indien een huiseigenaar een deel van zijn woning wenst te verbouwen als praktijkruimte voor eigen gebruik (bijvoorbeeld als dokterspraktijk) dan is geen vergunning op basis van artikel 22 van de Huisvestingswet 2014 nodig. Het verbouwen van een woning tot studentenwoning blijft wel vergunningplichtig. Ook verbouw van woningen die bestemd zijn voor verhuur blijft in alle gevallen vergunningplichtig.

Een Kamermeerderheid ging niet mee met het voorstel om een maximumbedrag vast te stellen voor de bemiddelingskosten van huurwoningen in bezit van toegelaten instellingen. Ook zijn geen regels vastgesteld over de wijze van presentatie van de te huren woningen qua oppervlakte, kamertal enzovoort.

De Kamer verwierp een amendement om leefbaarheidscriteria op te nemen in de Huisvestingswet als grondslag bij de toewijzing van huurwoningen. De gebiedsaanwijzing op basis van de onlangs door de Kamer aanvaarde Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek biedt volgens een Kamermeerderheid gemeenten voldoende mogelijkheden tot plaatselijke regulering.

Commentaar

Na een hele lange periode van bespreking en het leggen van dwarsverbanden met bijvoorbeeld de Leegstandwet en de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek is dan nu de Huisvestingswet 2014 door de Tweede Kamer aanvaard. Een lange behandelingsduur, mede door het vallen van opeenvolgende kabinetten.

In de discussie over deze wet werden ook relaties gelegd met de binnenkort te verschijnen novelle van de Herzieningswet toegelaten instellingen. Dit kabinet maakt tempo met een reeks van wetsvoorstellen om de woningmarkt anders te structureren. Lijn is dat gemeenten meer te zeggen krijgen op het gebied van het wonen met daarbij een korset van landelijke regels en dat de uitvoering van taken door bijvoorbeeld Huurcommissie en woningcorporaties zuiniger moet. Voor gemeenten betekent dat meer mogelijkheden om eigen beleid te voeren via prestatieafspraken met woningcorporaties, een huisvestingsverordening en regels op te stellen voor gebieden waarin zich problemen qua huisvesting en leefbaarheid voordoen. Voorbeeld van die samenhang is de mogelijkheid voor gemeenten om 20 jaar lang inkomenseisen te stellen aan woningzoekenden in gebieden waar de leefbaarheid onder druk staat Maar ook dat ze moeten werken met afgeslankte organisaties, die minder slagkracht hebben.

51 Bemiddelingskosten

Mr. A.M. Langeloo[2]

Aanleiding voor het schrijven van deze redactionele bijdrage is de uitspraak van de Rechtbank Amsterdam van 16 januari 2014 (ECLI:NL:RBAMS:2014:283). Het betreft een uitspraak over het terugbetalen van bemiddelingskosten. Het is een van de vele uitspraken over dit onderwerp. Sinds de uitzending van Kassa op 27 april 2011, waarin het betalen van bemiddelingskosten door huurders aan de kaak werd gesteld, vorderen huurders in toenemende mate de door hen betaalde bemiddelingskosten van verhuurmakelaars terug met het argument dat er tweezijdig is bemiddeld of dat er sprake is geweest van tweezijdige courtage. Dat is in strijd met (de bedoeling van) artikel 7:417 BW. Deze huurders hebben wisselend succes. De wettelijke regeling omtrent bemiddeling en de aanspraak op loon is namelijk ingewikkeld en de jurisprudentie over dergelijke vorderingen is tot op heden nog zeer verdeeld. Tot hogere rechtspraak komt het vanwege de geringe hoogte van dergelijke vorderingen veelal niet. En dat is jammer, want sommige uitspraken lijken een verkeerde toepassing

2 Mr. A.M. Langeloo is advocaat en verbonden aan Unger Hielkema advocaten te Amsterdam.

te geven aan de wet. Zo ook de hiervoor genoemde uitspraak.

