



Besluit

Besluit van de Autoriteit Consument en Markt op grond van artikel 2.9 van Wet handhaving consumentenbescherming tot het opleggen van een last onder dwangsom aan [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed wegens overtreding van artikel 8.8 van de Wet handhaving consumentenbescherming.

Ons kenmerk ACM/UIT/513391
Zaaknummer ACM/19/035245
Datum 7 juni 2019

1 Samenvatting

1. De ACM heeft geconstateerd dat [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed bij zijn werkzaamheden als huurbemiddelingsbureau zowel bemiddelingswerkzaamheden verricht voor de verhuurder als de consument-huurder bij de totstandbrenging van een huurovereenkomst. Op grond van artikel 7:417, vierde lid, van het Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) wordt de consument-huurder¹ in die situatie beschermd tegen een eventuele belangenverstrengeling en mag het huurbemiddelingsbureau geen bemiddelingskosten in rekening brengen bij de consument-huurder.²
2. [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed brengt verboden bemiddelingskosten in rekening bij de consument-huurder. De ACM beschouwt de structurele overtreding van artikel 7:417, vierde lid, BW, dat dient ter bescherming van de consument, als een oneerlijke handelspraktijk in de zin van afdeling 3a van titel 3 van boek 6 BW (hierna: Wet oneerlijke handelspraktijken). Dit levert een overtreding op van artikel 8.8 Whc.
3. Voor de geconstateerde overtreding legt de ACM aan [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed een last onder dwangsom op die binnen zes weken na dagtekening van de last onder dwangsom moet zijn uitgevoerd. In het geval Goeth Vastgoed op die datum de overtreding nog niet volledig heeft beëindigd, verbeurt hij een dwangsom van EUR 5.000 per week of een gedeelte van de week dat hij nog niet aan de last onder dwangsom heeft voldaan met een maximum van EUR 250.000.

2 Aanleiding en verloop van het onderzoek

4. In 2014 deden enkele verhuurmakelaars aan de ACM een toezegging om binnen de gestelde termijn ervoor te zorgen dat hun werkwijze volledig in overeenstemming is met de bepalingen van de Wet oneerlijke handelspraktijken en in samenhang met artikel 7:417, vierde lid, van het BW waarin het verbod op het in rekening brengen van huurbemiddelingskosten aan de consument-huurder bij tweezijdige bemiddeling is opgenomen.³

¹ Een natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf die een overeenkomst heeft gesloten voor de huur van een onroerende zaak of een gedeelte daarvan.

² Artikel 7:417 BW wordt in artikel 7:427 BW betreffende de bemiddelingsovereenkomst van overeenkomstige toepassing verklaard.

³ Zie publicatie 'Huibemiddelaars zeggen andere werkwijze toe' op de website van ACM. Te raadplegen via:

<https://www.acm.nl/nl/publicaties/publicatie/13351/Huibemiddelaars-zeggen-andere-werkwijze-toe>.

Duinzigt Woonservices B.V. heeft destijds geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om een toezegging te doen haar praktijken aan te passen. ACM heeft daarom in januari 2015 een last onder dwangsom opgelegd om te voorkomen dat Duinzigt nog langer onterechte bemiddelingskosten in rekening zou brengen bij de huurder. Zie publicatie 'Last onder dwangsom Duinzigt onterechte kosten huurbemiddeling' op de website van ACM. Te raadplegen via:

<https://www.acm.nl/nl/publicaties/publicatie/14903/Last-onder-dwangsom-Duinzigt-onterechte-kosten-huurbemiddeling>.

5. Op 16 oktober 2015 heeft de Hoge Raad⁴ uitspraak gedaan naar aanleiding van een prejudiciële vraag van de kantonrechter Den Haag in een geschil tussen een consument-huurder en Duinzigt Woonservices B.V. inzake het betalen van bemiddelingskosten door de consument-huurder wanneer de huurbemiddelaar namens de verhuurder de woning op zijn website plaatst.⁵ Het ministerie van Binnenlandse Zaken (hierna: BZK)⁶ heeft vervolgens de betreffende wet- en regelgeving verduidelijkt.
6. In 2016 stuurde de ACM een waarschuwingsbrief naar verschillende huurbemiddelaars, waaronder ook naar [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed.⁷ Deze brief is op 4 juli 2016 ook gepubliceerd.⁸ In deze brief wees de ACM huurbemiddelaars op de uitbreiding en de verduidelijking van de regelgeving inzake huurbemiddelingskosten.
7. Desondanks ontving de ACM – onder meer – via het informatieloket ConsuWijzer meldingen van consumenten over huurbemiddelaars die verboden huurbemiddelingskosten in rekening brengen. Naar aanleiding hiervan is een algemeen onderzoek gestart naar de omvang van deze handelwijze. De ACM heeft op 8 februari 2019 aangekondigd te zullen optreden tegen huurbemiddelaars die onterechte kosten rekenen aan consument-huurders.⁹
8. Per brief van 27 maart 2019 heeft een toezichthoudend ambtenaar van de ACM informatie bij [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed gevorderd.¹⁰ Tevens heeft een toezichthoudend ambtenaar van de ACM delen van de website <http://www.goethvastgoed.nl> vastgelegd.¹¹ Op 29 maart 2019 heeft een medewerker van Goeth Vastgoed verzocht om uitstel voor het aanleveren van de gevorderde informatie.¹² Een toezichthoudend ambtenaar van de ACM heeft uitstel verleend tot 16 april 2019.¹³ Op 16 april 2019 heeft de ACM de gevorderde informatie ontvangen.¹⁴
9. Op 18 april 2019 heeft een toezichthoudend ambtenaar van de ACM per e-mail aanvullende informatie opgevraagd bij een medewerker van Goeth Vastgoed. Op 19 april 2019 heeft een medewerker van Goeth Vastgoed verzocht om uitstel tot 30 april 2019. Op 24 april 2019 heeft een toezichthoudend ambtenaar van de ACM per e-mail het verzoek tot uitstel geaccordeerd.¹⁵ Een medewerker van Goeth Vastgoed heeft op 30 april 2019 de aanvullende informatie toegestuurd.¹⁶
10. Op 2 mei 2019 heeft een toezichthoudend ambtenaar van de ACM naar aanleiding van de ontvangen informatie per e-mail aanvullende vragen gesteld.¹⁷ Een medewerker van Goeth Vastgoed heeft op 6 mei 2019 hierop gereageerd.¹⁸
11. Op 9 mei 2019 heeft de ACM per brief een voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom aan [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed toegestuurd.¹⁹ De

⁴ HR 16 oktober 2015, ECLI:NL:HR:2015:3099.

⁵ Zie randnummers 31 en 32 voor verdere toelichting.

⁶ *Kamerstukken II* 2014/15, 34207, 3, p. 3 en 4. Zie ook de brief van de minister van BZK d.d. 9 november 2018 met het kenmerk 2018-0000880576 betreffende aanpak goed verhuurderschap (*Kamerstukken II* 2018/19, 32847, 439).

⁷ Kenmerk: ACM/UIT/512368.

⁸ Zie: <https://www.acm.nl/nl/publicaties/publicatie/16917/De-ACM-wijst-huurbemiddelaars-op-nieuwe-regels-huurbemiddeling>.

⁹ <https://www.acm.nl/nl/publicaties/acm-pakt-onterechte-kosten-bij-huurbemiddeling-aan>

¹⁰ Kenmerk: ACM/UIT/509207

¹¹ Kenmerk: ACM/UIT/512551.

¹² Kenmerk: ACM/IN/430496.

¹³ Kenmerk: ACM/UIT/509756.

¹⁴ Kenmerk: ACM/IN/431306 en ACM/IN/431308.

¹⁵ Kenmerk: ACM/UIT/510901.

¹⁶ Kenmerk: ACM/IN/431900 en ACM/IN/431901.

¹⁷ Kenmerk: ACM/UIT/511316.

¹⁸ Kenmerk: ACM/IN/432186.

¹⁹ Kenmerk: ACM/UIT/511550.

voorgenomen last is gericht op het staken en gestaakt houden van de overtredingen door het in rekening brengen van verboden bemiddelingskosten bij de consument-huurder in het geval van tweezijdige bemiddeling. Ook dient [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed consument-huurders hierover op een juiste manier te informeren. De consument-huurder dient op basis van deze informatie te weten dat er geen verboden bemiddelingskosten in rekening worden gebracht.

- Op 10 mei 2019 heeft een toezichthoudend ambtenaar van de ACM nogmaals de website van [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed bezocht en vastgelegd.²⁰

3 Feitelijk Kader

- Het onderzoek richt zich op de handelspraktijken dan wel gedragingen van [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed. Goeth Vastgoed is de handelsnaam van een eenmanszaak, gevestigd aan Jan Smitzlaan 4A, 5611 LE te Eindhoven en ingeschreven is bij de Kamer van Koophandel onder nummer 17198965.²¹
- De werkzaamheden die [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed verricht zijn blijktens het uittreksel van de Kamer van Koophandel: *“Bemiddelen in vastgoed, financiële diensten en bouw en renovatie”*.
- De eigenaar van Goeth Vastgoed is [VERTROUWELIJK].
- [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed verricht als huurbemiddelingsbureau (mede) werkzaamheden die zijn gericht op het tot stand laten komen van huurovereenkomsten tussen consument-huurders en verhuurders. Uit de informatie op de website <http://www.goethvastgoed.nl> blijkt dat zowel huurders (*“Huurder”* en *“Aanhuurmakelaar”*) als verhuurders (*“Woning verhuren?”*) Goeth Vastgoed kunnen benaderen voor bemiddelingsdiensten.²² In artikel 1 *“Definities”* van de Algemene Voorwaarden is het volgende hierover opgenomen²³:
*“(…) 2. De wederpartij wordt in deze algemene voorwaarden aangeduid als “Opdrachtgever”.
3. Woningzoekende is de Opdrachtgever die op zoek is naar een huurwoning en daarvoor de diensten van Goeth Vastgoed inschakelt.
4. Eigenaar is de Opdrachtgever die zijn of haar woning met behulp van Goeth Vastgoed wil verhuren .
5. Met de overeenkomst wordt bedoeld de overeenkomst van de opdracht op grond waarvan Goeth Vastgoed zich tegen betaling van honorarium en kosten jegens de Opdrachtgever werkzaamheden voor Opdrachtgever verricht en waarbij de algemene voorwaarden van toepassing zijn verklaard.
6. Onder werkzaamheden wordt verstaan bemiddeling en beheer met betrekking tot huur of verhuur van onroerende zaken, vastgoedmanagement danwel beheer van onroerende zaken en overige door Goeth Vastgoed verrichte diensten.
7. Met honorarium wordt bedoeld de prijs voor de geleverde diensten, waaronder courtage (het honorarium ter zake van bemiddeling).”*
- Uit de informatie op de website <http://www.goethvastgoed.nl> gericht op verhuurders onder het kopje *“Woning verhuren?”* blijkt dat een aantal werkzaamheden voor de verhuurder worden

²⁰ Kenmerk: ACM/UIT/511740 en bijlage 2.

