

Stel: wet wordt aangepast en (verhuur-)makelaars mogen alleen nog courtage vragen aan verhuurder en niet meer aan huurder. >> Logische, maar ook nadelige gevolgen voor huurders; >> 1. Verhuurders die weigeren te betalen gaan hun pand niet meer via een makelaar verhuren wat de volgende gevolgen heeft: >> -aanbod raakt versnipperd; de ene eigenaar gebruikt marktplaats, de ander lokaal krantje, weer een ander op facebook; huurders krijgen veel minder keuze onder ogen, kunnen moeilijk vergelijken en weten niet of de info klopt aangezien elke verhuurder zijn pand tekstueel of met foto's mooier voor kan doen dan het is. > -verhuurder maakt zelf contracten; wildgroei aan "geknutselde" contracten, voorwaarden en speciale afspraken. > -huurders moeten zelf afspraken maken om panden te bezichtigen met telkens weer een nieuwe verhuurder die zijn eigen standaarden erop na kan houden wat betreft; op tijd zijn, met meerderen in onderhandeling gaan om voor zichzelf beste eruit te halen, acceptatie. >> 2. Verhuurders zullen de courtage die ze moeten gaan betalen bovenop de prijs zetten. Een courant appartement van 900 euro wordt (uitgesmeerd over twee jaar) 945,- euro. Maar als na twee jaar de huur doorloopt blijven ze die 945 betalen dus als de huur overeenkomst uiteindelijk 4 jaar duurt hebben de huurders TWEE maanden courtage betaald. En als er na b.v. Twee jaar wel nieuwe huurders moeten komen en verhuurder aan de prijs van 945 is gewend zal hij zeggen: gooi er maar weer 45,- bovenop! Zodat ook de courtage voor de tweede transactie voor hem weer niets kost. Dit heeft dus, in elk geval voor de gewilde, courante panden, een sterk prijsopdrijvend effect. Zwaar nadelig voor de huurders. >> 3. Verhuur makelaars (-ketens) hebben hele hoge kosten aan website, media, adwords, SEO/SEA/SEM optimalisatie, kantoor, personeel etc. Ze kunnen deze kosten alleen dragen als voor hun diensten betaald wordt of dat nu de huurder OF de verhuurder (die de kosten indirect toch weer bij huurder neerlegt) is. Als verhuur makelaars dit allemaal niet doen (en wellicht verdwijnen) wordt de complete markt erg ondoorzichtig, versnipperd en diffuus. Wie gaat dan tienduizenden euro's uitgeven zodat huurders al het aanbod op een goede manier kunnen vinden, bekijken en vergelijken? >> 4. Voor veel groepen huurders zal het veel moeilijker worden een huurwoning te vinden; verhuurders die wel betalen willen alleen de best mogelijke huurder. Er is niemand meer die de huurder bijstaat. Woningen aan de bovenkant van het huurwaarderings stelsel zullen alleen nog maar aan mensen worden verhuurd die boven de inkomensgrens verdienen zodat een verhuurder makkelijk wat teveel kan vragen omdat de huurders toch niet naar de huurcommissie kunnen voor een huurprijs toetsing. Discriminatie, (sexuele-) intimidatie, onderverhuur, huisjesmelkerij, willekeur liggen op de loer. Korte termijn huurders 3,4,5 maanden kunnen het sowieso vergeten. >

> 5. Laten we niet vergeten dat het OVERGROTE deel van de huurders welke de afgelopen 25 jaar courtage hebben betaald hier geen enkel probleem mee hadden en ook zeer bewust kozen om via een bemiddelingskantoor op zoek te gaan naar hun droomwoning, misschien 0,01 % van de huurders heeft aangegeven courtage onterecht te vinden en waarschijnlijk is bij het overgrote deel dit idee ook pas dan ontsproten nadat ze via een of andere weg hoorden weer wat geld te kunnen verdienen en was er eigenlijk helemaal geen sprake van ontevredenheid over de geleverde service. Een wetswijziging zou ook betekenen dat een huurder die graag goed geadviseerd wil worden, een ruim aanbod wil zien, een aanspreekpunt wil hebben, op een goed contract wil kunnen vertrouwen, graag op een dag meerdere panden wil zien, enz. Daar dus niemand meer voor mag inhuren!? Hij mag immers niet meer betalen! Dus de expat die de taal niet machtig is moet eerst een relocation buro voor veel geld inhuren, dan legt het buro de aanvraag bij makelaar, deze gaat aan de slag met het pand wat door eigenaar verhoogd is met 45 euro (zie punt 2) en dus is huurder uiteindelijk minimaal twee keer de courtage kwijt die er op dit moment en al 25 jaar in Nederland gerekend wordt. > Naar mijn idee verpesten een aantal mensen die, achteraf, de courtage terug willen dankzij een maas in de wet welke geschreven is VOOR de huidige werkelijkheid op internet, het voor een hele groep mensen die rationele beslissingen nemen over met welk bedrijf ze, op een volledig transparante manier, zaken willen doen en in de meeste gevallen zeer tevreden zijn.

Dat sommige partijen dit wetsvoorstel steunen komt slechts voort uit een, verklaarbare, logische reden; ze willen het ene Unique Selling Point van de concurrentie (lees; verhuurbemiddelaars) op de verhuurmarkt (geen kosten voor verhuurder) wegnemen zodat ze meteen directe concurrenten van de bemiddelaars worden en meer omzet kunnen gaan realiseren.

Waarom een markt gaan reguleren die al tientallen jaren prima functioneert? Het antwoord zou zijn; "het eerlijker maken voor de huurder" wie maakt het dan eerlijk voor de verhuurder en voor de hardwerkende verhuurmakelaar. Van dit voorstel worden alle drie de partijen de dupe. De kosten zullen uiteindelijk toch uit de exploitatie van het o.g. moeten komen dus linksom of rechtsom de rekening komt bij de huurder; hogere huren, minder onderhoud, minder keuze, geen (juridische) bijstand, geen vraagbaak.....

Van tafel dit voorstel; treed op tegen dubbele courtage of partijen die niet transparant werken. Laat iedere huurder die kiest voor een aanhuur makelaar een duidelijke opdracht ondertekenen waarin duidelijk staat wat de opdrachtgever mag verwachten van de aanhuur makelaar en wat dat kost en wanneer, probleem opgelost!