

Naar aanleiding van het wetsvoorstel dubbele bemiddelingskosten wil ik namens Vesting Vastgoed mijn visie geven. Al jarenlang verdienen wij ons brood met het verdienmodel van courtage vragen aan huurders, waarbij tevens woningaanbod van verhuurders op onze website staat. Op basis van eerlijkheid, transparantie en het onderhouden van een gezonde relatie met zowel verhuurder als huurder, hebben wij een klantenbestand van honderden! huurders opgebouwd in de loop der jaren. Dit wetsvoorstel zou onze broodwinning ernstig in gevaar doen komen. Indien absoluut noodzakelijk en wenselijk, zouden wij in uw visie mee kunnen gaan, maar in onze ogen is er absoluut geen noodzaak noch enige wenselijkheid om de mogelijkheid courtage te vragen van de huurder bij publicatie van woningaanbod verhuurder wettelijk te verbieden. In de branche zijn grote misstanden aan de kaak gesteld, waarover hieronder meer, waar wij - en ons verdienmodel - als bemiddelaars niks mee te maken hebben. Het lijkt echter of er een oplossing wordt gezocht voor een niet bestaande misstand, een probleem dat er niet is.

Als de huurderscourtage netjes geregeld is, is het een duurzaam en eerlijk verdienmodel. Zolang er sprake is van eerlijkheid en transparantie aan de zijde van de bemiddelaar, de belangen van de huurder worden behartigd en de hoogte van de courtage redelijk en billijk is, is het een verdienmodel dat prima voldoet. En al tientallen jaren voldoet het huidige model!

Daarnaast is het zo dat de huurmarkt lijkt op de hypotheekmarkt. De hypotheekbemiddelaar heeft in die markt een lange termijn relatie met de aanbiedende bank en niet met de consument. Aan de hypotheekmarkt is veel gesleuteld de afgelopen jaren, vele deskundigen hebben zich er tegenaan bemoeid en men mag verwachten dat daar nu de ideale werkwijze geldt. Die werkwijze houdt in dat door de hypotheekbemiddelaar tweezijdig bemiddeld mag worden en de vergoeding van de consument gevraagd mag worden. Hier is sprake van een volstrekt gelijkwaardige situatie, waar echter 180 graden anders mee wordt omgesprongen.

Zoals al in de inleiding kort aan de orde is gekomen, kent de Nederlandse huurmarkt een aantal grote problemen; zo daar is het ernstige tekort aan vrije sector huurwoningen, het scheefwonen, de wietplantjes in huurwoningen, de grote misstanden bij de woningbouwcorporaties etc. etc. Huurderscourtage is niet één van deze problemen; het is überhaupt geen maatschappelijk probleem. Onbegrijpelijk is het daarom voor ons dat een gezond en transparant verdienmodel de nek om wordt gedraaid. Wat is de gedachte achter de voorgestelde wetsaanpassing?

De onafhankelijke bemiddelaar wordt door concurrenten nog steeds stelselmatig zwart gemaakt in allerlei persuitingen. Daarnaast worden huurders door middel van het gebruik van standaarddagvaardingen tegen bemiddelaars opgezet. De vrees bestaat dat er ten onrechte een beeld is geschetst in de pers en nu ook door een lobby in Den Haag dat bemiddelaars en huurderscourtage de oorzaak van allerlei ellende zijn. De politiek zou beter haar energie kunnen richten op de echte problemen, zoals in bovenstaande genoemd, in plaats van iets willen verbieden dat in essentie niet fout is (mits eerlijkheid en transparantie worden verzekerd) en in andere branches, zoals de (verwante) hypotheekmarkt zelfs verplicht is!

Ten slotte hecht ik er aan om op te merken dat de bedoeling van de wet is om de consument (de huurder) te beschermen. Doch, als makelaars die woningaanbod publiceren de courtage in alle gevallen bij de verhuurder zouden moeten neerleggen, zullen zij niet meer de belangen van de huurder behartigen, doch die van de verhuurder. De huurder die woonruimte zoekt zal dus twee professionele partijen tegenover zich zien staan; de makelaar en de verhuurder. Of en in hoeverre de huurder zich van dat gegeven voldoende bewust is, en of hij beseft er wellicht verstandig aan te doen om een eigen - de huurder zijn belangen beschermende makelaar - makelaar in te schakelen, is zeer de vraag. Het risico dat huurders huurcontracten tekenen die niet in hun belang zijn wordt daarmee aanzienlijk vergroot, wat ons juist onwenselijk lijkt. Dat dit het geval is realiseren zij zich veelal niet bij ondertekening daarvan. Uiteindelijk zal dit een averechts effect hebben; de huurder wordt door het wetsvoorstel niet beschermd, maar eerder vogelvrij verklaard!

Met de meeste hoogachting,

S. Woesthof
Vesting Vastgoed
info@vestingvastgoed.nl