²¹ Kenmerk: ACM/IN/432277

²² Kenmerk: ACM/UIT/511740 en bijlage 2.

²³ Kenmerk: ACM/IN/431308, 1. Algemene Voorwaarden, ALGEMENE VOORWAARDEN Goeth Vastgoed

verricht²⁴:

“Samen verhuren wij uw woning in acht hapklare stappen

Stap 1: Intake gesprek – inventarisatie wensen en mogelijkheden

Stap 2: Waardepaling – samen bepalen en onderbouwen we marktconforme verhuurprijs

Stap 3: Promotie van de woning – Op Goethvastgoed.nl, Pararius.nl (grootste verhuursite van NL), websites voor expats (expatrentals.com), social media en actief aanbieden aan bedrijven

Stap 4: Kandidaten voorleggen - gedetailleerd screenen van mogelijke kandidaten en voorstellen

Stap 5: Bezichtigingen organiseren – wij plannen en begeleiden rondleidingen

Stap 6: Afsluiten huurovereenkomst – bemiddelen tussen u en huurder

Stap 7: Financiële afwikkeling – wij dragen zorg voor financiële afhandeling zoals afgesproken

Stap 8: Verhuurservice - Indien gewenst nemen wij 24/7 het beheer van uw woning over”

18. Uit de reactie op de informatievordering volgt hoe het aanbod van huurwoningen op de website wordt geplaatst²⁵:
- “1. Woning komt beschikbaar voor de verhuur. Dit kan op 2 manieren bij ons komen:
 - Woning is bij ons in het beheer, wij ontvangen de huuropzegging van huurder en vragen aan de eigenaar of wij de woning weer online mogen plaatsen. En zo ja, tegen welke voorwaarden.
 - Woning is nieuw bij ons. Wij bespreken de voorwaarden met eigenaar en de woning gaat online.*
 - 2. Zodra alle voorwaarden zijn besproken, zetten wij het pand in onze database. Deze database is gelinkt met onze website, waardoor de woning meteen zichtbaar wordt op de website. Tevens linken wij door middel van een XML feed door naar andere websites zoals Pararius.*
 - 3. Op het moment dat woning definitief is verhuurd, plaatsen we een “verhuurd” banner over de woning en na 2 weken gaat deze woning automatisch offline.”*
19. Een potentiële consument-huurder kan zich via een inschrijfformulier gratis inschrijven voor een zoekservice. Zodra het inschrijfformulier is ontvangen dan ontvangt de consument-huurder per e-mail een aantal woningen die voldoen aan zijn of haar selectiecriteria. Ook kan de consument-huurder reageren op het woningaanbod dat op de website <http://www.goethvastgoed.nl> is geplaatst. Een medewerker van Goeth Vastgoed neemt vervolgens contact met de consument-huurder op om de voorwaarden te bespreken en een bezichtiging te plannen.²⁶
20. Ook wordt op de website vermeld met welke kosten de consument-huurder rekening dient te houden²⁷:
- “Belangrijk bij, maar zeker ook ruim voor, het aangaan van een huurovereenkomst is om rekening te houden met de volgende drie vaste en marktconforme kostenposten.*
- 1. De eerste maand huur ten behoeve van de verhuurder*
De overeenkomst en dus de start van de verhuur vande tijdelijke woonruimtekan iedere dag van de maand ingaan.. U dient de eerste maandhuur (voor de eerste huurperiode) voorafgaande aan de sleuteloverdracht aan ons te voldoen. Dit kan een volle maandhuur zijn, of een gedeelte (in het geval uw eerste huurmaand bijvoorbeeld ingaat per de 7 e van die maand).
 - 2. De borgsom*

²⁴ Kenmerk: ACM/UIT/511740 en Bijlage 2, nr.1.

²⁵ ACM/IN/431308, 2.Toelichting proces online plaatsen.

²⁶ Kenmerk: ACM/UIT/511740 en Bijlage 2, nr. 3 en 5.

²⁷ Kenmerk: ACM/UIT/511740 en Bijlage 2, nr 4.

De borgsom bedraagt in de regel één maand huur. Deze krijgt u terug aan het einde van de huurperiode, bij een goede eindoplevering. De borgsom dient tevens als aanbetaling en dient te worden voldaan bij initiële opdrachtbevestiging aan Goeth Vastgoed."

21. Wanneer de consument-huurder zich inschrijft gaat de consument-huurder ook akkoord met de Algemene Voorwaarden. In de Algemene Voorwaarden is opgenomen welke kosten de consument-huurder bij de totstandkoming van de huurovereenkomst dient over te maken²⁸:
- "Artikel 3 Aanbod en totstandkoming overeenkomst
(...)3. Na mondeling of schriftelijk akkoord door woningzoekende, is Goeth Vastgoed gerechtigd een aanbetaling te verzoeken ter hoogte van de borgsom. Deze aanbetaling dient binnen 24 uur te worden voldaan.
4. Vanaf het moment van aanbetaling is de overeenkomst tot stand gekomen. Na ontvangst van de aanbetaling zal de huurovereenkomst worden opgemaakt.
(...)
Artikel 4 Tarieven en betalingen
4. Woningzoekende ontvangt na aanbetaling ter hoogte van de borgsom, een factuur bij diens huurovereenkomst. Na betaling van de factuur voor het overige deel van de betaling, vindt de sleuteloverdracht plaats. Indien het beheer van de woning door eigenaar wordt uitgevoerd, wordt de eigenaar vanaf de sleuteloverdracht contactpersoon voor de woningzoekende. (...)
7. Goeth Vastgoed werkt voor eigenaar op basis van een no cure, no pay principe. Eigenaar is vanaf het tot stand komen van een huurovereenkomst kosten (courtage) verschuldigd aan Goeth Vastgoed. Eigenaar ontvangt hiervoor een factuur en Goeth Vastgoed zal deze kosten, bestaande uit de bedragen zoals overeengekomen verrekenen met de eerste door te storten betaling van woningzoekende."*
22. In reactie op de aanvullende vragen is toegelicht dat er geen standaard correspondentie met consument-huurders is. De meeste informatie wordt verstrekt tijdens de bezichtigingen en in sommige gevallen wordt een en ander per e-mail bevestigd.²⁹ De ACM heeft tien dossiers van de laatste consument-huurders opgevraagd.³⁰ Vier van de tien dossiers bevatten een e-mail³¹ waarin de consument-huurder wordt verzocht verschillende documenten (zoals salarisstroken en arbeidscontract) toe te sturen. In dezelfde e-mail wordt aangegeven met welke kosten de consument-huurder rekening dient te houden:
- "Let op; bij het aangaan van een huurovereenkomst, dien je rekening te houden met de volgende kosten:
- De eerste maand huur ten behoeve van de eigenaar.
- De borgsom ten behoeve van de eigenaar. Deze krijgt u terug aan het einde van de huurperiode, bij een goede eindoplevering.
- Wanneer u besluit een woning bij Goeth Vastgoed te gaan huren, dan betaalt u bij aanvang van de huurperiode: de contractkosten ter hoogte van € 350,- (+21% btw) ten behoeve van Goeth Vastgoed."*
23. Wanneer een medewerker van Goeth Vastgoed een woning voor de consument-huurder reserveert, ontvangt de consument-huurder een e-mail waarin de kosten nogmaals worden toegelicht. Zes van de tien dossiers bevatten deze e-mail³². Hieronder wordt de e-mail uit een van de dossiers³³ weergegeven:
- "Bij deze heb ik de woning voor je gereserveerd. Dit betekent dat ik de woning op onze website*

²⁸ Kenmerk: ACM/IN/431308, 1. Algemene Voorwaarden, ALGEMENE VOORWAARDEN Goeth Vastgoed.

²⁹ Kenmerk: ACM/IN/431901.

³⁰ Deze dossiers bevatten adres- en persoonsgegevens. Daarom heeft de ACM de dossiers op alfabetische volgorde een nummer toegekend. Zie hiervoor document met kenmerk: ACM/UIT/512566.

³¹ Kenmerk: ACM/IN/431308, 6. Volledige dossiers van de laatste 10 consument huurders, dossiers 1, 4, 6 en 9.

³² Kenmerk: ACM/IN/431308, 6. Volledige dossiers van de laatste 10 consument huurders, dossiers 1, 4, 6, 7, 8 en 9.

³³ Kenmerk: ACM/IN/431308, 6. Volledige dossiers van de laatste 10 consument huurders, dossier 1.

