

Vergaderjaar 2000–2001 Nr. 61¹

26 667

Aanpassing van enkele wetten in verband met de afschaffing van de titelbescherming en beëdiging van makelaars

NADERE MEMORIE VAN ANTWOORD

Ontvangen 30 oktober 2000

Mede namens mij ambtgenoten van Financiën en van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer dank ik de leden van de vaste commissie voor Justitie voor de kritische aandacht die zij blijkens het nadere voorlopig verslag aan het onderhavige wetsvoorstel hebben besteed.

Het gaat hier om een wetsvoorstel van beperkte omvang, waarbij niettemin een principiële stap wordt gedaan. In het licht van de uitgangspunten die het kabinet hanteert ten aanzien van wetgeving en overheidsinterventies, vormt dit wetsvoorstel een typisch geval van deregulering. De overheid trekt zich terug, waar het gaat om het reguleren van de beroepsuitoefening in een bepaalde branche, ten gunste van de zeggenschap van de branche zelf. De filosofie van het kabinet daarbij is, dat, waar mogelijk en verantwoord, de kwaliteit van de beroepsuitoefening en de bewaking daarvan het beste door de branche zelf kan worden geregeld. De beroepsgenoten zijn beter in staat de ontwikkelingen in hun sector van de economie te volgen en daarop in te spelen. De regels waar zij zich aan houden zullen zo beter bij de tijd blijven en zullen ook beter kunnen worden gehandhaafd. Deze aanpak geeft bovendien betere mogelijkheden voor de beroepsbeoefenaars om zich in de markt te profileren door zich op specialismen te onderscheiden en geeft de consument meer keuzemogelijkheden. De nieuwe aanpak moet dus ook leiden tot een betere marktwerking. Door de totstandkoming van geschillenregelingen te stimuleren krijgt de consument bovendien meer mogelijkheden om zijn recht te halen.

Ik hecht eraan, in dit verband te benadrukken, dat ik het makelaarsvak van groot maatschappelijk belang acht. Het terugtrekken van de overheid gebeurt allerm minst vanuit de gedachte, dat de kwaliteit van de beroepsuitoefening de bemoeienis van de overheid niet waard zou zijn. Integendeel moet het onderhavige voorstel worden gezien als een erkenning van het niveau waarop de beroepsuitoefening in de loop van de jaren is gekomen. De branche is volwassen geworden en kan op eigen benen staan, is de gedachte achter deze operatie. De ontwikkeling van de certificering vormt daarbij een parallelle tendens. Steeds vaker blijkt dit een goed middel om de kwaliteit van productie, bedrijfsprocessen, maar

¹ De eerder verschenen stukken inzake dit wetsvoorstel zijn gedrukt onder EK nrs. 250 t/m 250b vergaderjaar 1999–2000.

ook van dienstverlening, te garanderen, op een wijze die door middel van de klassieke regelgeving niet kan worden bereikt. Met name de permanente aandacht die op deze wijze, door bemoeienis van de beroeps-genoten zelf, aan de beroepsuitoefening kan worden gegeven, vormt daarbij een meerwaarde. Het kabinet verwacht, dat zowel de branche-genoten als de consument bij de nu voorgestelde opzet baat zullen hebben.

Hieronder ga ik in op de vragen en opmerkingen van de leden.

De leden van de CDA-fractie memoreerden, dat de minister sterk hecht aan zelfregulering, inclusief geschillenregeling en tuchtrecht en hij dit zelfs een betere waarborg acht voor de kwaliteitsbescherming en integriteitbewaking dan de eenmalige toetsing vooraf bij de beëdiging. Zij vroegen hoe dit standpunt zich rijmt met de stelling in de memorie van antwoord dat het gereed zijn van de certificeringsregeling per datum van inwerkingtreding geen conditio sine qua non is? Zij vroegen in dit verband verder of de minister van mening is dat de algemene consumentenbescherming uit het Burgerlijk Wetboek daarvoor een gelijkwaardig alternatief biedt.

Ondergetekende is inderdaad van mening, dat een certificeringsregeling, een geschillenregeling en tuchtrecht tezamen een betere kwaliteitsborging voor de beroepsuitoefening vormen dan de eenmalige toetsing bij de beëdiging. Niet alleen de consument heeft daar belang bij, maar ook de beroepsgroep zelf, omdat een betere kwaliteitsborging door zelfregulering de betrokkenen beter in staat stelt zich in de markt te profileren. Wij hebben ervoor gekozen de inwerkingtreding van het onderhavige wetsvoorstel niet afhankelijk te stellen van de totstandkoming van de certificeringsregeling, omdat door zo'n constructie de stimulans zou wegvallen om een certificeringsregeling tot stand te brengen. Het beoogde effect zou dan niet optreden, wat noch in het belang van de consument, noch in het belang van de beroepsgroep zou zijn. Ik acht dit een verantwoorde werkwijze, omdat, als onverhoopt de certificeringsregeling niet tijdig tot stand zou komen, het Burgerlijk Wetboek voldoende bescherming aan de consument biedt om in voorkomende gevallen tegen aantasting van zijn belangen op te kunnen komen.

