

HUURMARKT BLIJKT GEVOE EN MISSTANDEN

Anders dan de koopmarkt is de huurmarkt volop in beweging. Op jaarbasis vinden ongeveer 550.000 huishoudens en individuen nieuw onderdak, de meesten daarvan (70 procent) in een huurwoning. Bemiddelaars op de verhuurmarkt hebben geen goede naam. Ze benutten hun machtspositie door zowel verhuurders als huurders te laten betalen voor hun dienstverlening. Er is dus volop ruimte voor verbetering.



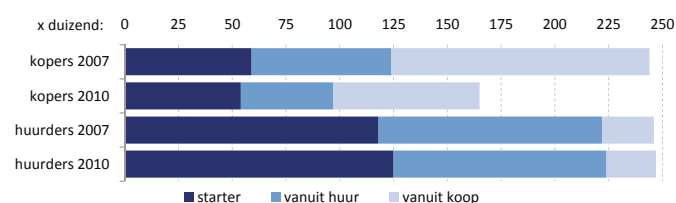
LIG VOOR MALVERSATIES

DOOR PETER RISSEEUW, PERISCOOP ONDERZOEK & ADVIES

De woningmarkt zit op slot, daarover lijkt geen discussie te bestaan. Toch is de bewering maar half waar. Recente cijfers uit Woononderzoek Nederland (WoOn) laten zien dat de koopmarkt sinds het begin van de crisis met een derde is teruggelopen, maar dat het aantal verhuizingen naar een huurwoning op peil blijft – zie Figuur 1. In 2010 betrokken 247.000

huurders een andere woning, tegen 165.000 eigenaren/bewoners. In 2007 waren deze aantallen nog in evenwicht: 246.000 versus 244.000. De ontwikkelingen na 2010 bieden weinig hoop voor de koopmarkt; voor de huurmarkt zijn er geen aanwijzingen van stilvallen – al wordt er wel voor gewaarschuwd, zie bijvoorbeeld Piljic & Stegeman (2013).

Figuur 1 Herkomst en bestemming van verhuizingen op de reguliere woningmarkt in Nederland



Bron: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2013

De relatieve stabiliteit van de huurmarkt wil niet zeggen dat alles rustig aan het front is. Integendeel, de onzekerheid voor verhuurders en huurders is groter dan ooit: er zijn grote regionale verschillen in verhuurbaarheid en leegstand, nieuwgebouwd wordt er vrijwel niet, corporaties – goed voor 84 procent van het aantal huurwoningen – hebben het moeilijk, zowel met zichzelf als met de rijksoverheid, er hangt een verhuurdersheffing boven de markt, de overheid bestrijdt scheefhuur, het houdt niet op. Van diverse zijden wordt gewaarschuwd voor substantiële druk op het middensegment, zie bijvoorbeeld Khandekar (2012).

Makelaars en bemiddelaars op de verhuurmarkt hebben geen goede naam

Publieke registratie (Kadaster) en gebundeld aanbod (Funda) maken dat we alles over transacties en prijsvorming op de koopmarkt weten. De huurmarkt, met name de vrije sector, steekt daar schril bij af. Het aanbod is gesegmenteerd en transacties worden niet geregistreerd. Dat zet beleidsmakers, verhuurders en woningzoekenden op een informatieachterstand. Het gebrek aan transparantie geldt a fortiori voor de kamermarkt: die blijft in de statistiek goeddeels buiten beeld. Recente schattingen (Risseeuw, 2013) geven aan dat er jaarlijks ongeveer 134.000 veelal eenpersoonshuishoudens onderdak in een (studenten)kamer vinden.

