

Raadsinformatiebrief

Van	Burgemeester en Wethouder/Burgemeester	Zaak nr.	1371161
Aan	Gemeenteraad	RIB nr.	2023 - 101
Portefeuillehouder	K.J. Walters	Datum	13 december 2023
Informatie bij	Iris Toorenburg	Tel. nr.	(035) 629 2504

Onderwerp

Meldpunt en handhaving algemene regels Wet Goed Verhuurderschap

Kernboodschap

Per 1 juli 2023 is de Wet Goed Verhuurderschap in werking getreden. Op grond van deze wet dient iedere gemeente een meldpunt te hebben waar alle huurders, woningzoekenden en omwonenden meldingen kunnen maken over ongewenst verhuurgedrag. Alle gemeenten in de regio Gooi en Vechtstreek kiezen ervoor om capaciteit en middelen hiervoor te bundelen en één gezamenlijk regionaal meldpunt op te richten dat per 1 januari 2024 in werking treedt.

Het regionale meldpunt wordt op de website van het Regionaal Urgentie bureau Gooi en Vechtstreek (RUB) opgezet, waarbij het RUB de aard van meldingen registreert, telefonische vragen vanuit huurders beantwoordt en de, niet-anonieme, meldingen doorstuurt naar de betreffende gemeente en/of de uitvoeringspartners [Meldpunt Discriminatie Gooi en Vechtstreek](#) (MDRGV) en [Sociaal Raadslieden](#) (SR).

Het MDRGV heeft veel ervaring met de afhandeling van discriminatiemeldingen en pakt de discriminatiemeldingen op. De Sociaal Raadslieden pakken, door ervaring met meldingen over onder andere financiën en intimidatie, de meldingen over intimidatie, waarborgsommen, servicekosten, bemiddelingskosten en schriftelijke vereisten van huurcontracten voor arbeidsmigranten op. Anonieme meldingen worden opgepakt door Team Toezicht bij de gemeente aan de hand van de handavingsprocedure opgesteld vanuit de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

Bij meldingen over woningcorporaties wordt de melder doorverwezen naar de betreffende corporatie. Het toezicht op het naleven van de algemene regels van goed verhuurderschap door woningcorporaties is aan de Autoriteit Woningcorporaties (AW), hier ligt geen bevoegdheid voor de gemeente. De melding wordt wel geregistreerd bij het RUB, zodat indien nodig de gemeente hierover in gesprek kan met de betreffende corporaties.

Het jaar 2024 dient als overgangsjaar, waarin vooral wordt gericht op het efficiënt, effectief en zoveel als mogelijk digitaal afhandelen van de meldingen. Aangezien dit meldpunt nieuw is en we ook niet eerder als gemeenten op alle punten die de Wet Goed Verhuurderschap voorschrijft hebben moeten handhaven, vinden er regelmatig evaluaties plaats om te kijken wat de aard en omvang is van meldingen en of de uitvoeringspartners de meldingen goed kunnen afhandelen.

Alle informatie over de nieuwe wetgeving en het meldpunt komt op de website van het Regionaal Urgentie bureau te staan. Op de websites van de regiogemeenten komt een doorverwijzing naar de website van het regionaal meldpunt en alle verhuurders worden verplicht hun huurders te informeren over de contactgegevens van dit regionaal meldpunt.

Aanleiding

Met de invoering van de Wet goed verhuurderschap (Wgv) op 1 juli 2023 hebben gemeenten een belangrijke rol gekregen bij het bevorderen van goed verhuurderschap.

Het doel van de wet is om ongewenste verhuurpraktijken te voorkomen en tegen te gaan bij alle groepen huurders, waaronder arbeidsmigranten. De wet zorgt ervoor dat gemeenten kan optreden bij misstanden op de lokale huurmarkt.