Casus

Wat was de casus van deze zaak? Een woningzoekende zag op de website van een verhuurmakelaar een beschikbare woning en reageerde op de advertentie van deze woning. Samen met de verhuurmakelaar heeft de woningzoekende de woning vervolgens bezocht. Omdat de woningzoekende deze woning graag wilde huren, heeft de verhuurmakelaar woningzoekende in contact gebracht met de verhuurder van deze woning en een huurovereenkomst opgesteld. De woningzoekende is deze woning per 5 augustus 2011 gaan huren. Voor de diensten van de verhuurmakelaar heeft de woningzoekende een bedrag van € 1.350 aan bemiddelingskosten betaald.

Bijna twee jaar later heeft deze huurder de verhuurmakelaar in een procedure betrokken en heeft hij terugbetaling van de volgens hem onverschuldigd betaalde bemiddelingskosten gevorderd, te vermeerderen met wettelijke rente en buitengerechtelijke incassokosten. Primair heeft de huurder aan zijn vordering ten grondslag gelegd dat de verhuurder de opdrachtgever van de verhuurmakelaar is en dat de verhuurmakelaar op grond van artikel 7:427 jo. 7:417 jo. 7:418 BW niet gerechtigd was om de bemiddelingskosten aan de huurder in rekening te brengen (tweezijdige bemiddeling en/of tweezijdige courtage). Subsidiair heeft de huurder gesteld dat de verhuurmakelaar een niet redelijk voordeel heeft bedongen in de zin van artikel 7:264 lid 2 BW.

De verhuurmakelaar voerde uitgebreid verweer en heeft onder meer toegelicht dat er geen bemiddelingsovereenkomst bestond tussen de verhuurder en de verhuurmakelaar. De verhuurder had namelijk een eigen makelaar. De contacten liepen uitsluitend via deze door de verhuurder ingeschakelde makelaar. Van tweezijdige bemiddeling of van tweezijdige courtage als bedoeld in artikel 7:417 lid 4 en 7:418 lid 2 BW is dus geen sprake geweest. Tussen de verhuurmakelaar en de huurder was wel een bemiddelingsovereenkomst ex artikel 7:425 BW tot stand gekomen en de huurder was ook akkoord gegaan met het betalen van de bemiddelingskosten. Bovendien waren de in rekening gebrachte kosten volgens de verhuurmakelaar redelijk en gebruikelijk in verhouding tot de verrichte werkzaamheden, zodat er geen onredelijk voordeel was bedongen (artikel 6:264 lid 2 BW). Tot slot stelde de verhuurmakelaar dat de huurder niet binnen bekwame tijd had geprotesteerd (artikel 6:89 BW).

Vonnis

De rechter heeft de vordering van de huurder toegewezen. Zij overweegt in haar vonnis dat van een 'niet redelijk voordeel' in de zin van artikel 7:264 lid 2 BW kan worden gesproken, indien zich de situatie als bedoeld in artikel 7:417 lid 4 BW voordoet. Dat artikel bepaalt dat een verhuurmakelaar geen bemiddelingskosten aan een huurder in rekening mag brengen als hij ook optreedt voor de verhuurder (dus tweezijdig bemiddelt). De vraag is dan wie de opdrachtgevers van de verhuurmakelaar in dit geval zijn geweest.

De rechter stelt in de eerste plaats vast dat de verhuurder opdrachtgever/lasthebber van de verhuurmakelaar is, omdat hij de woning te huur heeft aangeboden op de website van de verhuurmakelaar. Dat de verhuurder geen bemiddelingskosten heeft betaald en dat er geen schriftelijke overeenkomst is, maakt dit niet anders. De rechter leidt uit de publicatie op het internet af dat er een bemiddelingsopdracht was. Voorts stelt de rechter vast dat er tussen de verhuurmakelaar en de huurder geen bemiddelingsovereenkomst tot stand is gekomen. De huurder heeft de verhuurmakelaar namelijk nooit verzocht om een woning voor hem te zoeken, de huurder reageerde slechts op een woning. Maar uit het feit dat de huurder heeft gereageerd op de advertentie en heeft ingestemd met het betalen van de bemiddelingskosten volgt wel dat de huurder de verhuurmakelaar opdracht/last heeft gegeven voor hem een

