

Onderwerp Beantwoording vragen ex artikel 41 RvO SP over
verboden hoge bemiddelingskosten

Steller M. de Boer

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 050 3678212 Bijlage(n)1 Ons kenmerk 6242283
Datum 22-03-2017 Uw brief van Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij doen wij u toekomen ons antwoord op de door de heer Dijk en mevrouw Van Duin van de SP gestelde schriftelijke vragen ex art. 41 RvO inzake verboden hoge bemiddelingskosten. De brief van de vragenstellers treft u als bijlage aan.

Hieronder gaan wij specifiek in op de gestelde vragen:

1. *Bent u op de hoogte van bovengenoemde berichtgeving? Zo ja, in welke mate klopt deze berichtgeving volgens u? Zo nee, waarom niet?*

Ja, wij zijn op de hoogte van bovengenoemde berichtgeving. Het klopt dat er nog steeds kamerbemiddelingsbureaus zijn die onterecht bemiddelingskosten vragen. Wij zien overigens wel een dalende lijn van nieuwe meldingen. De zaken die spelen zijn vooral oudere zaken van eerdere meldingen. Kamerbemiddelingsbureaus lijken zich dus meer aan de regels te houden.

2. *Klopt het dat er door middel van ontwijking, opzeggen van vennootschap en onder een andere naam verder gaan, nog steeds in grote mate sprake is van bemiddelingsbureaus die verboden hoge bemiddelingskosten vragen? Zo ja, wat gaat het college hier aan doen? Zo nee, kan het college aangeven in welke mate er wel sprake is van bureaus die (te hoge) bemiddelingskosten vragen?*

Er zijn inderdaad bureaus die door zogenaamde 'turboliquidaties' onder claims van huurders proberen uit te komen. Deze bureaus gaan vervolgens onder een andere naam op dezelfde voet verder. Wij hebben samen met het Steunpunt Bemiddelingskosten overleg gehad met Trip advocaten om te kijken welke juridische mogelijkheden wij hebben om hier iets tegen te doen. Naar aanleiding van een uitspraak van de rechtbank van vorig jaar zien wij nu mogelijkheden om dergelijke bureaus aan te pakken. Door het Steunpunt Bemiddelingskosten zijn ondertussen circa 10 studenten bereid gevonden een proefproces te starten. Wij ondersteunen dit proefproces met een subsidie aan het Steunpunt Bemiddelingskosten. Met deze subsidie heeft het Steunpunt Trip Advocaten ingehuurd om de zaak namens deze 10 studenten te voeren.

3. *Kan het college aangeven welke (doel) groepen het meest getroffen worden door deze bemiddelingsbureau? Zo ja, welke zijn dit en hoe komt dit? Zo nee, waarom niet?*

Het gaat vooral om studenten. Af en toe behartigt het Steunpunt ook zaken van jongeren die geen student zijn.

4. *Andere gemeenten zoals Leiden en Amsterdam hebben wel een verordening en/of algemene regels omtrent kamer- en woningbemiddeling opgesteld. Eerder stelde het college van B&W dat dit niet zou kunnen omdat het in strijd zou zijn met Europese regelgeving. Wat zijn de ervaringen in andere gemeenten? Bent u bereid alsnog algemene regels met een vergunningstelsel in te voeren? Zo nee, waarom niet?*

Wij blijven bij ons eerdere advies uit 2013 dat een verordening geen effectieve bijdrage levert aan het oplossen van genoemde problematiek. Dit betekent dat wij niet alsnog een verordening in gaan voeren. Uit het contact met de gemeente Leiden wordt dit bevestigd. De gemeente Leiden geeft aan dat de verordening lastig te handhaven is en dat dit vooral komt door het verzamelen van bewijs. Bovendien is de meldingsbereidheid onder kamerzoekenden gering. De bemiddelaars zelf blijken in Leiden echter wel erg bereid om te melden over concurrerende bemiddelingsbureaus. Dus daar waar de verordening in feite is bedoeld om de woningzoekende te beschermen, wordt de verordening vooral gebruikt door de bureaus zelf om melding over elkaar te doen. Ook in deze zaken is het verzamelen van bewijs erg lastig. De gemeente Leiden concludeert dan ook, dat hoewel de intentie achter de verordening lovenswaardig is, het niet het gewenste effect heeft van bescherming van de woningzoekende en daarmee een weinig effectief middel is.

5. *Is het college met de SP-fractie van mening dat wonen een basisbehoefte is waarbij geen sprake mag zijn van misbruik door verhuurders of bemiddelingsbureaus van de afhankelijkheid van (urgente) woningzoekenden? Zo ja, welke eventuele extra maatregelen gaat het college nemen om dit te voorkomen? Zo nee, waarom niet?*

Dit zijn wij met de SP-fractie eens. Wij stellen daarom voor om het Steunpunt Bemiddelingskosten, naast de ondersteuning bij het proefproces, extra te gaan ondersteunen bij het opzetten van rechtszaken tegen kamerbemiddelingsbureaus. We willen ons daarbij vooral richten op zaken waarbij de kosten voor naar de rechter stappen niet in verhouding staan tot de bemiddelingskosten. Veel studenten beginnen er daarom niet aan en kamerbemiddelingsbureau lijken hierop in te spelen. We kunnen bijvoorbeeld door het instellen van een financieel fonds het voor studenten gemakkelijker maken om ook voor kleinere bedragen te gaan procederen. We gaan in overleg met het Steunpunt Bemiddelingskosten kijken wat de meeste effectieve manier is.

