

Den Haag, 16-06-2014

Namens A&N Vastgoed te 's Gravenhage reageer ik op het wetsvoorstel dubbele bemiddelingskosten

Afgezien van het feit dat het wonderlijk is dat de wetgever beslist over de keuzevrijheid in het verdienmodel van woningbemiddelaars, is het nog wonderlijker dat schijnbaar onvoldoende wordt gekeken naar de reden van het bestaan van woningbemiddelaars en de reden waarom bemiddelaars kiezen voor huurderscourtage.

De eenzijdige visie dat bemiddelaars geld innen van de 'gedupeerde' huurder, maar hiervoor geen werkzaamheden verrichten of onduidelijk inzichtelijk maken welk belang zij baten, is vooringenomen en verdient een tegengeluid.

Het feit dat de woning aanvankelijk door de verhuurder bij de bemiddelaar wordt gepubliceerd heeft niks van doen met het wel of niet in belang handelen van de aspirant huurder. Sterker nog, het is niet per definitie een bemiddeling VOOR de verhuurder. Wanneer de bemiddelaar inzichtelijk kan maken welke diensten hij/zij doet voor de huurder, mag hier een vergoeding tegenover staan.

Wanneer (volgens het wetsvoorstel) de woningen dus niet meer online gepubliceerd mogen worden (omdat deze handeling per definitie namens het belang van verhuurder zou zijn), heeft de aspirant huurder geen kans meer om woningen online te zoeken en hierop te reageren. Wanneer als gevolg van dit wetsvoorstel, bemiddelaars dus kiezen om de woningen niet meer online te publiceren, moet elke aspirant huurder dus een zoekopdracht neer leggen en de bemiddelaar actief laten zoeken. Laatstgenoemde is in principe geen probleem, in ieder geval niet voor de bemiddelaar. Bovengenoemde consequentie vermindert slechts nog maar het gemak van het vinden van een geschikte woning voor aspirant huurders. Een vervelendere consequentie is dat wanneer bemiddelaars (noodgedwongen) hun verdienmodel aanpassen en geld rekenen bij de verhuurders (hier gaat het wetsvoorstel kennelijk van uit, ik zou anders niet weten hoe de bemiddelaar kan overleven), de kans aannemelijk is dat een grote groep verhuurders in eerste instantie de bemiddelaar aan de kant schuift en zelf gaat proberen een huurder te vinden. Dat op de lange termijn gaat blijken dat dit een heel karwei is en toch beter door een bemiddelaar geregeld kan worden, kan wel eens TE laat beseft worden. Namelijk wanneer een aantal van de bemiddelaars het hoofd niet boven water heeft kunnen houden.

Afgezien van het feit dat wij als woningbemiddelaars hier hinder van ondervinden, immers de reële kans dat wij onvoldoende omzet gaan draaien maar nog steeds dezelfde werkzaamheden verrichten en dus dezelfde kosten hebben, zullen huurders ook in een lastige situatie kunnen komen. Er van uitgaande dat een groep verhuurders niet wil betalen en dus op eigen houtje aan de slag gaat, vermindert ,zoals boven geschreven, het woning aanbod bij de woningbemiddelaars. Aspirant huurders moeten dus op een andere manier woningen zien te vinden. Dit kan via advertentie kaartjes bij de Albert Heijn, marktplaats, via kennissen , de krant of via de woningbouw waarbij momenteel al ellelange wachtlijsten zijn. Bovendien, is het nut van het internet niet het regelen van zaken vanuit de huiskamer? Is dit ook niet zo met online vakantiesites, uitzendbureaus en andere bedrijven die als tussenpersoon fungeren. Is het voordelig dat mensen met drukke banen/levens niet meer snel kunnen scrollen wat het woning aanbod te bieden heeft?

Veronderstel dat verhuurder en huurder elkaar toch zonder bemiddelaar bereiken, dan zijn zij aanvankelijk geslaagd. Echter, op lange termijn moeten huurders toch hopen dat de verhuurder betrouwbaar is, dat het klikt tussen huurder en verhuurder, dat gemaakte afspraken na worden gekomen, dat de huurovereenkomst goed in elkaar steekt, dat er geen verborgen gebreken zijn, dat

de huurder zijn rechten kent, dat de huurder zijn borg terug krijgt, dat noodzakelijke dingen worden opgelost/gerepareerd/vervangen.

De woningbemiddelaar brengt niet louter de huurovereenkomst tot stand. Het is een partij waarop terug gevallen kan worden wanneer er een conflict ontstaat, een partij die waar nodig, de eigenaar aanspreekt op de rechten van de huurder.

Hoewel het logisch klinkt om voor een geslaagde bemiddeling door een verhuurder betaald te krijgen, klinkt het minder logisch hen ook te laten betalen voor het :

- het afdwingen van het nakomen van afspraken
- onderhandelen over de huurprijs, (lees: het verminderen van de huurprijs)
- het laten oplossen van verborgen gebreken
- Het wijzen op de rechten van de huurders
- Zorgen dat huurder de borg terug krijgt.
- Noodzakelijk dingen laten repareren / vervangen.

