

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2021-0000555309

Uw kenmerk
2021Z17833 2021Z17989

Datum 3 november 2021

Betreft Beantwoording van de schriftelijke vragen van het lid Nijboer
(PvdA) en het lid Geurts (CDA) over de berichtgeving omtrent
bieden op huurwoningen

Hierbij ontvangt u de antwoorden op de schriftelijke vragen die zijn gesteld door
het lid Nijboer (PvdA) over het bieden op huurwoningen, ingezonden op 13
oktober 2021 met kenmerk 2021Z17833.

Tevens ontvangt u de antwoorden op de schriftelijke vragen die zijn gesteld door
het lid Geurts (CDA) over het bericht dat de waanzin op de woningmarkt overslaat
op de huursector, ingezonden op 14 oktober 2021 met kenmerk 2021Z17989.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

2021Z17833

Vragen van het lid Nijboer (PvdA) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over het bieden op huurwoningen (ingezonden 13 oktober 2021)

1.

Kent u verhuursites (zoals Rebid) waar potentiële huurders moeten bieden op de huurprijs om een woning te krijgen¹?

Antwoord op vraag 1

Ja ik ben bekend met Rebid.

2.

Wat vindt u van deze praktijk waarbij huurders tegen elkaar uitgespeeld worden in deze wooncrisis?

Antwoord op vraag 2

In antwoord op eerdere vragen van u en het lid Smeulders² over het per opbod verhuren van woningen heb ik aangegeven dat in de vrije huursector contractvrijheid geldt, wat betekent dat het de verhuurder en huurder vrijstaat om zelf een huurprijs overeen te komen. Hierbij heb ik tevens aangegeven dat het tegen elkaar op laten bieden van huurders niet verboden is, maar niet past in goed verhuurderschap. Ik ben nog steeds van mening dat dit fenomeen onwenselijk is, doordat huurders wellicht onverantwoorde risico's nemen bij het bepalen van hun huur. Ook IVBN en Vastgoed Belang hebben naar aanleiding van de recente berichtgeving aangegeven het bieden op vrije sector huurwoningen als een ongewenste ontwikkeling te zien, mede doordat dit gezien de huidige schaarse op de huurmarkt tot hogere huren leidt waardoor de bereikbaarheid voor woningzoekenden verder afneemt.

3.

Is het toegestaan om door middel van betaalde credits mensen toegang te geven tot het bekijken van en het bieden op te huren woningen? Valt dit niet onder bemiddelingskosten die niet meer zijn toegestaan?

4.

Bent u bereid de ACM te attenderen op deze praktijken en te vragen op te treden? Zo nee, waarom niet?

Antwoord op vraag 3 en 4

Als op het platform Rebid sprake is van dubbele bemiddelingskosten is dit wettelijk niet toegestaan³. Woningzoekenden kunnen in dergelijke gevallen een (anonieme) melding doen bij het platform ACM ConsuWijzer. Op de website van ConsuWijzer worden woningzoekenden bovendien voorgelicht over bemiddelingskosten, waarbij ook een voorbeeldbrief te vinden is voor het terugvragen van onterechte bemiddelingskosten. De ACM heeft overigens eerder

¹ <https://www.ad.nl/wonen/gekte-op-woningmarkt-nu-ook-overbieden-op-huurhuis-loopt-echt-uit-de-klauwen~afb6a4a0/>

² Aanhangsel Handelingen II 2019/2020, nr. 848, aanhangsel Handelingen II 2019/2020, nr. 849.

³ Artikel 7:417, vierde lid van het Burgerlijk Wetboek.

aangekondigd dat bedrijven die nog steeds verboden bemiddelingskosten rekenen een boete kunnen verwachten. Dat heeft dit voorjaar geleid tot het beboeten van drie huurbemiddelaars die onterechte bemiddelingskosten hebben gerekend aan consumenten⁴.

5.

Deelt u de mening dat dit soort biedingssystemen een opwaarts effect zullen hebben op de huurprijzen? Zo nee, waarom niet?

Antwoord op vraag 5

Op 1 juli j.l. heeft er een rondetafelgesprek plaatsgevonden over transparantie bij bieden. Ten behoeve hiervan zijn een aantal position papers opgesteld⁵. In het paper van prof. Francke van de UvA is aangegeven dat uit onderzoek blijkt dat in krappe woningmarkten een 'bieden-vanaf-prijsstrategie' tot een snellere verkoop van een woning en een hogere verkoopprijs leidt. Ik kan mij voorstellen dat een dergelijke conclusie ook toepasbaar is op de huurwoningmarkt.

6.

Vindt u ook dat dit soort platforms huurders tegen elkaar opzet door ze te laten bieden voor een huurprijs? Is dit in het belang van huurders?

Antwoord op vraag 6

In antwoord op vraag 2 heb ik aangegeven dat ik bieden op huurwoningen onwenselijk vind. Wel is het zo dat het hoogste bod geen garantie is om ook daadwerkelijk huurder te worden, omdat een verhuurder zelf mag bepalen aan wie hij zijn woning verhuurt (mits hij niet discrimineert). Ik hoor in ieder geval regelmatig terug dat de verhuurder hierbij ook kijkt naar het inkomen van de huurder, waardoor betalingsrisico's zo veel mogelijk worden vermeden.

7.

Bent u bereid over te gaan tot regulering van de vrije huursector om dit soort praktijken tegen te gaan? Zo nee, waarom niet?

