

Stichting DUWO  
t.a.v. het bestuur  
Postbus 54  
2600 AB Delft

Datum: 8 juli 2019  
Betreft: Advies voorgenomen wijziging boetebeding illegale onderhuur

Geachte heer Kuenen, beste Barend,

Bij dezen ontvangt u het advies, gezamenlijk gegeven door de huurdersorganisaties VBU, WijWonen, BRES en De Eerste Kamer betreffende de voorgenomen wijziging van het boetebeding illegale onderhuur.

Wij zien de voorgenomen wijzigingen door DUWO als een verbetering ten opzichte van de huidige overeenkomst, welke door de rechter ambtshalve is vernietigd. Echter, er zijn bedenkingen over de hoogte van de voorgestelde bedragen; wij voorzien dat deze hierdoor in de toekomst ook door de rechter vernietigd zullen worden. Het vonnis van de rechter<sup>1</sup> wordt niet alleen in acht genomen, maar ook andere, gelijkende boetebedingen die vernietigd zijn vanwege oneerlijke boetebedragen<sup>2</sup> zijn geraadpleegd. De huidige boete van €10.000,- is vernietigd. Naast het feit dat dit onveranderlijk is, is ook het bedrag zelf onevenredig hoog gezien de beperkte financiële middelen van studenten en heeft DUWO op de grond van de wet effectieve andere middelen om op te treden tegen illegale onderverhuur.

De direct opeisbare boete van €1.500,- lijkt ons een redelijk bedrag. Ook een vermeerdering bij het voortduren van de overtreding tot een maximumbedrag is iets waar wij achter staan. De bedragen van deze vinden wij daarentegen te hoog en zeer arbitrair.

Het argument van de afschrikkende werking van €10.000,- en het hogere, voorgestelde €15.000,- is begrijpelijk, maar verliest voor ons kracht wanneer zulke afschrikwekkend bedoelde bedragen daadwerkelijk geëist en door de rechter vernietigd zullen worden. Een vermeerdering van €50,- per dag is ongebruikelijk hoog en zelfs tweemaal zo veel als opgelegd in vergelijkbare boetebedingen, waarbij soms deze €25,- per dag ook vernietigd is door de rechter.<sup>3</sup> Bij de in de voetnoot opgenomen gevallen vernietigde de rechter de boete wegens het ontbreken van een maximumbedrag in de boetebedingen. De vernietigde boetes waren echter veel lager dan €15.000,- en werden alsnog door de rechter als onredelijk bezwarend bestempeld en vernietigd.

---

<sup>1</sup> Rechtbank Amsterdam 17 december 2018, WR 2019/52 (*Illegale onderverhuur AirBnB*).

<sup>2</sup> Hof van Justitie van de Europese Unie 30 mei 2013, NJ 2013/487 (*Maatstaf EU*) en Rechtbank Amsterdam 9 september 2018, WR 2018/165 (*Ambtshalve toetsing boetebeding*).

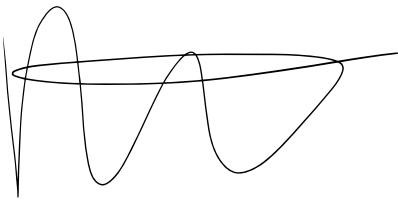
<sup>3</sup> Rechtbank Amsterdam 9 september 2018, WR 2018/165 (*Ambtshalve toetsing boetebeding*), Rechtbank Oost-Brabant 20 maart 2014, NJ 2014/219 (*Boetebeding onredelijk bezwarend*) en Gerechtshof Amsterdam 2 maart 2015, WR 2015/84 (*Boetebeding oneerlijk*).

Hieruit kan dus geconcludeerd worden dat een boetebedrag van €50,- per dag tot een maximum van €15.000,- door de rechter waarschijnlijk onredelijk bezwarend zal worden bevonden. Met de financiële situatie van de huurder rekening houdend, lijkt het ons meer vruchtvol om een lager en dus redelijker bedrag te eisen: €15,- à €20,- per dag dat de overtreding voortduurt. Hiermee zou het de maximum boete evenredig verlagen naar een bedrag tussen €4.500,- en €6.000,- indien de maximum termijn eenzelfde 300 dagen blijft.

Samenvattend, de HO's vinden zowel de boete van €1.500,- als de kwalitatieve bepaling van een vermeerdering van deze boete per dag tot een maximumbedrag geoorloofd. Ook vinden de HO's het geoorloofd om af te wijken van dit boetebedrag en in plaats daarvan een schadevergoeding te vorderen. Toch merken wij op dat een toelichting van het begrip schade in de voorgestelde wijziging wenselijk is ter verduidelijking naar de huurder toe. Ook vinden wij dat een deel van de bedragen kwantitatief niet toekomstbestendig zijn en zien graag dat deze aanzienlijk verlaagd worden.

Al met al adviseren de HO's voorzichtig positief over de voorgestelde veranderingen in het boetebeding. Het risico in de houdbaarheid van deze nieuwe regeling blijft geheel bij DUWO liggen wanneer deze geëist zal worden. Daarmee adviseren wij DUWO om in de bestrijding van illegale onderverhuur de consequenties hiervan en de legale weg van onderverhuur te benadrukken tijdens bijvoorbeeld het welkomstgesprek, indien dit niet al het geval is, en/of in de persoonlijke webomgeving van de huurder.

Met vriendelijke groet,  
Namens de VBU, WijWonen, BRES en De Eerste Kamer



Maaike Veenstra  
Voorzitter BRES



Huudersorganisatie  
**WijWonen**  
Delft