Om de doelstelling te kunnen bereiken, introduceert de wet 3 instrumenten:

1. **Meldpunt (verplicht).** Bij het door het college van burgemeester en wethouders in te stellen meldpunt kunnen huurders (inclusief arbeidsmigranten), woningzoekenden, omwonenden en anderen terecht met signalen en klachten over ongewenst gedrag van verhuurders of verhuurbemiddelaars. Daarmee vormt het meldpunt een belangrijke basis voor de gemeentelijke handhaving.
2. **Handhaving algemene regels (verplicht).** Artikel 2 van de wet stelt een basisnorm voor goed verhuurderschap vast door middel van landelijk geldende algemene regels. Het college is belast met de handhaving van de wet. De algemene regels voor goed verhuurderschap zijn:
 - Het onthouden van iedere vorm van discriminatie door middel van een transparant selectieproces, objectieve selectiecriteria, motivering keuze huurder en een vastgelegde werkwijze ter voorkoming van discriminatie;
 - Het onthouden van iedere vorm van intimidatie;
 - Regels omtrent de waarborgsom en servicekosten;
 - Schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst;
 - De huurder schriftelijk informeren over de rechten en plichten ten aanzien van het gehuurde, de contactgegevens van het meldpunt en van de verhuurder, de servicekosten en waarborgsom;
 - Verbod op dubbele bemiddelingskosten;
 - Aparte arbeids- en huurovereenkomst voor arbeidsmigranten en informatie in een taal die de arbeidsmigrant begrijpt.
3. **Verhuurvergunning regulier en arbeidsmigranten (optioneel).** De wet biedt gemeenten de mogelijkheid om door vaststelling van een verhuurverordening 2 soorten verhuurvergunningen in te voeren:
 - a. De algemene verhuurvergunning voor te bepalen categorieën reguliere woonruimten. Deze is gebiedsgebonden en geldt alleen voor de aangewezen gebieden. Daarmee kunnen gemeenten bijvoorbeeld in kwetsbare wijken extra eisen stellen aan verhuurders wat betreft het onderhoud en, in het geval van gereguleerde zelfstandige huurwoningen, de maximale huurprijs van een woning.
 - b. De verhuurvergunning arbeidsmigranten voor verblijfsruimten. Hiermee kunnen gemeenten sturen op kwalitatief goede huisvesting voor arbeidsmigranten met voorwaarden voor het maximaal aantal personen per kamer, voorzieningen voor hygiëne en voor het bewaren en bereiden van voedsel. Deze vergunning kan worden ingevoerd voor het gehele grondgebied van de gemeente.

Om aan de verplichtingen te voldoen die voortkomt uit de Wet Goed Verhuurderschap heeft het college ingestemd met het instellen van een Regionaal meldpunt waar alle huurders, woningzoekenden en omwonenden in de Regio Gooi en Vechtstreek laagdrempelig en kosteloos signalen en klachten kunnen doorgeven over ongewenst verhuurgedrag. Tevens is er een proces afgesproken om op de algemene regels van de Wet Goed Verhuurderschap te handhaven.

Er is vooralsnog niet voor gekozen om van de mogelijkheid gebruik te maken om ook een verhuurvergunning vast te stellen. De prioriteit is om eerst het meldpunt en de handhaving goed op orde te krijgen. Dit aangezien dit nu nieuw is en nog onduidelijk is hoeveel (handhavings)capaciteit dit

gaat kosten. Vervolgens is onderzoek nodig om -indien de raad dat wenst- te kijken of de noodzaak aanwezig is om ook een verhuurvergunning vast te stellen om de leefbaarheid van bepaalde gebieden te verbeteren en/ of te sturen op goede huisvesting voor arbeidsmigranten.

Hilversumse Raads- en Commissieleden zijn op 17 oktober 2023 tijdens een thema avond 'nieuwe wetgeving wonen' geïnformeerd over deze nieuwe wetgeving en het meldpunt. Met deze uitwerking van het meldpunt menen wij tevens invulling te hebben gegeven aan T23/42 (T23/42: Wethouder Walters zegt toe om uiterlijk 1 januari 2024 invulling te geven aan het openen van een meldpunt waar huurders anoniem en kosteloos terecht kunnen met klachten over ongewenst verhuurgedrag.).

Consequenties

Met het inwerking treden van het meldpunt goed verhuurderschap voldoet de gemeente Hilversum in regionale samenwerking aan de nieuwe wettelijke verplichting op grond van de Wet Goed Verhuurderschap. Deze wet stelt de gemeente Hilversum verantwoordelijk voor het beschermen van huurders, woningzoekenden en arbeidsmigranten tegen oneerbiedige verhuurders. De positie van de Hilversumse huurder wordt hierdoor versterkt en de leefbaarheid beschermt. Bovendien moet op grond van de nieuwe wet elke verhuurder de huurder, in een voor de huurder begrijpbare taal, informeren over het regionaal meldpunt. Komt de verhuurder de regels niet na, dan mag de gemeente de overtreding openbaar maken, een boete opleggen en in het uiterste geval overgaan tot in beheer name.

