

Vergaderjaar 2018–2019

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 439

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 9 november 2018

Met deze brief informeer ik u over de uitkomsten van het bestuurlijk overleg «goed verhuurderschap» dat ik op 1 november 2018 voerde met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), de gemeente Amsterdam (namens de deelnemende (studenten-)gemeenten), de Woonbond, de Landelijke Studentenvakbond (LSVb), Vastgoed Belang, de Vereniging van Institutionele Beleggers in Vastgoed Nederland (IVBN), Vastgoed Management Nederland (VGM NL), de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM), VBO Makelaar, Pararius, Aedes en de Federatie Opvang.

Naar aanleiding van verschillende excessen en misstanden in de huursector zijn we gekomen tot een gezamenlijke aanpak, zoals ik u dat ook heb aangekondigd per brief¹. Het gaat onder meer om verhuurders en bemiddelaars die discrimineren, verhuurders die huurders intimideren, bedreigen en uitbuiten (de zogenoemde huisjesmelkers), of bemiddelaars die stelselmatig onterechte bemiddelingskosten bij aspirant-huurders in rekening brengen. Deze excessen zijn bij wet verboden en strafbaar en moeten worden aangepakt.

Direct implementeerbare aanpak

In de bijlage schets ik u de aanpak die de start markeert van een gezamenlijk traject om goed verhuurderschap te stimuleren. Met alle partijen ben ik in staat geweest om in vijf maanden tijd een flink aantal concrete acties te formuleren, waarmee naar mijn oordeel een goede basis wordt gelegd voor een doelmatige aanpak van de excessen als hier beschreven. Alle overeengekomen acties kunnen meteen worden geïmplementeerd of uitgevoerd. Daarnaast zal ik aanvullende voorstellen voor wetgeving uitwerken, zoals uw Kamer mij ook verzocht, maar dat heeft logischerwijs meer tijd nodig. De noodzaak van aanvullende

¹ Kamerstuk 32 847, nr. 428.

wetgeving kan op zijn beurt beter worden aangetoond met een vergroot inzicht in de problematiek, waarvoor eveneens plannen staan in de bijlage bij deze brief.

In de aanpak staan maatregelen die al genomen zijn en maatregelen die aanvullend in gang kunnen worden gezet. Tegelijkertijd worden twee belangrijke onderwerpen geadresseerd. Allereerst speelt de beperkte organisatiegraad van de sector waardoor zelfregulering slechts werking heeft in dat deel van de sector. Dat vraagt om aanvulling richting het niet-georganiseerde deel van de sector. Tegelijk moet ook het inzicht in de problematiek worden verhoogd, overigens zonder daarbij de start van deze aanpak op te houden.

Goed verhuurderschap: waar gaat het om?

Goed verhuurderschap is een van de thema's in de Nationale Woonagenda. Goed verhuurderschap staat voor gelijke behandeling van iedereen die een huurwoning zoekt, het handelen in overeenstemming met het huurrecht, dat verhuurders open en transparant zijn over de gestelde eisen, dat huurders bij onvrede over de verhuurder gebruik kunnen maken van hun wettelijke mogelijkheden en daarbij niet hoeven te vrezen voor intimidatie en dat richting de huurder niet ten onrechte bemiddelingskosten in rekening worden gebracht. Voor huurders geldt dat die zich dienen te houden aan gemaakte afspraken. De aanpak gaat daarom, conform uitkomsten van mijn bestuurlijk overleg van 30 mei 2018 waarover ik u informeerde, over:

- Discriminatie op de woningmarkt;
- Huisjesmelkerij;
- Onterecht berekende bemiddelingskosten;
- De rol van de huurder.

Discriminatie

Discriminatie op de woningmarkt moet te allen tijde worden tegengegaan. Hierop tonen alle partijen hun commitment en zij zijn in eigen kring scherp hierop. Met periodiek onderzoek naar discriminatie wil ik een extra middel creëren dat de sector verder stimuleert tot goed gedrag en alertheid. Daarbij is het zaak de diepere dimensies van discriminatie in beeld te brengen zodat deze aanpak zo effectief mogelijk gericht kan worden. Met dit onderzoek wil ik ook een aanvullend instrument implementeren om discriminatie op de woningmarkt verder te bestrijden.