*op verhuurd heb gezet en dat we geen bezichtigingen meer inplannen met andere kandidaten. Om die reden vragen wij een aanbetaling, namelijk ter hoogte van één maand huur. Gelieve de aanbetaling ter hoogte van € 1.125 binnen 24 uur te voldoen op IBAN: NL82ABNA0431784302 t.n.v. Goeth Vastgoed BV + graag het adres van gehuurde in de omschrijving vermelden: (...)
Zodra wij de aanbetaling hebben ontvangen zal de woonruimte definitief voor je worden gereserveerd.
Het resterende bedrag dient vóór sleuteloverdracht op onze rekening binnen te zijn.*

Let op; bij het aangaan van een huurovereenkomst, dien je rekening te houden met de volgende kosten:

- De eerste maand huur ten behoeve van de eigenaar.*
- De borgsom ten behoeve van de eigenaar. Deze krijgt u terug aan het einde van de huurperiode, bij een goede eindoplevering.*
 - Wanneer u besluit een woning bij Goeth Vastgoed te gaan huren, dan betaalt u bij aanvang van de huurperiode: de contractkosten ter hoogte van € 350,- (+21% btw) ten behoeve van Goeth Vastgoed.”*

24. De consument-huurder ontvangt tevens per e-mail een factuur voor de eerste maand huur, de waarborgsom (die al reeds is voldaan) en de administratiekosten. In alle tien dossiers heeft de consument-huurder deze factuur ontvangen. Twee dossiers³⁴ bevatten een factuur met een correctie op de administratiekosten. Uit de screenshots van ontvangen betalingen die zijn meegestuurd blijkt tevens dat deze twee consument-huurders de administratiekosten niet hebben betaald. Een medewerker van Goeth Vastgoed heeft na navraag door een toezichthoudend ambtenaar van de ACM niet verder toegelicht wat de reden hiervoor is.³⁵ In de overige acht dossiers zijn de administratiekosten wel overgemaakt door de consument-huurder naar het rekeningnummer van [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed.³⁶
25. In twee dossiers³⁷ heeft de consument-huurder een bedrag betaald van EUR 150,- excl. BTW (181,50 incl. BTW) en in zes dossiers³⁸ heeft de consument-huurder een bedrag betaald van EUR 350,- excl. BTW (423,50 incl. BTW). Een medewerker van Goeth Vastgoed heeft toegelicht dat dit verschil in bedrag te maken heeft met de woonruimte. Voor onzelfstandige woonruimtes is het gevraagde bedrag EUR 150,- excl. BTW en voor zelfstandige woonruimtes rekent zij EUR 350,- excl. BTW.³⁹

4 Beoordeling

4.1 Ten aanzien van de bevoegdheid van de ACM

26. De Wet oneerlijke handelspraktijken bevat bepalingen betreffende oneerlijke handelspraktijken opgenomen in afdeling 3A van Titel 3 van boek 6 (artikelen 6:193a en volgende) BW.
27. Op grond van artikel 2.2 Whc is de ACM belast met de handhaving van deze bepalingen, gelezen in samenhang met onderdeel a van de bijlage van de Whc. De ACM wordt daarin aangewezen om toezicht te houden op de naleving van artikel 8.8 Whc.

³⁴ Kenmerk: ACM/IN/431308, 6. Volledige dossiers van de laatste 10 consument huurders. dossiers 1 en 4.

³⁵ Kenmerk ACM/UIT/5111316 en ACM/IN/432186.

³⁶ Kenmerk: ACM/IN/431308, 7. Afschriften en rekeningoverzichten.

³⁷ Kenmerk: ACM/IN/431308, 6. Volledige dossiers van de laatste 10 consument huurders , dossiers 6 en 8.

³⁸ Kenmerk: ACM/IN/431308, 6. Volledige dossiers van de laatste 10 consument huurders, dossiers 2, 3, 5, 7, 9 en 10.

³⁹ Kenmerk: ACM/IN/431901.

28. De ACM kan optreden als sprake is van een handelen of nalaten dat schade toebrengt of kan toebrengen aan de collectieve belangen van consumenten. De ACM heeft geconstateerd dat de werkwijze van [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed in het algemeen zodanig is dat hij verboden huurbemiddelingskosten in rekening brengt aan de consument-huurder bij tweezijdige bemiddeling. Daarmee handelt hij niet conform artikel 6:193b BW. [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed bemiddelt voor veel consument-huurders en verhuurders. Door de werkwijze van [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed worden (of kunnen) dan ook de belangen van meerdere consumenten geschaad (worden).
29. Op grond van artikel 2.9 Whc kan de ACM, indien zij van oordeel is dat er sprake is van een overtreding zoals hierboven omschreven, een last onder dwangsom en/of een bestuurlijke boete opleggen.

4.2 Ten aanzien van de overtreding

Wetgeving sector huurbemiddeling

30. Artikel 7:417, vierde lid, BW bevat een verbod op loon jegens de koper of huurder, indien een der lastgevers een natuurlijk persoon is die een opdracht heeft verstrekt anders dan in de uitoefening van een beroep of bedrijf, en de rechtshandeling strekt tot koop of verkoop dan wel huur of verhuur van een onroerende zaak of een gedeelte daarvan of van een recht waaraan de zaak is onderworpen. Artikel 7:427 BW bepaalt dat artikel 7:417 BW van overeenkomstige toepassing is op bemiddelingsovereenkomsten in de zin van artikel 7:425 BW. Door de overeenkomstige toepassing van artikel 7:417 BW ziet dit verbod op het in rekening brengen van huurbemiddelingskosten aan de consument-huurder ook op tweezijdige bemiddeling.
31. De Hoge Raad heeft bepaald dat een bemiddelingsovereenkomst in de zin van art. 7:425 BW tussen de verhuurmakelaar en de aspirant-huurder tot stand komt wanneer de werkwijze van de verhuurmakelaar erop neerkomt dat zij de aspirant-verhuurder en -huurder van elkaar afschermt en het daardoor onmogelijk maakt dat zij rechtstreeks en zonder haar tussenkomst met elkaar in contact treden om over de totstandkoming van een huurovereenkomst te onderhandelen. Daardoor wordt de huurder die in de aangeboden woonruimte is geïnteresseerd, in een positie gebracht waarin hem praktisch geen andere mogelijkheid ten dienste staat dan de bemiddeling van de verhuurmakelaar te accepteren bij de totstandkoming van de beoogde huurovereenkomst, en dus ook de toepasselijkheid van de algemene voorwaarden van de verhuurmakelaar te aanvaarden, met het daarin opgenomen courtagebeding, aldus nog steeds de Hoge Raad.⁴⁰
32. De Hoge Raad heeft verder bepaald dat een overeenkomst – al dan niet op schrift – waarbij een verhuurder met een huurbemiddelaar is overeengekomen dat deze verhuurder om niet, op een website van de huurbemiddelaar, de woonruimte die deze verhuurder wenst te verhuren, vrijblijvend mag plaatsen en dat na plaatsing op deze website voor een ieder kenbaar is dat deze woonruimte te huur is, in beginsel heeft te gelden als een bemiddelingsovereenkomst tussen de verhuurder en de huurbemiddelaar als bedoeld in artikel 7:425 BW.⁴¹
33. Conform deze uitspraak heeft de wetgever het artikel 7:427 BW verduidelijkt. De wetgever merkt in dit verband expliciet op dat met de plaatsing op de website immers ook de belangen van die verhuurder of verkoper zijn gediend.⁴² *“Dat hierin een opdracht besloten ligt, laat zich niet weerleggen door de soms op die website of in de algemene voorwaarden van de tussenpersoon*

⁴⁰ HR 16 oktober 2015, ECLI:NL:HR:2015:3099.

⁴¹ HR 16 oktober 2015, ECLI:NL:HR:2015:3099.

⁴² *Kamerstukken II 2014/15, 34207, 3, p. 5.*

opgenomen mededeling dat de tussenpersoon uitsluitend voor de huurder of koper optreedt.”, aldus nog steeds de wetgever.⁴³ Bovendien concludeerde de wetgever dat de toepasselijkheid van artikel 7:417, vierde lid, BW, als de woning op de website van de tussenpersoon is geplaatst, dus nauwelijks meer kan worden omzeild.

34. Artikel 7:417, vierde lid, BW bevat een verbod op het in rekening brengen van huurbemiddelingskosten bij tweezijdige bemiddeling. Deze wettelijke norm geldt voor alle huurbemiddelaars en is geschreven om de consument-huurder te beschermen tegen de bedenkelijke handelswijzen binnen de sector voor huurbemiddeling bij tweezijdige bemiddeling.⁴⁴
35. In de Memorie van Toelichting van de regeling omtrent tweezijdige courtageberekening bij tweezijdige bemiddeling wordt door de wetgever expliciet aangegeven dat de problemen waarvoor de regeling een oplossing beoogt te bieden zich vrijwel uitsluitend voor hebben gedaan in situaties waarbij consumenten waren betrokken.⁴⁵
36. Reeds in de jaren '80 zijn bezwaren geuit tegen tweezijdige bemiddeling als zodanig en tegen het hieruit doorgaans voortvloeiende tweemaal berekenen van courtage, vooral van de zijde van consumentenorganisaties.⁴⁶ Naar aanleiding van de klachten van consument-huurders brachten deze organisaties naar voren dat bij tweezijdige bemiddeling de bemiddelaar geacht wordt de belangen van koper en verkoper tegelijkertijd te behartigen, terwijl deze lang niet altijd parallel lopen en soms zelfs met elkaar strijden.⁴⁷
37. De kritiek van consumentenzijde over de bedenkelijke handelswijzen die tweezijdige courtageberekening bij tweezijdige huurbemiddeling met zich meebracht, is voor diverse leden van de Tweede Kamer aanleiding geweest om ter zake vragen te stellen.⁴⁸ De toenmalige Staatssecretaris van Economische Zaken heeft naar aanleiding hiervan toegezegd dat tweezijdige berekening van courtage van regeringswege tegengestaan zal worden.⁴⁹ Dit heeft geresulteerd in het huidige artikel 7:417, vierde lid, BW.
38. Onder het verbod op huurbemiddelingskosten vallen alle kosten die de huurbemiddelaar maakt in het kader van de uitvoering van de bemiddelingsovereenkomst – dat wil zeggen: het proces dat uiteindelijk leidt naar het sluiten van een huurovereenkomst.⁵⁰ Het in rekening brengen van deze kosten aan de consument-huurder bij tweezijdige bemiddeling is dus op grond van artikel 7:427 BW jo. artikel 7:417, vierde lid, BW verboden, ongeacht de naam die de huurbemiddelaar aan deze kosten geeft.⁵¹ Denk hierbij aan: administratiekosten, contractkosten, marketingkosten, verhuurkosten, dienstverleningskosten, commissiekosten, advieskosten, makelaarskosten, courtage, sleutelgeld en eenmalige kosten huurder.

⁴³ *Idem.*

⁴⁴ *Kamerstukken II*, 1985/86, 19385, 3, p. 3.

⁴⁵ *Kamerstukken II*, 1985/86, 19385, 3, p. 6.

⁴⁶ *Idem*, p. 5.