Bovenstaande betekent niet dat elke verhuurder zijn afspraken niet nakomt, maar de realiteit is wel dat de huurder het recht aan zijn kant heeft en dat een verhuurder aan het kortste eind trekt. Een verhuurder gaat toch niet betalen aan een bemiddelaar zodat die bemiddelaar alle wensen van de huurder probeert na te komen?

Hiermee wil ik enkel aangeven dat het voor een verhuurder niet aantrekkelijk is om een bemiddelaar voor deze zaken te betalen. Hoort degene die het meeste belang heeft bij woongenot niet te betalen voor een goede uitvoering hiervan?

Tevens wordt vergeten hoeveel tijd er zit in het bezichtigen met aspirant huurders, zij worden eerst uitgebreid uitgevraagd, vaak meerdere woningen bezoeken, organiseren van sleutels, toestemming tot entree, rondrijden door een drukke stad etc, met een aannemelijk risico dat deze persoon uiteindelijk bij de concurrent een woning aan huurt. Om deze risico's te ondervangen is het huidige verdien model zoals deze is. Wanneer de bemiddelaar dus niet meer betaald krijgt, kunnen zij deze service dus niet meer verlenen.

Alternatief zou zijn dat woningbemiddelaars irreële prijzen gaan hanteren om een bezichtiging te doen. Wanneer de bezichtigingen voor kandidaten (veel!) geld gaat kosten moeten:

- a) alle woningbemiddelaars dit hanteren, omwille de concurrentie.
- b) haalt het de lol er af voor vooral starters, maar eigenlijk iedereen die een huis zoekt

Buiten de bezwaren tegen het wetsvoorstel omwille het belang van de woningbemiddelaar (namelijk de reële kans voor bijvoorbeeld ontslagen, door bovengenoemde situatie), wordt de huurder evident gemaakt. De wachtlijsten bij woningbouw zijn al genoemd, maar niet geheel onbelangrijk: de NVM zal bij het aantrekken van de koopmarkt niet meer zo happig zijn op de verhuurmarkt. Doen zij dit momenteel niet voor een deel vanwege het gebrek aan inkomsten door economische crisis? Achten zij de huurmarkt bij florerende tijden nog belangrijk genoeg? En zegt dit ook niet iets over hun expertise in de huurmarkt? Kortom, het is duidelijk waarom er woning bemiddelaars bestaan en wat zij te bieden hebben en welke service zij verlenen. Hieraan hangt een prijskaartje, niemand werkt gratis.

Nogmaals er zit een kans in dat niet alle verhuurders staan te juichen om vanaf nu te gaan betalen. Bovendien zullen woningbemiddelaars die een groot aanbod adverteren van beheer kantoren (die zelf niet gespecialiseerd zijn in het verhuren) zullen het lastig krijgen. Beheerkantoren gaan niet bij elke geslaagde bemiddeling een kostendekkend bedrag betalen aan de bemiddelaar. Zij zullen in eerste instantie de verhuur dan maar zelf proberen te doen, terwijl zij hier de tijd en

middelen niet voor hebben. Zij hebben echter ook niet het geld om het de bemiddelaar te laten doen. De consequenties hiervan lijken me duidelijk.

Al zijn er verhuurders die het belang van een bemiddelende partij inzien en hiervoor willen betalen, hoe gaan bemiddelaars met dit vertrouwen en deze loyaliteit om? Gaan zij de niet-betalende partij, huurders, nog wel met dezelfde enthousiasme het naar hun zin maken? Gaan bemiddelaars nog wel zorgen dat de woning spik en span wordt opgeleverd?

Adviseren bemiddelaars de eigenaar nog wel even opnieuw te schilderen alvorens de oplevering? Gaan bemiddelaars nog mee praten over de huurprijs en deze proberen voor de huurder zo gunstig mogelijk omlaag te onderhandelen?

Ik denk niet dat enige verhuurder dit de bemiddelaar in dank afneemt. En zal dus bij een eventuele nieuwe verhuring de concurrent benaderen, of een andere manier vinden.

Veronderstel (in het meeste gunstige scenario) dat verhuurders geen problemen hebben met al het boven genoemde, welke prijs gaan woningbemiddelaars hanteren om het kosten dekkend te maken? Gaan alle bemiddelaars het zelfde hanteren? Wat mogen zij terug verwachten, behalve een geslaagde huurder?

Ik eindig mijn argumentatie waar ik begonnen ben. Woningbemiddelaars bestaan niet voor niets. Zij zijn van groot belang voor aspirant huurders. Ik voorzie dus dat puntje bij paaltje de huurder, na het ondervinden van hinder, dan op één of andere manier uiteindelijk wel weer wil betalen voor de diensten van de woning bemiddelaar. Het zal misschien geen courtage heten en geen bemiddelingskosten maar een andere benaming. Is het dus niet verstandig om i.p.v. het betalen van de huurder aan de bemiddelaar te verbieden, het op een andere manier te organiseren en te verduidelijken en transparant maken waarom er betaald wordt en wat de huurder hiervoor terug mag verwachten. Volgens mij concentreert de wetgever zich op het verkeerde probleem en laat zich meeslepen door de eenzijdige berichtgeving in het nieuws. Helaas wordt de andere kant van het verhaal onvoldoende belicht.

Graag een serieus verzoek het wetsvoorstel van de baan te schuiven.