De mogelijkheid bestaat echter dat er te weinig meldingen binnenkomen uit angst voor represailles vanuit de verhuurder. Ook bestaat het risico dat, vooral discriminatie en intimidatie, meldingen binnenkomen op basis van het onderbuikgevoel van de verhuurder doordat deze begrippen voor eigen invulling vatbaar zijn. (Ver)huurders wordt duidelijkheid verschaft over de inhoud van dergelijke meldingen door het schetsen van kaders op basis van het [wetboek van strafrecht](#) met betrekking tot de begrippen discriminatie en intimidatie.

Voor de handhaving op meldingen zijn bewijsstukken nodig maar het aanleveren van deze stukken, zoals de eindafrekening van de servicekosten, kan lang duren. Het is nog moeilijk te voorspellen in hoeveel gevallen bestuurlijk optreden aan de orde zal zijn en in hoeverre deze procedures daadwerkelijk leiden tot uitspraak ten gunste van de huurder. Ten slotte heeft de uitvoeringspartner de Sociaal Raadslieden zorgen geuit over de inname van werkuren door meldingen van ontevreden huurders waardoor andere zaken onderbelicht. Naar ervaring van de gemeenten Amsterdam en Den Haag verwachten wij dat de werkdruk van de Sociaal Raadslieden nauwelijks tot licht stijgt. Mocht de uitvoeringspartner toch de capaciteiten moeten verhogen dan kan dit gefinancierd worden vanuit het structurele budget.

Vervolgtraject

Vanaf 1 januari 2024 is op de website van het Regionaal Urgentie bureau alle informatie over het meldpunt ongewenst verhuurgedrag te vinden voor huurders en verhuurder naar inzichten van de [website](#) over goed verhuurderschap van de gemeente Den Haag. De website van het RUB zal op B1 taalniveau informatie verstrekken over de 7 algemene regels waarvoor het meldpunt bedoelt is, waar het meldpunt niet voor bedoelt is, waar huurders eventueel terecht kunnen voor overige meldingen, en wat er gebeurt met meldingen en persoonsgegevens.

De regiogemeenten plaatsen de link naar de website van het RUB tevens op de eigen gemeentelijke website. Voor de gemeente Hilversum zal daarbij aansluiting gezocht worden bij de bestaande website teksten in het kader van meervoudige bewoning, splitsing en verkamering. Alle verhuurders worden verplicht hun huurders te informeren over de contactgegevens van dit regionaal meldpunt.

2024 gebruiken wij als overgangsjaar, waarin we met elkaar, onze partners én landelijk ervaringen opdoen over de uitvoering van deze wet, zodat het meldpunt steeds beter kan worden ingericht en de opvolging van de meldingen steeds effectiever en efficiënter gaat.

Om vinger aan de pols te houden is afgesproken het proces en de type meldingen goed te monitoren en te evalueren met Toezicht, de regiogemeenten, het Regionaal Urgentiebureau en de uitvoeringspartners. In overleg met de uitvoeringspartners is afgesproken om meerdere evaluatiemomenten nader in te plannen gedurende het jaar om onder andere de druk op capaciteiten te bespreken.

Aan het einde van 2024 wordt de Raad via een collegebrief geïnformeerd over de voortgang en indien nodig eventuele wijzigingen / aanscherpingen in de aanpak.

Burgemeester en wethouders van Hilversum,
de gemeentesecretaris,

de burgemeester,

mr. C.P. Torres Barrera

dr. ir. G.M. van den Top

Bijlage(n):

