



Plaats: Nootdorp
Datum: 31 augustus 2021
Betreft: Consultatie Goed Verhuurderschap

Excellentie,

Geachte mevrouw Ollongren,

SCVM is een stichting die is opgericht om een uniform, objectief, transparant en controleerbaar zelfregulerend toetsingskader te scheppen voor makelaars. Sinds 2001 registreert Stichting Certificering Voor Makelaars (SCVM) vakbekwame, gecertificeerde makelaars onroerende zaken. Zo vinden particuliere en zakelijke opdrachtgevers de deskundige makelaars in één kwaliteitsregister. SCVM borgt via certificering en Permanente Educatie de vakbekwaamheid, kwaliteit en integriteit van deze makelaars. Het register bevordert de verdere professionalisering van het vak en de transparantie van het bemiddelingsproces.

De particuliere huurmarkt kent een groei aan huurbemiddelaars die grotendeels ongeregistreerd zijn en/of niet onder enige vorm van toezicht staan. Daarnaast kent het beroep geen toegangscriteria die verband houden met beroepsbekwaamheid of specifieke kennis. Slechts een beperkt deel van deze tussenpersonen staat ingeschreven bij het SCVM. Dit beperkt zicht op de branche draagt niet bij aan de aanpak om discriminatie te voorkomen en goed verhuurderschap te bevorderen.

Op dit moment kan een makelaar of verhuurbemiddelaar zich inschrijven in de volgende kamers bij het SCVM:

- Kamer Woningen
- Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed
- Kamer Landelijk en Agrarisch Vastgoed

SCVM is voornemens een specifieke register in te richten voor verhuurbemiddelaar, de 'Kamer Huur'. Voor een inschrijving van verhuurbemiddelaars bij het SCVM zal er een toetsing aan bepaalde kwaliteitsnormen moeten gebeuren zoals ook gebeurt bij makelaars. Vanzelfsprekend zullen deze kwaliteitsnormen onder andere synchroon lopen met de algemene landelijke regels inzake de werkwijze die in het wetsvoorstel en uiteindelijk in de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) worden vastgesteld.

De kwaliteitseisen zijn wat ons betreft grofweg op te splitsen in de volgende drie groepen:

1. Bedrijfsvoering en vakbekwaamheid;
2. Veiligheid;
3. Deontologische regels.

1. Bedrijfsvoering en vakbekwaamheid

Deze kwaliteitseisen zouden in lijn moeten zijn met vereisten die tevens aan makelaars en taxateurs worden gesteld. De huurbemiddelaar dient vakbekwaam te zijn, in die zin dat hij/zij op de hoogte is van de specifieke wetgeving en (markt)regels die gelden voor zijn branche of sector.

2. Veiligheid

Dit betreft een kwaliteitseis die zich richt op het tegengaan of voorkomen van verschillende soorten van intimidatie, ondermijning en/of criminaliteit. Enerzijds door de huurbemiddelaar zélf maar anderzijds ook met betrekking tot de opdrachtgever en opdrachtnemer. Dit kan georganiseerd worden door bijvoorbeeld praktijkgerichte cursussen te volgen waarin iemand wordt getraind in het herkennen en voorkomen van malafide (ver)huurders en verschillende vormen van fraude en ondermijning en/of participatie in een systeem van jaarlijkse kwaliteitstoetsing.

3. Deontologische regels

Dit betreft een kwaliteitseis die ziet op de plichtenleer m.b.t. de uitvoering van het beroep. Binnen de deontologie kunnen de algemene regels die in de AMvB worden vastgelegd overeenkomen.

Voorts trachten wij onderstaande passages tevens een plek te geven in de eigen deontologische regels:

- Huurbemiddelaar onderschrijft waar mogelijk gebruik te zullen maken van een door de SCVM en/of overheid erkend platform of proces dat de selectie van huurders en toewijzing van woningen zo objectief mogelijk maakt aan de hand van relevante criteria.
- Huurbemiddelaar onderschrijft niet in te gaan op discriminatoire of racistische verzoeken van opdrachtgevers.
- Huurbemiddelaar onderschrijft geen onwettige bemiddelingskosten of andere onwettige aanverwante kosten door te rekenen aan de huurder.
- Huurbemiddelaar onderschrijft geen misbruik te zullen maken van de (financieel) precare situatie van sommige personen en bevolkingsgroepen wat zou resulteren in woonsituaties die niet voldoen aan zaken die betrekking hebben op de brandveiligheid, overbewoning, onrechtmatige onder- of kamerverhuur of onhygiënische woonsituaties.
- Huurbemiddelaar voldoet aan alle gestelde voorwaarden die de (lokale) overheid koppelt aan een eventueel vergunningsstelsel daar waar de verhuurbemiddelaar zijn of haar beroep uitvoert.

- Huurbemiddelaar zal participeren aan eventuele door SCVM verplichte cursussen, informatiesessies en/of opleidingen in het kader van Permanente Educatie.

Kortom

Slechts een beperkt deel van de huurbemiddelaars zijn ingeschreven bij een register, zoals SCVM. SCVM kan ondersteuning bieden bij de invulling, uitvoering en naleving van de algemene regels. Het register kan waarborging bieden voor de algemene landelijke regels inzake de werkwijze.

Huurders, verhuurders en gemeenten hebben zo direct een overzicht van alle verhuurbemiddelaars die zijn voorzien van kwaliteitseisen. Dit maakt de toezichthoudende rol van de gemeenten behapbaar waardoor een onevenredige belasting van het (lokale) bestuurlijk en ambtelijk apparaat wordt voorkomen.

SCVM blijft graag nauw aangesloten bij verdere ontwikkelingen van onderhavig wetsvoorstel.

Dhr. mr. W.W. van 't Hoff
Voorzitter SCVM