

Betreft: Inzake bemiddelingskosten aan huurder.

Geachte lezer,

Naar aanleiding van de gesprekken betreffende het vergoedingssysteem dat gehanteerd wordt door de vele verhuurkantoren en het voorgenomen wetsvoorstel, kan ik u het volgende mededelen over onze werkwijze.

Alle huurders die via ons kantoor huren schrijven zich persoonlijk in op ons kantoor. Tijdens dit gesprek worden de wensen besproken en gekeken welke opties wij te huur hebben. Dit aanbod wordt wel vanaf onze website of via collega kantoren aangeboden. Uiteindelijk hebben we een website nodig om onze woningen tijdens de intake gesprekken te laten zien en de daarbijhorende informatie.

Mocht er na de bezichtigingen interesse zijn van de huurder in één van de woningen zullen wij namens de huurder de verhuurder op de hoogte stellen en eventuele onderhandelingen qua aanvaarding, huurprijs, stoffering e.d. voeren. Hieruit kan een huurovereenkomst ontstaan. Ook begeleiden wij de huurder en zullen wij gevraagd helpen met het aansluiten van gas/water/electra/tv/internet. Ook tijdens de huurperiode zijn wij een vraagbaak.

Wij hanteren al jaren een verdienmodel dat wij enkel bij de huurder 1 maand huur + 21% btw in rekening brengen. Dit verdienmodel wordt al tientallen jaren gehanteerd. Daar zit ook het grootste probleem om het verdien model op korte termijn aan te moeten passen. In de praktijk is het lastig om binnen een korte tijd het roer om te gooien. Verhuurders zijn er niet mee bekend en kantoren moet het verdienmodel gaan aanpassen. Ik geloof dat het probleem niet zit in het vragen van courtage aan een huurder maar wellicht wel aan de hoogte ten aanzien van de verleende dienstverlening. En zeker ook belangrijk het vragen van courtage aan 2 kanten dus huurder en verhuurder. Wat zeker niet gebeurt door ons kantoor.

Wat zijn mijn tegenargumenten;

Als men de 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. Het is een verdienmodel dat decennia lang prima heeft gedraaid in de sector.

* De hypotheekmarkt lijkt sterk op de huursector. De hypotheekbemiddelaar heeft in die markt een lange termijn relatie met de aanbiedende bank en niet met de consument. Aan de hypotheekmarkt is veel gesleuteld afgelopen jaren, vele deskundigen hebben zich er tegenaan bemoeid en men mag verwachten dat daar nu de ideale werkwijze geldt. Die werkwijze houdt in dat door de hypotheekbemiddelaar tweezijdig bemiddeld mag worden en de vergoeding van de consument gevraagd moet worden. De omgekeerde wereld ten opzichte van waar men nu met de huursector heen wil.

* 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. Huurderscourtagage is niet de oorzaak van deze problemen. Huurderscourtagage is überhaupt geen maatschappelijk probleem. Het is daarom onbegrijpelijk wat de gedachte achter de voorgestelde wetsaanpassing is. De onafhankelijke bemiddelaar 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 ook door een lobby in Den Haag dat bemiddelaars en huurderscourtagage de oorzaak van allerlei ellende zijn. De politiek zou beter haar energie kunnen richten op de echte problemen, in plaats van iets willen verbieden dat in essentie niet fout is en in andere sectoren zoals de hypotheekmarkt juist zelfs verplicht is.

Wat zijn eventuele gevolgen:

Minder omzet, gedwongen ontslagen en huurverhogingen bij de verhuurders.

Ook is het maar de vraag wat de verhuurders ons willen betalen, want 1 maand huur zullen zij niet gaan betalen per wisseling uiteindelijk is de huurder degene die hier negatieve gevolgen van ondervindt.

We zitten daarom klem tussen verhuurder en een wetsvoorstel.

Hopende u hiermede voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,

Regio56 Huisvesting Eindhoven

Sander Veenman
Directeur.