Het thema discriminatie manifesteert zich ook op beleidsonderwerpen van andere ministeries. Daarom is er voor de parallellen met de aanpak voor arbeidsmarktdiscriminatie en stagediscriminatie overleg met de ministeries van Sociale Zaken en Werkgelegenheid en Onderwijs, Cultuur en Wetenschap.

Wettelijke mogelijkheden benutten

Het benutten van bestaande handhavingsinstrumenten van gemeenten en handhavende diensten is een belangrijk onderdeel van het terugdringen van excessen op de huurmarkt. Tegelijkertijd onderzoek ik met partijen welke gerichte acties of aanvullingen in wet- en regelgeving verder wenselijk en noodzakelijk zijn om goed verhuurderschap te stimuleren. Zo beraad ik me op de richting van aanvullend wettelijk instrumentarium om huisjesmelkerij in zijn verschillende verschijningsvormen gericht aan te kunnen pakken en te sanctioneren. Tevens bekijk ik hoe de wettelijke basis voor de aanpak van onterechte bemiddelingskosten versterkt kan worden.

Commitment bij partijen

Goed verhuurderschap is gericht op een sector die zich als geheel verder ontwikkelt als solide en betrouwbare partner voor overheden en huurders, zodat deze partijen weten wat zij aan deze sector hebben. Het grootste deel van de huursector wordt gekenmerkt door betrouwbare dienstverlening door deskundige partijen aan goedwillende huurders.

Uiteraard dienen misstanden te worden voorkomen of aangepakt. Niet alleen hebben deze misstanden een ingrijpend effect op de persoonlijke levenssfeer van huurders die ermee worden geconfronteerd, maar het zorgt ook voor maatschappelijke overlast en het heeft een negatief effect op de werking van de woningmarkt. Ook de bonafide verhuurders en bemiddelaars ondervinden schade van deze misstanden in de huursector. Tegelijkertijd leiden excessen aan de kant van de huurder soms tot kritisch gedrag van verhuurders.

In mijn gesprekken met sectorpartijen heb ik ervaren dat zij niet alleen vanuit hun professionele belangen maar ook vanuit hun maatschappelijke rol commitment tonen om tot een gezamenlijke aanpak te komen. Het betreft zowel verhuurders als huurders, bemiddelaars en overheden die enerzijds beleid maken maar anderzijds ook aan de lat staan voor de handhaving van dat beleid.

De overleggen met alle partijen hebben er onder meer toe geleid dat partijen verklaren om zichzelf en elkaar blijvend te committeren aan de ambitie om de excessen en ongewenste praktijken op de huurmarkt gezamenlijk aan te pakken en verder te werken aan een solide en betrouwbare sector als geheel. Hiermee wordt paal en perk gesteld aan ongewenste gedragingen in de huursector. Door als georganiseerde verhuurders en bemiddelaars zowel onderling als met (lokale) overheden samen te werken wordt beoogd ook effect te hebben op het niet-georganiseerde deel van de huursector en daarmee op de huursector als geheel.

Vervolg

In de bijlage van deze brief wordt de stand van zaken van de aanpak goed verhuurderschap beschreven. Ik hecht er aan op te merken dat het hier een tussenstand betreft: de bij de aanpak betrokken partijen bespreken periodiek de voortgang van de acties en stand van zaken ten opzichte van de gezamenlijke ambitie en stellen zo nodig de acties bij op basis van nieuwe inzichten. Immers het betreft een proces waarin regelmatig wordt gezien of de getroffen maatregelen voldoende zijn en zo niet welke volgende stap dan nog kan worden gezet. Daarbij wordt gezien of het aantal betrokken partijen moet worden uitgebreid of aangepast. Ik zal over de voortgang rapporteren in de voortgangsrapportage van de Nationale Woonagenda.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren

Met de VNG, de gemeenten (studentensteden), de Woonbond, de LSVb, Vastgoed Belang, IVBN, VGM NL, NVM, VBO Makelaar, Pararius, Aedes en de Federatie Opvang zijn gesprekken gevoerd over maatregelen die genomen worden of genomen kunnen worden tegen excessen op de huurmarkt² waar het gaat om discriminatie, huisjesmelkerij³, onterechte bemiddelingskosten en onwenselijk huurdersgedrag.⁴ In deze bijlage treft u de concrete maatregelen aan die samen met betrokken partijen worden opgepakt.