Deze leden vroegen verder, of het voor de minister nog een rol speelt dat de certificeringsregelingen voor, zowel de makelaars in roerende zaken en diensten, als ook bij die in onroerend goed, in toenemende mate met draagvlakproblemen lijken te kampen.

De voorzitter van de Stuurgroep certificering makelaars heeft inmiddels meegedeeld dat hij verwacht de werkzaamheden in december te kunnen afronden. De verwachting is nog steeds, dat per 1 januari 2001, bij de inwerkingtreding van de onderhavige aanpassingen, de certificeringsregeling operationeel zijn, het kwaliteitsniveau van de te certificeren makelaars vaststaat, opleidingseisen en leerplan gedefinieerd zijn en een geschillenregeling uitgewerkt is. In de branche van makelaars in goederen en diensten gaat het iets langzamer, vanwege de uiteenlopende specialismen en de complexiteit van de materie. Het onderbrengen van uiteenlopende belangen in één regeling vergt stevige discussie. Daarbij dient wel te worden bedacht dat, hoe nuttig certificatie in verschillende sectoren in deze branche ook is, de noodzaak daartoe kleiner is in die sectoren waarin de (professionele) klanten zelf beschikken over een grote kennis van zaken.

Tenslotte vroegen deze leden waarop de minister, voor wat betreft het belang van de wettelijke regulering, het onderscheid tussen makelaars en assurantiebemiddelaars baseert.

De regering beschouwt de beroepsgroep assurantiebemiddelaars als van een andere orde. De werkzaamheden van de assurantietussenpersoon zijn breder dan van een makelaar onroerende zaken. De assurantietussenpersoon adviseert een passende dekkingsvorm, controleert de polis op onjuistheden, controleert voortdurend de verzekeringsportefeuille, handelt schades af en draagt zorg voor een tijdige afdracht van de premie aan de verzekeraar.

Bovendien zijn verzekeringen voor consumenten dermate weinig tastbaar en ingewikkeld dat zij gebaat zijn bij geregelde bescherming zoals vakbekwaamheidseisen. Deze eisen bieden minimum waarborgen omtrent deskundigheid van de assurantietussenpersoon en bescherming tegen beunhazerij waardoor de integriteit van de sector en daardoor mede het aanzien van verzekeringsbedrijfstak als geheel kan worden bewaakt.

De leden van de VVD-fractie zeiden dat de reactie van de minister hen teleur stelt. Zij haalden een passage uit de memorie van antwoord aan, waarin de minister stelt, dat «ook bij bemiddelaars de vakbekwaamheid en deskundigheid over het algemeen hoog ligt» en vroegen waar dat uit blijkt.

Tevens vroegen zij welk nadeel de bemiddelaars ondervinden van hun niet door de overheid gevalideerde positie en waar dit uit blijkt. Als hun vakbekwaamheid en deskundigheid hoog ligt, wat belet hen dan om ook een praktijktest af te leggen en zich te laten beëdiggen, zo vroegen deze leden.

Veel bemiddelaars in onroerend goed zijn aangesloten bij de Vereniging Bemiddeling Onroerend Goed. Deze VBO biedt haar leden opleidingen tot vastgoedadviseur en gaat daarbij uit van eigen vakbekwaamheidseisen die anders zijn dan die van de NVM maar in het veld ook veel waardering ondervinden. Doordat de eisen anders zijn dan die van de NVM en de daarmee in de Regeling aanwijzing bewijsstukken vakbekwaamheid makelaars in onroerende zaken gelijkgestelde opleidingen, worden de VBO-gediplomeerden niet toegelaten tot de beëdiging en mogen zij niet de makelaarstitel voeren. Dit als het ware niet «erkend» zijn kan er in voorkomende gevallen toe leiden dat VBO-gediplomeerden niet worden ingeschakeld bij de koop en verkoop van onroerend goed.

Deze leden vroegen verder, of de minister de zienswijze deelt, dat de eed er was ter bevestiging van onafhankelijkheid en onpartijdigheid en alleen het tweede element is vervallen. Zij vroegen ook of de minister het met hen eens is, dat een makelaar een onafhankelijke positie tussen de partijen inneemt en ook behoort in te nemen en dat ook de toekomstige, als het onderhavige wetsvoorstel wordt aanvaard, tussenpersonen dat zouden moeten doen.

Artikel 62 van het Wetboek van Koophandel zegt thans, dat makelaar is hij, die, als zodanig beëdigd door de arrondissementsrechtbank, hetzij zijn bedrijf maakt van het verlenen van bemiddeling bij het totstandbrengen en het sluiten van overeenkomsten *in opdracht en op naam van personen* tot wie hij niet in een vaste betrekking staat, hetzij in arbeidsovereenkomst staande tot een persoon, vennootschap of rechtspersoon ..., namens zijn werkgever de...handelingen verricht. De woorden «in opdracht» en «op naam van» wijzen op een relatie die in elk geval wordt gekenmerkt door partijdigheid en op zekere beperkingen in de onafhankelijkheid van het beroepsmatig handelen. Deze omschrijving wordt in het wetsvoorstel gehandhaafd voor de «tussenpersoon».

