

Bijlage bij de brief voortgang Goed Verhuurderschap

Actie	Voortgang	Betrokken partijen
<p>Op verzoek van Autoriteit Consument en Markt (ACM) heeft het ministerie van BZK verschillende vormen van verkapte bemiddelingskosten verduidelijkt zodat ACM haar handhaving scherper kan inzetten.</p>	<p>Deze actie is uitgevoerd.</p> <p>Bij het georganiseerde deel van de makelaars en bemiddelaars heeft dit geleid tot hernieuwde aandacht voor het onderwerp. NVM en VBO kunnen bij ACM nagaan of ook leden uit hun achterban onderwerp van onderzoek waren.</p> <p>BZK heeft NVM en VBO voorstel gedaan om het volgende in hun gedragscodes op te nemen: Als de huurder zelf geen makelaar/bemiddelaar in de arm heeft genomen, informeert de bemiddelaar de huurder en verhuurder “dat er wettelijk gezien sprake is van tweezijdige bemiddeling en dat daarmee geen bemiddelingskosten bij de huurder in rekening mogen worden gebracht”.</p>	<p>BZK, ACM, NVM en VBO</p>
<p>Het ministerie van BZK gaat via de Kamer van Koophandel en eventuele andere bronnen de toegang proberen te vergroten tot alle verhuurders en bemiddelaars. Zodoende kan ook een scherper beeld ontstaan van de mate waarin de sector georganiseerd is.</p>	<p>In gesprek is gebleken dat zowel makelaars als bemiddelaars een lage graad van organisatie kennen. Het benaderen van de branche via de KvK werkt onnauwkeurig.</p> <p>Alternatieve manieren om de verhuurders en bemiddelaars te bereiken worden in samenwerking met de branche gezien.</p> <p>Inmiddels is de aandacht verlegd naar het gericht benaderen van huurders en verhuurders via</p>	<p>BZK, NVM, VBO, VB en VGM</p>

	bestaande mogelijkheden bij ondermeer gemeenten en via huurteams.	
<ul style="list-style-type: none"> • Het ministerie van BZK zal op de website www.woningmarktbeleid.nl op handzame wijze de wet- en regelgeving inzake huurrecht ontsluiten; • Het ministerie van BZK geeft grotere bekendheid aan diverse meldpunten van ongewenst verhuurdergedrag via Rijksoverheid.nl; • De essentiële onderdelen van de website van de Huurcommissie worden in het Engels beschikbaar gesteld. 	<ul style="list-style-type: none"> • Op www.woningmarktbeleid.nl is de informatie over Goed Verhuurderschap ontsloten. Nu wordt gewerkt aan een on-line handreiking waarin praktijkkennis over bestaande mogelijkheden wordt ontsloten, mede aan de hand van “best practices” van gemeenten; • De website van de huurcommissie is in het Engels vertaald. 	BZK, HC, woonbond, gemeenten, huurteams en LSVb
Onderzoek naar discriminatie. Met dit onderzoek wordt beoogd om zowel de omvang van het probleem als de onderliggende motieven van verhuurders en bemiddelaars om te discrimineren inzichtelijk te maken.	Het onderzoek van de Radboud universiteit is gereed. Zie separate brief voor de beleidsappreciatie van het onderzoek.	BZK, WB, LSVb, VB, IVBN, VBO, NVM, VGM en gemeenten
In vervolgsessies zal met partijen verder bekeken worden hoe de sancties jegens de malafide verhuurders en verhuurders/bemiddelaars die onterechte bemiddelingskosten rekenen kunnen worden verhoogd en de mogelijkheden in onder	De conclusies zijn verwoord in de brief bij het onderdeel malafide verhuurder.	BZK, De steden, G40, VNG

andere de Huisvestingswet kunnen worden uitgebreid.		
Tussen grote steden wordt kennisdeling georganiseerd in samenwerking met het ministerie van BZK (over problematiek, aanpak, handhavingmogelijkheden die er zijn).	In 2019 zijn er vier bijeenkomsten met een groeiend aantal steden. Met elkaar is onderzocht hoe datagestuurde probleemanalyse kan worden geoptimaliseerd. Vervolgens is nader gekeken naar bestaande mogelijkheden voor gemeenten om malafide verhuurders aan te pakken.	BZK, G4 en VNG.
Binnen het actieprogramma “Weer Thuis!” van VNG, Aedes, Federatie Opvang en Leger des Heils, dat wordt ondersteund door de ministeries van Volksgezondheid, Welzijn en Sport en BZK, kunnen partijen afspraken maken over huurders met schulden.	Deze actie maakt nu onderdeel uit van het actieprogramma “Weer Thuis!”	BZK, VWS, Federatie Opvang, Aedes en het Leger des Heils
De informatiepositie van (met name) internationale studenten wordt verbeterd en de campagne “wegwijs met je huurprijs” wordt (Engelstalig) herhaald in een samenwerking van studentensteden, huisvesters, onderwijsinstellingen, huurteams en het ministerie van BZK.	Dit actiepunt is uitgevoerd.	BZK, LSVb, gemeenten, huisvesters, onderwijsinstellingen, huurteams.
Tussen grote steden wordt kennisdeling georganiseerd in samenwerking met het ministerie van BZK (over problematiek, aanpak, handhavingmogelijkheden die er zijn) .	In 2019 zijn er vier bijeenkomsten met een groeiend aantal steden. Met elkaar is onderzocht hoe datagestuurde probleemanalyse kan worden geoptimaliseerd. Vervolgens is nader gekeken	VNG, G40 (+ huurteams)