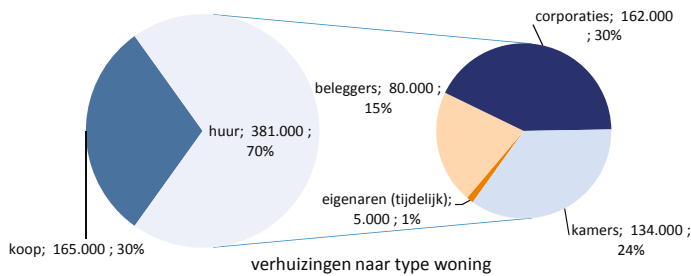
Figuur 2 toont de dynamiek op de Nederlandse woonmarkt. Op jaarbasis vinden ongeveer 550.000 huishoudens en individuen nieuw onder-



Hennepplantage in een huis in de Schilderswijk
(Foto Martijn Beekman / Hollandse Hoogte)

dak, de meesten daarvan (70 procent) in een huurwoning. Corporaties zijn de belangrijkste verhuurders, maar ook bij particuliere verhuurders en op de kamermarkt gaat het ieder jaar om grote aantallen nieuwe huurders.

Figuur 2 Jaarlijks bijna 550.000 verhuizingen in Nederland



Bron: Periscope Onderzoek & Advies

MAKELAARS EN BEMIDDELAARS

Woningmakelaars zijn als adviseur van de verkoper actief bij circa 90 procent van de kooptransacties. Hun gezamenlijke omzet bedraagt (schatting op basis van Overvest & Van der Poel) ongeveer 600 miljoen euro. Op de huurmarkt is de rol van makelaars en bemiddelaars veel kleiner. Corporaties verhuren, behoudens kleine aantallen woningen in de vrije sector, veelal zelf. Grote beleggers hebben het beheer van hun woningen in handen gegeven van vastgoedmanagers, die naast het technisch beheer ook de verhuur doen. Makelaars en bemiddelaars zijn op jaarbasis betrokken bij de verhuur van naar schatting 60.000 woningen (bijna een kwart van het totaal) en 75.000 kamers (56 procent). Net als op de koopmarkt is tweezijdige bemiddeling verboden: bemiddelaars mogen zich voor hun dienstverlening niet door de verhuurder en de huurder laten betalen – zie Ministerie van V&J (2011) voor een duidelijke schets van het wettelijk kader.¹ In de praktijk is de verhuurder vrijwel altijd de opdrachtgever. De gebruikelijke beloning voor de makelaar of bemiddelaar is een maand kale huur. De totale jaarlijkse omzet uit verhuurbemiddeling belooft circa 75 miljoen euro.

Er zijn geen aanwijzingen dat makelaars en bemiddelaars actief betrokken zijn bij hennepeteelt of andere vormen van woonfraude

Makelaars en bemiddelaars op de verhuurmarkt hebben geen goede naam. In krantenkoppen en in Kamervragen (Tweede Kamer, 2009; Ministerie van BZK, 2012) is regelmatig sprake van ‘malafide makelaars en bemiddelaars’, die woonfraude faciliteren, of oneigenlijk verdienen aan de schaarste aan huurwoningen en de intransparantie van de huurmarkt. Deze twee vormen van malversaties en misstanden worden hieronder uitgewerkt.

WOONFRAUDE BENADEELT VERHUURDERS

Onder woonfraude worden malversaties verstaan, die de verhuurende eigenaar van een woning benadelen, zie b.v. Ferwerda c.s. (2007). Dit behelst misbruik van de woning voor illegale activiteiten, zoals hennepeteelt of prostitutie, illegale bewoning en overbewoning, bijvoorbeeld door arbeidsmigranten. Daarnaast zijn er huurshoppers: huurders die na verloop van tijd ophouden met het afdragen van huurpenningen en met de noorderzon verdwijnen. Illegale onderhuur is een bijzondere vorm van woonfraude, in de zin dat de eigenaar niet (noodzakelijk) benadeeld wordt. Het is een extra verstoring van een toch al slecht functionerend marktproces.