⁴⁷ *Idem.*

⁴⁸ *Idem.* De consumentenorganisaties gaven aan dat het voorkwam dat bemiddelaars de aspirant-wederpartij van hun opdrachtgever via oneigenlijke middelen – zoals het onthouden van informatie – ertoe bewogen eveneens een opdracht te verstrekken. Sommige bemiddelaars weigerden zelfs zonder meer mede te werken aan de totstandkoming van een overeenkomst, indien niet beide partijen de betrokken bemiddelaar een opdracht hadden verstrekt. Daarnaast kwam het, nog steeds aldus de consumentenorganisaties, voor dat de bemiddelaar courtagerekeningen stuurde naar de beide bij de overeenkomst betrokken partijen, zonder dat duidelijke afspraken over de betaling waren gemaakt.

⁴⁹ In het kader hiervan heeft de SER (op aanvraag) advies gegeven. In dit advies kwam naar voren dat het systeem van tweezijdige courtageberekening niet langer wenselijk is, gezien het aantal klachten waartoe dit beloningssysteem in het verleden aanleiding heeft gegeven. *Idem*, p. 3.

⁵⁰ Zie: <https://www.acm.nl/nl/publicaties/publicatie/16917/De-ACM-wijst-huurbemiddelaars-op-nieuwe-regels-huurbemiddeling>.

⁵¹ *Kamerstukken II* 2014/15, 34207, 3, p. 1.

39. In 2016 heeft de ACM huurbemiddelaars hier op gewezen. Deze brief is tevens gepubliceerd op de website van de ACM. Hierbij heeft de ACM aangegeven dat onder de kosten voor bemiddeling onder meer de volgende kosten vallen:
- het zoeken van geschikte woningen in opdracht van een potentiële huurder,
 - het zoeken van gegadigden voor een woning in opdracht van de potentiële verhuurder,
 - het inwinnen en geven van informatie over de woningen,
 - het bezichtigen van die woningen met de woningzoekende,
 - het onderhandelen over de huurprijs en verdere contractvoorwaarden,
 - het opstellen en aan beide partijen verschaffen van de huurovereenkomst,
 - het voorlichten van partijen over de betekenis van de contractvoorwaarden van de huurovereenkomst,
 - het verschaffen van de nodige sleutels.

40. De hiervoor opgesomde kosten zullen voor een deel bestaan uit administratiekosten, voor zover de huurbemiddelaar zijn handelingen administreert, zoals de inschrijving van de gegevens van de woningzoekende. Ook deze administratiekosten kan de huurbemiddelaar alleen aan de verhuurder doorberekenen.

Oneerlijke handelspraktijk

41. Bij de verduidelijking van de wettelijke regeling inzake dubbele bemiddelingskosten heeft de wetgever expliciet vermeld dat – afhankelijk van de omstandigheden van het concrete geval – overtreding hiervan mogelijk een oneerlijke handelspraktijk in de zin van afdeling 3a van titel 3 van boek 6 van het Burgerlijk Wetboek oplevert.⁵² Deze afdeling betreft de implementatie van de richtlijn betreffende oneerlijke handelspraktijken van ondernemingen jegens consumenten op de interne markt.⁵³

Professionele toewijding

42. Artikel 6:193b, tweede lid, BW bepaalt dat een handelspraktijk oneerlijk is indien een handelaar in strijd handelt met de vereisten van de professionele toewijding en het vermogen van de gemiddelde consument om een geïnformeerd besluit te nemen merkbaar is beperkt of kan worden beperkt, waardoor de gemiddelde consument een besluit over een overeenkomst neemt of kan nemen, dat hij anders niet had genomen.
43. In artikel 6:193a, aanhef en onder f, BW wordt professionele toewijding gedefinieerd als het normale niveau van bijzondere vakkundigheid en van zorgvuldigheid dat redelijkerwijs van een handelaar ten aanzien van consumenten mag worden verwacht, in overeenstemming met de op hem rustende verantwoordelijkheid, voortvloeiend uit de voor die handelaar geldende professionele standaard en eerlijke marktpartijen.
44. Uit de Memorie van Toelichting bij de implementatie van de richtlijn betreffende oneerlijke handelspraktijken van ondernemingen jegens consumenten op de interne markt blijkt dat het antwoord op de vraag wat het niveau van de professionele standaard is of zou moeten zijn, bijvoorbeeld kan worden afgeleid uit de handelsgebruiken in een bepaalde sector, een gedragscode of een afgelegde eed of belofte.⁵⁴
45. Wat een normaal niveau van de voor de handelaar geldende professionele standaard is, kan worden beoordeeld aan de hand van verschillende feiten en omstandigheden. Daarbij kunnen ook gedragscodes relevant zijn, nu deze uiting kunnen geven aan het niveau van de professionele standaard in een bepaalde branche. De wetgever merkt in dit kader op dat

⁵² Kamerstukken II, 2014/15, 34207, 3, p. 2.

⁵³ Kamerstukken II, 2006/07, 30928, 3, p. 13.

⁵⁴ *Idem*.

consumenten en handelaren, ook zij die niet bij de gedragscode zijn aangesloten, dan immers geacht worden te weten welke de geldende normen zijn.⁵⁵

Professionele standaard – zorgplicht

46. De (huur)bemiddelingsovereenkomst die de huurbemiddelaar met de verhuurder sluit, is een overeenkomst van opdracht in de zin van artikel 7:400 BW. Op basis van artikel 7:401 BW dient de huurbemiddelaar, in de hoedanigheid van de opdrachtnemer, bij zijn werkzaamheden de zorg van een goed opdrachtnemer in acht nemen.
47. De Hoge Raad heeft bepaald dat deze zorgplicht met zich meebrengt dat makelaars bij het uitvoeren van de opdracht het belang van de betreffende opdrachtgever centraal moet stellen en belangenverstremgeling moet voorkomen.⁵⁶ Dat deze verplichting om belangenverstremgeling te voorkomen reeds bekend is in de makelaarsbranche volgt niet alleen uit de Algemene Consumenten Voorwaarden Makelaardij, maar ook uit de uitingen van verschillende grote brancheorganisaties.
48. Sinds 1 februari 1983 geldt voor de leden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (hierna: NVM) op basis van de Voorwaarden en Tarieven dat de makelaar zich dient te onthouden van het aanvaarden van een opdracht met betrekking tot een onroerend goed ter zake waarvan hij reeds een opdracht heeft van een andere opdrachtgever.⁵⁷
49. Een dergelijke regel is ook opgenomen in de laatste versie (per 1 september 2018) van de branche brede Algemene Consumenten Voorwaarden Makelaardij (hierna: ACV) – die Vastgoedpro, VBO, NVM, VEH en Consumentenbond met hulp van de SER hebben afgesloten. Artikel 5 lid 5 ACV, genaamd “*Welke verplichtingen heeft de makelaar?*”, bepaalt het volgende: “*De makelaar mag niet voor de verkoper én koper van hetzelfde object optreden. De makelaar mag ook niet voor de huurder en de verhuurder van hetzelfde object optreden. In zo’n geval moet de makelaar zo snel mogelijk met zijn opdrachtgevers overleggen en één van de opdrachten opschorten of beëindigen*”.⁵⁸ Tweezijdige bemiddeling *an sich* is op grond van de gedragsregels uit de ACV dus niet toegestaan.
50. De verplichting om belangenverstremgeling te voorkomen, die voortvloeit uit de zorgplicht uit artikel 7:401 BW, is door de branche vorm gegeven in bovengenoemde voorwaarde in artikel 5 lid 5 ACV. Deze voorwaarde houdt een algeheel verbod op tweezijdige bemiddeling in. Dit betekent dat een huurbemiddelaar enkel voor de consument-huurder of de verhuurder zou mogen optreden. De brancheorganisaties gaan hier veel verder dan het wettelijk verbod op het in rekening brengen van huurbemiddelingskosten aan de consument-huurder bij tweezijdige bemiddeling.
51. Mede naar aanleiding van de uitspraak van de Hoge Raad⁵⁹ en de verduidelijking vanuit het ministerie van BZK⁶⁰ hebben de grootste brancheorganisaties binnen de makelaardij zich meerdere keren in de media uitgesproken tegen tweezijdige courttagerekening bij tweezijdige bemiddeling.⁶¹ Ook de ACM heeft meermaals huurbemiddelaars geïnformeerd welke kosten voor

⁵⁵ *Idem.*

⁵⁶ HR 31 maart 2017, ECLI:NL:HR:2017:567.

⁵⁷ *Kamerstukken II*, 1985/86, 19385, 3, p. 1.

⁵⁸ Te vinden via: https://www.vastgoedpro.nl/wp-content/uploads/2018/12/DTP-Algemene-voorwaarden-drukwerk-NL_v2.pdf.

⁵⁹ HR 16 oktober 2015, ECLI:NL:HR:2015:3099.

⁶⁰ *Kamerstukken II* 2014/15, 34207, 3, p. 3 en 4. Zie ook de brief van de minister van BZK d.d. 9 november 2018 met het kenmerk 2018-0000880576 betreffende aanpak goed verhuurderschap (*Kamerstukken II* 2018/19, 32847, 439).

⁶¹ Te vinden via: <https://www.vastgoedactueel.nl/nieuws/2782-vbo-makelaar-blij-met-wetswijziging-bemiddelingskosten-huur>; <https://www.trouw.nl/home/de-schimmige-praktijken-van-mijn-huurmakelaar-ab03d052/>; <https://www.bnr.nl/nieuws/10007659/zo->

bepaalde werkzaamheden wel of niet in rekening mogen worden gebracht bij de consument-huurder. In de brief die de ACM in 2016 heeft verstuurd wees de ACM verhuurmakelaars op de uitbreiding en de verduidelijking van de regelgeving inzake huurbemiddelingskosten. Hierbij is de ACM ook ingegaan op de benaming van deze kosten, waaronder dat administratiekosten ook niet in rekening mogen worden gebracht bij de consument-huurder. Op 8 februari 2019 heeft de ACM via een nieuwsbericht aangekondigd dat de ACM zal gaan optreden tegen huurbemiddelaars die nog steeds deze verboden bemiddelingskosten rekenen, ongeacht de benaming van deze kosten. De ACM heeft dit zeer recent in een NOS-uitzending herhaald.⁶² Ook is dit in de media veelvuldig naar voren gekomen via verschillende nieuwsbulletins.⁶³

52. Derhalve wisten of zouden de huurbemiddelaars moeten weten dat zij geen huurbemiddelingskosten (onder welke benaming dan ook) bij de huurder in rekening mogen brengen bij tweezijdige bemiddeling.

