

Het kan voorkomen dat zowel de verhuurder als de huurder een vergoeding dienen te betalen aan de bemiddelaar. De vergoeding mag in principe slechts eenmaal in rekening worden gebracht. Daarbij geldt dat de vergoeding dan voor rekening van de verhuurder komt. Voor kamerverhuur geldt hierop een uitzondering. Wanneer het gaat om de verhuur van een gedeelte van een zelfstandige woning (kamerverhuur), dan mag wel aan beide partijen een vergoeding worden gevraagd. Dit moet door de bemiddelaar dan wel vooraf met de huurder zijn overeengekomen. De minister heeft op 20 mei jongstleden, zoals aangegeven, een wetsvoorstel gedaan om deze dubbele bemiddelingskosten aan te pakken.

Uit jurisprudentie blijkt verder dat, als er sprake is van te hoge kosten, enkel het gedeelte 'bemiddelingskosten' succesvol teruggevorderd kan worden van de bemiddelaar.

Het is echter bij ons bekend dat bemiddelaars in veel gevallen in de overeenkomst opnemen dat onder de noemer 'bemiddelingskosten' verschillende kostenposten vallen, zoals:

- bezichtigingskosten;
- contractkosten;
- overdrachtskosten;
- administratiekosten;
- en tot slot bemiddelingskosten.

Door deze splitsing in verschillende kosten is het lastig om tot terugvordering van het bedrag te komen, omdat dan voor elke kostenpost moet worden aangetoond dat deze onredelijk is. Veel mensen beginnen hier dan uiteindelijk ook niet aan.

Welke mogelijkheden zijn er voor de huidige problematiek van kamerbemiddeling?

Hieronder volgt een opsomming van de verschillende mogelijkheden om de huidige problematiek aan te pakken:

1. Informatiecampagne opzetten

Er is veel onduidelijkheid over welke rechten en plichten huurders en kamerbemiddelaars hebben. Het is daarom goed om te zorgen voor duidelijke informatie. We pakken dit op samen met de studentenorganisaties. Met de GSB is al afgesproken om gezamenlijk een flyer/brochure te ontwikkelen die wordt uitgedeeld tijdens de Kei-week en zal worden neergelegd bij de instanties die zich met verhuur bezig houden of waar veel studenten komen (gemeente, corporaties, studentenorganisaties, onderwijsinstellingen, UB. etc.).

Voordelen:

- Geeft duidelijkheid richting studenten;
- Is snel en gemakkelijk uit te voeren;

Nadelen

- Het geeft studenten geen extra handvatten voor een zaak richting kamerbemiddelingsbureaus. De verantwoordelijkheid ligt hiervoor bij hen zelf.

2. Invoeren van een verordening met vergunningstelsel

Hierbij wordt een verordening opgesteld met regels waaraan kamerbemiddelingsbureaus moeten voldoen. Om als kamerbemiddelingsbedrijf aan de slag te kunnen is dan eerst een vergunning nodig.

Voordelen:

- Door het invoeren van een vergunningstelsel moet een extra stap worden gezet voordat bedrijven legaal mogen gaan bemiddelen in woonruimte. Hierdoor kan er minder overlast zijn van kleine pop-up bedrijfjes die gaan voor het gemakkelijke geld en verder geen kennis hebben op het gebied van wet- en regelgeving rond verhuur;
- Vergunningen kunnen worden ingetrokken zodra geconstateerd wordt dat bedrijven zich niet houden aan de regels;
- Er kunnen wellicht aanvullende eisen worden gesteld aan brandveiligheid en onderhoudsstaat van de woningen.

Nadelen:

- Zoals uit de jurisprudentie blijkt is het niet mogelijk om als gemeente eisen te stellen aan de vergoedingen die worden gevraagd. Hierop kunnen we dan ook niet handhaven als gemeente;
- De vergunningverlening en handhaving zullen extra capaciteit vragen. Wij schatten dit in op 1 extra fte per jaar;

- Uit contact met de gemeente Amsterdam blijkt dat op basis van een Europese Dienstenrichtlijn, vergunningen niet mogen worden opgelegd aan buitenlandse bedrijven. Dit maakt het voor kamerbemiddelingsbureaus gemakkelijk om de vergunningsplicht te omzeilen, door hun bedrijf in het buitenland te laten inschrijven;
- Alleen de kamerbemiddelingsbureaus worden aangepakt. De eigenaren/verhuurders van de panden zelf niet. Kans is hierdoor aanwezig dat verhuurders zelf weer de verhuur gaan doen met dezelfde problematiek tot gevolg.

