



TER BESLUITVORMING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2025-0000053054

Datum
28 januari 2025

Opgesteld door
[Redacted]

Samengewerkt met
[Redacted]

Bijlage(n)
2

Aan
Van

MinVRO
Directie Wonen

nota

Antwoord op vragen van het lid Welzijn (NSC) over het bericht 'Onnodig veel geld kwijt aan dubieuze huursites' (BN/deStem, 6 januari 2025).

Aanleiding

Het lid Welzijn (NSC) heeft op 17 januari 2025 schriftelijke vragen gesteld naar aanleiding van het bericht 'Onnodig veel geld kwijt aan dubieuze huursites' (BN/deStem, 6 januari 2025). Middels deze brief beantwoordt u deze vragen.

Geadviseerd besluit

U wordt gevraagd akkoord te gaan met de bijgevoegde beantwoording van de schriftelijke vragen en om deze te tekenen ten behoeve van verzending.

Kern

- De vragen gaan over een artikel in BN/deStem, over een onderzoek naar sites die huuraanbod verzamelen, maar waarbij woningzoekenden een abonnement moeten afsluiten als zij contact willen opnemen met de verhuurder. Er komen drie huurders aan het woord die aangeven zich misleid te voelen. In het artikel komt ook een woordvoerder van de ACM aan het woord, die aangeeft dat de ACM voorlopig niets met deze verhuursites zal doen, omdat ze al veel op haar bord heeft. Onder **Toelichting** vindt u meer informatie over de inhoud van het artikel. In de schriftelijke vragen uit het lid Welzijn zorgen over deze websites en vraagt zij wat u kunt doen om de ACM wel te laten ingrijpen. Ook vraagt zij naar andere mogelijkheden om woningzoekenden beter te beschermen op de online huurmarkt en naar hoe u aankijkt tegen het opzetten van één betrouwbaar en transparant landelijk platform voor huurwoningen.
- In uw beantwoording geeft u aan:
 - Dat u de signalen uit het artikel herkent, waaronder het signaal dat de ACM onvoldoende capaciteit heeft om hier actief op in te grijpen.
 - Dat u – gezien de onafhankelijke positie die de ACM als toezichthouder heeft – geen mogelijkheden heeft om de ACM actief in te laten grijpen bij signalen van misleidende praktijken van verhuursites.
 - Dat er bovendien momenteel al verschillende stappen zijn die woningzoekenden kunnen nemen als zij zich misleid voelen.
 - Zij kunnen in geval van misleiding onder omstandigheden – zo nodig middels een gerechtelijke procedure¹ – de

¹ Huurders zullen – voorafgaand aan een eventuele gerechtelijke procedure – uiteraard een afweging maken of het terug te vorderen bedrag opweegt tegen de kosten van een dergelijke procedure. In het artikel van BN/deStem lopen de kosten voor een abonnement voor een huursite op tot rond de €40 per maand.

abonnementskosten terugvragen, en melding doen bij de ACM ConsuWijzer.

Onze referentie
2025-0000053054

Datum
28 januari 2025

- Wanneer de website in kwestie kan worden aangemerkt als verhuurbemiddelaar, geldt voorts het verbod op het in rekening brengen van dubbele bemiddelingskosten. Als de bemiddelaar (ook) voor de verhuurder werkt, mag hij geen kosten bij de huurder in rekening brengen. Doet hij dit wel, dan kunnen deze onterecht betaalde kosten worden teruggevorderd. Ook kunnen gemeenten als gevolg van de Wet goed verhuurderschap sinds 1 juli 2023 handhavend optreden richting verhuurbemiddelaars die dubbele bemiddelingskosten in rekening brengen.
 - Dat u vanwege de reeds bestaande mogelijkheden om op te komen tegen misleiding/dubbele bemiddelingskosten, in combinatie met het feit dat er verder geen signalen zijn dat deze problematiek zich op zulke grote schaal voordoet dat hier vaak tegen moet worden opgetreden, momenteel geen aanleiding ziet voor het opzetten van één landelijk platform voor huurwoningen. U beschouwt het opzetten van een dergelijk platform voor het aanbieden van privaat huuraanbod bovendien niet als een overheidstaak.
 - Dat u vanwege de reeds bestaande mogelijkheden om op te komen tegen misleiding/dubbele bemiddelingskosten (ook) geen aanleiding ziet voor andere aanvullende maatregelen.
- Over de beantwoording van de vragen heeft afstemming plaatsgevonden met de ACM.

Toelichting

Kern van het artikel in BN/deStem

- De onderzoeksredactie van BN/deStem dook in de wereld van vijftien verschillende huursites. Deze sites verzamelen het huuraanbod, maar zodra een woningzoekende contact wil opnemen met de verhuurder, stuit diegene op een betaalmuur. De prijzen lopen op tot €39,99 per maand. In de hoop meer kans te maken op een woning, sluiten woningzoekenden weleens meerdere abonnementen af. Dit kan woningzoekenden veel geld kosten.
- Er komen drie woningzoekenden aan het woord, die meerdere abonnementen hebben afgesloten in een poging een huurwoning te vinden, maar zonder resultaat. Zij kwamen er later achter dat het aanbod gratis op de website van de betrokken makelaars te vinden was. Zij geven aan zich misleid te voelen.
- Ook de Woonbond geeft aan meerdere klachten ontvangen te hebben over dit soort huurwebsites. Zij geven in een reactie aan dat woningzoekenden in een krappe woningmarkt een zwakke positie hebben, waardoor ze vatbaar zijn voor misbruik. De overheid zou hierop moeten handhaven, maar zolang er niet fors wordt geïnvesteerd in de volkshuisvesting om het tekort aan betaalbare woningen op te lossen, blijft het symptoombestrijding.
- Ook makelaars geven aan niet blij te zijn met dergelijke websites. De Nederlandse Vereniging van Makelaars heeft schimmige verhuursites al in 2006 geprobeerd met een rechtszaak aan te pakken. De rechter oordeelde toen echter dat het verzamelen van het openbare aanbod niet verboden is. De Nederlandse Vereniging van Makelaars geeft in een reactie aan niet blij te zijn met deze websites, maar dat ze er als vereniging maar weinig tegen kan doen. Er komen ook twee makelaars aan het woord, die voorbeelden geven van manieren waarop zij last hebben van deze verhuurwebsites.

- De Consumentenbond constateerde in 2020 ook al dat het aanbod op veel sites niet actueel is en bovendien misleidend. Zij geven aan dat er een dunne scheidslijn is tussen wat wel en niet mag.
- In het artikel wordt ook de ACM genoemd. Een woordvoerder van de ACM geeft aan dat de ACM voorlopig niets met deze verhuursites zal doen, omdat zij momenteel al veel op haar bord heeft.
- In het artikel komt ook de eigenaar van de sites rent.nl, kamer.nl en huizenvinder.nl aan het woord, drie sites die werken met abonnementen. Hij geeft aan dat men betaalt voor het gemak en het unieke aanbod. Wel geeft hij aan met een klein team constant bezig te zijn met het moderniseren van zijn sites en het actueel houden van het aanbod. Zijn klantenservice is goed bereikbaar. Dit is bij andere verhuursites echter anders, constateerde de redactie van BN/deStem.

Onze referentie

2025-0000053054

Datum

28 januari 2025

Motivering

In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Beantwoording schriftelijke vragen	2025Z00619
2	Het artikel 'Onnodig veel geld kwijt aan dubieuze huursites'	