

De Minister van Veiligheid en Justitie
De heer Mr. I.W. Opstelten
Postbus 20301
2500 EH Den Haag

De Minister voor Wonen en Rijksdienst
De heer Drs. S.A. Blok
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

16 juni 2014

Betreft: **Reactie consultatie wetsvoorstel dubbele bemiddelingskosten**

Geachte heer Opstelten, geachte heer Blok,

Graag maakt Vastgoedmanagement Nederland (VGM) van de gelegenheid gebruik te reageren op de consultatie van het wetsvoorstel dubbele bemiddelingskosten.

Vastgoedmanagement Nederland

VGM is de branchevereniging voor ondernemingen die werkzaam zijn in vastgoedmanagement. Sinds de oprichting in 2009 hebben bijna 100 vastgoedmanagement-organisaties, met in totaal 2700 medewerkers, zich bij VGM aangesloten. Het grootste deel van de branche is daarmee verenigd in VGM. Onze leden managen, in opdracht van eigenaren, zowel commercieel onroerend goed als woningen en VvE's. Alle leden voldoen aan criteria op het gebied van deskundigheid, ervaring en professionaliteit en hebben de gedragscode van de vereniging ondertekend.

Reactie op de voorstellen

VGM ondersteunt de voornemens om het verbod op dubbele courtage uit te breiden naar de huur van kamers en etages en tevens te verduidelijken wanneer bij bemiddeling van 'het dienen van twee heren' sprake is. Het is niet logisch om op het verbod uitzonderingen te maken op basis van het type huurobject dat wordt gehuurd, maar beter dit verbod te laten gelden voor alle type huurobjecten die aan consumenten worden verhuurd. Door het verbod uit te breiden komt aan deze inconsistentie een einde en dat vindt VGM een goede zaak. Voor bemiddeling hoeft

in de visie van VGM geen sprake te zijn van loon van de eigenaar aan de bemiddelaar, maar is het voldoende als de bemiddelaar de woning in portefeuille heeft, blijkens presentatie op internet, etalage, brochure, advertentie of anderszins. Deze verduidelijking wordt door VGM ondersteund.

Eenmalige kosten huurder niet nul, maar transparant

In de toelichting op het wetsvoorstel wordt aangegeven dat ernstig te nemen klachten over excessieve vergoedingen een van de redenen zijn geweest voor het wetsvoorstel. VGM neemt de politieke en maatschappelijke discussie die hierover gaande is serieus en is in dit kader afgelopen mei samen met de NVM een initiatief gestart om transparantie voor huurders te bevorderen. Op funda.nl is voor de consument inzichtelijk gemaakt welke specifieke kosten en voorwaarden verbonden zijn aan het huren van een woning.

Door een vastgoed- verhuurmanager worden bij het verhuren van een woning werkzaamheden verricht en diensten verleend waar ook de huurder voordeel van heeft. Denk daarbij aan het bezichtigen van de woning, het opstellen, toelichten en ondertekenen van de huurovereenkomst, de inspectie en oplevering van de nieuwe woning en het aanmelden voor nutsvoorzieningen. Het is dan ook redelijk dat een deel van deze kosten bij de huurder in rekening worden gebracht.

Onbegrip bij consumenten kan ontstaan door een gebrek aan transparantie over deze kosten. Naast de maandelijkse huurprijs en servicekosten, worden op funda dan ook de waarborgsom en eenmalige, totale kosten voor de huurder getoond. Om aan de huidige 'Babylonische spraakverwarring' over verhuur-, bemiddeling-, contract- en administratiekosten een einde te maken is VGM er voorstander van om voor het totaal aan eenmalige kosten die aan huurders in rekening worden gebracht voortaan het begrip "eenmalige kosten huurder" te gebruiken. Alleen de waarborgsom is hier niet bij inbegrepen, want die kan de huurder bij het beëindigen van de huur terugkrijgen. Door hier vooraf over geïnformeerd te worden, weet de huurder waar hij aan toe is en kan zo een weldoordachte keuze maken de woning al dan niet te huren. Als blijkt dat meer kosten in rekening worden gebracht dan gemeld, kan de huurder hierover een klacht bij funda indienen. VGM spreekt haar leden actief op dergelijke klachten aan.

Transparantie over wat wel en niet is toegestaan

Voor de consument is het vaak niet duidelijk welke eenmalige kosten in rekening mogen worden gebracht voor de huur van een woning of de dienstverlening van een verhuurmanager. Helaas maken sommige verhuurbureaus misbruik van deze informatieachterstand en nemen het niet zo nauw met de kaders die de wet stelt. Transparantie voor de consument kan ook hier bijdragen aan het bestrijden van misstanden. Om die reden zal op funda op korte termijn een uitlegvenster worden opgenomen met duidelijke informatie welke eenmalige kosten wel en niet zijn toegestaan. Meer specifiek bijvoorbeeld dat sleutelgeld en dubbele bemiddelingskosten niet mogen, maar het vragen van redelijke, eenmalige verhuurkosten wel.

VGM is er van overtuigd dat dit initiatief de huurmarkt transparanter en eerlijker maakt en zo een bijdrage levert aan het versterken van de positie van consumenten en huurders.

Uiteraard zijn graag bereid tot het geven van een nadere toelichting op deze reactie.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and lines, positioned above the name and title.

Ilse Kaandorp
directeur