3. Invoeren van een verordening met algemene regels, zonder vergunningstelsel
Dit is dezelfde verordening als onder twee, echter op basis van algemene regels. Iedereen kan een kamerbemiddelingsbureau beginnen. Hiervoor is geen vergunning nodig.

Voordelen:

- Wel regels, maar geen extra capaciteit nodig voor vergunningverlening;
- Iedereen kan kamerbemiddeling beginnen zolang aan de regels wordt voldaan;

Nadelen:

- Ook hier geldt dat geen eisen gesteld kunnen worden aan de vergoedingen die worden gevraagd;
- De handhaving vraagt net zoals bij 2 extra capaciteit. Wij verwachten circa 1 fte extra per jaar;
- Alleen de kamerbemiddelingsbureaus worden aangepakt. De eigenaren/verhuurders van de panden zelf niet. Kans is hierdoor aanwezig dat verhuurders zelf weer de verhuur gaan doen.

Er is ook met de branche zelf gesproken. Er heeft een gesprek plaatsgebonden met een directeur van een groot kamerbemiddelingsbureau. Hij heeft het voorstel gedaan om:

1. Een verordening in het leven roepen zoals in Amsterdam;
2. hieraan aanvullende eisen te stellen, dat:
 - a. leden van de NVM, VBO en de LMV hiervan zijn buitengesloten (zij hebben immers een tuchtrechtspraak);
 - b. een ieder die zich bezig houdt met bemiddeling (waaronder de vastgoedeigenaren zelf) minimale basiskennis nodig hebben om deze werkzaamheden uit te voeren. Dit laatste zou in de vorm van een keurmerk kunnen door de markt zelf;
 - c. alle nieuwe huurovereenkomsten maandelijks verplicht bij de gemeente met naam en toenaam moeten worden ingeleverd.

Het voorstel gaat uit van het uitsluiten van bepaalde partijen die niet zijn aangesloten bij één van de genoemde organisaties. Dit kunnen wij als gemeente niet eisen. Bovendien wordt hiermee de concurrentie tussen bureaus door ons beïnvloed. Hier

kunnen we als gemeente niet aan meewerken. Zoals eerder aangegeven zullen we een initiatief vanuit de markt zelf, voor bijvoorbeeld het opzetten van een keurmerk, zo veel als mogelijk ondersteunen.

We hebben de problematiek ook besproken met een advocaat van Trip Advocaten. Zij bevestigt dat het een lastig probleem is en dat er veel verschillende jurisprudentie is. Dit komt omdat de meeste juridische zaken vanwege de beperkte omvang bij de lokale kantonrechter terecht komen, die verschillend oordelen over bijvoorbeeld de redelijke vergoeding die mag worden gevraagd. Op basis van de huidige jurisprudentie kan Trip wel een richtbedrag benoemen voor een redelijke vergoeding. Ook Trip geeft aan dat in feite een wijziging van de huidige wetgeving noodzakelijk is. Hiervoor zouden we de problematiek kunnen voorleggen aan het Europees Hof. Vooralsnog is dit gezien het nieuwe wetsvoorstel op dit moment niet nodig, omdat het Rijk zelf het initiatief heeft genomen de wet te wijzigen.

Conclusies en advies

Hierboven is de problematiek geschetst rondom kamerbemiddeling en de mogelijke oplossingen. Het is een lastig onderwerp. De kamerbemiddelingsbureau maken in feite gebruik van de uitzonderingsregel voor kamerverhuur om zodoende kosten die eigenlijk bij een verhuurder liggen ook bij huurders neer te leggen. Ze eten daarbij van 'twee walletjes'. Daarbij maken ze gebruik van de schaarste aan woonruimte en een kwetsbare groep als de jongeren/studenten die niet veel geld hebben.