De leden van de WD-fractie gaven voorts te kennen dat zij niet alleen grote zorgen hielden over het niveau van de toekomstige certificeringsregeling, maar ook of deze op tijd gereed zal zijn. Zij zagen gaarne informatie van de minister tegemoet over de stand van zaken op het moment van beantwoording en zij vroegen of de minister het met deze leden eens was, dat een overgangsregeling geen zin heeft omdat de stuurgroep beter haar energie kan richten op de totstandkoming van de certificeringsregeling zelf.

Volgens de laatste informatie verwacht de Stuurgroep certificering makelaars, zoals boven vermeld, haar werkzaamheden in december te kunnen afronden. Ik heb er alle vertrouwen in, dat een regeling zal worden vastgesteld die recht doet aan het gewenste niveau. De beoordeling van de noodzaak van een overgangsregeling laat ik over aan de branche.

Deze leden vroegen verder of de minister eventueel t.z.t. iets kan doen als blijkt dat de NMA reële certificering onmogelijk maakt en tevens, of de minister t.z.t., als de situatie zich voor zou doen dat de doelstelling van de wet contraproductief wordt, niet alleen iets kan, maar ook iets wil doen ter bescherming van het rechtsverkeer en de consument en zo ja, wat dat zou kunnen inhouden.

Zoals alle erkenningsregelingen valt certificering alleen dan binnen de werkingssfeer van de Mededingingswet indien zij de mededinging beperkt. Of dat het geval is, is een vraag die de NMA per concreet geval moet beantwoorden. Dit betekent allerm minst dat de NMA reële certificering onmogelijk maakt. De NMA gaat zeer zorgvuldig te werk en houdt rekening met de omstandigheden van het geval. Zo wees zij in mei 2000 een klacht af tegen een erkenningsregeling voor beveiligingssystemen. Van groot belang is, dat de NMA hierbij vaststelde dat erkenningsregelingen niet mededingingsbeperkend zijn als ze aan een aantal voorwaarden voldoen.

Erkenningsregelingen die voldoen aan de vereisten van openheid, transparantie, onafhankelijkheid en aanvaarding van waarborgen die vergelijkbaar zijn met de in de regeling opgenomen criteria zijn volgens de NMA niet mededingingsbeperkend. Erkenningsregelingen zijn bedoeld om het kwaliteitsniveau in een branche op een hoger peil te brengen. Uit dit besluit blijkt, aldus concludeert de NMA (persbericht 30-05-2000), dat dit niet als mededingingsbeperkend wordt beschouwd zolang de erkenningsregeling niet wordt ingezet om de concurrentie te beperken door er een «closed shop» van te maken. De minister van Economische zaken heeft geen bevoegdheden om in dit soort besluiten van de NMA in te grijpen, maar het is, zoals uit het bovenstaande mogen blijken, ook zeer onwaarschijnlijk dat zich in dit opzicht een probleem zou voordoen.

Ik wijs in dit verband verder nog op een consumentenbeschermende maatregel die wordt voorgesteld in een aanvulling van titel 7.1. van het nieuwe Burgerlijk Wetboek en bij de Tweede Kamer in behandeling is, nr. 23 095. Het voorstel heeft betrekking op de koop van onroerende zaken en houdt in, dat, naast de eis dat de koop in schriftelijke vorm moet worden aangegaan, ten behoeve van de koper een bedenktijd van drie dagen wordt ingevoerd in welke termijn de koper het recht heeft de koop weer te ontbinden.

De leden van de PvdA-fractie memoreerden, dat de minister heeft aangegeven goede voorlichting bij invoering van de wet van belang te vinden en vroegen wat de minister op dit gebied gaat doen.

Welke concrete activiteiten zullen worden ondernomen kan ik op dit moment nog niet zeggen. Dat is mede afhankelijk van wat de branche-

organisaties en organisaties als de Consumentenbond wenselijk achten. Ik zal met hen contact opnemen en daarna bepalen welke voorlichting van de kant van de overheid nodig is.

Tevens vroegen deze leden wat er mis is met de huidige vakbekwaamheidseisen voor makelaars en waarom het nodig is nieuwe opleidingseisen en leerplan te ontwikkelen.

De certificering is aanleiding om het gewenste kwaliteitsniveau van te certificeren makelaars vast te stellen. Dit is één van de taken van de stuurgroep. In hoeverre dit afwijkt van het huidige niveau kan ik nog niet zeggen; daarvoor wacht ik de rapportage van de stuurgroep af. Het gaat hier echter niet om een hoger of een lager niveau, maar om eisen die door de gewijzigde situatie moeten worden bijgesteld. Opleidingseisen en leerplan moeten op deze nieuwe eisen aansluiten.

De Minister van Justitie,
A. H. Korthals