

Geachte heer/mevrouw,

Naar aanleiding van het voorgenomen wetsvoorstel, het volgende:

Gezien het feit dat met mij vele professionals hun zorgen goed hebben verwoord, zal ik mij beperken tot een paar kernpunten:

- de huidige regeling (7: 264 BW) en het verbod op tweezijdige bemiddeling geeft de Rechtbank al voldoende ruimte om de excessen tegen te gaan en de huurder voldoende te beschermen;
- ik zie geen bezwaar om de huidige uitzondering op het verbod op tweezijdige bemiddeling voor kamerverhuur op te heffen en deze onder de regeling van zelfstandige woonruimte te plaatsen;
- het bezwaar dat ik heb tegen de voorgestelde wijziging is dat ik lees in de omschrijving dat het zonder meer niet mogelijk is om courtage bij een huurder (van een kamer) in rekening te brengen, ook al ontvangt hij geen loon voor zijn bemiddelingswerkzaamheden voor de verhuurder > het enkel op de website publiceren van een huurwoning wordt beschouwd als onderdeel van de bemiddeling > in de huidige tijd van het digitale wereld is een dergelijk wettelijke aanneme veel te ruim geformuleerd en zorgt ervoor dat de normale bemiddelingsbureau zich op geen enkele wijze kunnen profileren dan wel zich kenbaar kan maken hetgeen onredelijk bezwarend is voor de sector die grotendeels wel degelijk een belangrijke bijdrage wilt leveren aan de markt;
- het doel van de regeling is het voorkomen van uitwassen en het beschermen van de zwakkere partij;
- de laatste jaren kan men spreken van een “huurdersmarkt” waarbij de huurder de voorwaarden en prijs dicteert, de bemiddelaar levert hier een belangrijke bijdrage door ervoor te zorgen dat de markt (lees eigenaren) zich aanpast aan de vraag van het moment, de sector heeft een belangrijke bijdrage geleverd aan de verbetering van het huuraanbod, verlaging van de huurprijzen en het bijstaan van de huurders gedurende de looptijd van de huurovereenkomst om ervoor dat de bepalingen uit de huurovereenkomst en de wet, met name op het gebied van onderhoud en huurverhoging, juist en correct wordt nageleefd ook door de verhuurder;
- als men de huurderscourtage netjes regelt is het een duurzaam en eerlijk verdienmodel met een toegevoegde waarde voor zowel huurder als verhuurder, beide partijen zijn gebaat bij een gezond evenwicht. De bemiddelaar vervult hierbij een belangrijke rol;
- over het algemeen ervaren de huurders het juist als prettig dat zij bij het aangaan van een huurovereenkomst worden bijgestaan door een partij die zij vertrouwen en zijn bereid hiervoor te betalen;
- het is zeker van belang dat vooraf duidelijk aan de huurder wordt gecommuniceerd wat hij kan verwachten van de diensten en welke vergoeding hij hiervoor dient te betalen, dit zijn vrije onderhandelingen;
- een huurder die vind dat hij ten onrechte een (onredelijke) vergoeding heeft betaald, heeft nu al voldoende rechtsmiddelen open staan om dat (deel) terug te vorderen bij de rechter;

- de markt voor bemiddelaars is, mede door het internet en sociale media, zeer transparant en in staat om middels goede en slechte communicatie het kaf van het koren te scheiden;
- de huurder is niet meer de zwakke partij van voorheen, momenteel bepaalt de huurder grotendeels de voorwaarden en is hij door het internet veel beter op de hoogte van de wettelijke bepalingen omtrent het huren van een woning;
- als publicatie van het woningaanbod automatisch inhoudt dat de courtage bij de verhuurder neergelegd moet worden, krijgt de huurder twee partijen tegenover zich, de bemiddelaar is dan verplicht de belangen van de verhuurder te behartigen, dit is niet zonder meer in het voordeel van de huurder;
- de rechters in Nederland hebben zich meerdere malen uitgesproken in diverse rechtszaken, hierdoor is er in de jurisprudentie een duidelijk beeld ontstaan wanneer er een opdracht tot bemiddeling kan worden aangenomen, de wetgeving, althans de toelichting hierop, is erg kort (door de bocht) en houdt geen rekening met de diversiteit in de praktijk en de huidige digitale communicatie;
- er dienen meer omstandigheden van het geval zich voordoen om tweezijdige bemiddeling en daarmee tegenstrijdige belangen aan te nemen;
- het is voor een bemiddelaar van belang dat hij contact heeft met de verhuurders om inzicht in het actuele huuraanbod te krijgen, zodat hij zijn klanten (de huurder) juist en volledig kan voorlichten en bijstaan in hun keuze;
- een dergelijke aanneme zorgt ervoor dat de verhuurder de courtage voor zijn rekening moet nemen, hetgeen zij zullen doorberekenen in de gevraagde huurprijs, de huurder betaald uiteindelijk dan toch, zonder dat zij hiervoor zeggenschap of betere (huur)voorwaarden bij de verhuurder kunnen bedingen;
- mijn voorstel is om de bemiddelaar een veel meer autonome rol in het geheel te geven als een soort ombudsman met een eigen wettelijke plaats tussen de huurder en verhuurder om zo de woningmarkt beter te reguleren, door invoering van een gedragscode en een tuchtrecht worden de bemiddelaars gecontroleerd.

Hopelijk kunt u zich vinden in mijn argumentatie en bent u bereid het wetsvoorstel dusdanig aan te passen dat u niet een gehele beroepsgroep buiten spel zet, de gevolgen zullen zeker nadelig zijn voor de huurmarkt in algemene zin, als voor de individuele huurder. Ik wens u alle wijsheid toe,

Met vriendelijke groet,

Rob Kuijper
In Loco Beheer
Marksingel 14, 4811 NV Breda
Email: rob@in-loco.nl