1. Algemene Regels voor Goed Verhuurderschap
2. Handhavingsprocedure Gemeente

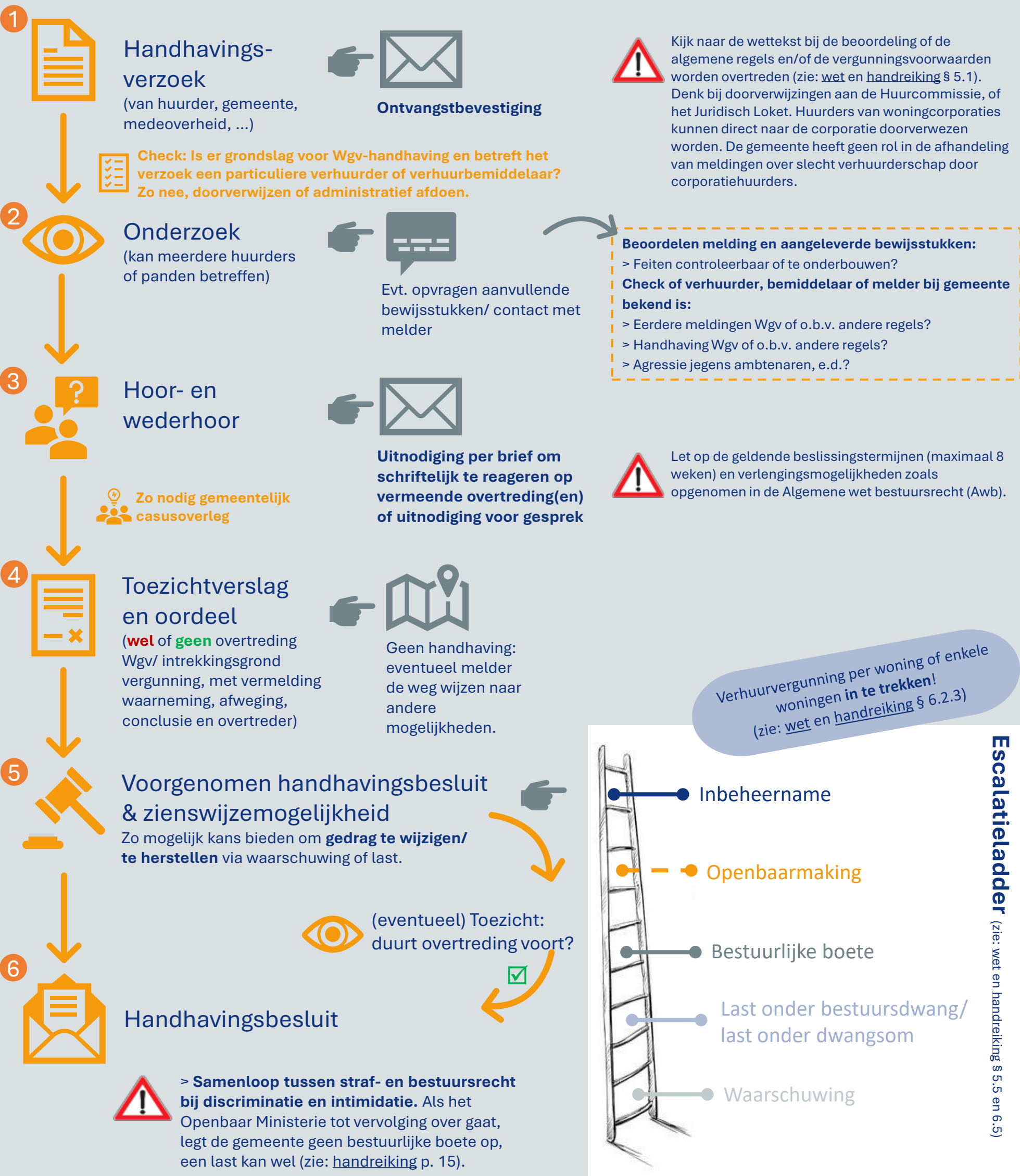
Deze raadsinformatiebrief is digitaal beschikbaar op [internet](#) onder "Vergaderstukken", B en W-vergadering van 12 december 2023.

