

RAADSVOORSTEL

Rv. nr.:

B en W-besluit d.d.:

B en W-besluit nr.:

Naam programma:

Stedelijke ontwikkeling

Onderwerp:

Verordening op de woning- en kamerbemiddelingsbureaus (inspraak verwerkt)

Aanleiding:

Motie M 120111/4 (verordening) ingediend bij behandeling van de nota Wonen.

Aanleiding voor motie M120111/4 zijn de hoge bedragen die een groot deel van de kamer- en woningbemiddelingsbureaus vragen voor hun bemiddelingsdienst en de vage noemer hiervan zoals contractkosten, inschrijfkosten, bemiddelingskosten en sleutelgeld.

Doel: Grip krijgen op bureaus in gevallen dat er gegronde vrees bestaat, dat bij het verlenen van bemiddeling bij het verkrijgen van woonruimte het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte geschaad wordt en het belang van de betrokken kamer- of woningzoekende onvoldoende zal zijn gewaarborgd.

Kader:

Zie boven: de nota Wonen 2020 *Leiden kijkt vooruit en pakt door* en Motie M 120111/4

Overwegingen:

Motie M120111/4 (RV 12.0111) vraagt om:

1. Opstellen en voorleggen aan de gemeenteraad van een verordening en deze verordening van toepassing laten zijn op alle particuliere organisaties die bemiddelen in woonruimte
2. In die verordening in ieder geval op te nemen:
 - a. een maximum aan bemiddelingskosten;
 - b. een verbod op enigerlei andere vergoeding voor bemiddeling onder welke naam en titel dan ook;
 - c. een maximale huurprijs in geval woningen onder de liberaliseringsgrens vallen;
 - d. De eis voor een deugdelijk contract en administratie.

Ad 1. De bijgevoegde conceptverordening is van toepassing op alle particuliere organisaties die bemiddelen in woonruimte. Wij zonderen woningcorporaties uit omdat deze onderworpen zijn aan regulering door de landelijke overheid. Makelaars aangesloten bij de NVM, VBO en VGM NL en Niet Winstbeogende instellingen (NWI's) krijgen eveneens vrijstelling omdat zij zijn gebonden aan eigen reglementen en voorzien in een eigen geschillencommissie.

Ad 2.

- a. Omdat de lokale overheid geen verordenende bevoegdheid heeft voor het stellen van een maximum aan de bemiddelingskosten hebben wij dat niet opgenomen in de voorliggende verordening.
- b. Omdat de lokale overheid ook niet mag bepalen voor welke diensten bureaus wel of geen vergoeding mogen vragen, hebben wij geen verbod op enigerlei andere vergoeding kunnen opnemen in deze verordening. Zo is het vragen van vergoedingen bijvoorbeeld mogelijk voor duidelijk omschreven diensten zoals het opstellen van een contract e.d.
- c. Zie hiervoor in artikel 9 van deze verordening .
- d. Dit is geregeld in artikel 3, lid 2.c en in artikel 7 lid 1 van de verordening.

Om het heffen van leges mogelijk te maken bieden wij separaat een verordening tot wijziging van de legesverordening ter vaststelling aan uw raad aan. Vooralsnog is de inschatting dat hiermee een bedrag tussen € 600,- en € 800,- gemoeid is om kostendekkend te zijn.

Inspraak

In totaal zijn 12 reacties ingediend waarvan 1 telefonisch. De meeste insprekers vragen om intrekking van de verordening, enkelen om aanpassing of uitstel. Zeven daarvan verwijzen naar of baseren zich op een advies van advocatenkantoor Teekens. Twee van de reacties zijn positief. De insprekers die om aanpassing of intrekking van de verordening vragen willen graag met de gemeente in overleg om te zoeken naar andere wegen om de gesignaleerde problemen tegen te gaan.

De bezwaren zijn:

1. De verordening is in strijd met diverse wettelijke regels
 - a. Mededingingswet: Het is niet aan het gemeentebestuur regels te stellen om misbruik van een economische machtspositie tegen te gaan. Daar is de Mededingingswet voor (artikel 24 van de mededingingswet). De NMA is belast met toezicht op naleving.
 - b. het is (mogelijk) in strijd met de Dienstenrichtlijn (dit is afhankelijk van de invulling van de nadere beleidsregels ter operationalisering van het criterium misbruik schaarste aan woningruimte).
 - c. Verschillende aanhangige wetsvoorstellen zijn niet verdisconteerd (huurverhoging op grond van inkomen, huurverhoging op grond van 2e categorie huishoudinkomen, modernisering en vereenvoudiging werkwijze huurcommissie).
2. Het is niet doelmatig: biedt geen oplossing voor de problemen op de woningmarkt en zal mogelijk een averechts effect hebben omdat eigenaren naar andere wegen zoeken om hun kamers te verhuren. De vraag of al dan niet sprake is van misbruik van de schaarste aan woonruimte vereist een uitgebreid onderzoek naar de markt en het functioneren daarvan.
3. Het vaststellen van de huurprijs is niet de verantwoordelijkheid van de bemiddelaar / vergunninghouder maar van de eigenaar. Een gevolg kan zijn dat de eigenaar bemiddelingsbureaus zal vermijden en rechtstreeks de kamers zal verhuren.
4. Het betekent een verzwaring van de administratieve lasten als bemiddelaars onderzoek moeten doen naar de maximaal redelijke huurprijs (en dit wordt doorberekend aan de huurders).
5. De vergunning geldt alleen voor bemiddelingsbureaus gevestigd in Leiden en niet die in omringende gemeenten: discriminatie.

6. Lidmaatschap van NVM en VBO vormt geen garantie tegen ongewenste praktijken.

Verzoeken insprekers:

Intrekken verordening

In overleg met bemiddelaars kijken hoe zaken beter geregeld kunnen worden.

Uitstel van 1 jaar zodat alle huidige kamer en woningbemiddelaars lid kunnen worden van NVM of VBO en aanhangige wetgeving definitief is

Uitzondering ook laten gelden voor Vastgoedmanagement Leiden

Opname nadere bepalingen in de verordening

De inspraakreacties gaven op onderdelen aanleiding tot wijziging van de verordening. Voor de beantwoording van de inspraakreacties verwijzen wij naar de bijgevoegde nota Beantwoording Inspraakreactie op de conceptverordening voor woning- en kamerbemiddelingsbureaus.

Afdoening motie

Met de vaststelling van de Verordening op de woning- en kamerbemiddelingsbureaus 2014 motie M120111/4 als afgedaan te beschouwen.

Financiën:

Voor het kunnen heffen van leges bieden wij separaat een verordening tot wijziging van de legesverordening ter vaststelling aan uw raad aan. Vooralsnog is de inschatting dat daarbij gedacht moet worden aan een bedrag tussen € 600,- en € 800,-.

De handhaving van de verordening vindt plaats binnen de bestaande capaciteit.

Evaluatie: na twee jaar

Bijgevoegde informatie:

RAADSBESLUIT

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (rv.nr. _____ van 2011), mede gezien het advies van de commissie,

BESLUIT

1. De verordening op de woning en kamerbemiddelingsbureaus vast te stellen luidende aldus:

Verordening op woning- en kamerbemiddelingsbureaus 2014

Begripsbepalingen

Artikel 1

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a) woonruimte: een besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;
- b) bemiddeling: het tegen vergoeding bedrijfsmatig of bij wijze van beroep of gewoonte aanbieden van woonruimte van derden in de huursector in Leiden aan een woning- of kamerzoekende en het afsluiten van of ondersteunen bij overeenkomsten met betrekking tot de huur;
- c) woning- en kamerbemiddelingsbureau: een rechtspersoon en/of natuurlijk persoon die handelend onder eigen naam of handelsnaam bemiddeling verleent bij het verkrijgen dan wel beschikbaar stellen van woonruimte;
- d) huurprijs: de prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte; bij niet-geliberaliseerde woonruimte is de huurprijs gebaseerd op het woningwaarderingstelsel, behorende bij het Besluit Huurprijzen woonruimte;
- e) juridisch eigenaar: eigenaar in de zin van het Burgerlijk Wetboek;
- f) college: college van burgemeester en wethouders.

Artikel 2 De vergunning

Verbodsbepaling.

1. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het college:
 - a) bemiddeling te verlenen bij het verkrijgen van woonruimte in de huursector in Leiden;
 - b) zich met dat doel te vestigen of op te treden als woning- en kamerbemiddelingsbureau.
2. Het in het eerste lid vermelde verbod is niet van toepassing op:
 - a) toegelaten instellingen als vermeld in art. 70 van de Woningwet;
 - b) makelaars in onroerende goederen die lid zijn van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM of van de Vereniging Onroerend Goed (VBO) of van Vastgoedmanagement Nederland.
 - c) Niet winst beogende instellingen.
3. Het college kan op grond van doelmatigheid, in andere dan in het tweede lid genoemde gevallen, het in het eerste lid vermelde verbod niet van toepassing verklaren.

Artikel 3

Vergunningverlening.

1. Voor het aanvragen van een vergunning wordt gebruik gemaakt van een door het college vastgesteld formulier.
2. De aanvraag moet vergezeld gaan van de volgende gegevens en bescheiden:
 - a) een verklaring omtrent het gedrag als bedoeld in de Wet op de justitiële documentatie met betrekking tot de aanvrager en van het hoofd of van de beheerder van het bureau;
 - b) een korte beschrijving van de wijze waarop de administratie zal worden gevoerd (zie hiervoor ook artikel 7, lid 1a. tot en met d.).
 - c) een opgave van de bemiddelingscondities en van de tarieven met vermelding van welke diensten tegen welk tarief worden verricht, vastgelegd in een contract;
 - d) een uittreksel uit het handelsregister bij de Kamer van Koophandel.

