

AH 2710
2021Z05627

Antwoord van minister Ollongren (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties), mede namens de minister van Sociale Zaken en Werkgelegenheid (ontvangen 17 mei 2021)

Vraag 1:

Bent u bekend met het bericht 'Honderden euro's boven op de huur – ze dachten dat het zo hoorde'? 1)

Antwoord vraag 1:

Ja, het bericht is mij bekend.

Vraag 2:

Klopt het dat de door NRC geschetste problemen niet zijn onderzocht door het Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten (commissie Roemer)? Zo ja, waarom is hiervoor gekozen? Zo nee, waarom maakt het eindrapport geen melding van woningbemiddelaars?

Antwoord vraag 2:

Het eindrapport van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten bevat onder meer het advies om voor het verbeteren van de woonsituatie van arbeidsmigranten een verhuurdervergunning in te voeren die gemeenten kunnen inzetten. Per brief van 22 februari 2021 heeft de minister van Binnenlandse Zaken aangekondigd een wetsvoorstel daartoe uit te werken.¹ In de overwegingen rond het wetsvoorstel speelt ook het signaal van steden een rol dat ook de verhuurbemiddelaar moet worden geadresseerd.

Vraag 3:

Hoeveel woningen worden in Nederland via een tussenpersoon, zoals een woningbemiddelaar, aan arbeidsmigranten verhuurd?

¹ Kamerstuk 27 926, nr. 337

Antwoord vraag 3:

Er zijn bij mij geen cijfers bekend over het aantal huurders dat via een woningbemiddelaar een woning huurt. Dat geldt ook voor het aantal arbeidsmigranten dat via een woningbemiddelaar huurt.

Vraag 4:

Hoeveel signalen zijn bekend bij de Inspectie SZW, de huurcommissie of andere instanties over het onterecht in rekening brengen van extra kosten bij huisvesting van arbeidsmigranten?

Antwoord vraag 4:

Bij de huurcommissie, de Autoriteit Consument en Markt (ACM) en de Inspectie SZW zijn geen totaaloverzichten bekend met het aantal signalen van situaties waarin het voorkomt dat extra kosten in rekening worden gebracht bij de huisvesting van arbeidsmigranten. Zo'n overzicht is er ook niet voor wat betreft andere huurders.

Zie verder ook het antwoord op vraag 7.

Vraag 5:

Deelt u de analyse dat deze problemen deels ontstaan doordat arbeidsmigranten hun rechten niet kennen? In hoeverre heeft de verhuurder of tussenpersoon (woningbemiddelaar) een informatieplicht bij het afsluiten van een huurcontract? Welke informatievoorziening kan het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de Huurcommissie geven?

Antwoord vraag 5:

Arbeidsmigranten die nieuw zijn in Nederland zijn vaak nog niet bekend met hun precieze rechten op het gebied van wonen en werken, mede door de taalbarrière en de onbekendheid met Nederlandse instituties en regelgeving. De arbeidsmigranten uit het NRC-artikel bevinden zich al meerdere jaren in Nederland, maar kunnen door een slechte beheersing van het Nederlands en sterke wens voor zelfstandige woonruimte wel kwetsbaar zijn voor malafide verhuurders of bemiddelaars.

Een verhuurder of bemiddelaar heeft geen wettelijke plicht tot het verstrekken van informatie aan de huurder over zijn of haar specifieke rechten. Hierbij speelt een

rol dat de bemiddelaar vaak door de verhuurder wordt ingehuurd en dus diens belangen vertegenwoordigd in het afsluiten van een huurcontract.

Om de informatiepositie van huurders en van arbeidsmigranten in het bijzonder te verbeteren, zijn er verschillende initiatieven. Zo is er in het kader van het Actieplan Studentenhuisvesting 2018-2021 de campagnewebsite wegwijsmetjehuurprijs.nl vertaald naar realaboutrent.nl. Hierop is onder andere informatie te vinden over de huurprijs en de huurcommissie. De site is voor iedereen beschikbaar en de informatie is ook breder bruikbaar dan alleen voor studenten. Ook heeft de Huurcommissie de essentiële onderdelen van de website in het Engels vertaald in 2019, zo kunnen huurders een huurprijscheck doen voor onzelfstandige en zelfstandige woonruimte.