4.3 Beoordeling van de handelspraktijk

Tweezijdige bemiddeling

53. De werkwijze van [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed (zoals omschreven in randnummers 15 tot en met 24) komt erop neer dat hij de aspirant-verhuurder en consument-huurder van elkaar afschermt en het daardoor onmogelijk maakt dat zij rechtstreeks en zonder zijn tussenkomst met elkaar in contact treden om over de totstandkoming van een huurovereenkomst te onderhandelen. De Hoge Raad heeft bepaald dat de aspirant-huurder daardoor in een positie wordt gebracht waarin hem praktisch geen andere mogelijkheid ten dienste staat dan de bemiddeling van [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed te accepteren bij de totstandkoming van de beoogde huurovereenkomst. Volgens de Hoge Raad komt tussen [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed en de aspirant-huurder in deze situatie derhalve een bemiddelingsovereenkomst tot stand in de zin van art. 7:425 BW.⁶⁴
54. De website www.goethvastgoed.nl is niet aan te merken als 'elektronisch prikbord', aangezien [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed de advertenties hierop niet de directe contactgegevens van de verhuurder verstrekt waarmee de huurder rechtstreeks contact op moet nemen met de verhuurder om te onderhandelen (en dus inschakeling van [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed door de aspirant-huurder voor de totstandkoming van een huurovereenkomst in beginsel nodig is).⁶⁵
55. Dit volgt ook uit de informatie die op de website wordt verstrekt aan verhuurders, waarin wordt aangegeven dat aspirant consument-huurders worden gescreend en worden voorgelegd aan de verhuurder. Uit de verstrekte informatie op de website voor huurders volgt dat wanneer huurders interesse hebben in een woning dat een medewerker van Goeth Vastgoed contact met hen zal opnemen en de voorwaarden zal bespreken.⁶⁶
56. Uit de Algemene Voorwaarden volgt dat zowel de consument-huurder als verhuurder opdrachtgever zijn van [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed. De werkzaamheden die worden verricht onder meer de bemiddeling en beheer met betrekking tot

[krijg-je-je-huurbemiddelingskosten-weer-terug](https://kassa.bnnvara.nl/gemist/nieuws/bemiddelaars-ontduiken-terugvordering-bemiddelingskosten); <https://kassa.bnnvara.nl/gemist/nieuws/bemiddelaars-ontduiken-terugvordering-bemiddelingskosten> en <https://www.nu.nl/wonen/4877141/er-wordt-misbruik-gemaakt-van-afhankelijkheid-huurders.html>.

⁶² Zie: NOS Journaal 20.00 uur d.d. 23 februari 2019 (te vinden via: https://www.npostart.nl/nos-journaal/23-02-2019/POW_04059599).

⁶³ Zie bijv.: <https://nos.nl/artikel/2273108-70-procent-huurbemiddelaars-rekent-illegale-bemiddelingskosten.html>, <https://www.nu.nl/wonen/5758128/acm-70-procent-van-huurbemiddelaars-rekent-nog-steeds-illegale-kosten.html> en <https://radar.avrotros.nl/nieuws/item/huurbemiddelaars-vragen-nog-vaak-onterechte-kosten/>

⁶⁴ HR 16 oktober 2015, ECLI:NL:HR:2015:3099.

⁶⁵ *Idem*.

⁶⁶ Kenmerk: ACM/UIT/511740, Bijlage 2, nr. 3.

huur of verhuur van onroerende zaken.⁶⁷

57. [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed plaatst op de website www.goethvastgoed.nl woonruimtes die een verhuurder probeert te verhuren. Naar aanleiding van hetgeen de Hoge Raad en de wetgever hebben bepaald (zoals samengevat in 29 tot en met 31), brengt dit in beginsel met zich mee dat er een bemiddelingsovereenkomst in de zin van artikel 7:425 BW bestaat tussen [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed en de betreffende verhuurder.

Huurbemiddelingskosten

58. De kosten ad EUR 150,- excl. BTW (voor onzelfstandige woonruimtes) of EUR 350,- excl. BTW (voor zelfstandige woonruimtes) die [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed bij de huurder in rekening brengt, worden gemaakt in het kader van de uitvoering van de bemiddelingsovereenkomst.
59. [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed benoemt deze kosten niet op zijn website of bij zijn aanbod. Uit de gevorderde dossiers volgt dat deze kosten voor het eerst worden benoemd wanneer de consument-huurder interesse toont in de huurwoning. Op dat moment vraagt een medewerker van Goeth Vastgoed om de benodigde documenten en informeert de medewerker de consument-huurder over de kosten, waaronder de kosten ten behoeve van [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed. Op het moment dat de consument-huurder is geselecteerd, wordt herhaald dat deze kosten voorafgaand de sleuteloverdracht moeten worden overgemaakt.
60. In de correspondentie en de facturen worden deze kosten “contractkosten” of “administratiekosten” genoemd. Uit de ontvangen informatie, waaronder de correspondentie in de dossiers, blijkt niet welke werkzaamheden [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam voor deze kosten uitvoert. Uit de benaming van de kosten en het verschil in bedrag leidt de ACM af dat [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed deze kosten rekent voor de administratieve werkzaamheden, waaronder het opstellen en tekenen van de huurovereenkomst. Dit zijn kosten die worden gemaakt in het kader van de uitvoering van de bemiddelingsovereenkomst, dat wil zeggen in het proces dat uiteindelijk leidt naar het sluiten van een huurovereenkomst.⁶⁸
61. Uit de facturen die zijn meegestuurd volgt dat de bemiddelingskosten als aparte post “administratiekosten” worden opgevoerd. In alle tien dossiers zijn deze kosten gefactureerd door [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed. In acht van de tien dossiers zijn deze kosten ook daadwerkelijk betaald door de consument-huurders.⁶⁹
62. De ACM komt derhalve tot de conclusie dat [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed in het geval van tweezijdige bemiddeling verboden huurbemiddelingskosten bij consument-huurders in rekening brengt. Deze kosten zijn verboden op grond van artikel 7:427 BW jo. artikel 7:417, vierde lid, BW.

Professionele toewijding

63. Gelet op de wetgeving, voormelde uitspraak van de Hoge Raad, de uitingen van de ACM, waaronder de brief die de ACM onder meer naar [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed in 2016 heeft gestuurd, de ACV en de uitingen van de grootste brancheorganisaties in de media moet het voor [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam

⁶⁷ Kenmerk: ACM/IN/431308, 1. Algemene Voorwaarden, ALGEMENE VOORWAARDEN Goeth Vastgoed.

⁶⁸ Kenmerk: ACM/IN/431308, 6. Volledige dossiers van de laatste 10 consument-huurders.

⁶⁹ Kenmerk: ACM/IN/431308, 7. Afschriften en rekeningoverzichten.

Goeth Vastgoed voldoende duidelijk, nauwkeurig en ondubbelzinnig kenbaar zijn geweest dat hij niet aan de professionele standaard in de huurbemiddelingsbranche en daarmee niet aan de vereisten van professionele toewijding zou voldoen als hij bij tweezijdige bemiddeling huurbemiddelingskosten in rekening zou brengen bij de consument-huurder.

64. [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed voldoet niet aan de standaard, die geldt in de sector waarin hij werkzaam is, i.e. de sector voor huurbemiddeling, doordat hij structureel tweezijdige courtagekosten in rekening brengt bij de consument-huurder bij tweezijdige bemiddeling. Derhalve voldoet [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed niet aan de vereisten van professionele toewijding.

Beperking geïnformeerd besluit gemiddelde consument

65. In het geval dat bij de consument-huurder ten onrechte huurbemiddelingskosten in rekening worden gebracht kan deze een besluit nemen dat hij anders niet zou hebben genomen. Er is in dit geval sprake van beïnvloeding van het economische gedrag van de consument, waardoor het vermogen van de gemiddelde consument om een geïnformeerd besluit over een overeenkomst te nemen merkbaar is of kan worden beperkt. De woningzoekende consument-huurder verkeert immers in een afhankelijke positie ten opzichte van de huurbemiddelaar. Deze afhankelijkheid wordt verstrekt door de huidige overspannen woningmarkt. De consument-huurder kan zich gedwongen voelen de verboden bemiddelingskosten toch maar te betalen teneinde de gewenste huurwoning te verkrijgen. De vraag of de consument-huurder daadwerkelijk al dan niet is benadeeld of schade heeft geleden door zijn uiteindelijke beslissing is daarbij niet relevant.
66. Het is voor de ACM zeer aannemelijk dat door de handelspraktijk van [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed consument-huurders merkbaar in hun beslissing zijn beperkt. [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed verstrekt geen informatie over deze kosten op zijn website of bij het aanbod. De informatie over de administratiekosten die de consument-huurder dient te betalen wordt pas verstrekt op het moment dat de consument-huurder een huurwoning heeft bezichtigd en daadwerkelijk interesse toont in een specifieke huurwoning.

Conclusie

67. Uit bovenstaande concludeert de ACM dat [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed door structureel bij tweezijdige bemiddeling bij consument-huurders verboden bemiddelingskosten in rekening te brengen in ieder geval vanaf 1 januari 2019 in strijd heeft gehandeld met de vereisten van professionele toewijding. Dit levert een overtreding op van artikel 8.8 Whc juncto artikel 6:193b, tweede lid, BW. De overtredingen duren tot op heden nog voort.

5 Zienswijze

68. Op 9 mei 2019 heeft de ACM per post een voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom naar [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed gestuurd.
69. Op 10 mei 2019 heeft een medewerker van Goeth Vastgoed contact opgenomen met een toezichthoudend ambtenaar van de ACM inzake het voornemen tot het opleggen van een last onder dwangsom. Zij vroeg zich af wat het voornemen precies inhield en of dit betekende dat er direct een dwangsom betaald moet gaan worden. De toezichthoudend ambtenaar van de ACM heeft het vervolproces toegelicht. De medewerker gaf vervolgens aan dit te zullen bespreken met de eigenaar en op de zienswijze terug te zullen komen.⁷⁰

⁷⁰ Kenmerk: ACM/INT/387230.