3. Het college kan andere gegevens en bescheiden vragen dan de in de voorgaande leden genoemde.
4. De vergunning wordt verleend voor onbepaalde tijd.
5. Het college kan in voorkomende gevallen besluiten tot het verlenen van een vergunning voor bepaalde tijd.

Artikel 4

1. Het college beslist binnen acht weken op de aanvraag.
2. Het college kan zijn beslissing met ten hoogste zes weken verdagen.

Artikel 5

Het college weigert een vergunning in ieder geval, indien naar zijn oordeel gegronde vrees bestaat, dat de aanvrager bij het verlenen van bemiddeling bij het verkrijgen van woonruimte het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte zal schaden en het belang van de betrokken kamer- of woningzoekende onvoldoende zal zijn gewaarborgd.

Artikel 6

1. De vergunning wordt gesteld op naam van de rechtspersoon en/ of natuurlijke persoon die als aanvrager optreedt.
2. De vergunning is niet overdraagbaar.

Artikel 7

Verplichtingen van de vergunninghouder

1. De vergunninghouder is verplicht in zijn of haar administratie in ieder geval de volgende gegevens op te nemen:
 - a. De schriftelijke toestemming van de juridische eigenaar
 - b. Gegevens over de bemiddelde woning- en kamerzoekende: naam, adres en geboortedatum
 - c. Gegevens van de ter bemiddeling aangeboden woonruimten alsmede de hoogte van de huurprijs en een specificatie van de servicekosten
 - d. Bewijzen van girale en contante betalingen met een gespecificeerde omschrijving waarvoor de betaling dient, voorzien van de gegevens van degene die de betaling verricht;
2. De vergunninghouder is verplicht wijzigingen in de omstandigheden (zie hiervoor artikel 3) die geleid hebben tot de vergunningverlening onmiddellijk door te geven aan het college.
3. De vergunninghouder is verplicht een afschrift van de vergunning, deze verordening, tarieven en de bemiddelingsvoorwaarden met vermelding van de diensten die daar tegenover staan op zodanige wijze ter inzage te leggen dat daarvan ongehinderd kennis kan worden genomen.
4. Bij bemiddeling via internet worden de vergunning, deze verordening, de bemiddelingsvoorwaarden en de tarieven met vermelding van de diensten die daar tegenover staan op de website geplaatst.

Artikel 8

1. De vergunninghouder geeft desgevraagd inzage in zijn bemiddelingsadministratie.
2. Het college kan nadere regels stellen met betrekking tot de uitvoering van het in het eerste lid gestelde.

Artikel 9

1. De vergunninghouder mag met betrekking tot zelfstandige woonruimte met een huurprijs tot de grens bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de Huurtoeslag uitsluitend bemiddelen, indien de overeen te komen huurprijs de maximale huurprijsgrens uit bijlage I van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte niet overschrijdt.
2. De vergunninghouder mag met betrekking tot onzelfstandige woonruimte uitsluitend bemiddelen, indien de overeen te komen huurprijs de maximale huurprijsgrens uit bijlage II van de Uitvoeringsregeling huurprijzen woonruimte niet overschrijdt.
3. Indien de aangeboden prijs meer omvat dan het enkele gebruik van de woonruimte, is de vergunninghouder verplicht, de huurprijs en de kosten voor het meerdere te specificeren.

Sancties

Intrekken van een vergunning

Artikel 10

1. Indien de bepalingen van deze verordening naar het oordeel van het college niet of niet behoorlijk worden nageleefd of indien blijkt dat de vergunninghouder bij het verlenen van bemiddeling bij het verkrijgen van woonruimte het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte zal schaden of dat daarbij het belang van betrokken kamer- of woningzoekende onvoldoende zal zijn gewaarborgd, kan het college aan de vergunninghouder een waarschuwing zenden.
2. Het college kan in ieder geval de vergunning intrekken, indien:
 - a) niet wordt voldaan aan de waarschuwing als bedoeld in het eerste lid;
 - b) zij is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens;
 - c) als binnen één jaar dezelfde overtreding voor een tweede keer plaats vindt;
 - d) niet binnen maximaal 26 weken na de vergunning verstrekking, wordt overgegaan tot daadwerkelijke bemiddelingsactiviteiten of als de bemiddelingsactiviteiten langer dan 26 weken gestaakt zijn;
 - e) de vergunninghouder niet meer in de omstandigheden verkeert op basis waarvan de vergunning is verleend.
3. Het besluit tot intrekking van de vergunning wordt mede bekendgemaakt door middel van algemene kennisgeving.

Toezicht

Artikel 11

Met het toezicht op de naleving van de bepalingen van deze verordening zijn belast de door het college aan te wijzen ambtenaren.

Slotbepalingen

Artikel 12

Het college kan ter uitvoering van het bepaalde in deze verordening beleidsregels opstellen.

Artikel 13

Het college kan afwijken van de bepalingen in deze verordening voor zover toepassing gelet op het belang van de aanvrager of de vergunninghouder leidt tot onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 14

Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2014

Artikel 15

Deze verordening kan worden aangehaald als Verordening op de woning- en kamerbemiddelingsbureaus 2014.

2. de werking van de verordening voor januari 2016 te evalueren;
3. de handhaving van deze verordening binnen de bestaande capaciteit te doen plaatsvinden.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van,

de Griffier,

de Voorzitter,

TECHNISCHE INFORMATIE

Opsteller: Marian Weevers
Organisatieonderdeel: Sociaal en economisch beleid
Telefoon: 5165231
E-mail: m.weevers@leiden.nl

Portefeuillehouder:

Onderwerp	Verordening op de woning- en kamerbemiddelingsbureaus
------------------	---

Besluiten:

1. Kennis te nemen van de inspraakreacties op de concept-Verordening Woning- en kamerbemiddelingsbureaus;
2. de beantwoording van de inspraakreacties op de concept-Verordening Woning- en kamerbemiddelingsbureaus vast te stellen;
3. de insprekers schriftelijk op de hoogte te brengen van het antwoord en het besluit van het college;
4. de raad voor te stellen de verordening op de woning- en kamerbemiddelingsbureaus vast te stellen
5. de raad voor te stellen voor 2016 te evalueren of de verordening de beoogde werking heeft gehad;
6. de raad voor te stellen dat handhaving binnen de bestaande handhavingcapaciteit dient plaats te vinden.

Persamenvatting:

Bij de behandeling van de nieuwe nota *Wonen Leiden kijkt vooruit en pakt door 2020* is bij motie gevraagd om een verordening op woning- en kamerbemiddelingsbureaus.

In de conceptverordening is vastgelegd dat bureaus die zich bezig houden met bemiddeling van woonruimte daarvoor een vergunning moeten aanvragen. Om in aanmerking te komen voor een vergunning moeten zij aan bepaalde (kwaliteits-)eisen voldoen. Burgemeester en Wethouders weigeren een vergunning indien naar hun oordeel gegronde vrees bestaat dat de aanvrager bij het verlenen van bemiddeling bij het verkrijgen van woonruimte het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte zal schaden of dat daarbij het belang van de betrokken kamer- of woningzoekende onvoldoende zal zijn gewaarborgd.

De conceptverordening is ter inspraak voorgelegd. De inspraakreacties geven aanleiding de verordening op onderdelen aan te passen.

Dit formulier + bijlagen sturen naar:

College van Burgemeester en Wethouders
Gemeente Leiden
p.a.
Postbus 9100
2300 PC LEIDEN
Telefoon: 14071
E-mail:
www.leiden.nl/wonen

Aanvraag tot vergunning ex art. .. van de Verordening op Woning en kamerbemiddelingsbureaus 2013

1. Aanvrager

Voorletters en achternaam			
Geboortedatum		Geboorteplaats	
Adres			
Postcode		Plaats	
Functie			
Telefoonnummer			
E-mailadres			

2. Beheerder/vestigingsmanager

Voorletters en achternaam			
Geboortedatum		Geboorteplaats	
Adres			
Postcode		Plaats	
Telefoonnummer			
E-mailadres			

3. Handelsnaam

Handelsnaam			
Adres			
Postcode		Plaats	
Telefoonnummer			
E-mailadres			
Internetadres			
Inschrijvingsnummer Handelsregister van de Kamer van Koophandel met plaats			

4. Bijlagen

Verklaring omtrent goed gedrag

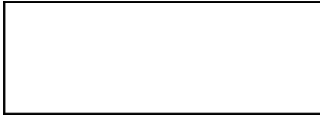
Beschrijving administratie (voor inhoud zie verordening Art. 3.2c)

Een opgave van de bemiddelingscondities, tarieven en contracten (voor inhoud zie verordening Art. 3.2d)

Een uittreksel uit het Handelsregister van de Kamer van Koophandel

5. Ondertekening

Ondergetekende verklaart dit formulier volledig en naar waarheid te hebben ingevuld en kennis genomen te hebben van de bepalingen van de Verordening op Woning- en Kamerbemiddelingsbureaus 2013.



**Handtekening aanvrager
beheerder/vestigingsmanager**

Handtekening

Artikelsgewijze toelichting op de Verordening op de woning- en kamerbemiddelingsbureaus 2013.

Art. 1.

1a. woonruimte: in deze verordening wordt het in de regelgeving gangbare begrip woonruimte gehanteerd, hieronder valt zowel onzelfstandige als zelfstandige woonruimte;

1b. bemiddeling: een bemiddelaar is primair een tussenpersoon die een overeenkomst van huur en verhuur tot stand brengt, waarna zijn opdracht in beginsel is geëindigd. Wanneer het bemiddelingsbureau naast de bemiddeling ook andere activiteiten verricht, zoals het innen van de huur, wordt het geen beheren, maar blijft het bemiddelen.

Art. 2.

1a. De vergunning is vereist voor alle gevallen van bemiddeling ongeacht de hoogte van de huur.