We kunnen hier als gemeente helaas weinig tegen doen. Er zijn dan ook maar weinig gemeenten die beleid of regels hebben geformuleerd. Van de gemeenten die dit wel hebben gedaan, blijkt dat de handhaving niet of nauwelijks plaatsvindt. Tevens is de vraag waarop we als gemeente moeten handhaven. Het probleem is voornamelijk de kosten en uit jurisprudentie blijkt dat we als gemeente hier geen regels aan kunnen stellen. Bovendien zou handhaving extra capaciteit vragen. Wij schatten 1 fte extra per jaar. Verder worden alleen de kamerbemiddelingsbureaus aangepakt en niet de eigenaren/verhuurders zelf. Dit kan er toe leiden dat verhuurders de verhuur weer zelf gaan doen, met dezelfde problematiek tot gevolg.

Met het wetsvoorstel dat de minister op 20 mei 2014 heeft ingediend neemt het Rijk de verantwoordelijkheid om de dubbele bemiddelingskosten aan te pakken. Dit zou de problematiek moeten oplossen. We kunnen op dit moment echter nog niet aangeven of de wet zoals nu wordt voorgesteld wordt aangenomen en wanneer dat zal zijn.

Vooruitlopend op het wetsvoorstel gaan we in ieder geval een informatiecampagne opzetten om huurders te informeren over welke kosten voor bemiddeling redelijk zijn en hoe zij hier een zaak van kunnen maken wanneer de kosten hoger liggen. Dit kan worden aangevuld met bijvoorbeeld een meldpunt/loket die huurders hierbij ondersteunt. De GSB doet dit al met de huurteams. Dit doen ze in samenwerking met het Kameradviesburo. Zoals aangegeven hebben we hier al met de GSB over gesproken en gaan we dit gezamenlijk oppakken. Dit kunnen we verder met de markt

verbreden. Als studenten goed geïnformeerd zijn, dan is het hun eigen verantwoordelijkheid als zij een kamer via een bemiddelingsbureau huren om de teveel betaalde kosten terug te vorderen.

Wij adviseren daarom, mede vanwege het nieuwe wetsvoorstel, om geen aparte verordening voor kamerbemiddelingsbureaus op te stellen.

Mocht u op basis van de informatie uit deze brief wel willen kiezen voor een verordening dan zullen we deze uiteraard opstellen. Als mogelijk voorbeeld hebben wij de verordening van Amsterdam bijgevoegd. Dit is zoals aangegeven één van de weinige gemeenten die een verordening hebben op het gebied van kamerbemiddeling. De verordening kan gezien worden als denkrichting, maar kent ook nog wel enkele 'haken en ogen'. Zo heeft de gemeente Amsterdam in deze verordening wel opgenomen dat het in rekening brengen van een vergoeding bij zowel woningeigenaar als woningzoekende verboden is. Wij verwachten dat dit juridisch op dit moment niet stand zal houden. Deze verordening bevat verder geen vergunningstelsel, maar mocht u dat willen dan kunnen we ook een vergunningstelsel aan de verordening koppelen.

Vervolg

Wij gaan naar aanleiding van bovenstaande informatie graag een open discussie met uw raad aan over de problematiek rondom kamerbemiddeling. In het geval dat u kiest voor een verordening, dan zullen we deze zo spoedig mogelijk opstellen en ter vaststelling aan u voorleggen. Het opzetten van de informatiecampagne is al in gang gezet. We zorgen er voor dat de informatie in ieder geval tijdens de Kei-week beschikbaar is.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
dr. R.L. (Ruud) Vreeman



de secretaris,
drs. P.J.L.M. (Peter) Teesink

Wijziging van het vierde lid van artikel 417 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (dubbele bemiddelingskosten)**Voorstel van Wet**

WIJ WILLEM-ALEXANDER, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! Doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk is de regeling in Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek inzake dubbele lastgeving aan te passen en tevens te verduidelijken;

Zo is het, dat Wij, de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

Artikel I

In de afdelingen 2 en 3 van titel 7 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek worden de volgende wijzigingen aangebracht.

