

Geachte heer, mevrouw,

Graag zou ik willen reageren op het wetsvoorstel. Iedere discussie binnen en over een beroepsgroep of over een bepaalde dienst is goed. Echter, hetgeen wordt voorgesteld komt niet (perse) naar voren vanuit de wensen van de huurders.

Tussenpersonen leveren ten alle tijden een dienst waarbij de andere partijen baat bij hebben. Ergens baat bij hebben betekent dat men per definitie voor dat voordeel een redelijke vergoeding zal wensen te betalen. Zolang er maar duidelijkheid over bestaat wat de dienst inhoudt en wat men er voor zal gaan betalen. Indien die dienst niet duidelijk is of het te betalen bedrag niet duidelijk is, kan men vanzelfsprekend discussie krijgen over het te betalen bedrag t.o.v. de geleverde dienst.

De discussie zoals die wordt gevoerd is prima, echter, er wordt vanuit de media zeer en dan druk ik het zwakjes uit, zeer eenzijdig belicht. Ook vanuit de rechtspraak zijn de uitspraken veel genuanceerder dan men vanuit de media doet geloven. Er zijn namelijk ook zeer veel huurders zeer tevreden over de door de bemiddelaar uitgevoerde werkzaamheden. Om een aantal voorbeelden te noemen:

- Er wordt namelijk veelvuldig onderhandeld over bijv. een huurprijs, een huurvrije periode, verf etc.
- Of voorafgaand worden selecties gemaakt van verhuurders, sommige verhuurders zorgen namelijk slecht voor zijn/haar panden en huurders. Daar wil niet iedereen zaken mee doen;
- Ook wordt veelvuldig service verleend nadat een huurder al huurt.
- Dit alles heeft zeer zeker een voordeel voor de cliënt/huurder.

De discussie omtrent deze kosten worden ook specifiek vanuit een aantal steden gevoerd maar is zeker niet voor geheel Nederland. Er zijn voldoende steden waarbij het aanbod de vraag overtreft, dan kan er toch geen sprake zijn van een soort van dwang?

Bij een tussenpersoon hebben 2 partijen voordeel bij de dienst, dus zou je verwachten dat 2 partijen voor die dienst zouden moeten betalen, zoals te doen gebruikelijk. Echter, deze constructie is expliciet verboden door de wetgever, terecht in die zin, dat het 2 heren dienen niet toegestaan is.

Wel zou dat de meest faire manier van belonen zijn, maximaal 50% van 1 maand huur bij de ene partij en maximaal 50% van 1 maand huur. Transparant, duidelijk en voor een ieder om een keuze in te maken.

Vanzelfsprekend kan de politiek in al haar wijsheid vinden dat een huurder nimmer zou mogen betalen, en zodra dat voorstel er door is zal de politiek haar blikveld verleggen. Echter, de wetgever en de huurder zullen met de gevolgen worden geconfronteerd. Veel woningeigenaren zijn beleggers. Een belegger is in principe een simpel wezen, die heeft een bepaalde investering in gedachten en wenst een bepaald rendement. Dat rendement zal linksom of rechtsom worden behaald, de belegger is creatief. Dus wanneer de belegger geconfronteerd wordt met een kostenpost, zal die kostenpost worden verhaald via zijn of haar belegging. In casu betekent dit in huurland dat de huur zal worden verhoogd met minimaal de kostenpost zoals deze door de belegger wordt betaald, waar gedacht wordt dat deze verandering positief zou gaan werken voor de huurder, is het redelijk te verwachten dat dit gaat leiden tot meer kosten voor de huurder en nog minder transparantie.

De huurmarkt is per definitie een markt waar sprake is van marktwerking. Wanneer iets te duur is volgens de markt staat het object leeg. Is het te goedkoop, staan men in de rij. Wanneer een accountant zijn werk niet goed doet, wordt die afgestraft door zijn markt en heeft dat gevolgen voor zijn of haar dienstverlening. Die accountant zal zijn diensten en of werkzaamheden etc aan moeten passen. Dit geldt ook voor een advocaat, een aannemer, en ieder ander die een dienst en of product levert. Ook in de hypotheekmarkt is sprake van marktwerking, dienst, en een courtage.

De gemiddelde huurder is voldoende op de hoogte hoe en waar hij of zij iets kan huren. Voor iedere huurder bestaat er een middel en of medium om te komen tot zijn of haar huurwoning. Zo is er voor de ene kandidaat bijvoorbeeld een woningbouwvereniging (zitten ook overal), voor weer een ander werkt een advertentie op marktplaats, een berichtje op het prikbord bij vrienden of via een tussenpersoon. Vele ouders bellen juist de tussenpersoon wanneer een van de kinderen een kamer/appartement zoeken. Ze willen juist dat de kinderen door iemand wordt begeleidt in een stad vol met onbekenden, men de buurten niet kent etc. Ook vele jongvolwassenen kiezen juist een tussenpersoon daar het proces rondom de kijkavonden zo enorm subjectief is en er na het afstruinen van diverse kijkavonden men een stukje objectiviteit wenst en invloed uit wil oefenen op hun keuze, onderbouwd met feiten. Die dienst wordt duidelijk afgenomen door een potentiële huurder.

Wat ik hiermee aan wil geven is dat de consument middels persoonlijke uitingen, vrienden, kennissen, Facebook, Twitter etc mondig genoeg is om ervaringen te delen waardoor het kaf kan worden gescheiden van het koren en de markt haar werking zal doen. Indien de markt zijn werkt niet doet kan altijd gekozen worden voor een rechtsgang.

De tussenpersoon dient overigens wel altijd duidelijk te zijn in de door hem/haar te rekenen courtage. Wanneer dat vooraf duidelijk is afgesproken, vastgelegd, ondertekent, dan kan er geen sprake zijn van enige vorm van misleiding of vorm van dwang.

Met vriendelijke groet,