2b. Brancheorganisaties hebben in hun statuten en huishoudelijk reglement bepalingen opgenomen die met gebruik van hun eigen tuchtrecht kunnen worden gehandhaafd. Voor zover hetgeen dat in deze documenten is geregeld naar de geest en strekking overeenkomt met de bepalingen in deze verordening, is deze verordening op hen niet van toepassing.

2c. Het bepaalde onder 2b geldt ook voor Niet-Winstbeogende Instellingen.

3. Het college zal de criteria cq randvoorwaarden voor een dergelijke vrijstelling vastleggen in beleidsregels (zie hiervoor ook de toelichting onder artikel 5) . Het gaat dan om zaken als het beschikken over heldere statuten van een rechtspersoon, doorzichtige bedrijfsvoering , tuchtrechtelijke uitspraken, enz. en de wijze waarop en de termijn waarvoor vrijstelling plaatsvindt. De vrijstelling vindt plaats door middel van een vrijstellingsbeschikking of een convenant.

Art. 5.

Dit artikel is voortaan imperatief geformuleerd, zodat een vergunning wordt geweigerd wanneer gegronde vrees bestaat dat en het belang van de betrokken kamer- of woningzoekende wordt geschaad. Om een woning- en kamerbemiddelingsbureau de kans te geven zich aan de regels te houden, mag na 3 jaar een nieuwe aanvraag ingediend worden.

Art.7

Lid 1a.

Om te voorkomen dat een woning door een huurder zonder toestemming wordt onderverhuurd, is altijd een verklaring van de juridisch eigenaar vereist. Het betreft hier toestemming, er is geen sprake van opdrachtverlening.

Lid 3

Voldoende is dat de woning- of kamerzoekende er in ieder geval kennis van kan nemen. Gegevens moeten ook op de website opgenomen worden. De vergunning kan daartoe worden gescand.

Art. 9.

De huurprijs moet vastgesteld worden op grond van het woningwaarderingssysteem. Boven de huurtoeslaggrens is de huurprijs geliberaliseerd.

Art. 12

Het college kan nadere beleidsregels opstellen onder andere ter concretisering van de weigeringsgronden of andere bepalingen in deze verordening.

Beantwoording inspraakreacties

Voorstel aan burgemeester en wethouders van Leiden betreffende de beantwoording van de inspraakreacties inzake de Verordening op de woning- en kamerbemiddelingsbureaus 2013.

Inleiding

Tijdens de behandeling van de nota *Wonen Leiden kijkt vooruit en pakt door 2020* is bij motie (RV 12.0111) gevraagd om een verordening op de woning- en kamerbemiddelingsbureaus. Op 7 juli 2013 is de conceptverordening op de woning- en kamerbemiddelingsbureaus 2013 vastgesteld voor inspraak (BW 13.0575). De inspraak termijn liep van 17 juli 2013 tot en met 12 september 2013.

Op 3 september 2013 heeft een informatiebijeenkomst plaatsgevonden. Tijdens deze bijeenkomst zijn de aanleiding voor en de inhoud van de verordening toegelicht en aanwezigen ingelicht over het verdere proces. Tevens was er de gelegenheid tot het stellen van vragen. Op verzoek van de aanwezigen hebben wij besloten inspraakreacties, binnen twee weken na het aflopen van de termijn binnengekomen, als tijdig ingediend te beschouwen. Het verslag van deze bijeenkomst is als bijlage toegevoegd. De tijdens deze bijeenkomst gestelde vragen en opmerkingen komen terug in de beantwoording van de inspraakreacties.

Onderstaand treft u een overzicht aan van de ingekomen reacties, de voorgestelde reactie van het college hierop en de gevolgen hiervan voor de verordening. Wij hebben inspraakreacties ontvangen van 12 instanties, 11 daarvan schriftelijk en 1 telefonisch.

1. KamerXL
2. Vastgoed Management Nederland
3. Anders Wonen
4. Easy Rentals
5. Direct Wonen
6. Sjaardema Vastgoed B.V.
7. Niels Veldt Makelaardij
8. JM verhuur
9. Tweelwonen
10. Vijf Sterren Leiden
11. Forest real Estate
12. Keypoint Francien

Zes van de insprekers (4, 6, 7, 8, 9, en 11) reacties baseren zich hierbij (o.a.) op, of verwijzen naar, een advies van advocatenkantoor Teekens.

Procedure

Het college stelt zijn antwoord op de inspraakreacties vast en legt de aangepaste verordening ter vaststelling voor aan de gemeenteraad.

Thematisch overzicht van de inspraakreacties

- Algemeen
- Aard en omvang van het probleem
- Wetgeving
- Doelmatigheid
- Definities
- Bepaling maximale huurprijs bij woningen onder de huurprijsgrens
- Bepaling uitsluiten NVM/ VBO/ NWI
- Geografische reikwijdte
- Averechts effect
- Verzoeken

Alternatieven/ suggesties

Ingekomen reacties

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	Thema: Algemeen		
A	Ingebracht door 3 en 12: Ondersteuning voor het initiatief van de gemeente Leiden voor een vergunningstelsel voor bemiddelaars in woonruimte in de huursector.	Dat nemen wij voor kennisgeving aan.	geen
B	Ingebracht door 7 en 11: Verhuurmakelaars kunnen niet verantwoordelijk worden gehouden voor de staat van de panden in Leiden. Dit is de verantwoordelijkheid van de eigenaar. De rol van de bemiddelaars daarin is beperkt tot een adviserende rol met het oog op de verhuurbaarheid en de tevredenheid van de huurders.	De verordening bevat geen bepalingen over de staat van onderhoud van de ter bemiddeling aangeboden huurruimte.	geen
C	Ingebracht door 11: Is niet zozeer tegen de verordening en de bijbehorende vergunning, maar kan zich niet vinden in de eisen die hieraan in de concept verordening gesteld worden.	Zie o.a. Aa, Bb, Cc, Dd, Ii, Jj, Nn, Oo, Uu, Bbb, Hhh, Ppp, Qqq en Vvv	geen
	Thema: Aard en omvang van het probleem		
D	Ingebracht door 12 Betrokkene heeft zelf in het verleden ook last gehad van dit soort praktijken van bemiddelaars, onder andere het innen van dubbele kosten bij zowel de huurder als de verhuurder en het onaangekondigd verhuren aan meerdere studenten in plaats van aan de beloofde gezinnen. Daarom is zij zelf de opleiding tot makelaar gestart om zo haar bedrijfsvoering te professionaliseren en zich ook aan te kunnen sluiten bij NVM of VBO.	Op dit soort praktijken willen wij met deze verordening grip krijgen.	geen
E	Ingebracht door: 3 Het Zwartboek Huurleed is leerzaam, maar zeker niet	De in het Zwartboek Huurleed beschreven	geen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	<p>volledig:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. De verhurende bemiddelaar brengt regelmatig onterecht, zelfs in strijd met de wet, commissie, kosten, etc in rekening aan de huurder; 2. Wanneer de bemiddelaar geen lid is van VBO, Vastgoedpro of NVM kan de huurder niet naar de klachten- of geschillencommissie makelaardij; 3. Er wordt vaak huisvredebreuk gepleegd door huiseigenaren of hun bemiddelaars; 4. Er worden huuroverkomsten gesloten die strijdig zijn met het dwingend huurrecht; 5. Huurders maken te weinig gebruik van hun recht om reparaties zelf uit te laten voeren op kosten van de huiseigenaar 	<p>casus zijn inderdaad niet uitputtend.</p> <p>Ad 1. Het onterecht in rekening brengen van kosten willen wij tegengaan met deze verordening.</p> <p>Ad 2. Dat klopt. Op basis van deze verordening kan de huurder een handhavingsverzoek indienen bij de gemeente.</p> <p>Ad 3. Voor klachten over huisvredebreuk is de politie de aangewezen instantie.</p> <p>Ad 4. Dit valt onder het burgerlijk recht en kan bij de rechter aangevochten worden.</p> <p>Ad 5. Dit is de eigen verantwoordelijkheid van huurders.</p>	
F	<p>Ingebracht door 4 en 7</p> <p>Het bemiddelingsbureau is in dienst van de woningzoekende niet van de verhuurder. Verhuurders geven geen opdracht voor het verhuren van hun woning en betalen hiervoor ook geen vergoeding.</p>	<p>Dit nemen wij voor kennisgeving aan.</p>	<p>geen</p>
G	<p>Ingebracht door: 5</p> <p>Leiden heeft een dynamische woningmarkt waarin veel jonge mensen kiezen voor huurwoning vanwege de flexibiliteit. De leidt tot schaarste in enkele segmenten van markt. Bemiddelingsbureaus proberen met gerichte inspanningen in deze dynamische markt vraag en aanbod op elkaar af te stemmen, zorgen voor transparantie in de markt, en zijn voor iedereen toegankelijk.</p>	<p>Dit nemen wij voor kennisgeving aan.</p>	<p>geen</p>
H	<p>Ingebracht door: 7</p> <p>Verhuurmakelaars zorgen niet voor huurprijsofdrijving en</p>	<p>Wij zijn het eens dat de huurprijs afhankelijk is van</p>	<p>geen</p>