A. Artikel 417, vierde lid, tweede zin, komt te luiden:

Van deze bepaling kan niet ten nadele van de koper of huurder worden afgeweken, ongeacht of de verkoper of verhuurder ter zake van de door hem gegeven last loon verschuldigd is.

B. Aan artikel 427 wordt een zin toegevoegd, luidende:

Artikel 417 lid 4 is mede van overeenkomstige toepassing, indien de tussenpersoon van de verkoper of verhuurder geen loon heeft bedongen.

Artikel II

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren die zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven

De Minister van Veiligheid en Justitie,

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,

Memorie van toelichting

Voorgesteld wordt om één onderdeel van de regeling betreffende dubbele lastgeving, opgenomen in artikel 417 van Boek 7 van het BW, te herzien. Het gaat om artikel 7:417 lid 4. Deze bepaling bevat een regel voor het geval dat bij overeenkomsten tot koop en verkoop en tot huur en verhuur de lasthebber zowel voor de ene partij als voor de andere partij optreedt en daarbij een consument als bedoeld in artikel 7:408 lid 3 betrokken is. Een dergelijke dubbele lastgeving is niet ongeldig, aangenomen dat de voorgaande leden van artikel 417 in acht zijn genomen. Maar het vierde lid beperkt wel de bevoegdheid courtage in rekening te brengen. Het bepaalt met name dat de lasthebber die zowel voor de verkoper of verhuurder als voor de koper of huurder optreedt, geen recht op loon heeft jegens die koper of huurder. In de tweede zin van lid 4 wordt voorts bepaald dat van deze regel niet ten nadele van de koper of huurder kan worden afgeweken. Deze regeling geldt niet alleen voor courtage (loon), maar ook voor bemiddelingskosten, nu artikel 417 in artikel 427 betreffende de bemiddelingsovereenkomst van overeenkomstige toepassing wordt verklaard. Uit artikel 40 lid 2 van Boek 3 van het Burgerlijk Wetboek volgt dat een dergelijk afwijkend beding vernietigbaar is.

De tweede zin van artikel 417 lid 4 bevat echter een uitzondering op het dwingende karakter van de bepaling voor het geval van rechtshandelingen tot huur en verhuur van een tot woonruimte bestemd gedeelte van een zelfstandige woning, kort gezegd voor verhuur van kamers of etages, waarbij onder meer aan studentenhuisvesting moet worden gedacht. In de brief van mijn ambtgenoot voor Wonen en Rijksdienst naar aanleiding van het AO Studentenhuisvesting op 18 september 2013 ((Kamerstukken II, 2013/14, 33 104, nr. 6) is toegezegd te bezien of de wettelijke uitzondering voor bemiddelaars van onzelfstandige eenheden (kamers) te schrappen, die het mogelijk maakt dat bemiddelaars zowel bij de verhuurder als huurder bemiddelingskosten in rekening brengen. Doel van deze uitzondering was destijds continuering van het werk van vaak niet-commerciële bemiddelingsbureaus voor verhuur van kamers. Men vreesde dat verhuurders deze bemiddelingsbureaus niet meer zouden inschakelen, als zij zelf alle bemiddelingskosten zouden moeten dragen, en dat zij hun kamers dan zelf te huur zouden gaan aanbieden. Dat zou, naar men vreesde, dan weer leiden tot versnippering van de wijze van aanbieden van geschikte woonruimte voor de hier bedoelde groep gegadigden, waardoor vraag en aanbod niet meer makkelijk bij elkaar zouden komen, wat uit een oogpunt van volkshuisvestingsbeleid een ongewenste ontwikkeling zou zijn.

Inmiddels is de situatie echter veranderd. In de eerste plaats kunnen verhuurders via internet hun kamers te huur aanbieden, zodat het risico van het niet bereiken van de gegadigden geen gewicht meer in de schaal legt. In de tweede plaats zijn er ernstig te nemen klachten over excessieve vergoedingen voor deze bemiddelingskosten en is er om die reden op aangedrongen de uitzondering op het dwingende karakter van artikel 417 lid 4 te laten vallen.

