

Pararius BV is met [www.pararius.nl](http://www.pararius.nl) het grootste onafhankelijke verhuurplatform voor de vrije sector in Nederland. Gezien het feit dat Pararius een podium biedt aan zowel makelaars die optreden voor de verhuurder, als makelaars die voor de huurder optreden alsmede onze status als marktleider lijkt het ons nuttig dat u ons standpunt kent aangaande de wetsconsultatie 'Wijziging van het vierde lid van artikel 417 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (dubbele bemiddelingskosten)'. Onze reactie gaat uitsluitend in op de alinea bovenaan bladzijde drie van de consultatie, met de tekst "Van de gelegenheid is voorts..... gegeven last loon verschuldigd is." (hierna te noemen 'de Alinea'). Door de Alinea zal het in rekening brengen van courtage aan de huurder in combinatie met online publicatie van een huurwoning worden geblokkeerd. Hieronder leest u onze overwegingen waarvan wij ons kunnen voorstellen dat deze voor u vragen oproepen. Vanzelfsprekend zijn wij bereid deze overwegingen nader met u te bespreken. Voor nadere informatie kunt u contact opnemen met Jasper de Groot, Directeur Pararius BV, [j.degroot@pararius.nl](mailto:j.degroot@pararius.nl), 020-4712111.

#### SAMENVATTING

Pararius ziet risico's en bezwaren:

- \* WEDERHOOR - Toepassing van wederhoor bij de voorstanders van huurderscourtagage is een must
  - \* ECONOMISCHE IMPACT - De wetsconsultatie dupeert een grote beroepsgroep die nog niet gehoord is en die zich ineens geconfronteerd ziet met een verbod op iets waar decennia lang hun bedrijf omheen gebouwd is en wat nooit een probleem was
  - \* AVERECHTS EFFECT - De wetsconsultatie zal tot een averechts effect leiden, nadelig voor de huurder/consument en voordelig voor de verhuurder
  - \* COMMERCIELE BELANGEN - De wetsconsultatie dient mogelijk commerciële belangen maar geen maatschappelijke belangen
  - \* HYPOTHEEKMARKT – De hypotheekmarkt is net geherstructureerd en werkt precies tegenovergesteld, dat rijmt niet met wat de Alinea gaat veroorzaken in de huurmarkt en wat men maatschappelijk wil
  - \* WAT ZIJN DE ECHTE PROBLEMEN IN DE HUURMARKT – Er spelen majeure problemen in de huursector, huurderscourtagage behoort niet tot die problemen
  - \* ABRUPT - De wetsconsultatie verbiedt abrupt iets dat al decennia prima werkt
  - \* FINANCIËEL – Huurders zullen financieel niet beter worden van de Alinea
  - \* TRANSPARANTIE – Als transparantie het probleem is dan kan dat eenvoudig worden opgelost  
Hieronder worden deze punten verder uitgelegd.
- \* WEDERHOOR - De Alinea raakt voornamelijk de bedrijfsvoering van onafhankelijke makelaars die zijn gespecialiseerd in de markt voor de vrije huursector. Ongeveer 80% van deze makelaars treedt op voor de huurder en brengt hen hiervoor courtage in rekening waarbij zij huuraanbod online publiceren weliswaar met toestemming voor deze publicatie van de verhuurder maar zonder bemiddelingsopdracht van de verhuurder. Een werkwijze die volgens de Alinea abrupt verboden zal worden. Deze makelaars zijn veelal niet georganiseerd in een branchevereniging, zij zijn veelal onafhankelijk. Dit is ook de reden waarom deze makelaars nog geen gezamenlijke stem hebben kunnen laten horen. Nederland telt ongeveer 500 van deze makelaarskantoren, zij bedienen het grootste deel van de particuliere vrije huursector waaronder ook de expatmarkt. De expathuurder heeft niet of nauwelijks kennis van de Nederlandse huurmarkt en is dus ook zeer gebaat bij een makelaar die optreedt voor de huurder.
- \* ECONOMISCHE IMPACT - De Alinea zal een desastreuze uitwerking veroorzaken op de bedrijfsvoering van deze makelaars. Decennia lang hebben zij hun bedrijf probleemloos opgebouwd rondom huurderscourtagage hetgeen nu verboden lijkt te gaan worden. Het lijkt daarom verstandig dat de wetgever zich een beeld vormt van de impact van de Alinea op de sector en of die impact wel gewenst en de bedoeling is.