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	hebben baat bij een lagere huurprijs. De verhuurder stelt de vraagprijs vast, en de verhuurmakelaar heeft een adviserende rol waarbij gewezen wordt op het woonwaarderingstelsel en de toelaatbare huurprijs. Verhuurmakelaars zijn gebaat bij snelle verhuur (hoge omzetsnelheid). Zoekers hebben mindere interesse bij hoge prijzen. Dit heeft als resultaat dat een woning niet verhuurd wordt en verhuurmakelaars geen omzet maken.	de markt, zij het dat sociale huur gebonden is aan wettelijke regels.	
I	Ingebracht door: 7 Verhuurmakelaars zijn goed voor de stad Leiden en voor de markt. De verhuurmakelaar zorgt er voor dat de markt doorstroomt, dat ze overzichtelijk is, dat verhuurders zich aan regelgeving houden, of in ieder geval ervan op de hoogte worden gesteld.	Dit nemen wij voor kennisgeving aan.	geen
J	Ingebracht door: 7 Afgestudeerden met toekomstperspectief kunnen soms geen woning krijgen via de woningbouw vanwege de hoogte van het inkomen, verhuurmakelaars kunnen hen wel helpen in het zoekproces.	Dit nemen wij voor kennisgeving aan. Zie ook onze reactie onder K.	geen
K	Ingebracht door: 7 De gemeente ziet niet welk belang bemiddelingsbureaus behartigen en van welk belang bemiddelingsbureaus zijn voor de stad Leiden omtrent huisvesting.	Wij betwisten niet dat bemiddelingsbureaus van belang zijn voor het bijeenbrengen van vraag en aanbod op de huurwoningmarkt.	geen
L	Ingebracht door 7: De gemeente beweert dat er sprake is van onduidelijke dienstverlening, maar heeft geen verhuurmakelaars benaderd voor informatie wat betreft de dienstverlening.	Wij zijn bij enkele bemiddelingsbureaus op bezoek geweest. Wij zijn ervan overtuigd dat deze en een groot aantal andere bemiddelingsbureaus een correcte en transparante werkwijze hanteren. Aanleiding voor deze verordening vormt het Zwartboek van de ChristenUnie (zie bijlage).	geen
	Ingebracht door: 7		