huurovereenkomst ter zake de woning te sluiten. Dat is een lastgevingsovereenkomst in de zin van artikel 7:414 lid 1 BW.
Daarmee is naar het oordeel van de rechter sprake van een situatie als bedoeld in artikel 7:417 lid 4 BW: het dienen van twee heren. Vaststaat namelijk ook dat de huurder een natuurlijk persoon is en dat het een zelfstandige woning betreft, hetgeen twee andere vereisten van artikel 7:417 BW zijn. De verhuurmakelaar had geen recht op loon jegens de huurder. Dat betekent dus dat de verhuurmakelaar een niet redelijk voordeel heeft bedongen, hetgeen tot nietigheid leidt van het beding waarop de verhuurmakelaar de in rekening gebrachte bemiddelingskosten baseert. De conclusie is dat de bemiddelingskosten volgens de rechter onverschuldigd zijn betaald, zowel op grond van artikel 7:417 lid 4 BW als op grond van artikel 7:264 lid 2 BW. Artikel 6:89 BW is niet van toepassing, omdat het niet om een gebrekkige prestatie gaat.

Tweezijdige bemiddeling?

Op dit vonnis is, zoals vermeld, het nodige aan te merken. Het uitgangspunt dat er gesproken kan worden van een 'niet redelijk voordeel' in de zin van artikel 7:264 lid 2 BW als zich een situatie voordoet als bedoeld in artikel 7:417 lid 4 BW kan ik goed volgen. Een verhuurmakelaar die bemiddelt voor zowel de verhuurder als de huurder mag immers geen bemiddelingskosten bij de huurder in rekening brengen. Dat is de strekking van artikel 7:417 BW. Relevant is dus om vast te stellen of er tweezijdig is bemiddeld.
De rechter gaat in deze zaak nogal kort door de bocht en concludeert dat er sprake was van tweezijdige bemiddeling. Enkel op grond van het feit dat de verhuurmakelaar de woning van de verhuurder als beschikbaar op de markt had aangeboden op zijn website meent de rechter dat er een bemiddelingsovereenkomst bestond tussen de verhuurder en de verhuurmakelaar. Exact dezelfde overweging is ook terug te vinden in een eerdere uitspraak van deze rechter en ook bijvoorbeeld Rechtbank Noord-Nederland meent dat er een opdracht tot bemiddeling is zodra een woning op het internet wordt gepubliceerd.[3] Maar dit oordeel berust naar mijn mening op een onjuiste toepassing van de wet. Bemiddeling is volgens artikel 7:425 BW namelijk het (tegen betaling) werkzaam zijn bij het tot stand brengen van een (huur)overeenkomst. Er valt dus pas wat te bemiddelen als er twee partijen zijn die met elkaar een overeenkomst willen sluiten. Bij het presenteren van woonruimte op het internet is er nog geen bemiddeling, er is immers nog geen aspirant-huurder gevonden. Dus als een verhuurmakelaar slechts de woning van de verhuurder op zijn website presenteert en hem niet adviseert en ook niet voor hem bemiddelt, dan is er geen sprake van bemiddeling in opdracht van de verhuurder.
Er zijn uitspraken die deze uitleg bevestigen. Daarin wordt ook geconcludeerd dat het plaatsen van een woning op een website nog niet maakt dat er sprake is van een bemiddelingsovereenkomst tussen de verhuurder en de verhuurmakelaar en dus van het 'dienen van twee heren'. Ook niet als de verhuurder een marketingvergoeding of advertentiekosten heeft betaald.[4] Een dergelijke conclusie zou voor de uitkomst van deze zaak een groot verschil hebben gemaakt. Dan zou immers geen sprake kunnen zijn van tweezijdige bemiddeling.

3 Rechtbank Amsterdam van 13 maart 2013, ECLI:NL:RBAMS:2013:BZ6442 en Rechtbank Noord-Nederland 5 december 2013, zaaknummer 590321 CV EXPL 13-6788 (Peters/Steengoed).