70. Op 16 mei 2019 is de termijn verstreken voor het indienen van een (schriftelijke) zienswijze. Op 17 mei 2019 heeft een toezichthoudend ambtenaar van de ACM per e-mail navraag gedaan of er een zienswijze is verstuurd.⁷¹ Per e-mail heeft een medewerker van Goeth Vastgoed bevestigd dat er geen zienswijze vanuit Goeth Vastgoed is verstuurd. De strekking van de brief was voor hen helder.⁷²

6 Maatregelen

6.1 Last onder dwangsom

71. De ACM wil de geconstateerde overtreding van artikel 8.8 Whc juncto artikel 6:193b, tweede lid, BW beëindigen en beëindigd houden en zal daarom een last onder dwangsom opleggen.
72. De ACM hecht eraan – mede gelet op de consumentenbelangen – dat de overtredingen thans op de kortst mogelijke termijn worden beëindigd en beëindigd blijven. Gelet op de wetgeving, voormelde uitspraak van de Hoge Raad, de brief die de ACM in 2016 heeft gestuurd aan [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed en ook heeft gepubliceerd, maakt dat het voldoende duidelijk, nauwkeurig en ondubbelzinnig is voor [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed dat het rekenen van huurbemiddelingskosten bij tweezijdige bemiddeling verboden is. Ondanks deze professionele standaard brengt Goeth Vastgoed deze kosten toch structureel in rekening op een wijze die de besluitvorming door de consument-huurder beperkt. Gelet op dit alles acht de ACM het passend deze last op te leggen om de overtreding te beëindigen en herhaling van de overtredingen te voorkomen.

Looptijd van de last onder dwangsom

73. De last onder dwangsom zal op grond van artikel 12r van de Instellingswet Autoriteit Consument en Markt (hierna: lw) worden opgelegd voor de duur van twee jaren.

Inhoud van de last onder dwangsom

74. [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed dient zijn handelwijze dusdanig aan te passen dat hij bij bemiddeling tussen verhuurder en consument-huurder voldoet aan de ter zake doende geldende wetgeving waarin uiting wordt gegeven op het verbod op het in rekening brengen van huurbemiddelingskosten aan de consument-huurder bij tweezijdige bemiddeling, door:
- geen kosten in rekening te brengen aan de consument-huurder die door [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed worden gemaakt in het kader van de uitvoering van de bemiddelingsovereenkomst in het geval van tweezijdige bemiddeling;
 - te zorgen dat alle communicatie aan consument, zoals de website <http://www.goethvastgoed.nl>, de algemene voorwaarden en formulieren, in lijn is met de aangepaste handelspraktijk. De consument-huurder kan op basis van deze informatie zien dat er geen verboden bemiddelingskosten in rekening worden gebracht.
75. Voor de geconstateerde overtreding legt de ACM aan [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed een last onder dwangsom op die binnen zes weken na dagtekening van de last onder dwangsom moet zijn uitgevoerd. In het geval [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed op die datum de overtreding nog niet volledig heeft beëindigd, verbeurt hij een dwangsom van EUR 5.000 per week of een gedeelte van de week dat hij nog niet aan de last onder dwangsom heeft voldaan met een maximum van EUR 250.000.

⁷¹ Kenmerk: ACM/UIT/512195.

⁷² Kenmerk: ACM/IN/432784.

76. De hoogte van de dwangsom is gerelateerd aan de overtredingen en de aard van deze overtredingen. De ACM gaat er vanuit dat de hoogte van de dwangsom voor [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed een voldoende prikkel zal zijn om aan deze lastgeving te voldoen. De dwangsom is niet zodanig hoog dat deze niet in verhouding staat tot de geconstateerde overtreding.

Begunstigingstermijn

77. [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed dient uiterlijk zes weken na dagtekening van dit besluit aan de verplichtingen opgenomen in dit besluit te hebben voldaan. Daarmee heeft [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed naar het oordeel van de ACM voldoende tijd zijn handelwijze dusdanig aan te passen zodat hij voldoet aan de vereisten zoals neergelegd in onderhavig besluit. Het had voor [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed voldoende duidelijk, nauwkeurig en ondubbelzinnig moeten zijn dat het rekenen van huurbemiddelingskosten bij tweezijdige bemiddeling verboden is, gelet op de wetgeving, voormelde uitspraak van de Hoge Raad en de diverse uitingen van de ACM, recentelijk nog in februari 2019.

7 Besluit

78. De ACM legt aan [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed een last onder dwangsom op met de volgende inhoud:
- I. [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed dient zijn handelwijze zoals beschreven onder 6 aan te passen.
 - II. [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed dient deze last uiterlijk zes weken na dagtekening van dit besluit te hebben uitgevoerd en de overtredingen volledig te hebben beëindigd. Voor elke week (waaronder begrepen een gedeelte van iedere week) na verloop van deze termijn dat [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed geen uitvoering heeft gegeven aan deze last, zal [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed een dwangsom verbeuren van EUR 5.000 per week of een gedeelte van de week met een maximum van EUR 250.000.
 - III. De last onder dwangsom zal op grond van artikel 12r lw worden opgelegd voor de duur van twee jaren.
 - IV. [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed informeert de ACM schriftelijk, uiterlijk een dag na het verstrijken van de onder II bedoelde begunstigingstermijn, over de wijze waarop hij aan de last onder dwangsom heeft voldaan.
 - V. [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed stuurt de ACM schriftelijk, uiterlijk vijf weken na afloop van de begunstigingstermijn een overzicht toe van gesloten huurovereenkomsten met consument-huurders binnen zijn aanbod, inclusief contactgegevens van de consument-huurders⁷³, in de periode van 18 juli 2019 tot en met 15 augustus 2019. De ACM zal op basis van dit overzicht dossiers selecteren en de bijbehorende correspondentie en documenten vorderen bij [VERTROUWELIJK] handelend onder de naam Goeth Vastgoed.

⁷³ U mag, gezien uw wettelijke verplichting om aan deze last te voldoen, persoonsgegevens van consument-huurders aan de ACM verstrekken op grond van artikel 2 lid 2 onder d van de Algemene Verordening Gegevensbescherming.

Autoriteit Consument en Markt
namens deze,

w.g.

drs. E.C.T. van Houten
Directeur Directie Consumenten

BIJLAGEN:

1. Juridisch kader
2. Vastlegging website 10 mei 2019

Belanghebbenden die zich met dit besluit niet kunnen verenigen, kunnen binnen zes weken na de dag waarop dit besluit bekendgemaakt is bezwaar maken bij de Autoriteit Consument en Markt (hierna: ACM).

Het postadres is:

Autoriteit Consument en Markt, Postbus 16326, 2500 BH Den Haag

Het bezwaarschrift moet zijn ondertekend en moet ten minste de naam en het adres van de indiener, de dagtekening en een omschrijving van het besluit waartegen het bezwaar is gericht bevatten. Voorts moet het bezwaarschrift de gronden van het bezwaar bevatten.

De ACM wijst u op de mogelijkheid die de Algemene wet bestuursrecht de indiener van een bezwaarschrift biedt om in dat geschied de ACM te verzoeken de bezwaarschriftenfase over te slaan. Indien de ACM uw verzoek inwilligt, zal uw bezwaarschrift worden doorgezonden naar de rechtbank en daar als beroepschrift worden behandeld. De procedure kan daardoor worden verkort. Indien de ACM uw verzoek niet inwilligt, staat tegen deze beslissing geen beroep open en zal uw bezwaarschrift door de ACM worden behandeld.

Bijlage 1: Juridisch kader

Wet handhaving consumentenbescherming (hierna: Whc)

Artikel 2.2 Whc

De Autoriteit Consument en Markt is belast met het toezicht op de naleving van de wettelijke bepalingen, bedoeld in onderdeel a van de bijlage bij deze wet. Zij is niet bevoegd indien de inbreuk of intracommunautaire inbreuk betrekking heeft op een financiële dienst of activiteit.

Artikel 2.9 Whc

Indien de Autoriteit Consument en Markt van oordeel is dat een inbreuk of intracommunautaire inbreuk heeft plaatsgevonden, kan zij de overtreder opleggen:

- a. een last onder dwangsom;
- b. een bestuurlijke boete.

Artikel 8.8 Whc

Het is een handelaar als bedoeld in artikel 193a, eerste lid, onderdeel b, van Boek 6 van het Burgerlijk wetboek niet toegestaan oneerlijke handelspraktijken te verrichten als bedoeld in Afdeling 3A van Titel 8 van dat boek.

Burgerlijk wetboek (hierna: BW)

Artikel 6:193a BW

1. In deze afdeling wordt verstaan onder:

- a. consument: natuurlijk persoon die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf;
- b. handelaar: natuurlijk persoon of rechtspersoon die handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf of degene die ten behoeve van hem handelt;
- c. product: goed, elektriciteit daaronder begrepen, of dienst;
- d. handelspraktijk: iedere handeling, omissie, gedraging, voorstelling van zaken of commerciële communicatie, met inbegrip van reclame en marketing, van een handelaar, die rechtstreeks verband houdt met de verkoopbevordering, verkoop of levering van een product aan consumenten;
- e. besluit over een overeenkomst: een door een consument genomen besluit over de vraag of, en, zo ja, hoe en op welke voorwaarden hij een product koopt, geheel of gedeeltelijk betaalt, behoudt of van de hand doet, of een contractueel recht uitoefent in verband met het product, ongeacht of de consument overgaat tot handelen;
- f. professionele toewijding: normale niveau van bijzondere vakkundigheid en van zorgvuldigheid dat redelijkerwijs van een handelaar ten aanzien van consumenten mag worden verwacht, in overeenstemming met de op hem rustende verantwoordelijkheid, voortvloeiend uit de voor die handelaar geldende professionele standaard en eerlijke marktpraktijken;
- g. uitnodiging tot aankoop: commerciële boodschap die de kenmerken en de prijs van het product op een aan het gebruikte medium aangepaste wijze vermeldt en de consument aldus in staat stelt een aankoop te doen;
- h. ongepaste beïnvloeding: uitbuiten van een machtspositie ten aanzien van de consument om, zelfs zonder gebruik van of dreiging met fysiek geweld, pressie uit te oefenen op een wijze die het vermogen van de consument om een geïnformeerd besluit te nemen, aanzienlijk beperkt;
- i. gedragscode: regels die vaststellen hoe handelaren die zich aan de code binden, zich gedragen met betrekking tot een of meer bepaalde handelspraktijken of bedrijfssectoren en die niet bij of krachtens wettelijke voorschriften zijn vastgesteld;
- j. houder van een gedragscode: rechtspersoon of groep van handelaren die verantwoordelijk is voor het opstellen en herzien van een gedragscode of het toezien op de naleving van de gedragscode door degenen die zich hieraan hebben gebonden;

k. richtlijn: richtlijn nr. 2005/29/EG van het Europees Parlement en de Raad van de Europese Unie van 11 mei 2005 betreffende oneerlijke handelspraktijken van ondernemingen jegens consumenten op de interne markt (PbEG L 149).

