

Betreft: **Reactie consultatie wetsvoorstel dubbele bemiddelingskosten**

Geachte heer Opstelten, geachte heer Blok,

Graag maakt Vastgoed Belang van de gelegenheid gebruik te reageren op de consultatie van het wetsvoorstel dubbele bemiddelingskosten.

Vastgoed Belang

Vastgoed Belang is de vereniging van particuliere vastgoed beleggers. Momenteel vertegenwoordigt Vastgoed Belang zo'n vijfduizend leden. Particuliere beleggers bezitten in Nederland zo'n 450.000 particuliere huurwoningen. Dat is los van het bezit van de institutionele beleggers (IVBN) en corporaties. Tachtig procent van die 450.000 woningen valt in het gereguleerde segment.

Reactie op de voorstellen

Vastgoed Belang heeft begrip voor het gelijktrekken van de regels die van toepassing zijn op onzelfstandige en zelfstandige woonruimte met betrekking tot het rekenen van (dubbele) courtage. Vastgoed Belang heeft echter groot bezwaar tegen de wijze waarop de wet door de ministers wordt geïnterpreteerd. Deze leidt er namelijk toe dat de kosten voor het gehele verhuurproces eenzijdig bij de verhuurder worden neergelegd.

In de Memorie van Toelichting (Mvt) bij het wetsvoorstel wordt het 'lastgeverschap' nader toegelicht. De wet is hierover momenteel niet helder genoeg, zo vinden de ministers. Bepaald wordt dat ook wanneer er geen courtage of bemiddelingskosten worden betaald door de bemiddelaar aan de verhuurder voor het plaatsen van een woning op hun website, er sprake is van een lastgevingsovereenkomst in die zin, dat er op basis van de regelgeving omtrent het 'dienen van twee heren' geen bemiddelingskosten bij de huurder in rekening mogen worden gebracht.

Bemiddelingskosten

Uiteraard moet de wet omtrent het in rekening brengen van bemiddelingskosten gevolgd worden. Dit betekent op basis van artikel 7:417 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek (BW), dat wanneer een makelaar bemiddelt voor zowel de huurder als de verhuurder, de kosten voor bemiddeling bij de verhuurder moeten komen te liggen.

Onduidelijkheid in de rechtspraak, niet in de wet

Wanneer er precies sprake is van (onwettige) dubbele bemiddelingskosten wordt echter onvoldoende duidelijk uit jurisprudentie, onder meer omdat rechters wisselend oordelen.

Wel duidelijk, is dat er situaties bestaan waarin de huurder wel degelijk bemiddelingskosten in rekening mogen worden gebracht. Hierover bestaat meer dan voldoende jurisprudentie. Het is daarom zowel ongepast als onterecht om de kosten eenzijdig bij de verhuurder neer te leggen.

Sterker nog, het bemiddelen voor beide kanten is zelfs wettelijk toegestaan, mits er geen dubbele courtage wordt gerekend en er aan enkele voorwaarden wordt voldaan. Zo kunnen bijvoorbeeld bemiddelingskosten die zijn gemaakt aan de huurder in rekening worden gebracht, wanneer de makelaar (uitsluitend) in het belang van de huurder heeft gehandeld of diensten heeft geleverd.

Zo heeft de Rechtbank in Den Haag onlangs geoordeeld dat er geen sprake was van het dienen van twee heren doordat de woning door de huurder zelfstandig op de website van de makelaar/bemiddelaar was gevonden. Overigens achtte de Rechtbank het bedrag van één maand huurloon niet onredelijk, omdat dit niet ongebruikelijk is in de huurwoningbranche.

Voor wat betreft de hoogte van de bemiddelingskosten is Vastgoed Belang van mening dat deze door de markt kan worden bepaald. Het gaat er dan ook voornamelijk om dat de huurder of verhuurder van tevoren duidelijk is met welke kosten hij akkoord gaat. Zijn deze te hoog, dan zal hij immers niet akkoord gaan en is de makelaar zijn klant kwijt.

Standpunt Vastgoed Belang

Wie betaalt?

Zoals over het algemeen in het economisch verkeer van toepassing is, zou het uitgangspunt in deze kwestie moeten zijn dat **de opdrachtgever betaalt**. Het kan niet zo zijn dat een huurder een makelaar expliciet inschakelt, die vervolgens voor hem op zoek gaat naar een woning, mee gaat – vaak met vervoer van de makelaar - op een bezichtiging, de contractonderhandeling met de verhuurder voert en een contract opstelt, waarna de verhuurder voor de kosten opdraait.

In ieder geval moet een onderscheid worden gemaakt tussen bemiddelingskosten en kosten die voortvloeien uit de (administratieve) werkzaamheden door de makelaar/bemiddelaar. Zo kunnen bijvoorbeeld gemaakte kosten voor de bezichtiging, (een deel van) de kosten voor het opstellen van het huurcontract, de inspectie en oplevering van de nieuwe woning en het aanmelden voor nutsvoorzieningen bij de huurder worden neergelegd. Ook andere handelingen zijn door verschillende rechters vastgesteld als zijnde redelijke kosten om door de huurder te worden vergoed, waaronder het aanvragen van huurtoeslag, het ophangen van een naambordje, het aanvragen van een huisvestingsvergunning etc.

Verder is Vastgoed Belang van mening, dat het simpelweg op zijn website plaatsen van een of meerdere woningen van diverse verhuurders niet gezien kan worden als bemiddeling. Immers, de bemiddeling kan pas beginnen, als er iets valt te bemiddelen: het 'werkzaam zijn bij het tot stand brengen van een huurovereenkomst' (= definitie van bemiddeling in artikel 425). Degene voor wie bemiddelt wordt en die de diensten van de makelaar ontvangt, betaalt dus. De interpretatie die in de MvT naar voren wordt gebracht, zou ertoe leiden dat plotseling vrijwel alle huurders buiten de kostenstructuur gaat vallen van de makelaar. Dit is des te meer onwenselijk, omdat er websites zijn waarop woningen worden aangeboden zonder medeweten van de verhuurder. Zou hier dan sprake zijn van een bemiddelingsopdracht? Volgens Vastgoed Belang niet. Toch zouden ook in deze situatie de kosten voor de 'bemiddeling' bij de verhuurder komen te liggen.

Daarnaast kunnen in elk geval ook de genoemde, redelijk gemaakte kosten in rekening worden gebracht bij de huurder. Hiervoor is het wenselijk dat er met heldere bedrijfsprocessen en goede contracten wordt gewerkt, waaruit blijkt welke werkzaamheden de makelaar voor wie uitvoert. Hieruit volgt automatisch wie er courtage verschuldigd is. Transparantie in deze is eenvoudig te vergroten door bijvoorbeeld met standaard contracten te werken. Dit geldt voor iedere vorm van verhuur van woonruimte.

Het moge dus duidelijk zijn dat VB niet tegen het creëren van transparantie is, integendeel. Wel zijn we tegen wetgeving die de rekening van het bemiddelingsproces eenzijdig bij de verhuurder neerlegt. Deze maatregel zal o.i. ook geen halt toeroepen aan de bemiddelingsbureaus- en makelaars die het met de regels niet zo nauw nemen.

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

Met vriendelijke groet,

Co Koning,

Algemeen Directeur