De schade door woonfraude is groot, maar valt bij gebrek aan systematische gegevens vrijwel niet te kwantificeren. Als een woning voor hennepeteelt is ingezet, staat de eigenaar voor een schade van tienduizenden euro's: het ontmantelen van de kwekerij, juridische kosten bij het opzeggen van het huurcontract en het verhalen van de schade, naheffingen van het energiebedrijf, kosten voor het opknappen van de woning, huurdering tijdens de opknappfase en het moeten zoeken naar een nieuwe huurder. Bij brand kan de schade in de tonnen lopen. De totale jaarlijkse directe schade vanwege hennepeteelt wordt geraamd op een bedrag tussen de 125 en 250 miljoen euro (Groenewegen & Vis, 2007). Daarnaast is er maatschappelijke schade door waardevermindering van aanpalende woningen en het onttrekken van woningen aan de huurvoorraad. De impact van andere vormen van woonfraude is minder groot dan van hennepeteelt, maar kan toch gauw in de tientallen miljoenen euro's lopen.

Er zijn – behoudens incidentele gevallen – geen aanwijzingen dat makelaars en bemiddelaars actief betrokken zijn bij hennepeteelt of andere vormen van woonfraude. Dat wil niet zeggen dat ze er geen rol bij spelen. Die rol is gelegen in een inadequate taakinvinging: makelaars en bemiddelaars zijn niet scherp genoeg bij de screening van potentiële huurders. Hennepeteelt wordt uitgeoefend door verschillende circuits van georganiseerde criminaliteit (Centrum Criminaliteitspreventie Veiligheid, 2010). In hun zoektocht naar locaties zetten deze groepen stromannen in: een valse huurder wordt naar voren geschoven als contractant, waarna de woning wordt ingezet voor hennepeteelt. De inventiviteit van de hennepmaffia is daarbij groot. Er zijn gevallen bekend waarin een door de kandidaat-huurder verstrekt telefoonnummer van de werkgever verwijst naar een handlangster, die zich voordoeft als personeelsfunctionaris van een gerenommeerd bedrijf. Er is zelfs sprake van valse LinkedIn-profielen van potentiële huurders, die carrières bij gerenommeerde bedrijven suggereren om hun te goedertrouweheid te onderstrepen.

Bij professionele zelfverhuurders, zoals corporaties, is het inmiddels staande praktijk om huurders stevig te screenen. De Inspectie VROM (2007, blz. 39 e.v.) geeft een checklist voor de intake van nieuwe huurders, met als onderdelen een verhuurderverklaring, een geldig legitimatiebewijs, waarvan de verhuurder een kleurenkopie dient te maken, een recente salarisstrook of uitkeringsbewijs, bankgegevens, gegevens van telefoon- en internetprovider en een GBA-uitreksel.²

Deze actieve screening is bij de meeste makelaars en bemiddelaars niet standaard. Veel makelaars zijn slechts incidenteel op de huurmarkt actief en zijn daardoor niet vertrouwd met protocollen om malafide huurders te ontmaskeren. Ze ontberen ook gedegen kennis van het huurrecht. Clausules in contracten met een boetebeding en een omgekeerde bewijslast, die bij corporaties min of meer standaard zijn, zijn bij veel makelaars onbekend. De kans dat er een stroman door de screening komt is daarmee aanzienlijk. Het is overigens niet alleen de makelaar of bemiddelaar die zich van een slechte kant laat zien. Ook verhuurders zwichten in de praktijk makkelijk voor een huurder die

bereid is om een hoge huur te betalen en een aanzienlijk voorschotten contant af te rekenen.