Zoals uit het voorgaande volgt is er inderdaad geen goede reden meer om de wettelijke uitzondering voor bemiddelaars van onzelfstandige woonruimte te handhaven, nu niet langer is voldaan aan de redenen die tot de opnemings daarvan hebben geleid en er ook geen andere redenen zijn om juist aan deze groep mogelijke huurders van wie geen grote draagkracht kan worden verwacht, de bescherming te onthouden die artikel 417 lid 4 aan huurders van andere woonruimte biedt.

Van de gelegenheid is voorts gebruik gemaakt om artikel 417 lid 4 te verduidelijken op een punt dat in de praktijk tot misverstand zou kunnen leiden. De bepaling gaat uit van het geval dat lasthebber zowel een lastgevingsovereenkomst met de verkoper of verhuurder als een lastgevingsovereenkomst met de koper of huurder heeft gesloten. De bepaling eist niet dat de verkoper of verhuurder uit hoofde van die lastgevingsovereenkomst ook loon verschuldigd is. Voor de geldigheid van de lastgeving is het bedingen van loon geen vereiste. Anders dan soms wordt verondersteld, is het dus niet zo dat in geval de last hierin bestaat dat de te verhuren woonruimte op de website van de lasthebber wordt geplaatst, zodat potentiële huurders zich bij hem kunnen aanmelden, aan de gevolgen van artikel 417 lid 4 kan worden ontkomen door met de lasthebber overeen te komen dat deze ter zake van deze last geen courtage of bemiddelingskosten kan vorderen van de verhuurder. Ten einde dit buiten twijfel te stellen zijn aan het slot van de tweede zin van artikel 417 lid 4 de woorden toegevoegd: "ongeacht of de verkoper of verhuurder ter zake van de door hem gegeven last loon verschuldigd is."

Door toevoeging van een tweede zin aan artikel 427 is tevens buiten twijfel gesteld dat artikel 417 lid 4 mede van overeenkomstige toepassing is, indien de bemiddelaar van de verkoper of verhuurder geen loon heeft bedongen en in zoverre voor deze bemiddelingsovereenkomst niet volledig aan de omschrijving van artikel 425 is voldaan.

De Minister van Veiligheid en Justitie,

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,

Jaar	2013
Afdeling	3A
Nummer	47/164
Publicatiedatum	26 april 2013
Agendapunt	17
Datum besluit B&W	26 februari 2013

Onderwerp

In trekken van de Verordening op de Woning- en Kamerbemiddelingsbureaus 2006 en vaststellen van de Verordening op de Woning- en Kamerbemiddelingsbureaus 2013

De gemeenteraad van Amsterdam

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders van 26 februari 2013 (Gemeenteblad afd. 1, nr. 164),

Besluit:

1. in te trekken de Verordening op de woning- en kamerbemiddelingsbureaus 2006, vastgesteld bij raadsbesluit van 1 maart 2006 (Gemeenteblad 2006, afd. 3A, nr. 71/110);
2. vast te stellen volgende

Verordening op de woning- en kamerbemiddelingsbureaus 2013**Begripsbepalingen**

Artikel 1

1. In deze verordening wordt verstaan onder:
 - a. woonruimte: een besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;
 - b. bemiddeling: het tegen vergoeding bedrijfsmatig of bij wijze van beroep of gewoonte doen aanbieden van woonruimte van derden aan een woning- of kamerzoekende;
 - c. woning- en kamerbemiddelingsbureau: een natuurlijk persoon die handelend onder eigen naam of handelsnaam, en zich soms bedienend van het predikaat 'beheerder', bemiddeling verleent bij het verkrijgen dan wel beschikbaar stellen van woonruimte;
 - d. huurprijs: de prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte; bij niet-geliberaliseerde woonruimte is de huurprijs gebaseerd op het woningwaarderingssysteem, behorende bij het Besluit huurprijzen woonruimte;

- e. juridisch eigenaar: eigenaar in de zin van het Burgerlijk Wetboek;
- f. webbureau: een woning- en kamerbemiddelingsbureau dat zich uitsluitend via een website bezighoudt met het bij elkaar brengen van woningaanbieder en woning- of kamerzoekende;
- g. college: college van burgemeester en wethouders.

Bevoegdheid

Artikel 2

Het college is het bevoegde bestuursorgaan met betrekking tot het nemen van beslissingen op grond van deze verordening.