Bijlage 1 – De algemene regels voor Wet Goed Verhuurderschap

In de algemene regels van artikel 2 van de wet heeft de wetgever beschreven wat onder goed verhuurderschap wordt verstaan. Zeven elementen staan daarbij centraal:

1. de verhuurder onthoudt zich van iedere vorm van ongerechtvaardigd onderscheid (discriminatie);
2. de verhuurder onthoudt zich van iedere vorm van intimidatie;
3. de verhuurder brengt geen waarborgsom in rekening die hoger is dan tweemaal de huurprijs. Hiervoor wordt een nieuw artikel opgenomen in Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (artikel 261b);
4. de verhuurder legt de huurovereenkomst schriftelijk vast;
5. de verhuurder verstrekt schriftelijk informatie aan de huurder over:
 - a. de rechten en plichten van de huurder ten aanzien van het gehuurde, voor zover deze rechten en plichten niet in de huurovereenkomst zijn opgenomen;
 - b. indien een waarborgsom in rekening wordt gebracht, de hoogte van de waarborgsom, de wijze waarop en de termijnen waarbinnen bij beëindiging van de huurovereenkomst de vordering van de huurder op de verhuurder ten aanzien van de waarborgsom wordt vastgesteld;
 - c. de contactgegevens van een contactpunt waar de huurder terecht kan bij zaken die het gehuurde betreffen;
 - d. de contactgegevens van het meldpunt van de gemeente waarin het gehuurde is gelegen⁴; en
 - e. indien servicekosten in rekening worden gebracht, de betalingsverplichting van de huurder waarbij geldt dat jaarlijks een volledige kostenspecificatie aan de huurder dient te worden verstrekt.
6. de verhuurder brengt geen andere servicekosten in rekening dan opgenomen in de artikelen 259 en 261 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek;
7. Specifiek voor verhuurbemiddelaars geldt aanvullend dat zij geen dubbele bemiddelingskosten in rekening mogen brengen. Dit gold al op grond van artikel 417, vierde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, maar wordt nu ook voor de gemeente handhaafbaar.

Handhaving Wet goed verhuurderschap (Wgv)