Vooraf voor onervaren verhuurders, zoals kleine beleggers en tijdelijke verhuurders in het kader van de Leegstandswet, is de deskundigheid en zorgplicht van de makelaar of bemiddelaar wezenlijk. Deze groep ontbeert specifieke kennis van de huurmarkt en schakelt een makelaar of bemiddelaar in om verzekerd te zijn van een adequate procesgang. Voor kleine verhuurders, met een kleinere buffer om de schade op te vangen, wegen juridische en andere kosten relatief zwaar. Jurisprudentie zorgt voor een stevige financiële prikkel voor makelaars en bemiddelaars om hun dienstverlening voor deze opdrachtgevers op niveau te brengen. Blijkens een vonnis van het Gerechtshof in Arnhem in 2011, heeft een verhuurbemiddelaar zorgplicht bij de selectie van huurders. In het geval van een buiten medeweten van de verhuurder gevestigde hennepkwekerij, oordeelt het Gerechtshof (in hoger beroep, nadat de claim in eerste instantie door de Rechtbank was afgewezen), dat de verhuurbemiddelaar tekort is geschoten in de screening en daarom aansprakelijk is voor de schade. Aan de verhuurder wordt een bedrag van 48.000 euro toegewezen.

MISBRUIK VAN SCHAARSTE BENADEELT HUURDERS EN WONINGZOEKENDEN

Het verdienmodel van makelaars en bemiddelaars is geschoeid op een optreden namens de verhuurder, met een beloning op no cure no pay basis. Bij dit verdienmodel hoort een duidelijke marktpositionering: de makelaar of bemiddelaar werkt (vrijwel altijd) in opdracht van de verhuurder. Hij behartigt diens belang en wordt ook door de verhuurder betaald. Zo eenduidig werkt het in de praktijk helaas niet. Marktnevenwichtigheden en intransparantie vormen een belangrijk deel van de bestaansredenen voor makelaars en bemiddelaars. Hun toegevoegde waarde is er mede in gelegen dat ze weten hoe potentiële huurders te bereiken. Het geldt echter ook andersom. Doordat het aanbod van huurwoningen in de vrije sector zo intransparant is, zijn woningzoekenden aangewezen op makelaars en bemiddelaars.

In schaarstegebieden en -segmenten, dat wil zeggen het grootste deel van West- en Midden-Nederland alsmede de integrale kamermarkt, hebben verhuurders, makelaars en bemiddelaars een relatieve machtspositie, die versterkt wordt door het gebrek aan transparantie in het aanbod. Die machtspositie uit zich in de prijsvorming. Aanbieders op de huurmarkt bedienen zich van nogal wat mechanismen om woningzoekenden en huurders een flinke prijs te laten betalen voor toegang tot de krappe markt.

Voor het niet-geliberaliseerde deel van de huurwoningen is de hoogte van de huur aan een maximum gebonden, op basis van het huurpuntensysteem. Een dergelijk plafond is een verstoring van het marktproces, in de zin dat prijzen niet tot stand komen als resultante van vraag en aanbod. Naar opgave van gesprekspartners in een recent onderzoek (Risseeuw, 2013) gaan in de Randstad alle huurcontracten in het niet-geliberaliseerde deel van de vrije sector boven het wettelijk maximale huurbedrag.³ Met andere woorden, de schaarste aan huurwoningen is van dien aard, dat het wettelijk huurplafond niet functioneert. In gebieden waar de woningmarkt krap is, is het huurpuntensysteem een dode letter.

Aanbieders van huurwoningen vragen een hogere prijs dan is toegelaten. De productiestatistiek van de huurcommissie leert dat huurders bereid zijn om die prijs te betalen. Immers, huurders die geconfron-

teerd worden met een aanvangshuur die niet in overeenstemming is met het puntensysteem, kunnen zich – binnen zes maanden – tot de huurcommissie wenden met een correctieverzoek. Blijkens haar jaarverslag over 2011 heeft de Huurcommissie slechts 1.439 verzoeken over de aanvangshuur gekregen. De wetten van vraag en aanbod zijn hier duidelijk sterker dan de wetten van het Koninkrijk der Nederlanden.