4 Zie bijvoorbeeld: Rechtbank Rotterdam, sector kanton, locatie Rotterdam, 8 juni 2012, zaaknummer 1257994 CV EXPL 11-40741; Rechtbank Breda, sector kanton, locatie Tilburg, 7 november 2012, zaaknummer 717661 CV EXPL 12-3867; Rechtbank Gelderland, kamer voor kantonzaken, locatie Arnhem, 12 november 2013, ECLI:NL:RBGEL:2013:4571 en Rechtbank 's-Gravenhage, sector kanton, locatie 's-Gravenhage, 10 december 2012, zaaknummer 1202015 RL EXPL 12-24240 (Koekkoek/Wolters).

Bemiddelingsovereenkomst met de huurder

Dan is de tweede vraag of er wel een bemiddelingsovereenkomst bestond tussen de verhuurmakelaar en de huurder. De rechter stelt in deze zaak vast dat de huurder geen opdracht tot bemiddeling aan de verhuurmakelaar kan hebben gegeven, omdat de huurder de verhuurmakelaar niet heeft verzocht om een woning voor hem te zoeken. De huurder had de woning zelf op het internet gevonden. Een dergelijk oordeel is ook terug te vinden in andere uitspraken.[5] Dit is volgens mij niet juist.

Het zoeken van een woning maakt immers geen onderdeel uit van bemiddeling. Zoals vermeld, is bemiddeling het werkzaam zijn bij het tot stand brengen van een (huur)overeenkomst. Deze definitie impliceert niet dat de verhuurmakelaar, voordat hij tussen verhuurder en huurder bemiddelt bij het tot stand brengen van een huurovereenkomst, in opdracht van de huurder eerst een woning en dus een verhuurder moet zoeken. Een zoekopdracht staat los van de bemiddeling en gaat daar hooguit aan vooraf. Dus het feit dat de huurder geen zoekopdracht heeft verstrekt en de woning zelf heeft gevonden, kan niet per definitie tot de conclusie leiden dat er geen bemiddelingsovereenkomst tussen de huurder en de verhuurmakelaar bestond.[6] Waar het om gaat, is dat vastgesteld moet kunnen worden dat de huurder de verhuurmakelaar opdracht heeft gegeven om hem behulpzaam te zijn bij het tot stand brengen van een huurovereenkomst ter zake een door hem gewenste huurwoning en dat de huurder heeft ingestemd met het betalen van een bemiddelingsvergoeding voor deze diensten.

5 Rechtbank Amsterdam van 13 maart 2013, ECLI:NL:RBAMS:2013:BZ6442 en Rechtbank Noord-Nederland 5 december 2013, zaaknummer 590321 CV EXPL 13-6788 *(Peters/Steengoed)*.

6 Zie bijvoorbeeld ook Rechtbank Breda, sector kanton, locatie Tilburg, 21 december 2011, zaaknummer 668072 CV EXPL 11-5473 *(Slaar/Rost-Vast Groep)*.

Geen lastgeving

De laatste vraag behandelt de rechter in onderhavige zaak ook. De rechter constateert inderdaad dat de huurder de verhuurmakelaar opdracht heeft gegeven om voor hem een huurovereenkomst tot de onderhavige woning te sluiten, maar zij kwalificeert dit vervolgens als een lastgevingsovereenkomst in de zin van artikel 7:414 lid 1 BW. Ook in haar eerdere uitspraak van 13 maart 2013 doet zij dit. En weer volgt Rechtbank Noord-Nederland haar.[7] Dit lijkt mij evident onjuist. De verhuurmakelaar is immers niet *voor rekening van de huurder* een huurovereenkomst aangegaan. De huurder heeft deze huurovereenkomst zelf gesloten. De omschrijving van de opdracht zoals de rechter die in het vonnis geeft, dient naar mijn mening te resulteren in het oordeel dat er sprake was van een bemiddelingsovereenkomst in de zin van artikel 7:425 BW. Voor de uitkomst van de procedure maakt deze onjuiste juridische kwalificatie overigens niet uit.