Alg. regels Wgv	Normering	In de praktijk	Aandachtspunten
1. Geen ongerechtvaardigd onderscheid maken (discriminatie)	Het is verboden om onderscheid te maken op grond van ras, geloofsvertuiging, politieke overtuiging, geslacht, nationaliteit, seksuele gerichtheid, burgerlijke staat, handicap of chronische ziekte. De Wgv richt zich o.a. op het door de verhuurder of verhuurbemiddelaars gehanteerde proces dat zorgt voor het voorkomen van discriminatie.	Wgv gaat om: • een heldere en transparante selectieprocedure hanteren; • objectieve selectiecriteria gebruiken en communiceren bij het openbaar aanbieden van de woon- of verblijfsruimte; en • de keuze voor de gekozen huurder aan de afgewezen kandidaat-huurders motiveren. ⇒ Vanaf 1 januari 2024: • over een (schriftelijk vastgelegde) werkwijze beschikken die gericht is op voorkoming van woondiscriminatie (en hier uitvoering aan geven); • de werkwijze en maatregelen wanneer nodig actualiseren; • ervoor te zorgen dat eenieder kennis kan nemen van de actuele werkwijze.	Als er onterecht onderscheid wordt gemaakt zonder dat er een relatie is met de verhuur van woon- of verblijfsruimte, is de Wgv niet van toepassing. De gemeente kan de melder dan doorverwijzen naar de gemeentelijke Anti-discriminatievoorziening (ADV) of de strafrechtelijke weg (Politie - OM). Indien er wel een relatie is met de verhuur van woon- of verblijfsruimte doet de gemeente er verstandig aan de ADV om advies te vragen of de samenwerking op te zoeken.
2. Niet intimideren	De verhuurder dient zich te onthouden van iedere vorm van intimidatie : "iemand die door lichamelijk of psychisch geweld, bedreiging met geweld of een feitelijkheid wordt gedwongen om iets te doen, niet te doen of te dulden".	Vanuit de Wgv betekent dit dat verhuurders, verhuurbemiddelaars en beheerders: • op een juiste wijze en met respect voor de huurder omgaan met klachten; • geen vormen van fysieke of seksuele bedreiging of intimidatie hanteren; • geen voorzieningen saboteren; • niet overgaan tot het chanteren van de huurder (o.a. dreigen met het niet verlengen van een tijdelijk huurcontract of het opzeggen van de bestaande huurovereenkomst.	
3. Maximering waarborgsom op tweemaal de huurprijs	Een verhuurder mag geen waarborgsom rekenen die hoger is dan hetgeen daarover in het Burgerlijk Wetboek is bepaald.	Het Burgerlijk Wetboek heeft een nieuw artikel gekregen (artikel 261b, tweede lid van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek), waarin de hoogte van de waarborgsom wordt gemaximeerd op tweemaal de kale aanvangshuurprijs .	Binnen de Wgv kan gehandhaafd worden op de hoogte van de waarborgsom en de informatieplicht over de betreffende waarborgsom. Het is niet mogelijk om te handhaven op het niet terugbetalen van de waarborgsom aan de voormalige huurder. In de nieuwe bepaling van het Burgerlijk Wetboek wordt ook vastgelegd dat de huurder de waarborgsom binnen veertien dagen na de beëindiging van de huurovereenkomst terugontvangt, en wordt duidelijk wat wél en wat níét mag worden verrekend met de waarborgsom. Ook hier kan de gemeente niet op handhaven.
4. Schriftelijke huurovereenkomst	• De verhuurder of de verhuurbemiddelaar is verplicht de huurovereenkomst schriftelijk vast te leggen. • Bij de verhuur aan arbeidsmigranten dient de huurovereenkomst separaat van de overeenkomst tot het verrichten van arbeid te worden vastgelegd: hiermee ontstaat een scheiding van het huur- en arbeidscontract, en daarmee «baan en bed», en afhankelijkheid. ⇒ Dit geldt voor nieuwe overeenkomsten na 1 juli 2023.	Om te beoordelen of er sprake is van een huurovereenkomst, dient gekeken te worden of er is voldaan aan de definitie van een huurovereenkomst in de wet. Deze definitie staat vermeld in artikel 201 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek . Op grond van dit artikel is huur de overeenkomst waarbij de ene partij, de verhuurder, zich verbindt aan de andere partij, de huurder, een zaak of een gedeelte daarvan in gebruik te verstrekken en de huurder zich verbindt tot een tegenprestatie. Van belang zijn dus in beginsel twee essentialia waaraan voldaan moet zijn om te spreken van een huurovereenkomst: • het verschaffen van gebruik van een zaak door de verhuurder, en • het verrichten van een tegenprestatie door de huurder.	De tegenprestatie bestaat bijna altijd uit betaling van een geldbedrag. Dit hoeft echter niet. De tegenprestatie kan er ook uit bestaan dat een huurder de verhuurder verzorgt (een tegenprestatie ‘in natura’). De tegenprestatie dient echter wel voldoende bepaalbaar te zijn (bijv. onderhoudswerkzaamheden of huishoudelijke klussen), tegenover het gebruik te staan (bijv. de tegenprestatie moet wel in verhouding staan tot het gebruik van de zaak en niet slechts sporadisch gebeuren) en substantieel zijn (bijv. dus geen symbolische vergoeding).