Specifiek voor arbeidsmigranten is verder de website workinnl.nl² opgezet. Deze website is eind november live gegaan. Hierop kunnen arbeidsmigranten informatie vinden over verschillende onderwerpen, zoals huisvesting, vervoer, werk en zorg. De site is vertaald in het Engels, Pools en Bulgaars. Daarnaast hebben sommige gemeenten servicepunten ingericht voor arbeidsmigranten en verkent het ministerie van BZK of en hoe onder meer RNI-loketten (loketten voor registratie als niet-ingezetene in de BRP, waaronder arbeidsmigranten die tijdelijk in Nederland verblijven) een rol kunnen spelen bij serviceverlening en informatieverstrekking aan arbeidsmigranten.³

Vraag 6:

Hoe gebruikelijk is het dat arbeidsmigranten bovenop hun huur nog een extra bedrag betalen? Heeft u contact met de uitzendbranche over deze praktijken en wat daarbij wel en niet toegestaan is?

Antwoord vraag 6:

Verhuurders of hun beheerders mogen gedurende de huurovereenkomst niet meer bij de huurders (ook niet bij arbeidsmigranten) in rekening brengen dan de overeengekomen kale huurprijs en - indien in het huurcontract is afgesproken dat de verhuurder naast het verstrekken van de woning nog andere diensten en/of de nutsvoorzieningen levert - de eventueel afgesproken (voorschotten op) servicekosten en/of nutsvoorzieningen. In de in het aangehaalde krantenbericht beschreven situatie gaat het om structurele extra bedragen boven op de huur die na de aanvang van de huur elke maand aan de bemiddelaar/beheerder betaald moet worden. Het betreft kosten die de betrokken bemiddelaar/beheerder

² www.workinnl.nl

³ Kamerstuk 29 861, nr. 52

voor eigen gewin in rekening leek te brengen, niet in opdracht van de verhuurder. Het ging daarbij voor zo ver ik uit het bericht kan opmaken niet om (een voorschot op de) servicekosten of kosten voor nutsvoorzieningen.

In de aangehaalde situatie gaat het dus om langdurig in rekening brengen van extra kosten boven op de huur, die op basis van de informatie in het aangehaalde artikel ongeoorloofd lijken te zijn. De beschreven situatie is bij mijn weten niet gebruikelijk in de huursector, ook niet bij arbeidsmigranten. De betrokken bewoners doen er goed aan advies over hun rechtspositie te vragen bij Het Juridisch Lokaal.⁴ Mogelijk kunnen de betrokken bewoners de betaalde extra kosten als onverschuldigde betaling terugvorderen van de betrokken bemiddelaar/beheerder via de rechter.

Het gaat in de in het artikel beschreven situatie niet om een situatie waarbij een uitzendbureau de huisvesting voor arbeidsmigranten heeft geregeld.

Vraag 7:

Klopt het dat een woningbemiddelaar die namens de verhuurder werkt überhaupt geen kosten in rekening mag brengen aan een huurder? Hoe vaak gebeurt dit alsnog?

Antwoord vraag 7:

Als een bemiddelaar in opdracht van een verhuurder een of meer huurders voor zijn woning heeft gezocht, mag de bemiddelaar geen bemiddelingskosten bij de (kandidaat-)huurder(s) in rekening brengen. Ook niet als de bemiddelaar geen kosten in rekening brengt bij de opdrachtgever, de verhuurder.

Ik heb geen compleet beeld hoe vaak bemiddelaars ten onrechte bemiddelingskosten in rekening brengen bij (kandidaat-)huurders. Wel ben ik op de hoogte van een aantal voorbeelden, waaruit blijkt dat dit helaas nog wel voorkomt. Zo heeft de ACM onlangs een drietal bemiddelaars beboet, omdat zij ten onrechte bemiddelingskosten in rekening brengen bij (kandidaat-)huurders⁵. Ook uit recente jurisprudentie blijkt dat huurders via de rechter ten onrechte in rekening gebrachte bemiddelingskosten terugvorderen van bemiddelaars.⁶

Vraag 8:

⁴ <https://www.juridischloket.nl/>

⁵ <https://www.acm.nl/nl/publicaties/acm-beboet-drie-huurbemiddelaars-voor-verboden-bemiddelingskosten>

⁶ www.rechtspraak.nl

Op welke manier wordt op dit soort praktijken toezicht gehouden? Is hiervoor bijvoorbeeld aandacht binnen de Inspectie SZW of gemeenten?