Er wordt zowel gewerkt aan voorlichting, zelfregulering en handhaving op de afgesproken speerpunten als aan het vergroten van het inzicht in de problematiek met gedegen onafhankelijk onderzoek dat ook werking heeft als disciplinerend instrument. Daar waar nodig zal ik inzetten op wet- en regelgeving. In nauwe samenwerking met genoemde partijen moet dat leiden tot minder excessen op de huurmarkt.

De overeengekomen maatregelen

Ik wil hier benadrukken dat de betrokken partijen in de aanpak elk hun inzet plegen om goed verhuurderschap te stimuleren. Hierna ga ik in op deze aanpak en geef ik een overzicht van aanvullende acties die in gang worden gezet. Ik vervolg de beschrijving van de aanpak langs de lijnen van voorlichting, zelfregulering, handhaving en de zoektocht naar aanvullende wetgeving. Expliciet vermeld ik welke nieuwe acties partijen met deze aanpak hebben afgesproken. Daarna benoem ik de zoektocht naar aanscherping van wet- en regelgeving. Vervolgens ga ik in op de behoefte aan het vergroten van inzicht in de problematiek en de organisatiegraad van de sector. Tot slot beschrijf ik u hoe het onderwerp «uitsluiting op basis van zwarte lijsten» verder wordt opgepakt.

1. Voorlichting helpt

Voorkomen is beter dan genezen. Ook hier geldt dat slechts een klein deel van de misstanden op de huurmarkt wordt veroorzaakt door actoren die willens en wetens overtredingen maken. Daarom moet er rekening mee worden gehouden dat in sommige gevallen sprake is van onvoldoende kennis van de betreffende wettelijke maatregelen. Een deel van de sector is bovendien niet georganiseerd en kan dus niet terugvallen op georganiseerde kennisnetwerken. Goede voorlichting, zowel door de overheid als door de markt, is dan ook zinvol.

Zo geven enkele steden voorlichting aan verhuurders die nieuw zijn op de markt. De huurteams die in een aantal steden actief zijn doen dat ook en zij delen hun kennis. Datzelfde geldt voor voorlichting die gericht is op huurders: zij kunnen noodzakelijke informatie en hulp vinden bij De Woonbond of, in het specifieke geval van studenten bij de LSVb. Het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) geeft voorlichting over de huur(prijs)-regelgeving, juiste toepassing van

² Daarmee geeft ik uitvoering aan de motie Ronnes/ Van Eijs / Dik-Faber, Kamerstuk 34 775 XVIII, nr. 20 die verzoekt om met gemeenten en verhuurders te overleggen om ongewenste excessen in tijdelijke verhuur te voorkomen.

³ Daarmee geeft ik uitvoering aan de motie Van Eijs / Ronnes, Kamerstuk 34 775 XVIII, nr. 29, die de regering verzoekt zo snel mogelijk om de tafel te gaan met gemeenten en de LSVb om te kijken hoe huisjesmelkers beter kunnen worden aangepakt door gemeenten die daar behoefte aan hebben meer bevoegdheden te geven voor handhaving op prijs, waaronder door boetes.

⁴ Daarmee geef ik uitvoering aan de motie Nijboer c.s., Kamerstuk 32 847, nr. 373, die het Kabinet oproept om in samenwerking met gemeenten discriminatie actiever te bestrijden door overtredingen op te sporen en overtredingen te sanctioneren.

contractvormen⁵ en de mogelijkheden voor geschillenbeslechting. Aanvullend hierop biedt deze aanpak het volgende:

Nieuw

- Tussen grote steden wordt kennisdeling georganiseerd in samenwerking met het Ministerie van BZK (over problematiek, aanpak, handhavingmogelijkheden die er zijn);
- De informatiepositie van (met name) internationale studenten wordt verbeterd en de campagne «wegwijs met je huurprijs» wordt (Engels-talig) herhaald in een samenwerking van studentensteden, huisvesters, onderwijsinstellingen, huurteams en het Ministerie van BZK;
- Daarnaast zullen studentensteden gemeentelijke huurteams zo nodig faciliteren, waarbij huurders terecht kunnen bij problemen met de woning of met de verhuurder en die huurders de weg wijzen naar de huurcommissie of rechter. Ook enkele van deze huurteams zullen campagne voeren.
- Bij Vastgoed Belang is een omvangrijk handboek huurrecht voor leden beschikbaar dat tegen betaling ook voor niet-leden beschikbaar is.
- Het Ministerie van BZK zal op de website www.woningmarktbeleid.nl op handzame wijze de wet- en regelgeving inzake huurrecht ontsluiten;
- Het Ministerie van BZK geeft grotere bekendheid aan diverse meldpunten van ongewenst verhuurdergedrag;
- De essentiële onderdelen van de website van de Huurcommissie worden in het Engels beschikbaar gesteld.

2. Zelfregulering draagt bij

Regelmatig klinkt vanuit de samenleving het signaal om wet- en regelgeving te ontwerpen als excessen zich voordoen. Dat is niet onbegrijpelijk maar tegelijkertijd is de onderhavige problematiek soms zelfs al bij wet verboden (zoals discriminatie en onterechte bemiddelingskosten). Het is juist zoeken naar de aanvullingen in een aanpak die daadwerkelijk iets toevoegen aan de bestaande praktijk van goedwillende actoren op de huurmarkt, bij zowel overheids- als marktpartijen. Zelfregulering is een onderdeel daarvan.

In het gesprek bleek dat het georganiseerde deel van de sector eigenstandig verschillende instrumenten heeft ingericht die bijdragen aan de aanpak van de problematiek en waarmee delen van de sector zich kunnen onderscheiden. Misstanden zijn immers ook voor de sector onwenselijk omdat deze tot imago- en omzetschade leidt. Tegelijkertijd is een deel van de partijen in de sector (verhuurders, bemiddelaars) niet georganiseerd en dat vormt een aandachtspunt.

Gebleken is dat bij partijen als NVM, VBO Makelaar, Vastgoed Belang, VGM NL en IVBN goede praktijken heersen als het gaat om het opnemen van anti-discriminatiebepalingen en principes van goed verhuurderschap in gedragscodes, voorwaarden, opleidingen, handboeken en andere bestaande instrumenten⁶. Partijen kunnen daarbij ook sancties richting hun leden hanteren. Vastgoedmanagers verenigd in VGM NL hanteren een gedragscode die alle leden (groot en klein) jaarlijks onderschrijven.

⁵ Zoals in de brief van 9 april t.a.v. de motie Beckerman (SP) Kamerstuk 34 652, nr. 20 toegezegd te verkennen hoe de juiste toepassing van de verschillende contractvormen van huurovereenkomsten kan worden bevorderd, Kamerstuk 34 652, nr. 27.

⁶ Zo kent IVBN al vanaf 2007 een Gedragscode bij verkoop van complexen, waarbij voortzetting van goed verhuurderschap wordt geregeld door de aankopende partij en bij individuele verkoop van de huurwoning aan de zittende huurder deze goed wordt geïnformeerd (onder meer door een Meerjaren Onderhoudsplan) en er geen druk wordt uitgeoefend om te kopen.

NVM en VBO Makelaar (naast makelaars ook bemiddelaars) gaan discriminatie en onterechte bemiddelingskosten tegen door te handhaven via hun tucht- en geschillencommissie. Aanvullend op de bestaande praktijk komen we op de volgende maatregelen:

Nieuw

- Vastgoed Belang heeft het plan een gedragscode naar model van de VGM NL code te delen met haar leden (ook de kleine). Voor professionele leden hanteert Vastgoed belang de Code of Ethics van IVBN.
- Vastgoed Belang, VGM NL (mede namens IVBN), NVM, VBO Makelaar en de Woonbond gaan in overleg de screening van huurders standaardiseren. Op deze manier kan discriminatie door verhuurders tegengehouden worden en kunnen «malafide huurders» vroegtijdig gesignaleerd worden.
- Vastgoed Belang, VGM NL, IVBN, NVM en VBO Makelaar zullen naar de gehele verhuur – en bemiddelaarssector toe hun commitment voor de aanpak van discriminatie uitspreken om de preventieve werking hiervan te versterken.
- Om (slecht) verhuurders- en huurdersgedrag vast te leggen, wordt door Vastgoed Belang en de stichting Keurmerk Kamerverhuur & Veiligheid (KKVV) gewerkt aan het door ontwikkelen van een app ten behoeve van de communicatie tussen huurder en verhuurder. Hierbij worden ook de wensen van de huurders betrokken.
- Vastgoed Belang, VGM NL, NVM, VBO Makelaar en de Woonbond verkennen op basis van best practices hoe de juiste toepassing van de verschillende contractvormen op de huurmarkt verder kan worden bevorderd.

3. Handhaving versterken

Effectieve handhaving door gemeenten en handhavende partijen is onontbeerlijk voor een goede werking van het beleid voor de woningmarkt. Ook eventuele aanvullende wettelijke maatregelen vallen of staan ermee. In het gesprek dat ik met regio's in het kader van de woningmarkt-afspraken heb is de inzet van lokale actoren op handhaving een aandachtspunt. In het belang van een goede handhaving staan de volgende acties op stapel:

Nieuw

- BZK zal in overleg met de VNG en de G40 de handreiking handhavingsinstrumentarium actualiseren om daarmee meer recht te doen aan de problematiek die met deze aanpak wordt geadresseerd;
- De Woonbond en de studentensteden gaan onderzoek doen naar de werking van huurteams om inzicht in werkwijzen van de verschillende huurteams te vergroten. Op basis daarvan kan worden bepaald hoe de veiligheid van huurders bij het melden van misstanden kan worden vergroot en hoe de handhaving kan worden geïntensiveerd;
- Het Ministerie van BZK en de steden zetten zich in voor het maken van afspraken over het intensiveren of aanscherpen van de handhaving op Goed verhuurderschap.
- Op verzoek van Autoriteit Consument en Markt (ACM) heeft het Ministerie van BZK verschillende vormen van verkapte bemiddelingskosten verduidelijkt zodat ACM haar handhaving scherper kan inzetten⁷.

⁷ Daarmee geef ik uitvoering aan de motie Kops (PVV) Kamerstuk 32 847, nr. 324, die verzoekt ervoor te zorgen dat er niet langer onrechtmatig bemiddelingskosten bij huurders in rekening worden gebracht.

4. Gericht aanvulling wet- en regelgeving onderzoeken

Het beeld dat sectorpartijen afgeven over de mate waarin zij zelf verantwoordelijkheid nemen voor het voorkomen en aanpakken van misstanden in de sector is positief. Tegelijkertijd constateer ik dat een deel van de sector niet is georganiseerd. Zelfstandig opererende partijen ontgaat de aandacht die het georganiseerde deel van de sector geeft aan goed verhuurderschap. Ook is de onderliggende problematiek, zoals huisjesmelkerij, van dien aard dat minder vrijblijvende maatregelen niet geschuwd moet worden. Herhaaldelijke of zware excessen moeten serieus worden gesanctioneerd. Bovendien blijkt soms uit de inzet op handhaving, onder meer zoals hiervoor beschreven, dat extra wettelijke mogelijkheden gewenst zijn. Met partijen in de sector heb ik juridische mogelijkheden inzake de aanpak van onterechte bemiddelingskosten en malafide verhuurders verkend. Hieronder zet ik de stand van zaken uiteen. Op basis daarvan wordt in gezamenlijkheid verder gewerkt.

Onterechte bemiddelingskosten

Met diverse partijen verken ik hoe gericht opgetreden kan worden tegen onterechte bemiddelingskosten voor de huurder. Vanuit het georganiseerde deel van de sector komen signalen dat zelfstandig opererende partijen zich op verschillende manieren schuldig maken aan directe of verkapte vormen van het onterecht berekenen van bemiddelingskosten. In het algemeen maar zeker ook voor de verkapte manieren is het zaak de transparantie te verhogen.