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
M	Veel verhuurmakelaars behartigen de zaken van de zoeker/huurder en niet die van de verhuurder. Van deze zoeker/huurder is een schriftelijke opdracht gekregen (waarin duidelijk gemaakt wordt dat bij een geslaagde missie er courtage betaald dient te worden) om op zoek te gaan naar woonruimte in een bepaalde prijsklasse. Hiervoor gebruikt de verhuurmakelaar zijn netwerk. Het is dus logisch dat voor dienstverlening betaald dient te worden. Er is geen sprake van addertjes onder het gras.	Wij bestrijden niet dat voor dienstverlening betaald moet worden. Het gaat er ons vooral om dat de kosten in redelijke verhouding staan tot de dienstverlening en transparant zijn.	geen
N	Ingebracht door: 7 Er zijn maar een paar bemiddelingsbureaus (o.a. NVM kantoren) die optreden vanuit het perspectief van de verhuurder. In dat geval hoeven huurders geen courtage te betalen, enkel administratie en/of contactkosten, maar worden niet begeleid bij het zoeken en de onderhandelingen. Echter, er wordt vaak niet duidelijk gecommuniceerd dat dergelijke bureaus voor de verhuurders werken.	Dit nemen wij voor kennisgeving aan.	Geen
O	Ingebracht door: 11 Aanleiding van de verordening zou onder andere zijn: hoge huurprijzen, hoge kosten voor dienstverlening woningbemiddelaars, onduidelijkheid over de dienstverlening woningbemiddelaars, slechte staat van huurwoningen en krapte op de woningmarkt (niet geliberaliseerde woningen).	Aanleiding voor deze verordening is inderdaad de verhouding tussen kosten en dienstverlening die niet altijd transparant of in balans is.	geen
P	Ingebracht door: 11 De artikelen uit het "Zwartboek" zijn naar onze mening dan ook incidentele gevallen.	Met deze verordening willen wij ook voorkomen dat er problemen of wantoestanden ontstaan.	geen
	Thema: Werkwijze woning- en kamerbemiddelingsbureaus		
Q	Ingebracht door: 4 Het bemiddelingsbureau controleert bij een succesvolle	Dit nemen wij voor kennisgeving aan.	geen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	bemiddeling via het kadaster of de gegevens van de eigenaar kloppen.		
R	Ingebracht door: 5 Werkzaamheden van bemiddelingsbureaus zijn er op gericht om mogelijke fraude tegen te gaan en te behoeden voor schade. Zo wordt de identiteit en financiële situatie van de huurder gecontroleerd voor de opmaak van de huurovereenkomst en ondertekening. Pas bij een succesvolle bemiddeling krijgt het bemiddelingsbureau een vergoeding.	Dit nemen wij voor kennisgeving aan.	geen
S	Ingebracht door: 7 Bij de verhuurmakelaar houdt de dienstverlening niet op na het sluiten van de deal. Deze werken juist voor de zoekende/hurende partij en blijven betrokken ook tijdens de lopende huurperiode, om er voor te zorgen dat iedereen tevreden is. Verhuurmakelaars blijven een aanspreekpunt om eventuele calamiteiten op te lossen. Echter, komt het voor dat verhuurmakelaars niet kunnen zorgen voor een oplossing bv, omdat een eigenaar niet wil meewerken. Verhuurmakelaars hebben daar geen grip op.	Dit nemen wij voor kennisgeving aan. In die gevallen is het aan de verhuurmakelaar om te bepalen of deze nog langer woonruimte voor deze verhuurder wil bemiddelen en zo ja aan de gemeente op basis van deze verordening om te bepalen welke consequenties dat behoort te hebben.	geen
T	Ingebracht door: 7 De verhuurmakelaar probeert zoekers te beschermen, en laat zich niet in met verhuurders die problemen veroorzaken. Voordat de verhuurmakelaars woningen aanbieden worden afspraken gemaakt met de verhuurder.	Dit nemen wij voor kennisgeving aan.	geen
U	Ingebracht door: 7 Nagenoeg alle kantoren hanteren voor hun dienstverlening een courtage gelijk aan 1 maand huur exclusief BTW (21%) en alleen als er sprake is van een	Dit nemen wij voor kennisgeving aan.	geen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	geslaagde dienstverlening. Als er duidelijkheid is voordat de dienstverlening start hoe kunnen daar dan klachten over zijn.	Blijkbaar is dit niet in alle gevallen duidelijk, zie bijvoorbeeld het Zwartboek Huurleed dat de aanleiding voor deze verordening vormt.	
V	Ingebracht door: 7 Alleen de voorkant van de dienstverlening van verhuurmakelaars wordt gezien (bezichtiging, contract, en "in-check"). Echter, de dienstverlening is uitgebreider. Verhuurmakelaars blijven betrokken tijdens de lopende huurperiode.	Wij zijn ervan overtuigd dat een correcte dienstverlening door bemiddelaars meer activiteiten behelst dan alleen inschrijving, bezichtiging en contract.	geen
W	Ingebracht door 7: Het onderhouden van contacten met verhuurders en het creëren van voldoende aanbod op de markt zijn tijdrovende bezigheden. Ook voert de verhuurmakelaar antecedentenonderzoek uit wanneer een zoeker een woning wil huren. Verder wordt er onderhandeld met de verhuurder over de duur van de overeenkomst, huurprijs en evt. de oplevering.	Dit nemen wij voor kennisgeving aan.	geen
X	Ingebracht door: 10 Het bemiddelingsbureau controleert altijd vooraf of de aanbieder gerechtigd is om de woonruimte te verhuren.	Dit nemen wij voor kennisgeving aan.	geen
Y	Ingebracht door: 10 Alle informatie over de werkwijze, aanbod, en kosten staan uitgebreid beschreven op de website en het bemiddelingsbureau werkt op "no cure, no pay" basis.	Dit nemen wij voor kennisgeving aan.	geen
Z	Ingebracht door: 11 Is van mening dat zijn bedrijf een transparante werkwijze heeft, transparante tarieven hanteert en wel degelijk opkomt voor de belangen van de huurder. Na inschrijven op de website en akkoord gaan met de algemene voorwaarden (incl. tarieven) en een telefonisch gesprek, volgt na het vinden van een geschikte woning een bezichtiging. Daarna volgen onderhandelingen met de	Dit nemen wij voor kennisgeving aan.	geen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	verhuurder. Bij overeenstemming volgt een opdracht tot dienstverlening. Wanneer deze door de huurder is getekend, wordt een huurovereenkomst opgesteld door het bemiddelingsbureau. Bij de oplevering van de woning is het bemiddelingsbureau aanwezig en wordt desgewenst een inspectierapport opgesteld. Na de sleuteloverdracht blijft het bemiddelingsbureau beschikbaar voor de huurder. Ook indien er een conflict is.		
	Thema: In strijd met wettelijke regels		
Aa	Ingebracht door: 4, 7 en 11 De verordening zorgt er voor dat kamer- en woningbemiddelingsbureau in strijd met de wet zouden moeten handelen wanneer een opdracht of schriftelijke toestemming nodig zal zijn van de eigenaar van de woonruimte. Omdat verhuurders ons geen opdracht geven voor het verhuren van hun woning en ons daarvoor dus ook geen vergoeding geven.	De bepaling dat schriftelijke toestemming van de eigenaar opgenomen moet zijn in de administratie is om te voorkomen dat bemiddelaars woningen ter huur aanbieden zonder toestemming of kennis van de betreffende eigenaar. Dit is niet in strijd met de wet. Het gaat niet om een opdracht maar om toestemming.	geen
Bb	Ingebracht door: 4, 6, 7, 8, 9 en 11: De norm (artikel 2 lid 1; artikel 9 lid 1 & 2) richt zich tot de vergunninghouders, terwijl de vergunninghouder geen partij is bij de huurovereenkomst. De verordening miskent dat het vaststellen van een huurprijs ter vrije bepaling van de partijen bij de huurovereenkomst staat en dat de kamerbemiddelingsbureaus daarop geen invloed kunnen uitoefenen. Ook bij de totstandkoming van de huurprijzen staat de contractsvrijheid, zoals neergelegd in artikel 7:246 BW, voorop. Het sluiten van een overeenkomst waarbij de huurprijs hoger ligt dan de maximaal redelijke huurprijs is	Dat klopt. De gemeente streeft hier een ander belang na dan de wetgever beoogt, namelijk het voorkomen dat bij het verlenen van bemiddeling bij het verkrijgen van woonruimte het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte geschaad wordt en het belang van de betrokken kamer- of woningzoekende onvoldoende zal zijn gewaarborgd.	geen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	<p>niet in strijd met de enige rechtsregel. De regering heeft recent in de memorie van toelichting op het wetsvoorstel tot wijziging van onder andere de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (TK 2012-2012, 33 698, nr. 3) opgemerkt: "In het huurbeleid is het uitgangspunt dat de huurder en de verhuurder in eerste instantie zelf gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor de realisatie van huisvesting met een goed verhouding tussen kwaliteit en huurprijs. De huurprijsregelgeving en de geschillenbeslechting rond huurprijzen moeten hieraan ondersteunend zijn." De wet biedt met andere woorden slecht de mogelijkheid aan de huurder om de huurprijs te laten toetsen door de Huurcommissie. Pas indien en zodra de Huurcommissie heeft vastgesteld dat de huurprijs hoger is dan de maximale redelijk huurprijs, geldt deze lagere huurprijs als de overeengekomen huurprijs.</p>		
Cc	<p>Ingebracht door: 4,6,7,8, 9 en 11 De toelichting op de verordening gaat niet in op het doel dat met de verordening wordt beoogd. Blijkens de norm (artikel 5 lid 1; artikel 10 lid 1) is het doel van de verordening kennelijk (mede) gericht op het tegengaan van misbruik van een beweerdelijke economische machtspositie. Het is niet aan het gemeentebestuur om regels te stellen ter zake van het tegengaan van misbruik van een economische machtspositie. Dergelijke regels zijn immers uitputtend opgenomen in de Mededingingswet (artikel 24, 1 & 50). Doordat de beoordeling of sprake is van misbruik van een economische machtspositie onderdeel wordt van het vergunningstelsel, is de</p>	<p>Wij hebben ons in de bepalingen van de verordening laten leiden door wat wij gerechtigd zijn te verordenen. Dat betekent bijvoorbeeld dat wij geen maximum aan de bemiddelingskosten hebben gesteld en ook geen verbod op enigerlei andere vergoeding voor bemiddeling. Naar onze mening is deze verordening dus niet in strijd met de Mededingingswet.</p>	geen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	verordening in strijd met de Mededingingswet.		
Dd	Ingebracht door: 4, 6, 7, 8, 9 en 11 De voorgestelde vergunningsplicht is in strijd met (artikel 9 en artikel 10 lid 1 & 2 van) de Dienstenrichtlijn (2006/123/EG). In de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 21 september 2011 (LIN BT2130) werd geoordeeld dat de Amsterdams verordening uit 2006 niet in strijd is met de Dienstenrichtlijn. Los van het feit dat de tekst niet identiek is, geldt dat de Afdeling in dat geval ter motivering van haar oordeel specifiek verwees naar de beleidsregels. De beleidsregels die het gemeentebestuur zal opstellen kunnen niet beoordeeld worden, zodat niet kan worden vastgesteld dat de vergunning voldoet aan de eisen die dienstenrichtlijn stelt. Met name de invulling (norm) van het genoemde criterium misbruik van de schaarste aan woonruimte, die in de Amsterdamse verordening niet voorkwam, is niet objectief bepaalbaar.	Deze verordening is niet in strijd met de Dienstenrichtlijn. Ook bij het opstellen van de nadere beleidsregels laten wij ons leiden tot wat wij wettelijk gerechtigd zijn om te bepalen.	Wij vervangen het criterium misbruik van de schaarste aan woonruimte in artikel 5 van de verordening door: gegronde vrees dat de aanvrager bij het verlenen van bemiddeling bij het verkrijgen van woonruimte het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte zal schaden en het belang van de betrokken kamer- of woningzoekende onvoldoende zal zijn gewaarborgd.
Ee	Ingebracht door: 8 Het is niet de taak van de gemeente om altijd inzage te hebben in de bemiddelingsadministratie, en het is niet de taak van de gemeente om zich het recht eigen te maken om zich hier mee bezig te houden.	Deze inzage in de bemiddelingsadministratie heeft tot doel te kunnen beoordelen of deze beantwoordt aan de bepalingen in de verordening.	geen
	Thema: Doelmatigheid		
Ff	Ingebracht door : 4 Het idee van een verordening is op zich niet verkeerd, maar is overbodig. De huidige en aanstaande wetgeving is voldoende voor huurder en verhuurder.	Uit het Zwartboek Huurleed blijkt dat dat niet het geval is.	geen
Gg	Ingebracht door: 4 Huurders hebben te allen tijden recht op huurbescherming en	Dat bestrijden wij niet. Deze verordening beoogt	geen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	kunnen zo nodig naar de huurcommissie stappen.	tevens een preventieve werking te hebben.	
Hh	Ingebracht door: 4; 5 Hoe gaat de gemeente de verordening gaan handhaven?	Door middel van controle op meldingen.	geen
li	Ingebracht door: 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11 De verordening is niet doelmatig en leidt tot een verzwaring van de administratieve lasten bij zowel de gemeente als de kamerbemiddelingsbureaus, terwijl deze lastenverzwaring mede vanwege de ondoelmatigheid van de verordening niet wordt gerechtvaardigd door redenen van algemeen belang.	De verordening betekent inderdaad een lastenverzwaring. Het is een politieke overweging of deze in relatie staat tot het beoogde doel. Wij vinden de rechtvaardiging in het belang dat de Leidse (huur-) woningzoekenden hebben bij het toezicht op de naleving van een juiste werk- en handelwijze bij de bemiddeling van woonruimte.	geen
Jj	Ingebracht door: 4, 5, 6, 7, 8, 9 en 11 De doelmatigheid van de verordening kan worden betwist: De schaarste aan woningen en kamers is de reden voor de gestegen prijzen.	Juist het feit dat er schaarste is rechtvaardigt deze verordening.	geen
Kk	Ingebracht door: 5 Het is vreemd dat de gemeente Leiden in tijden van bezuinigingen kiest voor een maatregel die leidt tot een toename van de regeldruk en administratieve lasten van de gemeente (o.a. door de beoordeling, handhaving en controle van vergunningen).	Zie onze reactie onder li:	geen
LI	Ingebracht door: 4, 5, 6, 7, 8, 9 en 11 De verordening zal leiden tot hogere administratieve lasten voor de woning- en kamerbemiddelingsbureaus, omdat meer handelingen zullen moeten verricht (o.a. het ter plaatse onderzoek doen naar de maximale redelijke huurprijs), waarvan de kosten worden doorgerekend naar de huurder.	Zie onze reactie onder li	geen
Mm	Ingebracht door: 4, 6, 7, 8, 9 en 11 De gemeente Amsterdam heeft per 1 mei 2013 juist gekozen voor een afschaffing van de vergunningsplicht vanwege de	Dit is een politieke afweging, zie ook li.	geen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	hoge administratieve lasten. Het bevreemdt dat de gemeente Leiden in een tijd van bezuinigingen kiest voor een maatregel die leidt tot een toename van de regeldruk en administratieve lasten van de gemeente.		
Nn	Ingebracht door: 4,6, 7, 8, 9 en 11 De norm van artikel 5 richt zich overigens niet op de huurprijs, maar op de hoogte van het bemiddelingsloon. De beoordeling van de vraag of al dan niet sprake is van misbruik van de schaarste aan woonruimte vergt een uitgebreid onderzoek naar de markt en het functioneren daarvan. Het enkele feit dat in de Leidse woonruimtemarkt bepaalde prijzen in rekening gebracht kunnen worden aan de opdrachtgever, leidt niet tot het oordeel dat sprake is van misbruik. Grote problemen bij de uitvoering van het vergunningstelsel kunnen worden voorzien.	De beoordeling hiervan geschiedt binnen de context van het functioneren van de Leidse woningmarkt.	geen
Oo	Ingebracht door: 7 en 11 De verplichtingen in Art.7 lid 1d en art.8 zorgen er voor dat bureaus controle van de boeken moeten toestaan door de gemeente. Dit is de taak van de belastingdienst. Nog een controle op de boeken door de gemeente is dubbelop , brengt extra werk mee en kost erg veel tijd. Deze tijd investeert de verhuurmakelaar liever in zoekers helpen aan woonruimten.	Deze controle op de administratie heeft tot doel erop toe te zien dat de werkwijze transparant is.	Geen
Pp	Ingebracht door: 7 Het beleid van de gemeente om door middel van een vergunningsstelsel de huurmarkt in Leiden beter in kaart te brengen is in beginsel geen slecht plan. Maar met deze verordening zoals deze er nu staat wordt het nagenoeg onmogelijk voor de verhuurmakelaar om hun werk op een goede wijze te doen.	Met deze verordening willen wij er juist voor zorgen dat bemiddelingsbureaus hun werk goed doen.	geen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	Thema: Definities		