\* AVERECHTS EFFECT - De Alinea zal niet leiden tot huurdersbescherming, maar tot het vogelvrij verklaren van huurders omdat, vanwege de Alinea, bij vrijwel alle huurtransacties voortaan alleen de verhuurder een professionele makelaar aan zijn zijde zal hebben. De huurder die woonruimte zoekt zal dus twee professionele partijen tegenover zich gesteld zien: i) de verhuurder die meestal al vaker verhuurd heeft en ii) de professionele makelaar die de verhuurder bijstaat. Of de huurder zich dat voldoende realiseert en of deze beseft er verstandig aan te doen een eigen makelaar in te schakelen, die zijn belangen behartigt, is zeer de vraag. Het risico dat huurders solitair huurcontracten aangaan die niet in hun belang zijn wordt daarmee aanzienlijk groter. Dat realiseren zij zich veelal niet bij de ondertekening daarvan. Uiteindelijk wordt de huurder dus niet beschermd, maar als het ware vogelvrij verklaard. De hypotheekmarkt is juist andersom en beter georganiseerd. Daarin dwingt de wet dat de bemiddelaar de consument bijstaat, zodat er een gebalanceerde onderhandeling is tussen twee professionele partijen: de professionele aanbieder (de bank) enerzijds en de hypotheekbemiddelaar (namens de afnemer/consument) anderzijds.

\* COMMERCIELE BELANGEN (I)- In het publieke domein wordt sinds twee jaar de suggestie gewekt dat huurders het een probleem vinden om courtage te betalen. Dit is door tegenstanders van huurderscourtagage aangewakkerd door media uitingen en door huurders actief te stimuleren met standaarddagvaardingen tegen makelaars. De makelaar die voor de huurder optreedt wordt door concurrenten stelselmatig zwart gemaakt in allerlei persuitingen. Pararius is in het bezit van een dossier met knipsels van deze uitingen. Door deze negatieve campagne is het verdienmodel huurderscourtagage, dat decennia prima functioneerde, prompt neergezet als een maatschappelijk onwenselijke activiteit. Het is niet een plots ontstaan maatschappelijk probleem, maar wellicht meer een door concurrenten uit commerciële overweging kunstmatig gecreëerd beeld.

\* COMMERCIELE BELANGEN (II) - de Alinea is tot in detail opgesteld tegen de werkwijze van de makelaars die voor de huurder optreden. Deze makelaars plaatsen hun huuraanbod veelal op [www.pararius.nl](http://www.pararius.nl). De NVM is eigenaar van de website [www.funda.nl](http://www.funda.nl) en zegt last van deze makelaars te hebben. Dit is te begrijpen als men zich voorstelt dat de NVM-makelaars zich de afgelopen jaren noodgedwongen, meer dan normaal gesproken het geval is, op de huurmarkt hebben moeten begeven. Dit omdat de markt voor koopwoningen in economisch slecht weer verkeerde. Daar de NVM-makelaars volgens hun eigen richtlijnen courtage in rekening moeten brengen bij de verhuurder is het voor een NVM-makelaar vaak moeilijker panden in de verhuur te krijgen dan voor een makelaar die optreedt voor een huurder. Deze voorstelling wekt bij Pararius de indruk, dat concurrenten mogelijk hebben aangedrongen op deze wetgeving. Pararius vindt het hoe dan ook verstandig dat de wetgever wederhoor toepast bij de makelaars die voor de huurders optreden teneinde een compleet beeld van de materie te verkrijgen. Het is mogelijk dat er krachten spelen, die een commercieel belang nastreven in plaats van een maatschappelijk belang. Wetgeving is niet bedoeld voor commerciële belangen, derhalve belanden we op glad ijs met de Alinea.