De contacten met de ACM hierover zijn geïntensiveerd. ACM heeft aangegeven dat zij bijzondere aandacht heeft voor de sector. Op verzoek van ACM heeft het Ministerie van BZK verschillende vormen van verkapte bemiddelingskosten verduidelijkt, zodat ACM haar handhaving scherper kan inzetten en daarmee voorkomen kan worden dat consumenten tegen ongeoorloofde praktijken van deze bemiddelaars aan blijven lopen. Daarnaast wil ik mij ook richten op de mogelijkheden voor de consument-huurder zelf. Zo verbetert transparanter bemiddelen de informatiepositie van partijen (verhuurder, consument-huurder en toezichthouder) en kan dit het vertrouwen in de huursector versterken en de naleving van wetgeving bevorderen. Transparantie leidt zo tot beter functioneren van de huurmarkt. Dit begint met dat partijen weten welke kosten in rekening gebracht mogen worden en welke niet.

Het moet voor marktpartijen en consumenten duidelijk zijn dat wanneer een huurbemiddelaar optreedt voor zowel de verhuurder als de consument-huurder (tweezijdige bemiddeling), hij de kosten voor de bemiddeling alleen in rekening mag brengen bij de verhuurder. Dit betekent dat de huurbemiddelaar in die gevallen de consument geen kosten in rekening mag brengen, ongeacht de naam die de huurbemiddelaar aan deze kosten geeft (zoals bijvoorbeeld administratiekosten, contractkosten, marketingkosten, verhuurkosten, dienstverleningskosten, commissiekosten, advieskosten, makelaarskosten, courtage, sleutelgeld en eenmalige kosten huurder).

Handhaving, jurisprudentie en voorlichting op basis daarvan leiden tot meer duidelijkheid voor de consument over welke kosten in rekening gebracht mogen worden en welke niet, zodat ook bij nieuwe soorten verkapte bemiddelingskosten snel duiding kan worden gegeven en eventueel jurisprudentie kan ontstaan. Daarnaast worden er altijd nieuwe wegen door malafide bemiddelaars gezocht om ongeoorloofde verdienmodellen in de markt neer te zetten. Daarom is hier in de contacten met ACM blijvende aandacht voor.

Verder blijf ik kijken hoe transparantie bij bemiddeling voldoende kan worden gegarandeerd door partijen zelf en zo nodig met wettelijke maatregelen moet worden afgedwongen. In het bijzonder of de transparantie rondom de dienstverlening van de bemiddelaar richting de verhuurder, huurder en toezichthouders kan worden vergroot. Ook ga ik verkennen, zoals tijdens het AO Huuraangelegenheden van 26 september 2018 toegezegd, welke rol de Huurcommissie hierbij kan spelen.

Malafide verhuurders

Vanuit partijen is er brede steun om de wet en regelgeving aan te passen zodat malafide verhuurders zwaarder gesanctioneerd kunnen worden. Bij malafide verhuurderschap gaat het om een combinatie van symptomen als herhaaldelijk zeer hoge huurprijzen vragen, de gang naar de Huurcommissie of rechter bemoeilijken of onmogelijk maken, uitspraken van de Huurcommissie niet opvolgen, huurders intimideren en bedreigen of hun privacy schenden, niets doen aan de kwaliteit van de woning, onderhoudsgebreken niet herstellen en niet bereikbaar zijn voor de huurder.

Inmiddels is met de wet *Verdere modernisering van de Huurcommissie en introductie van een verhuurderbijdrage (34.652)* ingeregeld dat verhuurders vanaf 1 januari 2019 substantieel hogere leges moeten betalen als zij vaker veroordeeld worden inzake geschillen over aanvangshuur in relatie tot het WWS of over all in-prijzen.

Gemeenten hebben diverse bestuursrechtelijke mogelijkheden (op grond van Huisvestingswet, Wet ruimtelijke ordening, Woningwet of Bouwbesluit 2012) om bij overbewoning, ernstige gebreken waarbij de bouwvoorschriften worden overtreden, zoals de brandveiligheidsvoorschriften, maatregelen te treffen. Bij verkamering lopen veel gemeenten tegen het probleem aan dat zij geen aanvullende voorwaarden kunnen stellen aan eerder afgegeven vergunningen voor verkamering.