Werkingsgebied

Artikel 3

1. De in de artikelen 4 en 5 genoemde verbods- en gebodsbepalingen zijn niet van toepassing op:
 - a. toegelaten instellingen vermeld in art. 70 van de Woningwet;
 - b. makelaars in onroerende goederen die lid zijn van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM of van de Makelaarsvereniging Amsterdam, voor zover in hun statuten en huishoudelijk reglement, dan wel in door deze brancheorganisaties met de gemeente afgesloten convenanten, bepalingen van gelijke strekking zijn opgenomen.
2. Het college kan op grond van doelmatigheid, in andere dan in het eerste lid genoemde gevallen, deze verordening niet van toepassing verklaren.

Algemene verbods- en gebodsbepalingen.

Verbodsbepalingen

Artikel 4

1. Het is verboden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar bemiddeling te verlenen.
2. Het is verboden woonruimte te bemiddelen zonder vermelding van de vestigingsgegevens van het woning- en kamerbemiddelingsbureau bij de aanbieding.
3. Het is verboden woonruimte te bemiddelen met een huurprijs tot de grens bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de wet op de Huurtoeslag, indien de huurprijs niet berekend is volgens het woningwaarderingssysteem behorend bij het Besluit huurprijzen woonruimte.
4. Het is verboden woonruimte te bemiddelen indien de aangeboden prijs meer omvat dan de huurprijs en de kosten voor het meerdere niet zijn gespecificeerd.

5. Het is verboden woonruimte te bemiddelen indien het voorschotbedrag van de servicekosten niet in redelijke verhouding staat tot de in het desbetreffende jaar te verwachten servicekosten.
6. Indien de bemiddelaar voor zowel woningaanbieder als woningzoekende optreedt, is het verboden aan beiden bemiddelingskosten in rekening te brengen.

Gebodsbepalingen.

Artikel 5

1. Het woning- en kamerbemiddelingsbureau houdt een administratie bij waarin ten minste de volgende gegevens zijn opgenomen:
 - a. de schriftelijke toestemming van de juridisch eigenaar;
 - b. naam en geboortedatum van de bemiddelde woning- en kamerzoekende;
 - c. nummer legitimatiebewijs van de bemiddelde woning- en kamerzoekende;
 - d. het adres van de ter bemiddeling aangeboden woonruimte;
 - e. gegevens van de ter bemiddeling aangeboden woonruimten alsmede de hoogte van de huurprijs en een specificatie van de servicekosten;
 - f. kwitanties van contante betalingen als bedoeld in artikel 6, derde lid.
2. De in het eerste lid genoemde gegevens worden ten minste 5 jaar bewaard vanaf de bemiddeling.
3. Het woning- en kamerbemiddelingsbureau is verplicht de in het eerste lid onder b t/m d vermelde gegevens eenmaal per kwartaal elektronisch te verzenden naar de Dienst Basisinformatie.

Artikel 6

1. Het woning- en kamerbemiddelingsbureau onthoudt zich van bemiddeling indien in redelijkheid aanwijzingen bestaan dat de bemiddeling strekt tot voorbereiding of ondersteuning of afscherming van onwettige activiteiten.
2. Het woning- en kamerbemiddelingsbureau bemiddelt slechts voor daadwerkelijke bewoning door de woning- en kamerzoekende.
3. Het woning- en kamerbemiddelingsbureau verricht of aanvaardt betalingen slechts giraal behoudens uitzonderlijke situaties.
4. Voor een contante betaling verstrekt het woning- en kamerbemiddelingsbureau altijd een kwitantie met een gespecificeerde omschrijving waarvoor de betaling dient, alsmede de naam, geboortedatum en nummer legitimatiebewijs van degene die de betaling verricht.

Webbureaus

Artikel 7

De in deze verordening opgenomen verbods- en gebodsbepalingen zijn niet van toepassing op webbureaus met uitzondering van het bepaalde in artikel 4, tweede lid.