\* HYPOTHEEKMARKT - Aan de hypotheekmarkt is veel gesleuteld afgelopen jaren, met deskundigen is een ideale structuur bedacht. Men mag derhalve verwachten dat daar nu de ideale werkwijze geldt. Die werkwijze houdt in dat door de hypotheekbemiddelaar tweezijdig bemiddeld mag worden en de vergoeding vervolgens aan de consument gevraagd moet worden. De omgekeerde wereld dus ten opzichte van waar men nu met de huursector heen wil. De hypotheekmarkt lijkt sterk op de huursector. De hypotheekbemiddelaar heeft in die markt een lange termijn relatie met de aanbieder bank en niet met de consument. Het is niet te rijmen dat de wetgeving in de huursector nu steeds meer het tegenovergestelde wil bereiken van de hypotheekmarkt. Het is raadzaam dat deskundigen zich buigen over de huursector alvorens er wetgeving wordt aangepast.

\* WAT ZIJN DE ECHTE PROBLEMEN IN DE HUURMARKT – In de huurmarkt in Nederland spelen problemen: i) ernstig tekort aan vrije sector huurwoningen ii) scheefwonen iii) wietteelt in huurwoningen iv) misstanden bij corporaties... het rijtje is algemeen bekend en het is nog veel

langer. Huurderscourtage is niet de oorzaak van deze problemen. Huurderscourtage is überhaupt geen maatschappelijk probleem. Het is daarom onbegrijpelijk wat de gedachte achter de voorgestelde wetsaanpassing is. De onafhankelijke makelaar wordt door concurrenten nog steeds stelselmatig zwart gemaakt in allerlei persuitingen. Daarnaast worden huurders middels standaarddagvaardingen opgezet tegen bemiddelaars. De vrees bestaat dat er ten onrechte een beeld is geschetst in de pers, en nu wellicht ook door een lobby in Den Haag, dat makelaars met huurderscourtage de oorzaak van allerlei ellende zijn. Het zou goed zijn als de overheid haar energie kon richten op de echte problemen, in plaats van iets trachten te verbieden dat in essentie niet fout is en in andere sectoren zoals de hypotheekmarkt juist zelfs verplicht is.

\* ABRUPT - de dwang om de courtage van de huurder te verleggen naar de verhuurder zal voor de huurder geen financieel voordeel opleveren. Verhuurders zullen de courtagekosten simpelweg terug versleutelen in de huurprijzen. Het zal niet zo zijn dat verlegging van courtage door verhuurders wordt ingeslikt. Uiteindelijk geldt er een streefrendement en zal de huurder in the end alles betalen, waar je de courtage ook legt. Dat geldt immers voor elke sector.

\* FINANCIEEL – Als men de online presentatie van een huurwoning in combinatie met huurderscourtage netjes regelt, is het een duurzaam en eerlijk verdienmodel. Huurders vinden het geen probleem om te betalen als het maar helder is geregeld, de belangen van de huurder worden behartigd en de hoogte van de courtage (doorgaans een maand huur plus BTW) redelijk is.

\* TRANSPARANTIE – Pararius heeft zich middels het beschikbaar stellen van modeldocumentatie ingespannen om volledige transparantie aan te brengen in de dienstverlening van beide typen makelaars. Middels de modeldocumentatie worden vooraf duidelijke afspraken gemaakt over wat een makelaar doet voor de verhuurder en voor de huurder waardoor beide partijen precies weten waar zij aan toe zijn en zij hun makelaar daarop kunnen aanspreken. Pararius is onafhankelijk en biedt aan beide typen makelaars modeldocumentatie. Het volgende streven is om bij elke huurwoning op Pararius duidelijk te vermelden of de makelaar voor de huurder, of voor de verhuurder optreedt. De voorbereidingen hiervoor zijn reeds getroffen. Het zou enorm helpen als de overheid deze transparantie verplicht middels wetgeving.