Antwoord op vraag 7

Op Prinsjesdag heb ik in de brief 'Uitkomsten onderzoeken naar huurprijsregulering'⁶ aangegeven te gaan testen hoe de uitvoering van een regulerende maatregel in de vrije huursector eruit kan komen te zien. Tevens heb ik in deze brief aangegeven te onderzoeken welk flankerend beleid kan of moet worden vormgegeven. De reeds gedane onderzoeken laten zien dat er een complexe afruil plaatsvindt tussen betaalbaarheid en beschikbaarheid bij regulering. Daarom ga ik met partijen nu "botsproeven" doen om te zien hoe een regulerende maatregel in de praktijk zou uitwerken en wat daar verder voor nodig zou zijn. Of prijsregulering (of flankerend beleid) kan helpen bij het tegengaan van bieden op huurwoningen is een van de aspecten die in de botsproeven wordt meegenomen.

⁴ <https://www.acm.nl/nl/publicaties/acm-beboet-drie-huurbemiddelaars-voor-verboden-bemiddelingskosten>

⁵ Raadpleegbaar op www.tweedekamer.nl.

⁶ Kamerstukken II 2021/2022, 27 926, nr. 347.

2021Z17989

Vragen van het lid Geurts (CDA) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over het bericht dat de waanzin op de woningmarkt overslaat op de huursector (ingezonden 14 oktober 2021)

1.

Kent u de berichten 'Eenmaal, andermaal: verhuurd aan de hoogsteieder?'⁷ en 'Waanzin woningmarkt slaat over op huursector'⁸?

Antwoord op vraag 1

Ja.

2.

Onderschrijft u de constatering van de Woonbond dat onderhands bieden op huurwoningen steeds vaker voorkomt? Zo ja, beschikt u over cijfers om dit te onderbouwen? Zo nee, bent u bereid een methode te ontwikkelen om dit inzichtelijk te maken?

Antwoord op vraag 2

Er zijn bij mij geen cijfers bekend over het onderhands bieden op huurwoningen. Het is bovendien lastig om dit inzichtelijk te maken, omdat verhuurders en huurders zelf een huurprijs overeenkomen waarbij de overheid geen rol heeft. Derhalve zie ik geen reden een methode te ontwikkelen om dit inzichtelijk te maken.

3.

Wat vindt u ervan dat potentiële huurders van vrijesectorwoningen in toenemende mate geconfronteerd worden met het opbieden bij huurwoningen? Deelt u de mening dat dit een onwenselijke ontwikkeling is?

4.

Wat vindt u ervan dat er online platforms opkomen die het opbieden bij huurwoningen faciliteren?

5.

In welke mate leidt het biedingsmechanisme in de huurmarkt tot hogere huurprijzen?

Antwoord op vraag 3, 4 en 5

Kortheidshalve verwijs ik naar het antwoord op vraag 2 en 5 van het lid Nijboer (2021Z17833).

6.

⁷ <https://www.rtlnieuws.nl/economie/life/artikel/5259703/rebid-huurmarkt-bieden-overbieden-vrije-sector-appartement>

⁸ Waanzin woningmarkt slaat over op huursector; Algemeen Dagblad Utrecht dinsdag 12 oktober 2021.

Deelt u de zorg dat, door de woningkrapte en de terugkeer van expats naar Nederland, de normalisatie van het bieden op huurwoningen een prijsopdrijvend effect gaat hebben op de huurprijzen?

Antwoord op vraag 6

Ik deel deze zorg. Echter is het voor zover mij bekend niet het geval dat bieden op huurwoningen genormaliseerd is. IVBN en Vastgoed Belang geven ook aan dit fenomeen niet wenselijk te vinden.

7.

Bestaat er regelgeving omtrent het verhuren per opbod?

Antwoord op vraag 7

Zie het antwoord op vraag 2 van het lid Nijboer (2021Z17833).

8.

Welke maatregelen zijn uws inziens noodzakelijk om het bieden op huurwoningen tegen te gaan?

9.

Wat vindt u van het voorstel van de Woonbond dat in de Wet Goed Verhuurderschap een bepaling wordt opgenomen die gemeenten de mogelijkheid biedt om het verhuren per opbod te verbieden?

10.

Welke maatregelen bent u bereid te nemen om het bieden bij huurwoningen tegen te gaan?

Antwoord op vraag 8, 9 en 10

Ik zet al langer in op het versterken van de uitgangspositie van huurders op de woningmarkt, bijvoorbeeld door hen te informeren over hun rechten of door prijsregulerende maatregelen te nemen (zoals het maximeren van de jaarlijkse huurstijging in de vrije sector). Bovendien heb ik in antwoord op vraag 7 van het lid Nijboer (2021Z17833) aangegeven dat ik met partijen nu "botsproeven" ga doen om te zien hoe verdere prijsregulerende maatregel in de vrije sector de praktijk zouden uitwerken, waarbij ook wordt gekeken of prijsregulering (of flankerend beleid) kan helpen bij het tegengaan van bieden op huurwoningen. Een mogelijk verbod op verhuren per opbod valt buiten de reikwijdte van het wetsvoorstel goed verhuurderschap.

Voorts ben ik van mening dat de huidige schaarste aan (betaalbare) huurwoningen waarschijnlijk de belangrijkste drijfveer is voor woningzoekenden om te bieden op een huurwoning. Ik zet mij er echter al langer voor in deze schaarste tegen te gaan, bijvoorbeeld door de bouw van meer woningen te stimuleren. Het tegengaan van schaarste biedt woningzoekenden meer keuzevrijheid, waarmee het bieden op huurwoningen naar verwachting voor veel woningzoekenden geen noodzakelijke optie meer is.

11.

**Ministerie van
Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties**

Datum

Kenmerk
2021-0000555309

Wilt u de antwoorden op deze vragen aan de Kamer doen toekomen voor het Wetgevingsoverleg inzake het begrotingsonderdeel wonen en ruimte van 15 november 2021?

Antwoord op vraag 11

Ja.