2. In deze afdeling wordt mede verstaan onder gemiddelde consument: het gemiddelde lid van een specifieke groep waarop de handelaar zich richt of het gemiddelde lid van een specifieke groep waarvan de handelaar redelijkerwijs kan voorzien dat die groep wegens hun geestelijke of lichamelijke beperking, hun leeftijd of goedgegelovigheid bijzonder vatbaar is voor de handelspraktijk of voor het onderliggende product.

3. Deze afdeling is niet van toepassing op de certificering van goederen van edelmetaal en de vermelding van het edelmetaalgehalte voor deze goederen.

Artikel 6:193b BW

1. Een handelaar handelt onrechtmatig jegens een consument indien hij een handelspraktijk verricht die oneerlijk is.

2. Een handelspraktijk is oneerlijk indien een handelaar handelt:

a. in strijd met de vereisten van professionele toewijding, en
b. het vermogen van de gemiddelde consument om een geïnformeerd besluit te nemen merkbaar is beperkt of kan worden beperkt, waardoor de gemiddelde consument een besluit over een overeenkomst neemt of kan nemen, dat hij anders niet had genomen.

3. Een handelspraktijk is in het bijzonder oneerlijk indien een handelaar:

a. een misleidende handelspraktijk verricht als bedoeld in de artikelen 193c tot en met 193g, of
b. een agressieve handelspraktijk verricht als bedoeld in de artikelen 193h en 193i.

4. De gangbare en rechtmatige reclamepraktijk waarbij overdreven uitspraken worden gedaan of uitspraken die niet letterlijk dienen te worden genomen, maken een reclame op zich niet oneerlijk.

Artikel 7:417 BW

1. Een lasthebber mag slechts tevens als lasthebber van de wederpartij optreden, indien de inhoud van de rechtshandeling zo nauwkeurig vaststaat dat strijd tussen de belangen van beide lastgevers is uitgesloten.

2. Indien de lastgever een persoon is als bedoeld in artikel 408 lid 3, is voor de geoorloofdheid van een rechtshandeling waarbij de lasthebber ook als lasthebber van de wederpartij optreedt, zijn schriftelijke toestemming vereist.

3. Een lasthebber heeft geen recht op loon jegens een lastgever ten opzichte van wie hij in strijd met het in de vorige leden bepaalde handelt, onverminderd zijn gehoudenheid tot vergoeding van de dientengevolge door die lastgever geleden schade. Van deze bepaling kan niet ten nadele van een lastgever worden afgeweken.

4. Indien een der lastgevers een persoon is als bedoeld in artikel 408 lid 3, en de rechtshandeling strekt tot koop of verkoop dan wel huur of verhuur van een onroerende zaak of een gedeelte daarvan of van een recht waaraan de zaak is onderworpen, heeft de lasthebber geen recht op loon jegens de koper of huurder. Van deze bepaling kan niet ten nadele van de koper of huurder worden afgeweken, ongeacht of de verkoper of verhuurder ter zake van de door hem gegeven last loon is verschuldigd.

Artikel 7:425 BW

De bemiddelingsovereenkomst is de overeenkomst van opdracht waarbij de ene partij, de opdrachtnemer, zich tegenover de andere partij, de opdrachtgever, verbindt tegen loon als tussenpersoon werkzaam te zijn bij het tot stand brengen van een of meer overeenkomsten tussen de opdrachtgever en derden.

Artikel 7:427 BW

De artikelen 417 en 418 zijn van overeenkomstige toepassing op overeenkomsten waarbij de ene partij jegens de andere partij verplicht of bevoegd is als tussenpersoon werkzaam te zijn als bedoeld in artikel

425, met dien verstande dat met een tussenpersoon die tevens werkzaam is voor de wederpartij, gelijkgesteld is een tussenpersoon die zelf als wederpartij optreedt. De artikelen 417 en 418 zijn mede van overeenkomstige toepassing, indien de tussenpersoon geen recht op loon heeft.

Artikel 7:400 BW

1. De overeenkomst van opdracht is de overeenkomst waarbij de ene partij, de opdrachtnemer, zich jegens de andere partij, de opdrachtgever, verbindt anders dan op grond van een arbeidsovereenkomst werkzaamheden te verrichten die in iets anders bestaan dan het tot stand brengen van een werk van stoffelijke aard, het bewaren van zaken, het uitgeven van werken of het vervoeren of doen vervoeren van personen of zaken.
2. De artikelen 401-412 zijn, onverminderd artikel 413, van toepassing, tenzij iets anders voortvloeit uit de wet, de inhoud of aard van de overeenkomst van opdracht of van een andere rechtshandeling, of de gewoonte.

Artikel 7:401 BW

De opdrachtnemer moet bij zijn werkzaamheden de zorg van een goed opdrachtnemer in acht nemen.

Instellingswet Autoriteit Consument en Markt (hierna: lw)

Artikel 12r lw

1. Aan een last onder dwangsom kunnen voorschriften worden verbonden inzake het verstrekken van gegevens aan de Autoriteit Consument en Markt.
2. Een last onder dwangsom geldt voor een door de Autoriteit Consument en Markt te bepalen termijn van ten hoogste twee jaren.
3. De bevoegdheid tot het opleggen van een last onder dwangsom vervalt vijf jaren nadat de overtreding heeft plaatsgevonden. Artikel 5:45, derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing.

Bijlage 2: Vastlegging website www.goethvastgoed.nl op 10 mei 2019

1

Goeth Vastgoed - Dé Vastgoedverhuurder en -beheerder voor regio Eindhoven

WONINGAANBOD VASTGOEDBEHEER HUURDER AANHUURMAKELAAR EXPAT BLOG WONING VERHUREN?

UW WONING VERHUREN IN REGIO EINDHOVEN?

Wilt u uw woning tegen de beste prijs en voorwaarden verhuren? Neem dan direct contact met ons op. Wij worden momenteel overspoeld door vraag uit binnen- en buitenland naar huurwoningen in de regio Eindhoven. Om die reden zijn we per direct op zoek naar:

- ✓ Huurwoningen in alle segmenten in de regio Eindhoven
- ✓ Woningen die per direct, voor korte en lange duur, beschikbaar zijn

Wat bieden wij:

- Een fris team van acht dames met een vrouwelijke kijk op huisvesting
- Een perfect onderhouden en breed netwerk
- Optimale inzet van (online) marketing ter promotie van huisvesting
- Risicobeperking rondom verhuur
- Een persoonlijke en verzorgde aanpak en communicatie
- Een no cure no pay aanpak

SAMEN VERHUREN WIJ UW WONING IN ACHT HAPKLARE STAPPEN

Stap 1: Intake gesprek - inventarisatie wensen en mogelijkheden
Stap 2: Waardepaling - samen bepalen en onderbouwen we marktconforme huurprijs
Stap 3: Promotie van de woning - Op Goethvastgoed.nl Pararius.nl (grootste verhuursite van NL), websites voor expats (expatrentals.com), social media en actief aanbieden aan bedrijven
Stap 4: Kandidaten voorleggen - gedetailleerd screenen van mogelijke kandidaten en voorstellen
Stap 5: Bezichtigingen organiseren - wij plannen en begeleiden rondleidingen
Stap 6: Afsluiten huurovereenkomst - bemiddelen tussen u en huurder
Stap 7: Financiële afwikkeling - wij dragen zorg voor financiële afhandeling zoals afgesproken
Stap 8: Verhuurservice - indien gewenst nemen wij 24/7 het beheer van uw woning over

UW VASTGOEDBEHEER OP MAAT UITBESTEDEN

Naast het bemiddelen ten behoeve van verhuur, is het ook mogelijk om het beheer van de woning uit te besteden aan Goeth Vastgoed. Dit betekent dat wij tijdens de

2

UW VASTGOEDBEHEER OP MAAT UITBESTEDEN

Naast het bemiddelen ten behoeve van verhuur, is het ook mogelijk om het beheer van de woning uit te besteden aan Goeth Vastgoed. Dit betekent dat wij tijdens de huurperiode 24/7 de contactpersoon zijn voor de huurder en alle zaken regelen omtrent de woning. U moet hierbij denken aan technisch, commercieel en financieel beheer. In onze brochure 'verhuur van uw woning' vindt u meer informatie.

HUURPRIJS

Op basis van een aantal factoren wordt bepaald voor welke huurprijs we de woning gaan aanbieden. Dit is onder andere afhankelijk van uw huidige kosten, maar ook de locatie van de woning, staat van de woning, aantal slaapkamers, afwerkingsniveau, bereikbaarheid en de omgeving. Tevens is het belangrijk te kijken naar de huidige verhuurmarkt en concurrentie bij u in de stad en woonwijk. Dit alles spreken we samen in detail door, waarna we in overleg een huurprijs en strategie bepalen. Het liefste gaan we hiervoor persoonlijk zitten, zodat u een idee krijgt van ons en onze werkwijze en wij u en uw woning leren kennen.

NO CURE NO PAY; EEN VEILIG GEVOEL

Ons enthousiaste team onderscheidt zich door jarenlange kennis van de lokale vastgoedmarkt. Met een hoge betrokkenheid en toewijding maken wij van elke client een tevreden klant op basis van no cure no pay. Oftewel zolang uw woning niet verhuurd is, zijn er ook geen kosten aan verbonden.