Toezicht en handhaving

Artikel 8

1. De in artikel 5, eerste lid, genoemde administratie wordt op een deugdelijke wijze vormgegeven zodat een doelmatige controle op de naleving van de bepalingen van deze verordening mogelijk is.
2. Met het toezicht op de naleving van de bepalingen van deze verordening zijn belast de door het college aan te wijzen ambtenaren.
3. Het woning- en kamerbemiddelingsbureau is verplicht inzage te geven in de gehele administratie.

Slotbepalingen

Artikel 9

1. Voor zover de in deze verordening opgenomen bepalingen niet reeds zijn gesteld in de Verordening op de woning- en kamerbemiddelingsbureaus 2006, zijn zij niet van toepassing gedurende twee maanden na de inwerkingtreding van deze verordening.
2. Besluiten tot handhaving van de verplichtingen van de vergunninghouder genomen op grond van de Verordening op de woning- en kamerbemiddelingsbureaus 2006 worden geacht te zijn genomen op grond van deze verordening.

Artikel 10

Deze verordening kan worden aangehaald als Verordening op de woning- en kamerbemiddelingsbureaus 2013.

Algemene toelichting

Bemiddeling tussen woningzoekenden en aanbieders van woonruimte is in Amsterdam sinds jaar en dag aan een vergunningsplicht onderworpen. Dat heeft te maken met de schaarste op de woningmarkt waardoor woningzoekenden gedupeerd worden doordat zij veel kosten kwijt zijn aan een bemiddelingsbureau. Anderzijds wordt ook de woningaanbieder geconfronteerd met onderhuurders waar hij niet op zit te wachten.

In de loop der tijd is uit reguliere en gerichte controles gebleken dat vele woningbemiddelaars hun taak, binnen de geldende regels, goed uitvoeren en daarmee rekening houden met de belangen van woningzoekenden en woningaanbieders. Het is ook gebleken dat een ander deel van de woningbemiddelaars het niet zo nauw neemt met de regelgeving. Het ligt voor de hand dat de gemeente zich bij haar controlerende en handhavende taken concentreert op die groep malafide woningbemiddelaars.

Mede uit een oogpunt van deregulering en van lastenverlichting stelt het college voor om het bestaande vergunningsstelsel om te zetten in algemene regelgeving. Dat wil zeggen dat iedereen, zonder voorafgaande toestemming van gemeentewege, kan optreden als woningbemiddelaar mits hij zich houdt aan een aantal in de verordening vastgelegde algemene regels. Die regels houden in de eerste plaats verband met het beschermen van de belangen van de woningzoekenden en de woningaanbieder. Ten tweede, en dat is nieuw, hangen de algemene regels ook samen met de bestuurlijke aanpak van (georganiseerde) criminaliteit.

De laatste tien jaar dringt steeds meer het besef door dat het bestuur naast politie en Openbaar Ministerie een eigen rol heeft bij de bestrijding van georganiseerde misdaad. Kort gezegd komt die rol erop neer dat het bestuur criminel en of criminele groeperingen niet (direct of indirect) faciliteert en criminele infrastructuren aanpakt.

Uit diverse opsporingsonderzoeken en uit door de politie opgemaakte bestuurlijke rapportages blijkt dat een aantal woningbemiddelaars zich toelegt op het huisvesten van personen die zich bezighouden met zware criminaliteit. Het gaat vaak om woningen in het duurdere segment. De woningen worden gebruikt om zich af te schermen van onder andere de overheid door zich niet op het betreffende adres in te schrijven, gebruik te maken van valse werkgeversverklaringen (men beschikt immers niet over een regulier inkomen) en van valse identiteitspapieren. Deze personen zijn gebaat bij anonimiteit, beschikken in het algemeen over veel (contant) geld, willen 'op stand' leven en willen de mogelijkheid hebben om desgewenst snel van woning te wisselen. In andere gevallen worden de woningen direct gebruikt voor criminele activiteiten als het opzetten en onderhouden van een hennepplantage, opslag van (hard)drugs of wapens en voor het onderbrengen van slachtoffers mensenhandel. Malafide woningbemiddelaars helpen deze criminelen aan woningen en stellen ze in staat anoniem in Amsterdam (of in de regio) te verblijven. Een deel van de algemene regels richt zich erop dat de woning uitsluitend wordt bemiddeld voor daadwerkelijke bewoning en dat die woningzoekende zich laat registreren in de Gemeentelijke Basis Administratie.