Qq	Ingebracht door: 4, 6, 7, 8, 9 en 11 De definitie van het begrip “bemiddeling” in artikel 1 is niet beperkt tot de verhuur van woonruimte. Dit terwijl de norm die in artikel 9 is opgenomen strekt tot het voorkomen dat verhuur plaatsvindt tegen een huurprijs die hoger ligt dan de maximaal redelijke huurprijs. De vraag rijst dan ook of daadwerkelijk wordt beoogd om de verordening eveneens van toepassing te laten zijn op de bemiddeling bij de verkoop van woonruimte.	De verordening is uitsluitend van toepassing op de bemiddeling van woonruimte in de huursector. Het verbod om zonder vergunning te handelen is geregeld in artikel 2. Dit artikel wordt aangepast zodat duidelijk is dat het alleen om bemiddeling in de huursector gaat.	Wij passen artikel 2 lid 1 onder a) als volgt aan: Bemiddeling te verlenen bij het verkrijgen van woonruimte in Leiden in de huursector;
Rr	Ingebracht door: 4,6,7, 8, 9 en 11 De definitie van het begrip “bemiddeling” in artikel 1 sluit niet aan bij de definitie van bemiddelingsovereenkomst, zoals die is opgenomen in 7:425 BW. Onder een bemiddelingsovereenkomst wordt verstaan een overeenkomst waarbij de ene partij, de opdrachtnemer, zich tegenover de andere partij, de opdrachtgever, verbindt om tegen loon als tussenpersoon werkzaam te zijn bij het tot stand brengen van een of meer overeenkomsten tussen de opdrachtgever en derden. De bemiddelingsopdracht kan zowel zien op het doen aanbieden van woonruimte, als op het zoeken van woonruimte. De opgenomen definitie zal leiden tot interpretatie- en uitvoeringsproblemen.	Wij passen de definitie aan.	Wij passen artikel 1 onder b) als volgt aan: b) bemiddeling: het tegen vergoeding bedrijfsmatig of bij wijze van beroep of gewoonte aanbieden van woonruimte van derden aan een huurwoning- of kamerzoekende en het afsluiten van of ondersteunen bij overeenkomsten betreffende de huur.
Ss	Ingebracht door 12: In de verordening wordt niet altijd dezelfde terminologie gebruikt als in de markt gebruikelijk is: dit zou voor verwarring kunnen zorgen.	De terminologie in de verordening heeft een eigen betekenis.	geen
	Thema: Bepaling maximale huurprijs bij woningen onder de huurprijsgrens		
Tt	Ingebracht door: 3 Er moet actieve voorlichting worden gegeven over de	Wij geven voorlichting via de website	geen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	huurcommissie teneinde de vaststelling van de maximaal redelijke huur en de mogelijkheid tot terugvordering van onverschuldigd betaalde bedragen.	www.leiden/over de stad/student . Deze pagina bevat links naar het Juridisch loket (voor gratis juridisch advies), de Huurcommissie (voor het berekenen van de maximale huurprijs), het Meldpunt kamerverhuur (bij problemen met verhuurders), de Landelijke studentenvakbond (voor testen over huurprijs, brandveiligheid, etc.), Handhaving, team Bouwtoezicht, (toezichthouder op veilig bouwen en wonen) en Overlastklachten van kamerverhuur (wat kan de gemeente daarin betekenen). Afgelopen zomer (2013) hebben wij een advertentie geplaatst in de El Cid krant met voorlichting over het huren van woonruimte in Leiden.	
Uu	Ingebracht door: 4, 7, 8, 10, 11 Het bemiddelingsbureau is niet in dienst van een eigenaar en kan dus ook niet worden aangesproken/aansprakelijk zijn voor door de eigenaar vastgestelde huurprijs.	Als gevolg van het in werking treden van deze verordening behoren bemiddelingsbureaus af te zien van het bemiddelen van woonruimte waarvoor de verhuurder een huur vraagt boven het wettelijk toegestane maximum.	geen
Vv	Ingebracht door: 4 De verordening moet gewijzigd worden naar "Een woningbureau is verplicht de eigenaar c.q. verhuurder van de te bemiddelen woning te attenderen dat hij/zij kennis heeft genomen van de huurprijzenwet", zodat de verantwoordelijkheid wordt gelegd bij de eigenaar en niet bij de woningbureaus.	Wij vinden de bepalingen in de verordening voldoende. Zie ook onze reactie onder Uu	geen
Ww	Ingebracht door: 4 De toepassing van het woningwaarderingssysteem zou zorgen dat verhuurders hun eigendom onder de kostprijs	Alle verhuurders, ook die in schaarste gebieden, dienen zich aan de wet te houden. Het is de	geen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	zouden moeten verhuren.	verantwoordelijkheid van de verhuurder om a. de wet te kennen en na te leven en b. zijn winstverwachting hierop af te stemmen.	
Xx	Ingebracht door: 4 De aankondiging dat de huurprijzenwet per 1 juli 2014 wordt gewijzigd zorgt er voor dat het doel van verordening wordt gemist.	Ook de nieuwe huurprijzenwet voorziet in een maximum aan de huurprijs van woningen onder de liberalisatie grens.	Indien en zodra nieuwe wetgeving van kracht wordt passen we zo nodig de verordening daarop aan.
Yy	Ingebracht door: 7 Verhuurmakelaars krijgen door deze verordening nogal wat in hun schoenen geschoven van de gemeente, zaken waar verhuurmakelaars geen dan wel weinig invloed op hebben. Het grootste gedeelte van de concept verordening is meer van toepassing op de eigenaren van woningen dan op de verhuurmakelaarskantoren.	Zie Uu	geen
Zz	Ingebracht door: 10 Het bemiddelaarsbureau adviseert verhuurders wel over huurprijzen en wijst deze op de wet huurprijzen en het puntenstelsel, maar uiteindelijk bepaalt de eigenaar zelf de huurprijs.	Zie Uu	geen
Aaa	Ingebracht door: 10 De huidige huurprijzen staan in geen verhouding met de aanbevelingen weergegeven in de wet huurprijzen en puntenstelsel. Ligging, locatie en kwaliteit bepalen die prijs.	De marktwaarde van woningen in Leiden (net zoals die in Amsterdam, Delft en andere populaire woonsteden) ligt inderdaad hoger dan elders. Daarmee is rekening gehouden via de schaarstepunten die verhuurders in deze regio's mogen toepassen (en straks via de WOZ waarde.)	geen
Bbb	Ingebracht door: 11 De huurprijs wordt in alle gevallen bepaald door de verhuurder, wij geven in sommige gevallen enkel een advies op basis van de huidige markt die wordt bepaald door	Zie boven. Bij geliberaliseerde woningen staat het verhuurder en bemiddelingsbureau vrij een woning aan te bieden/	geen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	vraag en aanbod. Wij adviseren verhuurder juist de prijzen toegankelijk te houden zodat er minder kans op leegstand is en een woning sneller verhuurd kan worden. Het opdrijven van huurprijzen is voor ons dus helemaal niet interessant.	te bemiddelen met een huurprijs die bepaald wordt door de markt.	
	Thema: Bepaling uitsluiten NVM/ VBO/ NWI		
Ccc	Ingebracht door: 1 Het uitsluiten van woning- en kamerbemiddelingsbureaus die lid zijn van NVM/ VBO/ NWI zorgt voor oneerlijke concurrentie.	Wij willen bureaus die aangesloten zijn bij een brancheorganisatie vrijstellen van vergunningsplicht omdat wij ervan uitgaan dat zij in de statuten of huishoudelijk reglement bepalingen van gelijke strekking hebben opgenomen als die in deze verordening en een geschillencommissie kennen.	geen
Ddd	Ingebracht door 4: Het idee van een verordening is niet verkeerd maar zou voor iedereen moeten gelden die een woning aanbiedt in Leiden	Zie onder Ccc en onder Eee.	Zie hierboven
	Thema: Geografische reikwijdte		
Eee	Ingebracht door: 4, 8, 10 De verordening zou moeten gelden voor iedereen die een woning aanbiedt in de gemeente Leiden en niet alleen voor woningbureaus die in Leiden gevestigd zijn.	De verordening geldt voor bemiddelingsbureaus, al dan niet in Leiden gevestigd die woonruimte te huur aanbieden in Leiden. De verordening geldt niet voor particulieren die zelf een woning aanbieden.	geen
Fff	Ingebracht door: 4, 6,7, 8, 9 en 11 De geografische reikwijdte van de verordening beperkt zich niet tot de grenzen van de gemeente Leiden. Zo rijst de vraag of een bemiddelingsbureau dat is gevestigd in Leiden, maar via een website onroerende zaken te huur aanbiedt die zijn gelegen buiten de gemeente Leiden, valt onder de	Elders gevestigde bemiddelingsbureaus die woonruimte in de huursector in Leiden aanbieden vallen onder de verordening. Dat volgt uit de verbodsbepaling in artikel 2 lid 1 onder a).	Geen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	vergunningplicht. Andersom geldt hetzelfde voor bemiddelingsbureaus die zijn gevestigd buiten Leiden en objecten te huur aanbieden die zijn gelegen in Leiden. (Artikel 108 lid 1 Gemeentewet en artikel 149 Gemeentewet).		
Ggg	Ingebracht door: 8 Door de verordening alleen te laten voor bureaus die in Leiden zijn gevestigd, discrimineert u de bureaus in uw eigen stad. De negatieve financiële en economische gevolgen zijn voor de bureaus (gevestigd in Leiden) en de stad Leiden.	De verordening geldt voor alle bemiddelingsbureaus die woonruimte in Leiden in de huursector aanbieden. Van discriminatie is geen sprake.	geen
Hhh	Ingebracht door: 11 In artikel 2 lid 1 wordt gesproken over dat de vergunning geldt voor eenieder die bemiddelt in woonruimte in Leiden. Onze vraag is hoe u dit wilt gaan handhaven? De vergunning is één, maar als wij aan allerlei voorwaarden moeten voldoen, hoe voorkomt u dan dat kantoor A uit plaats B ook voldoet aan deze voorwaarden en de beschikking heeft over een vergunning?	De verordening geldt voor alle bemiddelingsbureaus die woonruimte in Leiden in de huursector aanbieden. Mocht blijken dat er bureaus van buiten Leiden zonder vergunning of in strijd met de verordening woonruimte in de huursector in Leiden verhuren, dan kan daar handhavend tegen worden opgetreden.	geen
Thema: Averechts effect			
lii	Ingebracht door: 4 De naleving van de toepassing van maximale huurprijzen in Amsterdam had averechtse effecten en heeft niet geleid tot een toename woningen of goedkopere woonruimten. Dit kan leiden tot de volgende scenario's: Huiseigenaren gaan de woonruimte zelf aanbieden waardoor woningbureaus geen woonruimte meer kunnen vinden en nog minder woningen conform de regels wordt verhuurd; om break-even te draaien gaan huiseigenaren woningen samenvoegen om in de vrije sector te komen (en de prijzen verder toenemen); huiseigenaren stoppen met het verhuren en gaan over tot uitponden van hun vastgoed-	Zoals in de nota Wonen "Leiden kijkt vooruit en pakt door" beschreven, investeren wij in uitbreiding van zelfstandige en onzelfstandige huurwoonruimte zoals o.a. via de realisatie van de Leidse Schans. Wij verwachten hiermee eventueel optredende averechtse effecten te kunnen compenseren. Bovendien vragen wij ons af of dit effect zo snel zal optreden.	geen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	portefeuille; huiseigenaren zullen minder geld investeren in onderhoud waardoor het straatbeeld zal verloederen.		
Jjj	Ingebracht door: 5 Wanneer de verhuur via een bemiddelingsbureau leidt tot een niet-rendabele huurprijs zullen verhuurders kiezen voor andere wegen. Omzetverlies voor bemiddelingsbureaus en hogere prijzen zijn waarschijnlijk het gevolg.	Zie onder lii	geen
Kkk	Ingebracht door: 5 De oplossing van de problemen op de Leidse woningmarkt moet komen door het vergroten van het aanbod van woningen en/of kamers en niet in door het invoeren van een vergunningstelsel voor bemiddelingsbureaus. Invoering zal een averechts effect hebben en leiden tot een beperking van het aanbod.	Inderdaad de beste oplossing is zorgen voor voldoende huurwoningen. Daar zijn wij hard mee bezig o.a. via de realisatie van de Leidse Schans en de uitvoering van de andere actiepunten uit de nota Wonen.	geen
LII	Ingebracht door: 4, 6,7, 8, 9 en 11 De noodzakelijke beperking tot de gemeentegrenzen zal leiden tot een verstoring van het level-playing-field met de aangrenzende markt. Het zal niet langer interessant zijn om te investeren in panden in de Leidse binnenstad, hetgeen zal leiden tot verpaupering en verdere afname van het aantal studentenwoningen in Leiden. Investeerders zullen geneigd zijn te investeren in nieuw- of verbouw in aangrenzende gemeente, te meer nu de Minister heeft aangekondigd het puntenstelsel zodanig te wijzigen dat dit voor een bepaalde periode niet op nieuwbouwwoningen van toepassingen zal zijn.	Wij zijn van mening dat dat effect niet zal optreden omdat de meeste studenten bij voorkeur in de binnenstad of vlak bij de binnenstad willen wonen.	geen
Mmm	Ingebracht door: 4, 6, 7, 8, 9 en 11 De vraag rijst of deze verordening een oplossing zal bieden voor de problemen waarmee de Leidse woningmarkt kampt. Voor huurders is een lagere huurprijs wenselijk. Echter, de relatieve	Eigenaren moeten zich (en hadden dat ook hiervoor moeten doen) bij investeringen in panden/ kamers rekenschap geven van de geldende regels en daarop hun	geen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	<p>hoge huurprijzen in Leiden komen voort uit de bestaande schaarste aan woningen en een hoge vraag naar kamers. Huidige eigenaren hebben in panden geïnvesteerd met een rendementsverwachting, en verhuur is alleen rendabel tegen huurprijzen boven de maximaal redelijke huurprijs. Verhuurders zullen, indien verhuur via een bemiddelingsbureau leidt tot een niet-rendabele huurprijs, kiezen voor verhuur langs een andere weg. Daarmee schiet de verordening haar doel voorbij. De kamerbemiddelingsbureaus zouden hun omzet kwijt raken, terwijl de huurprijzen niet zullen dalen.</p>	<p>rendementsverwachtingen baseren.</p>	
Nnn	<p>Ingebracht door: 6, 9 De oplossing van de problemen op de Leidse kamermarkt zullen moeten komen door het vergroten van het aanbod van kamers en niet in het beperken van het rendement van verhuur of het invoeren van een vergunningstelsel voor bemiddelingsbureaus. Dergelijke maatregelen zullen hooguit leiden tot een verdere beperking van het aanbod van kamers en daarmee een averechts effect hebben.</p>	<p>Zie boven onder lii. Het meest effectief is uiteraard het vergroten van het aantal huurwoningruimtes.</p>	geen
Ooo	<p>Ingebracht door: 7 De verordening heeft juist een prijsverhogend effect en zal schaarste creëren. Verhuurders zullen zelf huurder zoeken, overeenkomsten opstellen en zoekers laten onderhandelen. Het goedkope segment op de markt zal kleiner worden, omdat verhuurders kamerverhuurpanden zullen gaan omzetten naar vrije sector woningen/appartementen, verhuurders geen heil meer zien in de verhuur van goedkopere appartementen en deze gaan verkopen, en verhuurders zullen door de mindere huuropbrengst bekribbelen op het onderhoud van hun panden. Dit kan en</p>	<p>Zie lii en Kkk</p>	geen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	mag niet de intentie zijn van de gemeente Leiden.		
Ppp	Ingebracht door: 10 en 11 Wanneer de eigenaren verplicht worden hun huurprijs via de huidige huurprijzen en puntenstelsel vast te stellen heeft dit grote gevolgen. Eigenaren zullen aanpassingen doen en woningen samenvoegen om woonruimten in de vrije sector te laten vallen. Hierdoor zal het aanbod afnemen.	Zie lii	geen
Qqq	Ingebracht door: 11 Indien verhuurders door ons verplicht worden om zich aan de huurprijsgrens te houden dan zal dit de schaarste op de woningmarkt alleen maar vergroten (door het samenvoegen van woningen, besparingen op onderhoud, het uitponden van woningen, en niet transparant woningaanbod). Daarnaast bestaat er in Nederland al een Huurcommissie waar huurders terecht kunnen indien zij het niet eens zijn met de huurprijs van hun woning. Ook zijn op Prinsjesdag nieuwe plannen omtrent het woningwaardestelsel aangekondigd met als gevolg dat het huidige systeem vanaf 1 juli 2014 niet meer van toepassing zal zijn.	Wanneer de wet wijzigt zullen wij de verordening zo nodig daarop aanpassen.	geen
	Thema: Verzoeken		
Rrr	Ingebracht door: 1 Huidige woning- en kamerbemiddelingsbureaus moet ten minste 1 jaar (duur van certificering) de tijd gegeven worden om alsnog NVM- of VBO lid te worden.	Wij streven ernaar de verordening 1 juli 2014 te laten ingaan. Dit achten wij voldoende om alsnog lid te worden van een brancheorganisatie.	geen
Sss	Ingebracht door: 2 Vastgoed Management Nederland (VGM NL) wil zijn leden vrijstellen van de vergunningsplicht en wil opgenomen worden in artikel 2, lid 2b. De bij deze branchevereniging, voor professionele	Wij stemmen in met de gewenste gelijkstelling.	Wij passen de verordening in die zin aan dat wij bij artikel 2. Lid 2b ook Vastgoedmanagement Nederland noemen.