Met partijen is gekeken naar aanvullende maatregelen, zoals de invoering van een algemene vergunningplicht voor verhuurders. Geconcludeerd is dat een dergelijke maatregel disproportioneel en niet doelmatig is en tot hoge uitvoeringslasten leidt, omdat die alle verhuurders in de branche raakt, terwijl het doel is om de kleinere groep malafide verhuurders gericht aan te pakken. Met die insteek wordt nu verder gewerkt. In vervolgsessies zal met partijen verder bekeken worden hoe de sancties jegens de malafide verhuurders kunnen worden verhoogd en de mogelijkheden in onder andere de Huisvestingswet kunnen worden uitgebreid.

Het is interessant om te zien dat enkele gemeenten, zoals de gemeente Groningen, via hun bestaande verordenende bevoegdheden, trachten paal en perk te stellen aan praktijken van malafide verhuurders. Daarmee ontstaat beter zicht op de mogelijkheden die er lokaal al zijn. De «Groningse aanpak» is een lokale aanpak waarmee de gemeente gebruik maakt van de wettelijke mogelijkheden die er zijn. Ik wil graag naar dit soort voorbeelden kijken. De zoektocht is hoe een dergelijke aanpak ook in andere gemeenten nuttig kan zijn waarbij het in de praktijk primair aan de gemeente zelf blijft om er ook gebruik van te maken.

Ik blijf met partijen verkennen hoe op een gerichte wijze met aanvullende wettelijke maatregelen tegen de malafide verhuurder kan worden opgetreden met inbegrip van de nodige sanctionering. Door gemeenten en andere partijen zelf aangedragen ideeën voor landelijke wetgeving worden zorgvuldig op bredere toepasbaarheid en wenselijkheid beschouwd.

Inzicht vergroten in de problematiek

Op de onderliggende onderwerpen is weliswaar onderzoek gedaan, tegelijkertijd komt de meeste informatie voort uit individuele signalen die hun weg vinden naar media of politiek. Om acties goed te kunnen richten is goed inzicht in de problematiek van cruciaal belang. Om het inzicht te vergroten, wordt met de betrokken partijen een onafhankelijk onderzoek opgezet naar de aard en omvang van de problematiek rond excessen op de huurmarkt. Daarmee moet bijvoorbeeld duidelijk worden of sprake is van een kleine groep van overtreders of dat sprake is van een zich breder manifesterend probleem.

Primair wordt het onderzoek gericht op discriminatie. Met dit onderzoek wordt beoogd om zowel de omvang van het probleem als de onderliggende motieven van verhuurders en bemiddelaars om te discrimineren inzichtelijk te maken. In samenwerking met enkele universiteiten wordt een goed afgewogen onderzoeksopzet ontwikkeld, die zich leent voor regelmatige herhaling. Hiermee wordt het onderzoek zelf ook deel van de inspanningen om discriminatie op de woningmarkt tegen te gaan. Immers indien verhuurders en bemiddelaars weten dat zij regelmatig subject van onderzoek zijn, zal de neiging om zich discriminerend te gedragen afnemen. Tevens kunnen uit het onderzoek zelf instrumenten komen die discriminerend gedrag tegengaan.

Daarnaast wordt gezocht naar duidelijk beeld bij de problematiek van huishoudsmelkerij en onterechte bemiddelingskosten. Bestaande inzet van de Woonbond, NVM en VBO Makelaar is behulpzaam doordat signalen over klachten die zij ontvangen en vragen over bemiddelingskosten die zij krijgen het inzicht voor het Ministerie van BZK verder vergroten.

Na 1 november 2018 wordt gestart met het in gezamenlijkheid opzetten van de onderzoeksvragen en het selecteren van een partij die het onderzoek kan uitvoeren. Met de uitkomsten van dergelijk onderzoek wordt in 2019 bekeken of de aanpak zoals beschreven in deze brief verder verbeterd kan worden. Alle partijen hebben zich voorstander verklaard van deze aanpak.⁸