Uit de bestuurlijke rapportages van de politie blijkt tot slot nog dat ook beheerders van woningen optreden als facilitator van criminelen, hen aan woningen helpen en in staat stellen zich in anonimiteit te hullen. Daarom zijn de algemene regels van toepassing op iedereen die bemiddelt, ook als zij zich bedienen van het predikaat beheerder.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1.

In deze verordening wordt het in de regelgeving gangbare begrip woonruimte gehanteerd; hieronder valt zowel onzelfstandige als zelfstandige woonruimte. Een bemiddelaar is degene die de woningaanbieder en de woningzoekende bij elkaar brengt, ook als hij zich bedient van het predikaat beheerder. Ook degene die een woning aanhuurt en deze met toestemming van de juridisch eigenaar doorverhuurt, valt onder het begrip woning- en kamerbemiddelingsbureau. Onder juridisch eigenaar wordt mede verstaan de erfpachter, vruchtgebruiker, gerechtigde tot een appartementsrecht of degene aan wie door een rechtspersoon het gebruiksrecht van een woonruimte is verleend. Een webbureau is slechts bouwer van een website en verricht geen andere activiteiten.

Artikel 2

Het college is belast met de uitvoering van deze verordening.

Artikel 3

Brancheorganisaties hebben in hun statuten en huishoudelijk reglement bepalingen opgenomen die met gebruik van hun eigen tuchtrecht kunnen worden gehandhaafd.

Ook worden met deze brancheorganisaties en de gemeente convenanten gesloten (zoals het Stoplicht convenant).

Voor zover hetgeen dat in deze documenten is geregeld naar de geest en strekking overeenkomt met de bepalingen in deze verordening, is deze verordening op hen niet van toepassing.

Artikel 4.

Om te voorkomen dat een woning zonder toestemming van de eigenaar wordt onderverhuurd, is altijd een verklaring van de juridisch eigenaar vereist. Wanneer er sprake is van een beheerovereenkomst met volledige volmacht van de juridische eigenaar aan de beheerder, is dat voldoende. De bemiddelaar dient zich ervan te vergewissen dat de beheerder bevoegd is de woning door te verhuren.

De adresgegevens van het woning- en kamerbemiddelingsbureau moeten bij het aanbieden van woonruimte voor eenieder kenbaar zijn, dus niet alleen een telefoonnummer.

Deze verordening is van toepassing op alle woonruimte in Amsterdam ongeacht huurprijs. Voor woonruimte met een huurprijs tot de huurtoeslaggrens geldt het woningwaarderingstelsel. Daarboven is de huurprijs geliberaliseerd. Belangen van woningzoekenden worden geschaad indien niet duidelijk is hoeveel de kale huur en de bijkomende kosten zijn, zodat sprake is van een all-in huurprijs. Er is geen sprake van een redelijke verhouding indien de bijkomende kosten hoger zijn dan de (kale) huurprijs en er geen andere kosten in rekening worden gebracht dan genoemd in het Besluit servicekosten.

Jaar 2013
Afdeling 3A
Nummer 47/164
Datum 26 april 2013

Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad
Raadsbesluit

R

Artikelen 5 en 6

De vergunningplicht gold als een soort keurmerk, daar de gemeente regelmatig controles uitoefende. Daar er veel misstanden zijn in deze sector, moet er controle bij bureaus die zich niet aan de regels houden mogelijk blijven. Om te voorkomen dat bureaus bij criminele handelingen worden betrokken, zijn de bepalingen in artikel 6 opgenomen.

Artikel 7

Op de website moeten de adresgegevens van degene die de website faciliteert, kenbaar gemaakt worden.

Artikel 8

Er worden toezichthouders aangewezen als bedoeld in artikel 5:11 van de Algemene wet bestuursrecht.;

3. te bepalen dat de onder 1 en 2 genoemde beslispunten op 1 mei 2013 in werking treden.

*Aldus besloten door de gemeenteraad voornoemd
in zijn vergadering op 3 april 2013.*

De voorzitter

mr. E.E. van der Laan

De raadsgriffier

mr. M. Pe