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	<p>vastgoedbeheerders van woningen, kantoren & winkels en voor Verenigingen van Eigenaars, aangesloten ondernemingen houden zich aan de wet, hebben de VGM NL gedragscode ondertekend en werken volgens vaste processen en procedures. De leden van VGM NL willen niet geassocieerd worden met het misbruik van positie door bemiddelingsbureaus.</p>		
Ttt	<p>Ingebracht door: 4, Wil graag verdere inspraak hebben in latere versies en meedenken met de gemeente om het een en ander te bewerkstelligen.</p>	<p>De inspraakperiode is nu afgerond. Dat laat onverlet dat suggesties voor de uitvoering en/ of beleidsregels altijd welkom zijn.</p>	geen
Uuu	<p>Ingebracht door: 4, 5, 6, 7, 8, 9 Verzoekt het college af te zien van het voornemen om een verordening op de woning- en kamerbemiddelingsbureaus vast te laten stellen.</p>	<p>Zoals uit onze reactie op de genoemde bezwaren hierboven blijkt, geven de inspraakreacties ons geen aanleiding af te zien van de invoering van de verordening. Wel zullen wij deze op onderdelen aanpassen (o.a. de definitie van bemiddeling en de geografische reikwijdte).</p>	geen
Vvw	<p>Ingebracht door: 4, 5, 6, 7, 8, 9 en 11 Verschillende wetsvoorstellen zijn aanhangig, die zullen leiden tot een wijziging van het huurprijzenrecht. Het lijkt raadzaam om de ontwikkelingen op dit punt af te wachten, alvorens tot vaststelling van de verordening over te gaan. Gewezen kan worden op de volgende wetsvoorstellen: Wijziging Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte en Burgerlijk Wetboek (huurverhoging op grond van inkomen 33 129, huurverhoging op grond van een tweede categorie huishoudinkomen 33 330, modernisering en vereenvoudiging van de werkwijze van de huurcommissie 33 698).</p>	<p>Zodra nieuwe wetgeving van kracht wordt die relevant is voor deze verordening passen wij de verordening zo nodig daarop aan.</p>	geen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	Thema: Alternatieven / suggesties		
Www	Ingebracht door: 3 Stelt de volgende aanvullingen op het vergunningstelsel voor: een bemiddelaar moet voldoende kennis hebben (over wet- en regelgeving). Dit kan worden aangetoond door een inschrijving in het "wonen" register van SCVM of Vastgoedcert.	Wij achten de in de verordening opgenomen bepalingen voldoende.	Geen
Xxx	Ingebracht door: 3 Stelt de volgende aanvullingen op het vergunningstelsel voor: Een bemiddelaar moet aangesloten zijn bij de geschillencommissie makelaardij.	De verordening beoogt mede te voorzien in klachten over bemiddelingsbureaus die niet zijn aangesloten bij een geschillen commissie. Het stellen van een dergelijke eis achten wij in strijd met de Dienstenrichtlijn.	geen
Yyy	Ingebracht door: 3 Stelt de volgende aanvullingen op het vergunningstelsel voor: bemiddelaars verplichten een informatiepakket aan huurders te overhandigen waar de relevante wet- en regelgeving (o.a. kosten/vergoedingen) zijn opgenomen	Er zijn voldoende laagdrempelige mogelijkheden om informatie te krijgen over wet- en regelgeving zoals de website van de gemeente Leiden onder het kopje over de stad/ student	geen
Zzz	Ingebracht door: 3 Goede en actieve voorlichting over relevante wet- en regelgeving (ook over terugvordering onverschuldigd betaalde bedragen) aan huurders via de gemeente, bibliotheek, Expat Centre Leiden, etc.	Zie Yyy.	geen
Aaaa	Ingebracht door: 4, 5, 6, 7, 8, 9, en11 Is bereid samen met de gemeente het gesprek aan te gaan over het functioneren van de lokale kamerverhuurmarkt. Een constructieve samenwerking waarbij met name ook de grote studentenhuysvesters en de gemeente een belangrijke rol hebben, is aanzienlijk doelmatiger dan het vaststellen van de onderhavige	Graag gaan wij in op dit aanbod hoewel dat vooralsnog niet zal betekenen dat wij de verordening niet zullen invoeren. Mocht dit overigens leiden tot betere, concrete en effectieve voorstellen dan kan in een later stadium worden bezien wat voor consequenties dat voor de	geen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	verordening.	verordening behoort te hebben.	
Bbbb	Ingebracht door: 4,6, 7,8,9 en 11 De vraag rijst of het enkele bieden van een mogelijkheid aan verhuurders om woonruimte te huur aan te bieden, bijvoorbeeld via een website, valt onder de definitie (artikel 1) zoals die is opgenomen in de verordening, ook als van bemiddelingsactiviteiten geen sprake is. Naar mening van de 6 en 9 zou deze website onder de definitie van het begrip bemiddeling vallen zoals dat is opgenomen in de verordening, terwijl van feitelijke bemiddeling geen sprake is. De verordening zal op dit punt nader moeten worden uitgewerkt.	Als alleen sprake is van het aanbieden van woonruimte in de huursector zonder bemiddelingsactiviteiten is de verordening niet van toepassing.	Geen. De definitie van bemiddeling in Artikel 1 lid 2 b) luidt: bemiddeling: het tegen vergoeding bedrijfsmatig of bij wijze van beroep of gewoonte aanbieden van woonruimte in de huursector in Leiden van derden aan een woning- of kamerzoekende en het afsluiten van of ondersteunen bij overeenkomsten betreffende de huur ;
Cccc	Ingebracht door: 7, 8 Houd zich graag beschikbaar voor eventuele vragen en bied zich aan om in overleg met de gemeente tot een consensus te komen.	Wij staan altijd open voor goede suggesties, zie ook onder Aaaa.	geen
Dddd	Ingebracht door: 10 en 11 Zouden graag, als gezamenlijke verhuurmakelaars samen met de gemeente Leiden, tot een goede verordening komen voor woning- en kamerbemiddelingsbureaus, omtrent de verhuur van woonruimtes in de gemeente Leiden.	Zie hierboven onder Aaaa en Cccc.	geen
Eeee	Ingebracht door: 11 Wil graag op de hoogte gehouden willen worden van de verdere ontwikkeling van de verordening en zijn tevens bereid om samen met u mee te denken om zo tot een passend alternatief te komen.	U krijgt bericht over de verdere procedure zodra ons college de beantwoording van de inspraakreacties heeft vastgesteld. Zier ook Aaaa en Cccc.	geen
Ffff	Ingebracht door 4: Wil liever een geldsanctie dan intrekken van de vergunning na tweemaal in de fout te zijn gegaan omdat dit tot gevolg	Het college kan overwegen de vergunning in te trekken als, na een waarschuwing, dezelfde	geen