Onredelijk voordeel

Tot slot nog een paar opmerkingen over artikel 7:264 lid 2 BW. Als vaststaat dat er een bemiddelingsovereenkomst tussen de verhuurmakelaar en de huurder tot stand is gekomen, waarin de huurder zich akkoord heeft verklaard met het betalen van bemiddelingskosten en de verhuurmakelaar niet ook voor de verhuurder heeft bemiddeld, dan geldt nog steeds dat de in rekening gebrachte bemiddelingskosten geen onredelijk voordeel voor de verhuurmakelaar mogen opleveren. Er zal beoordeeld moeten worden of de verhuurmakelaar uitsluitend of overwegend werkzaamheden in het belang van de huurder heeft verricht. Denk daarbij bijvoorbeeld aan werkzaamheden als het bezichtigen van verschillende woningen, het onderhandelen en adviseren over de

7 Rechtbank Amsterdam van 13 maart 2013, ECLI:NL:RBAMS:2013:BZ6442 en Rechtbank Noord-Nederland 5 december 2013, zaaknummer 590321 CV EXPL 13-6788 *(Peters/Steengoed)*.

huurvoorwaarden, het onderhandelen over aanpassingen in de woning, het opstellen van een huurovereenkomst, het verzorgen van de ondertekening daarvan door partijen, het organiseren van de betaling van de eerste huurtermijn en de waarborgsom en de oplevering van de woning. Ten aanzien van de hoogte van de bemiddelingskosten heeft de Rechtbank Den Haag onlangs geoordeeld dat het door verhuurmakelaars veelal gehanteerde standaardtarief gelijk aan een maand huur vermeerderd met btw een redelijk tarief is.[8]]

Tot slot

Het feit dat de rechtspraak nog zo wisselend is en de rechters kennelijk verschillend omgaan met de wettelijke bepalingen omtrent bemiddeling en de aanspraak op loon brengt veel onrust onder huurders en verhuurmakelaars met zich mee. Huurders starten procedures voor relatief geringe bedragen en lopen daarbij het risico op proceskostenveroordelingen. Verhuurmakelaars ontvangen massaal claims en vrezen reputatieschade en een sneeuwbaleffect. Hun voortbestaan staat op het spel. Het wachten is op het ontstaan van een consistente lijn in de jurisprudentie of op een duidelijk uitspraak in hoger beroep. Dat laatste zal echter niet zo snel gebeuren, omdat de meeste claims, zoals vermeld, onder de appelgrens van € 1.750 liggen.

8 Rechtbank Den Haag, team kanton, locatie Den Haag, 7 januari 2014, zaaknummer 2211112/13-21494 *(Van Beest/Direct Wonen)*.

52 Meer reacties op de concept-novelle voor een nieuwe Woningwet

Drs. H.A. Nuij[9]

In het *Journaal Huur& Verhuur* 2014/32 zijn de reacties op de concept-novelle voor een nieuwe Woningwet (Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting) van Aedes en de Woonbond weergegeven. De organisaties zoals Vastgoedbelang, de vereniging van particuliere verhuurders, Neprom en VNG hebben ook hun commentaar bij de minister ingeleverd. Vastgoedbelang vindt dat de novelle geen oplossing biedt voor het ongelijke speelveld, waardoor woningcorporaties bevoordeeld worden. Neprom is positiever en wil corporaties meer vrijheid geven in herstructureringswijken. VNG is grotendeels negatief omdat de gemeenten niet met de voorstellen uit de voeten kunnen om een eigen beleid vorm te geven.

Vastgoedbelang

Corporaties mogen volgens Vastgoedbelang op grond van de novelle nog steeds met staatssteun commerciële activiteiten uitvoeren, zoals het bouwen van middeldure huur- en koopwoningen, maar ook winkels. Daardoor blijven de corporaties met subsidie actief op een markt waar ook particuliere verhuurders actief zijn. Dat betekent een ongelijk speelveld, waardoor de concurrentie met particuliere verhuurders oneerlijk is. Vastgoedbelang is daarom gekant tegen de voorstellen die minister Blok in de concept-novelle heeft gepresenteerd. Zij willen een veel kleiner werkveld voor de woningcorporaties: alleen beheer en bouwen van woningen voor de inkomensklasse tot rond de € 33.000.

9 Drs. H.A. Nuij is voorzitter van de redactiecommissie van het *Journaal Huur & Verhuur*, redacteur van OpMaat_Huurrecht, lid van de RvC van woningcorporatie DUWO en voorzitter van de Stichting SteedsLeven.