GESTOFFEERD OF GEMEUBILEERD?

Gestoffeerde woningen worden gebruikelijk voor minimaal 12 maanden verhuurd en daarna voor onbepaalde tijd. Bij gemeubileerde woningen betreft het overwegend een minimale huurperiode van 6 maanden. Uiteraard is een kortlopende huurovereenkomst waarvan u de einddatum weet ook mogelijk. Samen bepalen we de juiste richting voor uw woning.

KLANTENBESTAND

Goeth Vastgoed beschikt over een internationaal klantenbestand. Zo werken wij nauw samen met een groot netwerk van bedrijven in Eindhoven en omgeving zoals ASML, Philips, High Tech Campus, Eindhoven Airport en Bosch.

Uw naam*

E-mail*

Telefoon*

Uw bericht*

VERSTUREN

3

The screenshot shows the Goeth Vastgoed website in Internet Explorer. The page title is 'TIJDELIJKE WOONRUIMTE HUREN IN REGIO EINDHOVEN | GOETH VASTGOED'. The navigation menu includes: WONINGAANBOD, VASTGOEDBEHEER, HUURDER, AANHUURMAKELAAR, EXPAT, BLOG, and WONING VERHUREN? The main content area starts with a paragraph: 'Zorgen dat u snel en zonder rompslomp uw huurwoning vindt: dat is onze dagelijkse missie. U wilt hierbij ontzorgd worden: logisch. U wilt niet alleen de garantie krijgen dat u op betrouwbare wijze een woning huurt tegen de beste prijs en voorwaarden, maar ook dat u direct geholpen wordt bij vragen over uw tijdelijke woonruimte. Begrijpelijk. Of u nu voor korte of lange duur een eigen stek zoekt om te huren, uw huurwoning dient een veilige haven te zijn. Voor het leggen van een fundament voor het zoeken van een passende tijdelijke woonruimte in Regio Eindhoven maken wij gebruik van de' followed by a section 'VIJF GOUDEN GOETH BOUWSTENEN:'. The first stone is 'BOUWSTEEN 1: INSCRIVEN GRATIS ZOEKSERVICE'. Below it is a text block: 'Via ons inschrijfformulier schrijft u zich snel en gratis in voor de uitgebreide zoekservice. Hiermee gaat u snel en gratis op zoek naar uw tijdelijke woonruimte in regio Eindhoven. Dit kunt u online eenvoudig zelf doen of met de hulp van onze verhuurmakelaars. Zodra wij uw inschrijfformulier ontvangen hebben, ontvangt u van ons per e-mail een aantal woningen die voldoen aan uw selectiecriteria. Zo huurt u op korte termijn al uw huis of appartement in regio Eindhoven.' Below this is an orange button labeled 'INSCRIVEN GRATIS ZOEKSERVICE'. The second stone is 'BOUWSTEEN 2: REAGEREN OP HET WONINGAANBOD'. Below it is a text block: 'Heeft u een huurwoning gezien die aan uw wensen voldoet? Klik op 'reageren' en wij nemen direct contact met u op om de voorwaarden te bespreken en een bezichtiging te plannen. U kunt hiervoor uiteraard ook telefonisch contact met ons opnemen. Bij Goeth Vastgoed heeft degene die als eerste reageert op een huurwoning, de eerste keus. Mits dit uiteraard akkoord wordt bevonden door de eigenaar. U heeft een belangrijke stem, zij het laatste woord.' The third stone is 'BOUWSTEEN 3: HUUROVEREENKOMST'. Below it is a text block: 'Aan een ijersterk fundament ligt een waterdichte huurovereenkomst ten grondslag. Zo worden onduidelijkheden en discussies voorkomen en kunt u genieten van maximaal woongenot. De huurovereenkomst wordt rechtstreeks afgesloten tussen u als huurder (of uw werkgever of onderwijsinstelling) en de eigenaar vande te huren woning. Degene die het huurcontract ondertekent geldt als huurder van de woning. Naast de huurovereenkomst dient u ook de algemene voorwaarden, die ten grondslag liggen aan iedere huurovereenkomst, te tekenen. Voor een totstandkoming van een huurovereenkomst ten behoeve van tijdelijke woonruimte, dienen de volgende documenten te worden aangeleverd: Voor particulieren:'

4

The screenshot shows the Goeth Vastgoed website in Internet Explorer, displaying the 'BOUWSTEEN 3: HUUROVEREENKOMST' section. The text continues from the previous page: 'Aan een ijersterk fundament ligt een waterdichte huurovereenkomst ten grondslag. Zo worden onduidelijkheden en discussies voorkomen en kunt u genieten van maximaal woongenot. De huurovereenkomst wordt rechtstreeks afgesloten tussen u als huurder (of uw werkgever of onderwijsinstelling) en de eigenaar vande te huren woning. Degene die het huurcontract ondertekent geldt als huurder van de woning. Naast de huurovereenkomst dient u ook de algemene voorwaarden, die ten grondslag liggen aan iedere huurovereenkomst, te tekenen. Voor een totstandkoming van een huurovereenkomst ten behoeve van tijdelijke woonruimte, dienen de volgende documenten te worden aangeleverd: Voor particulieren:'. A list of documents follows: '• geldig legitimatiebewijs; • recente salarisstroken en/of een arbeidscontract; • documentatie ten aanzien van aantoonbaar inkomen. Voor zelfstandig ondernemers: • recente IB-aangifte en/of accountantsverklaring; • KVK uittreksel met geldig legitimatiebewijs van de handtekeningsbevoegden van de betreffende onderneming. Bij de totstandkoming van een huurovereenkomst (inschrijving via onze website verplicht. Hiermee stemt u in met de algemene voorwaarden van Goeth Vastgoed en hebben we al uw gegevens digitaal beschikbaar. Wel zo effectief.' Below this is the section 'BOUWSTEEN 4: TRANSPARANTE KOSTEN'. Below it is a text block: 'Belangrijk bij, maar zeker ook ruim voor, het aangaan van een huurovereenkomst is om rekening te houden met de volgende drie vaste en marktconforme kostenposten. 1. De eerste maand huur ten behoeve van de verhuurder De overeenkomst en dus de start van de verhuur vande tijdelijke woonruimte kan iedere dag van de maand ingaan... U dient de eerste maandhuur (voor de eerste huurperiode) voorafgaande aan de sleuteloverdracht aan ons te voldoen. Dit kan een volle maandhuur zijn, of een gedeelte (in het geval uw eerste huurmaand bijvoorbeeld ingaat per de 7 e van die maand). 2. De borgsom De borgsom bedraagt in de regel één maand huur. Deze krijgt u terug aan het einde van de huurperiode, bij een goede eindoplevering. De borgsom dient tevens als aanbetaling en dient te worden voldaan bij initiële opdrachtbevestiging aan Goeth Vastgoed.' Below this is the section 'BOUWSTEEN 5: DUIDELIJKE EN EERLIJKE COMMUNICATIE'. Below it is a text block: 'We houden van eerlijk zaken doen. Om die reden zijn wij transparant over onze kosten. Deze zijn marktconform, waardoor wij ons niet onderscheiden op basis van verhuurkosten, maar op datgene dat we daarvoor doen: conform de best beschikbare voorwaarden zorgdragen voor uw huurhuis of huurappartement in regio Eindhoven. Bij ons dus geen adders - lees: verborgen kosten - onder het gras. We doen louter transparant zaken. Verhuren doen we voor u en dat met veel plezier, daarbij staan duidelijke verwachtingen, vertrouwen en eerlijkheid voorop. Waarom een huis huren? Met het oog op de huidige rentestand krijgen wij steeds vaker de vraag: is kopen, ook in relatie tot tijdelijke woonruimte, niet interessanter dan huren? Hieronder de meest voorkomende redenen om een woning te huren. 1. U bent flexibel, u kunt verhuizen wanneer u dat wilt 2. U komt eventueel in aanmerking voor huurtoeslag (link naar Wikipedia / belasting pagina ofzo hierover) 4. U hoeft geen groot onderhoud uit te voeren 5. U kunt huren, ook als uw inkomen minder stabiel is'

5

Goeth Vastgoed

WONINGAANBOD VASTGOEDBEHEER HUURDER AANHUURMAKELAAR EXPAT BLOG WONING VERHUREN?

INSCHRIJVEN GRATIS ZOEKSERVICE - GOETH VASTGOED

Zoeken wordt vinden

Schrijf u direct in voor de gratis zoekservice van Goeth Vastgoed. Met uw gegevens en uw wensen in ons achterhoofd gaan wij voor u op zoek. Actief en zonder verplichtingen. Zodra er een woning beschikbaar komt die voldoet aan uw criteria, ontvangt u het aanbod. Na een geslaagde bezichtiging kunt u in veel gevallen nog dezelfde dag of op zeer korte termijn uw intrek nemen in de woning van uw keuze. Zoeken wordt vinden met de Goeth Vastgoed zoekservice.

Goeth Vastgoed zoekservice

- Gratis en zonder verplichtingen
- U betaalt pas als er een huurovereenkomst tot stand komt
- U ontvangt vrijblijvend een selectie uit ons aanbod
- Op maat afgestemd op uw persoonlijke woonwensen

Voorkeuren

Prijsklasse: Geen minimum, Geen maximum

Woningtype: Niet van belang

Kamers: Niet van belang

Oplevering: Niet van belang

Minimale oppervlakte: Niet van belang

Locatie: Niet van belang

Next →

6

Goeth Vastgoed

Wilt u een woning huren in de regio Tilburg of regio Eindhoven? Bekijk op deze pagina ons actuele aanbod huurwoningen, appartementen, huizen en studio's, waarop u eenvoudig kunt reageren. Heeft u vragen dan kunt u natuurlijk ook altijd bellen met een van onze enthousiaste medewerkers.

T 040 - 213 02 23
E info@goethvastgoed.nl

Woningaanbod
Huurder
Aanhuurmakelaar
Woning verhuuren
Expatri

Inschrijven
Goethvastgoed
Contact
Privacy Verklaring
Algemene Voorwaarden

BEZOEKADRES
Jan Smitlaan 4A
5611 LE Eindhoven

© Goeth Vastgoed 2019