

Eindhoven 13 juni 2014

Geachte heer, mevrouw

Wij zijn een zeer gerenommeerd makelaarskantoor sedert 2009, opereren in de regio Eindhoven en zijn gespecialiseerd in het aanhuren van woningen. Met zeer grote verbazing heb ik uw voorstel tot wetswijziging gelezen en wij zijn dan ook absoluut fel tegenstander van deze wijziging. We zullen u met een aantal argumenten trachten te overtuigen met als doel dat u uw wetsvoorstel intrekt.

Wat is, in onze visie, de oorzaak van dit voorstel?:

In 2008 sloeg de crisis toe op de huizen markt. Verkoop van woningen stortte in en verkopend makelaar kantoren gingen failliet. Deze voornamelijk NVM makelaars zijn op zoek gegaan naar andere bronnen van inkomsten, zo kwamen zij bij de aan en verhuur uit. Een stukje markt waar zij zich voorheen te goed voor voelden. Doordat de regels van de NVM voorschrijven dat een NVM lid bij de verhuur van een pand alleen courtage mag vragen aan de verhuurder zou er zo een achterstand op de concurrentie positie worden gecreëerd tov de vrije makelaarskantoren zoals wij dat zijn. **Maar let op, er is hier een wezenlijk verschil.** Ook al lijkt het of we op het eerste gezicht hetzelfde doen en dat is aanbod op een site plaatsen en panden verhuren, zit er toch wel een wezenlijk verschil tussen. Wij plaatsen uitsluitend aanbod op de site (als service naar een verhuurder, niet iedereen is immers even handig met een pc) en doen verder niets voor de eigenaar. Wij bemiddelen en onderhandelen uitsluitend voor een huurder. Het belang van een eigenaar/verhuurder is dat zijn woning verhuurd wordt aan een nette huurder. Vaak hoeft het niet eens tegen de beste voor hem zijnde voorwaarden. Dit betekent dus dat een eigenaar liever heeft dat wij zijn pand voor een huurder aanhuren en dus niets hoeft te betalen dan zijn pand bij een NVM makelaar neer te leggen en dat NVM kantoor wel moet betalen. Door dit voordeel voor de vrije makelaars is de NVM een hetze begonnen met als gevolg dat u dus nu uw wetswijziging indient. Ik verzeker u, ten tijde van de bemiddeling heeft geen enkele huurder problemen met het betalen van courtage aan ons. Dus waarom iets veranderen waar niemand een probleem mee heeft? Dit is alleen in het voordeel van NVM leden. Daarnaast, zodra de verkoop weer aantrekt, dit of volgend jaar, gaan alle NVM makelaars weer alleen verkopen en stoppen ze met verhuren en is het probleem ook opgelost.

Grotere invloed

De regio Eindhoven is de Brainport van Europa op technologisch gebied en biedt zeer veel werkgelegenheid aan kenniswerkers. Denk hierbij aan de High Tech Campus, Philips, ASML, TNO, NATO etc etc. Al deze expats komen naar Nederland om een bijdrage te leveren en zijn een toegevoegde waarde voor de regio en Nederland. Deze expats hebben natuurlijk een woning nodig. Zij vertegenwoordigen 80% tot 90% van de huurders in de regio Eindhoven. Deze mensen huren ons vaak in als aanhurend makelaar. Wij bemiddelen uitsluitend in het belang van deze expats. Het klopt inderdaad dat wij aanbod van eigenaren op onze site hebben staan, maar dat is ook het enige wat er voor een eigenaar gedaan wordt. Mocht uw wetsvoorstel doorgaan en wij dus niet meer de belangen kunnen behartigen voor deze expats, dan zullen zij in de kou komen staan. **Zonder aanbod op onze site zullen zij ons namelijk niet meer kunnen vinden!** Denk hierbij aan Engelstalige huurovereenkomsten, oprechte uitleg over wijken, diplomaten clausules, helpen bij aanmelden GWL tv/Inet, letten op isolatie bij het kiezen van een woning. Dit is zeker niet in het belang van de regio en Nederland.

Verder is uw voorstel erg gericht op een korte termijn visie. Als een huurder nu geen courtage hoeft te betalen dan is het goed. Neen. Uiteindelijk zal de verhuurder ook niet gaan betalen. Wat er gaat gebeuren is dat zij de huurprijzen omhoog zullen doen. Als dit massaal gebeurt met bijv 10% (want dat kan in de vrije sector) voor iedere nieuw te verhuren woning dan is op lange termijn de huurder

(veel) duurder uit. Daarnaast zal een eigenaar gaan beknibbelen op onderhoud. Denk hierbij aan bijv onderhoud CV installatie of vervanging van meubels. Dit zal het woongenot zeer zeker verminderen.

Ik hoop dat dit verhaal duidelijk is en dat u uw wetswijziging intrekt. Mocht u nog vragen hebben, dan kunt u me bereiken via onderstaande gegevens.

Met vriendelijke groet,

Ing. Nick Britstra
Directeur Brick Vastgoed BV
n.britstra@brickvastgoed.nl
0614425491