



Aan de gemeenteraad

Op 29 augustus 2024 stelden D.A. van Groningen - de Haas (VVD) en E.P.J. Verweij (VVD) ons een schriftelijke vraag over Ondermijnende activiteiten door Verhuurmakelaars (24bb005630).

Inleidend wordt gesteld:

"Op EenVandaag sprak de Adjunct-Directeur bij VBO over de discriminerende huurmarkt in Nederland en de wens huurmakelaars zich te laten aansluiten bij een register, zoals dat van het SCVM-register (Stichting Certificering voor Makelaars).¹ Niet alleen discriminatie, maar ook ondermijning, misbruik en illegale bewoning, zorgen ervoor dat Rotterdammers moeilijker aan een woning komen.

Ondermijning is in Rotterdam een groot probleem dat moet worden aangepakt door criminelen te raken waar het pijn doet. Het blijkt nog te gemakkelijk voor criminelen om panden onder valse voorwendselen te huren om hun illegale werkzaamheden uit te voeren. Makelaars die hieraan meewerken, houden zich niet aan de beroeps- en gedragscode. Uiteindelijk zadelen dit soort makelaars de verhuurders op met criminele huurders. Daarmee brengen ze de wijk in gevaar en bezetten criminelen broodnodige woningen voor hardwerkende gezinnen. Huizen zijn er om in te wonen, niet om crack in te koken".

Hieronder volgt de vraag en onze beantwoording:

Vraag 1: Hebben we zicht op hoe groot het netwerk van ondermijnende makelaars is?

Antwoord:

Nee, het is niet mogelijk om hier een volledig beeld van te vormen. Doel van dit soort faciliteerders is juist om onder de radar te blijven. Ook is het een diffuus en gemêleerd geheel van verschillende netwerken.

¹ [Makelaars en gemeenten zoeken naar oplossingen tegen discriminatie op de woningmarkt - EenVandaag \(avrotros.nl\)](https://www.avrotros.nl/nieuws/2024/08/29/makelaars-en-gemeenten-zoeken-naar-oplossingen-tegen-discriminatie-op-de-woningmarkt-eenvandaag)



De verhuurmarkt is veel minder transparant dan de (ver)koopmarkt van woningen. Het is erg lastig om zicht te krijgen op deze makelaars en netwerken. Dit komt doordat nieuw verhuurde woningen nergens worden geregistreerd.

Vraag 2: Op welke manier houden we hier nu toezicht op?

Antwoord:

Op 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap in werking getreden. De Wet goed verhuurderschap bevat landelijke regels waarin een basisnorm voor goed verhuurderschap is vastgelegd. Deze wet bevat ook handvatten die misbruik van verhuurde woon- en verblijfsruimte tegengaan. Verhuurders zijn bijvoorbeeld verplicht om de huurovereenkomst schriftelijk vast te leggen en er geldt bijvoorbeeld een verbod op intimidatie. Ook geldt een informatieverstrektingsplicht waardoor verhuurders de huurders schriftelijk over een aantal zaken moeten informeren, waaronder het feit dat de huurder de woning alleen mag gebruiken zoals met de verhuurder is afgesproken.

Echter is het nog lastig specifiek de (verhuur)makelaars op grond van deze wet aan te schrijven. Juist de verhuurder of eigenaar wordt vaak als overtreder aangemerkt. Het zicht op ondermijnende makelaars waar de verhuurder of eigenaar gebruik van maken is daarom maar beperkt. Wij werken nauw samen met verschillende partners, zoals de politie en handhavingsdiensten om hier meer en beter zicht op te krijgen. Door middel van gerichte controles, meldingen van bewoners en informatie vanuit makelaarsorganisaties, krijgen we steeds meer inzicht in de omvang en de werkwijzen van huurmakelaars. Daar waar dit leidt tot zicht op ondermijnende makelaars wordt er opgetreden door de daartoe bevoegde instanties.

Vraag 3: Hoe vaak betraft de politie een malafide huurmakelaar?

Antwoord:

Specifieke cijfers over malafide huurmakelaars worden niet geregistreerd.

"Vorig jaar is er in de gemeenteraad een motie aangenomen om een keurmerk keurige verhuurders op te tuigen om discriminatie tegen te gaan. De Rotterdamse VVD zou graag zien dat we naast het aanpakken van discriminatie door huurmakelaars ook makelaars aanpakken die meewerken aan ondermijnende activiteiten.

In 2014 was er o.a. in Rotterdam sprake van de taxateursfraude. Als oplossing is er een register opgericht voor Taxateurs, het NRVt (Nationaal Register voor Taxateurs). Door registratie committeerden taxateurs zich aan de beroeps- en gedragscode. Dit zou ook een oplossing zijn voor huurmakelaars. Het voordeel van een register is dat de huurmakelaars zich netjes aan de wet houden, zonder discriminatie en ondermijning."

