

Enschede, 16 juni 2014

Geachte heer/ mevrouw,

Graag geef ik hier mijn reactie op het wetsvoorstel wat er momenteel ligt inzake niet berekenen van bemiddelingsvergoeding voor een huurder.

Vlug Wonen is een zeer gerenommeerd verhuur bemiddelingskantoor en opereert in de regio Enschede-Twente. Met zeer grote verbazing heb ik het voorstel tot wetswijziging gelezen en ik ben dan ook absoluut fel tegenstander van deze wijziging. Met een aantal argumenten zal ik dit toelichten.

Vlug Wonen bemiddelt in de particuliere sector in huurwoningen. We hebben hier veel te maken met ( buitenlandse) werknemers en studenten die voor enkele maanden of een aantal jaar een woonruimte zoeken. Omdat wij zeer service gericht zijn en veel Engelstalige en Duitse huurders hebben zijn we bang, wanneer de wet wordt doorgevoerd, wij niet meer onze service kunnen verlenen aan deze groep expats die hier een enorme behoefte aan heeft.

Vlug Wonen gaat voor deze woningzoekenden op zoek naar een geschikte woning. We nemen uitvoerig met de kandidaat de woonwens door ( gemeubileerd/ gestoffeerd/ locatie/ aantal slaapkamers/ buitenruimte/ ligging t.o.v. winkels/ scholen/ centrum etc.). Wij doen ons uiterste best een gevarieerd aanbod op onze site te publiceren om zoveel mogelijk woningzoekenden van dienst te kunnen zijn. Wij hebben een uitgebreid netwerk van verhuurders die we regelmatig benaderen of er nog woningen vrij zijn. Als we dit niet doen kunnen we onze kandidaten ook geen geschikte woningen aanbieden.

Zodra we een aantal geschikte woningen hebben gevonden ( al dan niet in ons eigen aanbod of het aanbod van andere partijen) gaan we met de kandidaten op pad om deze woningen te bezichtigen. Het is een behoorlijk geregeld dit allemaal op een geschikte tijd te organiseren. Zodra een kandidaat vervolgens de keuze maakt een woning te huren gaan we in onderhandeling met de verhuurder om een zo goed mogelijke overeenkomst voor de huurder tot stand te brengen. We regelen de sleuteloverdracht en begeleiden de incheck. Wij vertalen de huurovereenkomst in het Engels en nemen deze uitgebreid door met de huurder.

Vervolgens zorgen we ervoor dat de aanmelding voor gas en elektra en water geregeld wordt en kunnen we ook internet/ tv/ telefoon voor ze aanvragen. We stellen alles in het werk onze huurders zo goed mogelijk van dienst te zijn en zich zo snel mogelijk en onbezorgd thuis te laten voelen in hun nieuwe woning.

De vergoeding welke een huurder voor deze dienstverlening betaalt is, net zoals bij vele andere kantoren, één maand huur. Het gebeurt zelden dat een huurder hier bezwaar tegen heeft. Dit is ons inziens ook een redelijk bedrag ten opzichte van de tijd, energie en werkzaamheden die hier tegenover staat.

Het zou toch vreemd zijn dat een verhuurder van de woonruimte die hij kiest hiervoor zou moeten betalen?

In 99% van de gevallen zijn huurders juist ontzettend tevreden met de dienstverlening, hulp en begeleiding die ze van ons krijgen. Ook vinden ze het prettig dat er, zelfs nadat de huurovereenkomst gesloten is, er een kantoor is om op terug te vallen mochten er nog verdere vragen zijn. En wanneer ze de huur opzeggen werken we hier ook aan mee door de verhuurder te informeren en aanwezig te zijn met de uitcheck en zorgen we ervoor dat de borg teruggave geregeld wordt. Wij krijgen wekelijks bloemen, taart of flessen wijn van tevreden huurders.

In de koopmarkt is het toch ook gebruikelijk dat een potentiële koper een aankoopmakelaar in de arm neemt. Waarom zou dat bij huren dan niet mogen?

Ik denk dat het de markt niet ten goede komt wanneer er enkel in het belang van een verhuurder opgetreden wordt. Een huurder wordt dan aan zijn lot overgelaten en krijgt geen of nauwelijks hulp, waar zeker veel behoefte aan is.

Als de huurdercourtage netjes geregeld is, is het een duurzaam en eerlijk verdienmodel. Zolang er sprake is van eerlijkheid en transparantie aan de zijde van de bemiddelaar, de belangen van de huurder worden behartigd en de hoogte van de courtage redelijk en billijk is, is het een verdienmodel dat prima voldoet. En al tientallen jaren voldoet het huidige model!

Daarnaast is het zo dat de huurmarkt lijkt op de hypotheekmarkt. 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 de afgelopen jaren, vele deskundigen hebben zich ermee 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 mag worden. Hier is sprake van een volstrekt gelijkwaardige situatie, waar echter 180 graden anders mee wordt omgesprongen.

Kortom: leg de wetswijziging aan de kant en laat de onafhankelijk verhuurkantoren in het belang van de huurders hun werk uitvoeren.

Ik vertrouw erop u hierbij voldoende te hebben geïnformeerd.

M.A. de Wit  
Directeur-eigenaar Vlug Wonen b.v.