5. Schriftelijk informatie aan de huurder verstreken	De verhuurder of de verhuurbemiddelaar heeft de plicht om schriftelijk informatie aan de huurder te verstrekken. ⇒ In het geval van reguliere verhuur geldt dit voor nieuwe overeenkomsten na 1 juli 2023. Voor overeenkomsten afgesloten voor de inwerkingtreding van de wet, verstrekt de verhuurder deze informatie uiterlijk per 1 juli 2024.	De verhuurder dient de huurder te informeren over: • De rechten en plichten van de huurder. Deze volgen uit de Regeling goed verhuurderschap; • Contactgegevens waar de huurder vragen over de woning kan stellen. • Als een waarborgsom in rekening wordt gebracht: de hoogte van de waarborgsom, de termijnen waarbinnen de huurder de waarborgsom moet terugbetalen, en de manier waarop de huurder de waarborgsom moet terugbetalen. • Als de verhuurder servicekosten bij de huurder in rekening brengt: de hoogte van de servicekosten en een jaarlijkse volledige kostenspecificatie aan de huurder. Vanaf 1 januari 2024 moet de huurder ook worden geïnformeerd over de contactgegevens van het gemeentelijk meldpunt.	In het geval van verhuur aan arbeidsmigranten dient de verhuurder of de verhuurbemiddelaar erin te voorzien dat de informatieverstrekking geschiedt in een taal waaraan de arbeidsmigrant de voorkeur geeft, tenzij er een andere taal gebruikt kan worden die hij begrijpt en waarin hij helder kan communiceren, hiervan moet de verhuurder zich vergewist hebben. De huurovereenkomst is van deze verplichting uitgezonderd, omdat de Nederlandse taal de taal is in het bestuurlijk- en het rechtsverkeer. ⇒ Dit geldt voor nieuwe overeenkomsten na 1 juli 2023. Voor overeenkomsten afgesloten voor de inwerkingtreding van de wet, geldt deze verplichting per 1 oktober 2024.
6. Servicekosten in rekening brengen conform Burgerlijk Wetboek	Gemeenten kunnen handhaven op de wijze waarop de servicekosten daadwerkelijk in rekening worden gebracht. Dit moet plaatsvinden vinden overeenkomstig de artikelen 259 en 261 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek: de verhuurder brengt geen andere servicekosten in rekening dan opgenomen in de artikelen 259 en 261 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.	In de wet is omschreven welke kosten onderdeel zijn van de kale huurprijs, welke kosten als servicekosten in rekening mogen worden gebracht. Daarnaast zijn er ook voorzieningen – en daarmee kosten – die hier buiten vallen. Kale huurprijs • Het bedrag dat de huurder maandelijks betaalt voor het huren van de woning, samen met de kosten voor voorzieningen die onlosmakelijk verbonden zijn met de gehuurde woning (de onroerende aanhorigheden). • Sommige woonconcepten kennen gemeenschappelijke ruimten, zoals een studie- of hobbyruimte, waar huurders exclusief toegang toe hebben, zitten in de kale huur. Denk ook aan de collectieve cv-installatie, het trappenhuis, gemeenschappelijke tuin. Servicekosten • Servicekosten zijn kosten voor geleverde zaken en diensten die bovenop de kale huur komen en die te maken hebben met wonen. De huurder betaalt hier maandelijks een bedrag voor. De verhuurder geeft elk jaar, voor 1 juli, inzage in de in rekening gebrachte servicekosten en opbouw hiervan. • Het gaat om werkelijk gemaakte en redelijke kosten. De verhuurder mag geen winst maken. Voorbeelden zijn: werkzaamheden van de huismeester/ schoonmaak en kleine herstellingen/ gebruik van meubels/ gas, water en licht zonder eigen meter. Overige kosten • Betaalt de verhuurder de gemeentebelastingen (het gebruikersdeel van de rioolheffing en de afvalstoffenheffing), dan stuurt hij hiervoor een aparte rekening aan de huurder. Deze kosten mogen niet via de kale huur of de servicekosten doorberekend worden. • Voor aanvullende zaken en diensten (o.a. fitness, zorg, maaltijdservice) kunnen huurder en verhuurder een apart contract afsluiten.	In de wet is geregeld dat bij het aangaan van een huurovereenkomst de huurder schriftelijk geïnformeerd wordt over de servicekosten en de jaarlijkse afrekening ervan, zie onder 5). Op die manier kunnen gemeenten via de informatieplicht ook de informatievoorziening van verhuurders aan de huurder over de servicekosten handhaven.
7. Verhuur-bemiddelaars brengen geen dubbele bemiddelings-kosten in rekening	Voor verhuurbemiddelaars geldt dat zij geen dubbele bemiddelingskosten in rekening mogen brengen. Dit is bepaald in artikel 417, vierde lid van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek . Er geldt een verbod op het dienen van twee heren bij koop of huur van onroerende zaken.	Deze bepaling verbiedt het in rekening brengen van bemiddelingskosten (ook wel loon) bij de huurder als de lasthebber/tussenpersoon (de bemiddelaar/ makelaar) in opdracht van beide partijen bemiddelt inzake de (ver)huur van (een gedeelte van) een onroerende zaak en een van de partijen een particulier is. In dat geval heeft de lasthebber/tussenpersoon geen recht op loon van de huurder. De wet biedt geen volledige duidelijkheid over wat wel en wat niet onder het begrip 'loon' valt. Over het algemeen wordt er van uitgegaan dat alle kosten die bij de bemiddeling zijn gemaakt in het proces van het zoeken naar een huurwoning en het sluiten van een huurovereenkomst loon zijn.	Wanneer er een andere naam dan loon aan wordt gegeven geldt het verbod ook. Enkele voorbeelden: bemiddelings-, contract-, marketing-, verhuur-, administratie-, commissie-, advies- of makelaarskosten, courtage, sleutelgeld, inschrijfgeld, eenmalige kosten huurder enzovoort.