

Graag sluit ik me aan bij de reacties van Vastgoedbelang en Pararius. Ik zou hierbij nog een aantal zaken willen aanvullen.

- Huurder kan opzeggen terwijl verhuurder de kosten draagt.
- Huurmarkt wordt verkeerd vergeleken met koopmarkt.
- Huurder betaald voor de snelheid van het vinden.
- Verhuurder is geen opdrachtgever wanneer deze gevonden wordt door acquisitie.
- Bemiddeling heeft wel degelijk meerwaarde voor huurder.

Huurder kan opzeggen terwijl verhuurder de kosten draagt.

In het wetsvoorstel wordt voorgesteld dat de verhuurder in alle situaties betaald voor de bemiddeling. In praktijk geeft dit een bijzondere situatie dat de huurder de partij is die de huurovereenkomst opzegt met een wettelijke periode van een maand en dat daarna de verhuurder op kosten wordt gedreven voor het opnieuw verhuren van woning. Een simpel rekenvoorbeeld (waarbij de courtage van 1 maand wordt gerekend), kan de verhuurder in de situatie verkeren om elke 6 maanden een nieuwe huurder te moeten vinden. Iets waar hij dan 2 maanden courtage voor moet betalen. Voor de huurder is er geen reden meer om een wel overwogen beslissing te maken en wordt het huren van een woning een beslissing zonder financiële consequenties. Kortom de huurder kan de verhuurder telkens weer op kosten jagen en kosteloos gebruik maken van een bemiddelingskantoor terwijl hier enkel de belangen van de huurder worden gediend. Dit sluit aan op mijn volgende punt.

Huurmarkt wordt verkeerd vergeleken met koopmarkt.

Een veel voorkomende fout door NVM en andere brancheverenigingen zijn de vergelijkingen tussen de huur en koopmarkt. Bij de koopmarkt mag de verkoopmakelaar enkel kosten in rekening brengen bij de verkoper en de aankoopmakelaar enkel bij de koper. De beslissingsfase van een koper en een huurder zijn van wezenlijk verschil. De koper doet een uitgave voor de rest van zijn leven, een huurder die een kamer huurt vertrekt na een jaar naar een leukere kamer. De huurder zal dus veel impulsiever een beslissing maken en hiervoor de zogenaamde aanhuur makelaar niet inschakelen.

Huurder betaald voor de snelheid van het vinden.

Huurders die huren via een bemiddelingskantoor kiezen hier bewust zelf voor. Men kan zelf op zoek gaan naar een woning via de krant, marktplaats of de plaatselijke supermarkten. De reden waarom huurders dit niet doen is o.a. de snelheid waarmee zij een woning vinden via een bemiddelingskantoor. Huren via een bemiddelingskantoor dat een mooi aanbod heeft samengesteld werkt versnellend. En zoals in deze tijd geldt: snelheid betaal je voor.

Verhuurder is geen opdrachtgever wanneer deze gevonden wordt door acquisitie.

Iedereen gaat er vanuit dat gepresenteerde woningen komen vanuit de verhuurder. Deze geeft dan een opdracht. Wij werken veel met acquisitie. Ons kantoor benadert de verhuurder (om tot een ruim aanbod te komen voor de huurder). Hierbij is de verhuurder dan ook geen opdrachtgever. Hierbij zijn we ook al in meerder rechtszaken in ons gelijk gesteld.

Bijvoorbeeld:

Bemiddelaar gaat actief op zoek naar woningen om deze te huur aan te kunnen bieden op haar website. Zij stuurt daarvoor mailingen naar woningeigenaren en kan op deze manier een mooi aanbod aanbieden aan woningzoekenden via haar onderneming en haar website. De verhuurder betaalt Bemiddelaar daarvoor geen bemiddelingskosten. Ook is het aanbod door Bemiddelaar veelal niet

exclusief. Bemiddelaar heeft haar aanbod makkelijk doorzoekbaar gemaakt voor woningzoekenden en voorzien van de voor de woningzoekende belangrijke informatie. Ook biedt Bemiddelaar woningzoekenden de mogelijkheid om gebruik te maken van een gratis zoekservice op haar website. De woningzoekende schrijft zich hiervoor kosteloos in op de website en wordt zo vrijblijvend op de hoogte gehouden van het aanbod van huurwoningen bij Bemiddelaar.

Bemiddeling heeft wel degelijk meerwaarde voor huurder.

Het uiteindelijk laten betalen van de verhuurder voor de bemiddeling zal deze gaan verrekenen in de huurprijs. Op de langere termijn schiet de huurder daar niks mee op. Een goede bemiddelaar zorgt voor de huurder dat hetgene wat hij aanbied ook kwaliteit biedt. Voor de bemiddelaar is dit van belang maar ook zeker voor de huurder. De werkzaamheden die de bemiddelaar in het belang en voor de huurder verricht zijn bijvoorbeeld: zorgvuldig samengestelde aanbod op haar website, mailingen naar huurder van specifiek aanbod, bezichtigen van woningen met huurder, contract overleg, sleutel afgifte en inspecties van het gehuurde.