Aandachtspunt: organisatiegraad van de sector

De organisatiegraad in de sector is beperkt als het gaat om het percentage van het aantal partijen dat is aangesloten bij een organisatie. Dat geldt zowel voor de verhuurders als de bemiddelaars (met uitzondering van de institutionele beleggers). Zowel de particuliere verhuurders (aangesloten bij Vastgoed Belang) als de bemiddelaars (aangesloten bij NVM of VBO Makelaar) kennen een organisatiegraad van ongeveer 33 procent. De leden van VGM NL verhuren ongeveer 90% van de woningen in eigendom van (inter-)nationale institutionele vastgoedbeleggers. Het Ministerie van BZK heeft hier in gesprek met Vastgoed Belang, NVM en VBO Makelaar aandacht voor gevraagd. Genoemde partijen herkennen het punt en zetten zich in om meer leden aan zich te binden. Nieuwe leden zullen ook met woord en daad de gedragscodes van genoemde organisaties moeten onderschrijven. Deze aanpak levert daarop deze aanvulling:

⁸ Daarmee geef ik uitvoering aan de motie Azarkan, Kamerstuk 32 847, nr. 380, die verzoekt te bezien of naming-and-shaming een instrument kan zijn tegen verhuurmakelaars die meewerken aan discriminerende verzoeken.

- Vastgoed Belang stimuleert dat leden met bonafide bemiddelaars werken. Bonafide bemiddelaars in de particuliere verhuur hebben een gedragscode zoals NVM en VBO Makelaar die hebben. Institutionele beleggers werken overwegend met vastgoedmanagers van VGM NL die ook een «code of conduct» hebben;
- Het Ministerie van BZK gaat via de Kamer van Koophandel en eventuele andere bronnen de toegang proberen te vergroten tot alle verhuurders en bemiddelaars. Zodoende kan ook een scherper beeld ontstaan van de mate waarin de sector georganiseerd is.

Uitsluiting op basis van zwarte lijsten

Als uitkomst van mijn bestuurlijk overleg op 30 mei jongstleden heb ik u ook melding gemaakt van het specifieke thema «uitsluiting op basis van zwarte lijsten». Binnen de woningcorporatiewereld is een systeem opgezet om huurders die een huurschuld hebben of overlast hebben veroorzaakt, beter te kunnen begeleiden. Voor mensen met een geregistreerde (huur)schuld of woonoverlastverleden is het voor een periode van drie tot vijf jaar lastig als kandidaat-huurder voor een woning van een (andere) woningcorporatie in aanmerking te komen. Dit ook ter bescherming van zittende huurders. Dat kan er echter toe leiden dat mensen langer in de maatschappelijke opvang, beschermd wonen of blijf-van-mijn-lijfhuis verblijven dan nodig is, waardoor deze mensen voor huisvesting gaan zoeken in de particuliere huursector of bijvoorbeeld op vakantieparken gaan wonen. Gemeenten, corporaties en zorgaanbieders kunnen gezamenlijk afspraken maken over eventuele begeleiding en randvoorwaarden voor deze kandidaat-huurders. Corporaties hebben verschillende contractvormen tot hun beschikking om kandidaat-huurders met een schuld of overlastverleden door middel van maatwerk op passende wijze een «tweede kans» te geven.

Na een gesprek met Federatie Opvang en Aedes is besloten om het gesprek over de «uitsluiting op basis van zwarte lijsten» in het beleids-traject van de Meerjarenagenda beschermd wonen en maatschappelijke opvang – waaraan het Ministerie van BZK zich heeft gecommitteerd – voor te zetten. Binnen het actieprogramma «Weer Thuis!» van VNG, Aedes, Federatie Opvang en Leger des Heils, dat wordt ondersteund door de ministeries van Volksgezondheid, Welzijn en Sport en BZK, kunnen partijen afspraken maken over huurders met schulden. U wordt over de voortgang verder geïnformeerd via de voortgangsrapportage beschermd wonen en maatschappelijke opvang.

Daarnaast speelt dat verhuurders (in het kader van de Algemene verordening gegevensbescherming) alleen onder zeer zware voorwaarden en intern een «zwarte lijst» mogen hanteren, die niet uitgewisseld mag worden met andere verhuurders. Bonafide verhuurders zouden een zekere mate van uitwisselbaarheid echter op prijs stellen. Dit om te voorkomen dat huurders die eerder ongewenst gedrag hebben vertoond, opnieuw in de fout gaan en het huurgenot van anderen in gevaar brengen. Het Ministerie van BZK gaat na of en hoe aan dit verzoek tegemoet gekomen kan worden.