	naar bestaande mogelijkheden voor gemeenten om malafide verhuurders aan te pakken.	
De Woonbond en de studentensteden gaan onderzoek doen naar de werking van huurteams om inzicht in werkwijzen van de verschillende huurteams te vergroten. Op basis daarvan kan worden bepaald hoe de veiligheid van huurders bij het melden van misstanden kan worden vergroot en hoe de handhaving kan worden geïntensiveerd.	De Woonbond heeft aangekondigd in het najaar 2019 een bijeenkomst met de huurteams te beleggen.	Woonbond
Studentensteden zullen gemeentelijke huurteams zo nodig faciliteren, waarbij huurders terecht kunnen bij problemen met de woning of met de verhuurder en die huurders de weg wijzen naar de huurcommissie of rechter. Ook enkele van deze huurteams zullen campagne voeren.	Deze actie hangt samen met het hiervoor vermelde actiepunt.	VNG, G40 (+ huurteams)
BZK zal in overleg met de VNG en de G40 de handreiking handhavingsinstrumentarium actualiseren om daarmee meer recht te doen aan de problematiek die met deze aanpak wordt geadresseerd.	In de kennisdelingsbijeenkomsten is in beeld gekomen welke mogelijkheden gemeenten hebben en waar de informatiebehoefte van steden zit. BZK wil nu met een gericht on-line middel de gemeentelijke informatiebehoefte verder faciliteren. Deze actie is in uitvoering en wordt gevoed door de kennisdelingsbijeenkomsten.	VNG, G40
Bij Vastgoed Belang is een omvangrijk handboek huurrecht voor leden beschikbaar dat tegen betaling ook voor niet-leden beschikbaar is.	Actie is uitgevoerd.	VB

<p>Om (slecht) verhuurders- en huurdersgedrag vast te leggen, wordt door Vastgoed Belang en de stichting Keurmerk Kamerverhuur & Veiligheid (KKVV) gewerkt aan het door ontwikkelen van een app ten behoeve van de communicatie tussen huurder en verhuurder. Hierbij worden ook de wensen van de huurders betrokken.</p>	<p>Gesprek is gevoerd: als app gericht wordt op speerpunten aanpak is BZK geïnteresseerd in vervolg. De KKVV is hier aan zet.</p>	<p>KKVV</p>
<p>Vastgoed Belang heeft het plan een gedragscode naar model van de VGM NL code te delen met haar leden (ook de kleine). Voor professionele leden hanteert Vastgoed belang de Code of Ethics van IVBN.</p>	<p>Vastgoed Belang heeft een geactualiseerde, verplichte Gedragscode aangenomen.</p>	<p>VB, VGM NL</p>
<p>Vastgoed Belang stimuleert dat leden met bonafide bemiddelaars werken. Bonafide bemiddelaars in de particuliere verhuur hebben een gedragscode zoals NVM en VBO Makelaar die hebben. Institutionele beleggers die zijn aangesloten bij IVBN werken overwegend met vastgoedmanagers van VGM NL die ook een “code of conduct” hebben.</p>	<p>1. In de nieuwe gedragscode is de volgende zin opgenomen: “Vastgoed Belang-leden vergewissen zich er van dat zij zaken doen met bonafide (betrouwbaar) en vakbekwame partijen.” 2. Er lopen gesprekken met NVM en VBO over samenwerking tussen de brancheverenigingen op dit onderwerp.</p>	<p>VB, IVBN, VGM.nl</p>
<p>Vastgoed Belang, VGM NL (mede namens IVBN), NVM, VBO Makelaar en de Woonbond gaan in overleg de screening van huurders standaardiseren. Op deze manier kan discriminatie door verhuurders tegengehouden worden en kunnen ‘malafide huurders’ vroegtijdig gesignaleerd worden.</p>	<p>De behoefte van partijen is onderzocht. BZK heeft vervolgens (on)mogelijkheden in beeld gebracht: Een kandidaat huurder kan zelf zijn gegevens uit de BRP voor gebruik aan makelaars en bemiddelaars geven. De AVG sluit het gebruik van zwarte lijsten niet uit.</p> <p>De sector en BZK zoeken nu een vervolg dat enerzijds de sector op een gestandaardiseerde manier inzicht geeft in onafhankelijke gegevens over kandidaat huurders en anderzijds daarmee</p>	<p>VB, VGM NL (mede namens IVBN), WB, NVM, VBO</p>

	bijdraagt aan het voorkomen van discriminatie op de woningmarkt.	
Bestaande inzet van de Woonbond, NVM en VBO Makelaar is behulpzaam doordat signalen over klachten die zij ontvangen en vragen over bemiddelingskosten die zij krijgen het inzicht voor het ministerie van BZK verder vergroten.	In de praktijk blijkt dat bij het georganiseerde deel van de huurders en verhuurders markt nauwelijks signalen over discriminatie of dubbele bemiddelingskosten binnen komen. Dientengevolge is dit geen bron voor beleidsvorming bij BZK.	NVM, VBO
Vastgoed Belang, VGM NL, NVM, VBO Makelaar en de Woonbond verkennen op basis van best practices hoe de juiste toepassing van de verschillende contractvormen op de huurmarkt verder kan worden bevorderd.	Via verschillende websites is informatie over contractvormen en de toepassing daarvan beschikbaar.	VB, VGM NL, NVM, VBO