

Plaats : Nootdorp
Datum : 5 juni 2014
Referentie : VBO-BC-HvdH
Betreft : Huur/verhuur

VBO Makelaar heeft met interesse kennisgenomen van het Wetsvoorstel Dubbele bemiddelingskosten, een aanpassing die beoogt om met betrekking tot bemiddelingskosten de positie van huurders van onzelfstandige woonruimte gelijk te trekken met die van huurders van zelfstandige woonruimte. Wij danken de minister voor de mogelijkheid digitaal te reageren.

Instemmend hebben we kennis genomen van het doen verdwijnen van de uitzonderingsmogelijkheid om wél bemiddelingskosten in rekening te mogen brengen bij de huurder in het geval van kamerverhuur (onzelfstandige woonruimte). Wij onderschrijven de conclusie dat er geen reden meer bestaat om deze uitzondering in stand te houden. Daarbij delen we met name de argumentatie van de minister dat door het internet de historisch gegroeide reden om kamerverhuur uit te zonderen achterhaald is; door plaatsing op internet bestaat er geen gevaar meer dat gegadigden niet bereikt gaan worden. Dit was in de jaren tachtig nog het argument om de uitzondering van kamers toe te staan.

Een tweede argument waarom de minister onzelfstandige woonruimte onder hetzelfde regime als zelfstandige woonruimte wil laten vallen is dat er volgens de memorie van toelichting 'ernstig te noemen klachten over excessieve vergoedingen voor deze bemiddelingskosten' zijn geuit. Om deze klachten te ondervangen wordt er 'op aangedrongen de uitzondering onder het dwingend karakter van artikel 417 lid 4 te laten vallen'. Als VBO Makelaar willen we waarschuwen voor de overtuiging dat wanneer kamerverhuur ook onder artikel 417 lid 4 komt te vallen de 'excessieve bemiddelingskosten' zullen verdwijnen. Al bijna dertig jaar vallen zelfstandige woonruimtes immers onder het gestelde artikel 417 lid 4, terwijl ook daar helaas nog vaak dubbele courtage of foutieve eenzijdige courtage aan de huurder (vaak ter hoogte van één maand huur) in rekening wordt gebracht. Dit blijkt ook wel uit het aantal gevoerde rechtszaken zich beroepend op artikel 417 lid 4, de diverse onderzoeken door de ACM en uit de recente media-aandacht rondom dit onderwerp.

De minister lijkt hierop te anticiperen: 'van de gelegenheid is voorts gebruik gemaakt om artikel 417 lid 4 te verduidelijken op een punt dat in de praktijk tot misverstand zou kunnen leiden'. Het punt betreft een nadere explicitering van het feit dat er ook sprake is van een bemiddelingsopdracht wanneer er geen loon wordt bedongen. In de memorie wordt de case aangehaald dat een object op de website wordt gezet en de bemiddelaar als contactpersoon fungeert; volgens de minister is het evident dat er dan bemiddeld wordt voor de verhuurder, of er nu loon wordt bedongen of niet. Momenteel wordt dat in verschillende gerechtelijke uitspraken niet als zodanig erkend. De voorgestelde explicitering is dus goed voor helderheid in de markt. VBO Makelaar vraagt zich echter af of de wetswijziging niet nog explicieter kan zijn in hetgeen wel en niet onder bemiddeling voor de verhuurder wordt verstaan. In de praktijk zijn daar immers nog vele misverstanden over.

Resumerend; VBO Makelaar staat welwillend tegenover het voorgestelde wetsvoorstel om de uitzondering van kamerverhuur wat betreft bemiddelingskosten te doen verdwijnen. Aandacht vragen we echter voor het feit dat het niet bij een papieren werkelijkheid moet blijven, omdat óók bij zelfstandige woonruimte op dit moment regelmatig foutief courtage wordt gerekend. Een nadere explicitering wat nu wel en niet is toegestaan is dan ook zeker gewenst, eventueel gekoppeld aan handhavend optreden.

Dat is eens te meer nodig omdat de huurmarkt sterk ongereguleerd is en marktordening door brancheorganisatie onvoldoende effect sorteert zonder actief medewerken vanuit de overheid.

Uiteraard zijn we graag bereid een nadere toelichting omtrent dit standpunt te verstrekken teneinde tot een optimale wetswijziging te komen. Voor meer informatie dan wel toelichting kunt u contact opnemen met:

R. (Rogier) Spoel MSc
Manager Beleid & Communicatie
rogier.spoel@vbo.nl

drs. H.P.L. (Hans) Van den Heuvel
Beleidsmedewerker Belangenbehartiging
hans.vandenheuvel@vbo.nl