Vraag 4: Zou een register, zoals SCVM, de oplossing zijn voor alle vormen van ongelijkheid in de huurmarkt, zoals discriminatie, ondermijning en misbruik?

Antwoord:

Door huurmakelaars aan te sporen om zich te registreren en hen te laten vallen onder de voor die specifiek organisatie geldende gedrags- en tuchtregels wordt de transparantie van de verhuurmarkt vergroot en kan effectiever worden opgetreden tegen malafide praktijken.



Een register is een eerste stap om ongelijkheid, zoals discriminatie, tegen te gaan maar is echter nog geen complete oplossing tegen ondermijnende activiteiten: er zijn aanvullende maatregelen nodig om een bredere aanpak van ondermijning en misbruik te waarborgen. Een voorbeeld van zo'n maatregel, waar al langer voor wordt gelobbyd, is een landelijk huurregister van verhuurde woningen. Dit geeft een beter beeld van wie er in onze stad huurt én onder welke voorwaarden.

Doordat er nu geen of onvoldoende zicht is op deze mutaties is interveniëren niet mogelijk. Om dit te bewerkstelligen hebben we steun nodig van de landelijke politiek. Naar aanleiding van een motie van de Tweede Kamer is het ministerie bezig om een landelijk huurregister mogelijk te maken.

Vraag 5: Zou Rotterdam een pilot willen opzetten om huurmakelaars te stimuleren zich actief te registeren om ook ondermijning aan te pakken?

Antwoord:

Nee, gezien onze inzet en inspanningen is een pilot niet nodig. De gemeente stimuleert pandeigenaren via brochures, de gemeentelijke website, woontafels en andere overleggen, om een verhuurbemiddelaar of verhuurmakelaar in te schakelen die aangesloten is bij een van de brancheorganisaties: NVM, Vastgoed Nederland (voorheen: VBO en Vastgoed Pro) of Vastgoed Belang en/of geregistreerd is bij een register die beschikt over een eigen tucht en geschillencommissie en strenge voorwaarden stelt aan kennis en ervaring bij toetreding en periodieke educatie.

Met de brochure Veilig uw pand verhuren (<https://www.politie.nl/informatie/veilig-een-pand-verhuren.html>) informeren wij de pandeigenaren waar zij op moeten letten wanneer zij een verhuurbemiddelaar of verhuurmakelaar willen inschakelen. Het gaat dan om zaken als wat de rol van de bemiddelaar/makelaar tijdens de verhuur is en hoe zij die uitvoeren als het gaat om het innen van de huur, het beheer (waaronder toezicht op gebruik) en het onderhoud van het pand.

Vraag 6: In hoeverre is de huidige beroeps- en gedragscode van SCVM passend voor de Rotterdamse situatie?

Antwoord:

Op voorhand kunnen wij dat nog niet zeggen. In tegenstelling tot makelaars die zich richten op de verkoop, is het segment van verhuurmakelaars minder georganiseerd. Er zijn momenteel meerdere registers actief in Nederland waarover wij in gesprek zijn in het kader van het tegengaan van discriminatie op de woningmarkt naar aanleiding van uw motie "Keurmerk keurige verhuurders Rotterdam" (23bb001359). Het gaat over het Register voor Huurmakelaars van de Stichting Certificering voor Makelaars (SCVM), het kwaliteitsregister van VastgoedCert, het Europese kwaliteitslabel MMCEPI en de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS).

Vraag 7: Als blijkt dat deze niet passend is, is de wethouder bereid deze in samenwerking met de sector aan te passen zodat we alle vormen van ongelijkheid tegengaan?

Antwoord:

Ja, wij zijn in gesprek met partijen uit de sector.



Vraag 8: Is de gemeente Rotterdam bereid om alleen samen te werken met geregistreerde makelaars?

Antwoord:

De meeste woningen in NPRZ wijken komen verhuurd in ons bezit en we nemen de bestaande huurovereenkomsten over van de oorspronkelijke eigenaar. Daardoor maken we geen gebruik van verhuurdiensten van makelaars. Woningen die leegkomen worden meestal op basis van een gebruiksovereenkomst weer in gebruik genomen (als dat technisch mogelijk is). Dit loopt via de leegstandsbeheerders.

In de beperkte gevallen dat we verhuren via een makelaar werkt de gemeente binnen de aanbesteding alleen met makelaars die in ieder geval zijn aangesloten bij een brancheorganisatie en vallen onder de voor die specifiek organisatie geldende gedrags- en tuchtregels.

Burgemeester en wethouders van Rotterdam,

De secretaris,

G.J.D. Wigmans

De burgemeester,

C.J. Schouten