Antwoord vraag 8:

Het staat arbeidsmigranten allereerst vrij om zelf te bepalen hoe zij woonruimte zoeken. Dat kan door via particuliere verhuurders en/of tussenpersonen een woonruimte te zoeken, maar ook door zich in te schrijven voor toewijzing van een woonruimte via woningcorporaties. Alle verhuurders worden geacht zich aan de geldende regels te houden. De Inspectie SZW en de gemeenten houden ieder vanuit hun eigen rol toezicht. Gemeenten zijn verantwoordelijk voor huisvesting en handhaving en toezicht daaromtrent.

De Inspectie SZW werkt landelijk en houdt risicogericht toezicht op de naleving van de arbeidswetten zoals de Wet Minimumloon en Minimumvakantiebijslag (Wml). De Inspectie SZW controleert onder andere op de rechtmatigheid van de inhoudingen op het minimumloon, waaronder inhouding voor huisvestingskosten.

Er mag voor huisvestingskosten maximaal 25% worden ingehouden. Een van de voorwaarden voor inhouding voor huisvesting is dat de huisvesting moet voldoen aan de kwaliteitseisen die zijn overeengekomen in de cao tussen sociale partners. Daarnaast dienen deze kwaliteitseisen te zijn gecontroleerd door een geaccrediteerde instelling, zoals de Stichting Normering Flexwonen.

Indien de Inspectie SZW signalen ontvangt dat sprake is van misstanden, bijvoorbeeld ten aanzien van slechte huisvesting, worden deze signalen gedeeld met de betreffende gemeenten. Op hun beurt kunnen gemeenten die een vermoeden hebben van overtredingen van arbeidswetten, dit melden bij de Inspectie SZW. De Inspectie SZW kan vervolgens besluiten om in het kader van haar risicogerichte aanpak een nader onderzoek in te stellen. Daarna kan bijvoorbeeld een boete worden opgelegd wegens overtreding van de Wml, omdat door een werkgever te veel wordt ingehouden voor huisvestingskosten.

Gemeenten kunnen enkel handhavend optreden bij overtredingen van regels op het gebied van het omgevingsrecht of huisvesting. Zo kunnen zij handhaven op basis van het (niet voldoen aan het) bestemmingsplan, hebben zij bevoegdheden in het kader van de Woningwet en het Bouwbesluit (staat en gebruik van het gebouw), de Huisvestingswet en eventueel de Wet aanpak woonoverlast. Gemeenten kunnen echter niet optreden tegen het in rekening brengen van extra/onduidelijke kosten. Een huurder moet daarmee naar de rechter of kan in bepaalde gevallen terecht bij de huurcommissie.

Vraag 9:

Deelt u de mening dat het toezicht op dit soort onoorbare praktijken versterkt moet worden? Zo ja, hoe geeft u hier invulling aan? Zo nee, waarom niet?

Antwoord vraag 9:

Er zijn verschillende initiatieven geweest, nu en in het verleden, om kennis uit te wisselen over de aanpak van malafide pandeigenaren en overlast (Woningwet, Wet aanpak overlast). Mede op basis van het advies van het Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten over de huisvesting wordt gewerkt aan een handreiking voor gemeenten. Op dit moment ben ik bezig een wet voor te bereiden waarmee gemeenten desgewenst landelijk geüniformeerde voorschriften kunnen instellen voor verhuurders. Daarmee stel ik een systeem voor waarmee gemeenten zelf kunnen beslissen tot het al dan niet invoeren van algemene regels en in specifieke gevallen een vergunningsstelsel kunnen inrichten. De hoogte van (aanvangshuren) in relatie tot het woningwaarderingstelsel in de gereguleerde sector is een van de onderwerpen waar ik naar kijk in dit kader, maar ook naar bijvoorbeeld het kunnen stellen van informatieverplichtingen bij het afsluiten van een huurcontract. Om tot definitieve voorschriften en de kaders voor een vergunningsplicht voor verhuurders te komen moet nu eerst uitwerking plaatsvinden met gemeenten en andere partijen.⁷

- 1) NRC, 6 april 2021; <https://www.nrc.nl/nieuws/2021/04/06/honderden-euros-boven-op-de-huur-ze-dachten-dat-het-zohoorde-a4038696>

⁷ Kamerstuk 27 926, nr. 337