	Samenvatting ingekomen reactie	Reactie van het college	Gevolgen voor het voorgestelde besluit
	heeft dat 2 personeelsleden worden ontslagen en drie freelancers geen werk meer hebben.	overtreding opnieuw begaan wordt. Wij achten dit effectiever dan een geldsanctie.	

Conclusie

De inspraakreacties geven geen aanleiding af te zien van het invoeren van een verordening op de woning- en kamerbemiddelingsbureaus. Wel zullen wij de verordening op onderdelen aanpassen. Deze zijn in de derde kolom van het overzicht aangegeven.

Vervolg procedure

Het college stelt zijn antwoord op de inspraakreacties vast en legt de gewijzigde verordening ter vaststelling aan de gemeenteraad voor.

De insprekers worden schriftelijk van het antwoord van het College van B&W en zijn besluit op de hoogte gesteld.

Informatiebijeenkomst verordening kamer en woningbemiddelingsbureaus 3 september 2013

Aanwezig:

Bemiddelingsbureaus: Joost Bos (Forest Real Estate), Maurice van Straaten (Vijf sterren), Berry Ouwehand en Pien Mom (KamerRaad), Lisette van der Mark (Living Today), Sjouke Sjaardema (Sjaardema Vastgoed bv), Peter van der Tweel (Tweel Wonen voorheen Rotsvast), Niels Veldt (Victoria Vastgoed), Peter van der Werff (E-line Vastgoed), Outman Mgharbi (Easy Rentals), Caspar Spendel (De verhuurmakelaar) en Nick Romsom (Remax)

Gemeente: Adriaan Kooi en Nol Karbet (team Vergunningen en Subsidies), Karst Doevendans (afdeling Handhaving), Marian Weevers (Sociaal en Economisch Beleid), Mart Keuning (raadslid ChristenUnie)

1. Aard en omvang probleem

Welke bemiddelingsbureaus betreft het? Hoeveel gevallen? Wat zijn concreet de klachten ?

De bemiddelingsbureaus zijn transparant in wat ze bieden en in welke kosten daar tegenover staan: namelijk een maand huur (dit is op de sites te lezen). In die zin voldoen we dus al aan de eisen van de verordening.

De inspanningen van de bemiddelingsbureau variëren sterk: soms is het snel voor elkaar andere keren ben je er erg veel tijd mee kwijt, ergo de bemiddelingsprijs is niet direct gerelateerd aan de inspanning maar aan het resultaat.

2. Maximale huurprijs bij woningen onder de huurprijsgrens => mogelijk negatief effect in gespannen (kamer-)markt zoals in Leiden

De maximering van de huurprijs (op basis van het puntenstelsel) is niet de verantwoordelijkheid van de bemiddelaar maar van de verhuurder. De eigenaar stelt de huurprijs vast. Handhaving van de huurprijs loopt via de huurcommissie: daar heeft de gemeente geen rol in.

Het puntenstelsel houdt geen rekening met de markt in Leiden. De extra punten die schaarstegemeenten als Leiden kunnen toepassen zijn onvoldoende om deze marktverschillen te compenseren. Bovendien houdt het puntenstelsel geen rekening met verschillen in locaties binnen de stad zodat bijvoorbeeld een kamer op het Rapenburg evenveel zou moeten kosten als een in Leiden Zuidwest.

80-85% Van de kamers in Leiden heeft een huurprijs hoger dan het puntensysteem toelaat als gevolg van de markt en daar wordt niet massaal tegen geprocedeerd door de huurders.

Nu verhalen gemakkelijker is geworden zullen verhuurders bij kamers < huurprijsgrens geneigd zijn hier (vrije sector) huurappartementen van te maken zodat ze niet meer gehouden zijn aan een maximale huurprijs. Een ander risico is dat ze minder aandacht aan onderhoud besteden.

Landelijk is men bezig met de ontwikkeling van een ander systeem ter vervanging van het puntenstelsel.

Waarom wacht de gemeente dit niet af alvorens een verordening in te voeren?

3. Uitsluiten NVM/ VBO/ NWI

Wanneer bemiddelaars zich verenigen in een brancheorganisatie worden zij dan ook vrijgesteld zoals NVM en VBO?

Uitsluiten NVM, VBO en NWI's is niet terecht: er loopt een rechtszaak tegen NVM..

Amsterdam is niet voor niets afgestapt van een verordening gebaseerd op vergunningen

4. Overig

Hoe zit dat met bemiddelaars die buiten de Leidse gemeentegrenzen gevestigd zijn maar wel in Leidse woningen bemiddelen?

Is de gemeente wel goed op de hoogte van doel en werkwijze bemiddelingsbureau. Diverse bemiddelaars nodigen politiek en ambtenaren uit om een dag mee te lopen op een bemiddelingsbureau.

De aanwezige bemiddelaars willen graag gezamenlijk reageren: is een a twee weken uitstel om die reden mogelijk?

Conclusies

De aanwezige bemiddelingsbureaus zijn niet per se tegen een vergunningstelsel en een verordening (geschatte leges wordt wel hoog gevonden) .

Wel zijn ze tegen een maximale huurprijs gebaseerd op puntenstelsel=> dit is niet de verantwoordelijkheid van de bemiddelaar, maar van de verhuurder/eigenaar.

Gewezen wordt ook op het averechts effect van de invoering van deze voorwaarde in een verordening: het risico dat er nog minder kamers (ivm verhelen tot appartement) komen en/ of dat eigenaren/ verhuurders minder aandacht gaan besteden aan onderhoud.

De bemiddelaars overwegen een gezamenlijke inspraakreactie, mogelijk met een alternatief.

Ook overwegen zij de oprichting van een branchevereniging als zij dan ook uitgezonderd worden zoals NVM en VBO.

Afspraken

De gemeente laat via de mail weten of 1 a 2 weken uitstel mogelijk is (is gebeurd: reacties die binnen twee weken na het verstrijken van de inspraaktermijn zijn ingediend, worden beschouwd als tijdig ingediend)

We komen terug op het aanbod van de bemiddelaars om een dag mee te lopen (is eveneens gebeurd).