Overschrijding van de maximale huur is niet de enige indicator van prijsvorming boven het toegestane maximum. Andere mechanismen zijn onrealistisch hoge servicekosten en hoge huurbedragen voor stoffering en meubilering. Daarnaast is er sprake van sleutel- of tekengeld in diverse verschijningsvormen. De makelaar of bemiddelaar heeft een klantrelatie met de verhurende partij, maar staat zo sterk tegenover de huurder, dat hij toch een bemiddelingsvergoeding kan bedingen – en in de regel ook ontvangen. Deze praktijk van verborgen tweezijdige bemiddeling is schering en inslag op de huurmarkt.⁴ Een ander mechanisme is het incasseren van inschrijfgeld bij woningzoekenden op de site van een bemiddelaar of makelaar. Als dit inschrijfgeld de administratieve kosten dekt is er niets aan de hand, maar daarboven is het een ontoelaatbare vorm van tolheffing aan de poort van de huurmarkt.

Aanbieders op de huurmarkt bedienen zich van nogal wat mechanismen om woningzoekenden en huurders een flinke prijs te laten betalen voor toegang tot de krappe markt

Een te hoge huursom is niet toegelaten, maar kan als een resultante van schaarste gezien worden. Het incasseren van sleutelgeld of de praktijk van tweezijdige bemiddeling is niet goed te praten. Jurisprudentie geeft aan dat als er geen overeenkomst is waarin is vastgelegd dat de bemiddelaar namens de huurder een woning zoekt, er voor de bemiddelaar geen grond is om provisie vanwege de huurder te vragen (Rechtbank Arnhem, 2010). Ook de Minister van Veiligheid en Justitie heeft zich hier recent ondubbelzinnig over uitgelaten (Ministerie van V&J, 2011).

Een schatting op basis van het jaarlijks aantal huurtransacties leert dat bemiddelaars en makelaars hun jaarlijkse omzet op de huurmarkt flink op weten te krikken. Boven de circa 75 miljoen aan omzet die ze bij verhuurders realiseren, komt een bedrag in de orde van grootte van ruim 60 miljoen aan oneigenlijke heffingen aan woningzoekenden en huurders. Dat is de prijs die zwakke partijen op de woningmarkt betalen voor de schaarste.

WAT TE DOEN?

De problematiek is, net als de huurmarkt zelf, lokaal gedifferentieerd. Krapte bestaat niet in alle regio's en segmenten en de hennepmaffia is niet overal even actief. Studentensteden en regio's met veel arbeidsmigranten kennen hun eigen problematiek.

De lokale differentiatie is aanleiding om voor actief beleid de gemeenten aan te kijken, en niet de centrale overheid. Het bestaand wettelijk kader, aangevuld door jurisprudentie, om malversaties op de huurmarkt te bestrijden behoeft geen uitbreiding. De invulling laat echter

te wensen over. Om hun hurende inwoners te beschermen, zullen gemeenten de huurmarkt actiever moeten bewaken, bijvoorbeeld door transacties en werkelijke huurprijzen te monitoren. Zolang er schaarste op de woningmarkt heerst, is het zaak om de vinger goed aan de pols te houden.

Bemiddelaars en makelaars spelen een sleutelrol. Wettelijke beperkingen opleggen aan deze beroepsgroep is een zwaar middel, dat geen garanties biedt. Amsterdam heeft gewerkt met een vergunningenstelsel voor bemiddelaars, maar is daar weer van terug gekomen (Gemeente Amsterdam, 2011). Marktpartijen dienen hun verantwoordelijkheid te nemen. Bij de bestrijding van woonfraude zullen makelaars en bemiddelaars professioneler moeten optreden; de hierboven aangehaalde jurisprudentie dwingt ze daar ook toe. Recente signalen van brancheorganisaties VBO en NVM, dat ze hun leden meer aanspreken op deskundigheid en integriteit, zijn hoopvol. Actieve kwaliteitsbewaking en publieke sancties voor leden die zich niet aan de regels houden, kunnen bijdragen aan het voorkomen van misstanden en malversaties.