Wij verwachten dat hier een grotere preventieve werking van uit zal gaan dan door het opstellen van een verordening en dat kamerbemiddelingsbureaus zich hierdoor eerder aan de regels zullen gaan houden.

Vervolg

Wij verwachten voor de zomer een uitspraak in het proefproces. Wij gaan zo spoedig mogelijk in overleg met het Steunpunt om te kijken op welke wijze we studenten kunnen faciliteren om ook voor lagere bedragen een zaak richting kamerbemiddelingsbureaus te starten. Over de voortgang van beide zaken zullen we u voor de zomer met een collegebrief informeren.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter den Oudsten', with a horizontal line underneath.

de burgemeester,
Peter den Oudsten

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Teesink', with a large circular flourish at the beginning.

de secretaris,
Peter Teesink

Aan het college van B en W van de gemeente Groningen

Betreft: schriftelijke vragen ex. art. 42 RvO inzake verboden hoge bemiddelingskosten.

Groningen 28 februari 2017

Geacht college,

Op woensdag 22 februari jongstleden bracht RTV Noord het nieuws dat bemiddelingsbureaus nog steeds verboden hoge bemiddelingskosten vragen voor de verhuur van woningen¹. Het betreft volgens de berichtgeving van RTV Noord een brede groep huurders maar ook vaak kwetsbare huurders die slecht geïnformeerd zijn of urgente een woonruimte nodig hebben.

Vanaf begin 2014 probeert het college van B&W al kamerbemiddelingsbureaus aan te pakken. In plaats van het invoeren van algemene regels of een verordening, werd er samen met de Groninger Studentenbond een Steunpunt Bemiddelingskosten opgezet om zo de vergunningen voor bureaus die over de schreef gaan in te trekken. Volgens het college van B&W zouden algemene regels of een verordening onder andere in strijd zijn met Europese regelgeving.

Volgens de berichtgeving van RTV Noord staat op de website van Steunpunt Bemiddelingskosten in Groningen wel een overzicht van 25 makelaars in Groningen die bemiddelingskosten vragen, maar is dit overzicht achterhaald. Daarnaast zouden sommige makelaars elke paar maanden hun vennootschap opzeggen en als een nieuwe verder gaan om zo de rechtsgang onmogelijk te maken.

De SP zet zich al jaren in om huurders te beschermen tegen huisjesmelkers en malafide bemiddelingsbureaus. Volgens de SP moeten we alles op alles zetten om dit uit onze stad te bannen door regels en controles op te zetten.

Naar aanleiding van bovenstaande heeft de fractie van de SP de volgende vragen aan u:

1. Bent u op de hoogte van bovengenoemde berichtgeving? Zo ja, in welke mate klopt deze berichtgeving volgens u? Zo nee, waarom niet?
2. Klopt het dat er door middel van ontwijking, opzeggen van vennootschap en onder een andere naam verder gaan, nog steeds in grote mate sprake is van bemiddelingsbureaus die verboden hoge bemiddelingskosten vragen? Zo ja, wat gaat het college hieraan doen? Zo nee, kan het college aangeven in welke mate er wel sprake is van bureaus die (te hoge) bemiddelingskosten vragen?
3. Kan het college aangeven welke (doel)groepen het meeste getroffen worden door deze bemiddelingsbureaus? Zo ja, welke zijn dit en hoe komt dit? Zo nee, waarom niet?
4. Andere gemeenten zoals Leiden en Amsterdam hebben wel een verordening en/of algemene regels omtrent kamer- en woningbemiddeling opgesteld. Eerder stelde het college van B&W dat dit niet kunnen omdat het in strijd zou zijn met Europese regelgeving. Wat zijn de ervaringen in andere gemeenten? Bent u bereid alsnog algemene regels met een vergunningstelsel in te voeren? Zo nee, waarom niet?
5. Is het college met de SP-fractie van mening dat wonen een basisbehoefte is waarbij

¹ <http://www.rtvnoord.nl/nieuws/174507/Bemiddelingsbureaus-maken-misbruik-van-kwetsbaarheid-huurders>

er geenszins sprake mag zijn van misbruik door verhuurders of bemiddelingsbureaus van de afhankelijkheid van (urgente) woningzoekenden? Zo ja, welke eventuele extra maatregelen gaat het college nemen om dit voorkomen? Zo nee, waarom niet?

Met vriendelijke groet,

Jimmy Dijk en Mechteld van Duin
SP