Dit artikel is gebaseerd op het rapport 'Te huur: ruimte voor verbetering', door Periscoop Onderzoek & Advies geschreven in opdracht van VBO Makelaar.

Noten

- 1 Bij kamerverhuur is er wel een wettelijke mogelijkheid om een betalingsverplichting door de huurder contractueel vast te leggen.
- 2 Een dergelijk protocol vergt een hoge mate van nauwkeurigheid, want de stap van preventieve screening naar discriminatie is snel gezet. Bovendien is er frictie met privacyregels: zo verbiedt een richtsnoer van het CBP(2012) het maken van kopieën van paspoorten door private organisaties.
- 3 Helaas is dit inzicht op geen enkele wijze toetsbaar. Een gedegen inzicht in werkelijke huurprijzen zou de kwaliteit van het huurbeleid ten goede komen.
- 4 Op de kamermarkt bestaat veel anekdotiek over ontbrekende contracten en bemiddelaars die huurders uitzetten, om tekengeld van een nieuwe huurder te kunnen incasseren. Professionals wijzen naar een relatief klein aantal malafide spelers, en benadrukken de weerbaarheid van studenten, die met *social media* steeds makkelijker slechte ervaringen kunnen uitwisselen.

Bronnen

- Centrum Criminaliteitspreventie Veiligheid, 2010, *Integrale aanpak hennepsteelt*, Utrecht: CCV.
- College Bescherming Persoonsgegevens, 2012, *Richtsnoer identificatie en verificatie van persoonsgegevens*, Den Haag: CBP.
- Gemeente Amsterdam, 2011, *Verordening op de woning- en kamerbemiddelingsbureaus 2012*.
- Inspectie VROM, 2007, *Handboek aanpak woonfraude voor corporaties en gemeenten*.
- H. Ferwerda, R. Staring, E. de Vries Robbé & J. van de Bunt, 2007, *Malafide activiteiten in de vastgoedsector*, Den Haag: WODC, Ministerie van Justitie, Advies- en Onderzoeksgroep Beke, Erasmus Universiteit.
- Gerechtshof Arnhem, 2011 (1 maart + 5 april), *Uitspraak in hoger beroep in zaak 200.050.971*.
- M. Groenewegen & J. Vis, 2007, *Woonfraude onderzoek woningcorporaties*, Den Haag: Experian.
- De Huurcommissie, 2012, *Jaarverslag 2011*, Den Haag: De Huurcommissie.
- S. Khandekar et al., 2012, *Kickstart voor de middeldure huur markt*, Rotterdam: Deloitte.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2012, *Antwoord op schriftelijke vragen met kenmerk 2012Z00169 en 2012Z00172*.
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2013, *Cijfers over Wonen en Bouwen 2013*, Den Haag.
- Ministerie van Veiligheid en Justitie, 2011 (6 juni), *Antwoorden Kamervragen over hoge kosten voor bemiddeling/administratie in de particuliere huursector*.
- B. Overvest & N. van der Poel, 2013, 'Verborgen gebreken: concurrentie op de markt van makelaarsdiensten', *TPEdigitaal* 7(3), blz. 102-116.
- D. Piljic & H. Stegeman, 2013, 'Een private huurwoning voor jan en alleman', *Me Judice* (www.mejudice.nl).
- Rechtbank Arnhem, 2010 (26 november), *Uitspraak in zaak 701952 \ CV Expl. 10-6290*.
- P.A. Risseuw, 2013, *Te huur: ruimte voor verbetering*, Heemstede: Periscoop Onderzoek & Advies.
- Tweede Kamer der Staten-Generaal, 2009, *Aanhangsel 480 bij de Handelingen van het vergaderjaar 2009-2010*, Den Haag: SDU-Uitgevers.