

**26 667**

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

### **MEMORIE VAN ANTWOORD**

Ontvangen 23 juni 2000

Ik dank de vaste commissie voor het voortvarend ter hand nemen van de behandeling van dit wetsvoorstel. In het verlengde van de motie Leers c.s. (Kamerstukken II 1999/2000, 26 667, nr. 7) die bij de behandeling van het voorstel in de Tweede Kamer is aangenomen, streeft de regering naar een inwerkingtreding per 1 januari 2001. Een voorspoedig verloop van de behandeling in uw kamer draagt uiteraard bij aan het kunnen verwezenlijken van dit streven.

In het onderstaande ga ik dan ook graag, mede namens mijn ambtgenoten van Financiën en van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, op de vragen en opmerkingen van de commissie in.

(1, 2) De leden van de CDA-fractie vroegen of de datum van 1 januari 2001 wordt gehaald voor wat betreft de totstandkoming van een brede certificeringsregeling en of de inwerkingtreding van deze wet wordt uitgesteld indien deze regeling nog niet gereed is. Dit tegen de achtergrond van het naar hun mening ontstaan van een vacuüm in de consumentenbescherming indien deze twee regelingen niet gelijktijdig tot stand komen.

Ik deel niet de mening dat een dergelijk vacuüm zal ontstaan bij afschaffing van de titelbescherming en beëdiging van makelaars. De algemene regelingen omtrent (bemiddelings)overeenkomsten in het Burgerlijk Wetboek voorzien in bescherming van de consument, niet alleen tegen wanprestatie door een makelaar, maar ook tegen wanprestatie door een andere bemiddelaar. In dit opzicht is de totstandkoming van de certificeringsregeling zoals ook eerder in de behandeling van dit voorstel betoogd geen conditio sine qua non voor inwerkingtreding van dit wetsvoorstel. Ik ben nog immer de mening toegedaan dat verder uitstel van inwerkingtreding van dit voorstel de totstandkoming van de certificeringsregeling van de branches belemmert, gezien de dan voortdurende onzekerheid omtrent de status van de verschillende tussenpersonen op de markten. Daarbij moet bedacht worden dat verder uitstel van de afschaffing van de beëdiging, de rechtsongelijkheid tussen de beroepsgroepen makelaars en taxateurs, een van de aanleidingen voor dit wetsvoorstel, in stand houdt.

(3) Deze leden vroegen voorts hoe de Nederlandse makelaarsbranche zich in kwalitatief opzicht en qua regelgeving verhoudt tot die in andere EU-landen.

Over de feitelijke kwaliteit van de dienstverlening van makelaars in andere EU-landen zijn mij geen gegevens bekend.

Over de wijze waarop deze beroepsgroep in andere EU-landen is gereguleerd, kan ik het volgende zeggen. Oostenrijk, België, Denemarken, Frankrijk, Spanje en Zweden kennen een systeem van wettelijke regulering van het beroep van makelaar, waarbij registratie of vergunningverlening als makelaar afhankelijk is van het voldoen aan bepaalde diploma-eisen of het beschikken over bepaalde praktijkervaring. Denemarken kent tevens een beëdiging van makelaars. In Duitsland, Italië, Portugal, Ierland en het Verenigd Koninkrijk is het uitoefenen van het vak makelaar niet of slechts summier wettelijk gereguleerd. Zo kent Ierland wel een vergunningsstelsel, doch voor het verkrijgen van een vergunning is het storten van een waarborgsom en het overleggen van een verklaring omtrent het gedrag voldoende. In Duitsland is de toegang tot het beroep geheel vrijgelaten, en geeft het Bürgerliches Gesetzbuch enige algemene eisen omtrent financiële positie en vertrouwenswaardigheid van de makelaar. (4) Verder vroegen deze leden naar de positie van een kleine groep als de makelaars in zeebevrachting bij het opzetten van een certificeringsregeling. Zou hier geen lacune kunnen ontstaan in de certificering, zo vroegen zij. In de makelaarsbranche kunnen twee hoofdgroepen worden onderscheiden, namelijk de makelaars in onroerende zaken en de makelaars in goederen en diensten. De meeste van makelaars in laatstgenoemde sector zijn verenigd in belangenorganisaties per deelgebied. Als voorbeelden van deze organisaties kunnen genoemd worden de Nederlandse Bond van Makelaars in Schepen, de Orde van beëdigde Taxateurs Goud- en Zilverwerken, de Vereniging van Makelaars en Zelfstandige Tussenpersonen in het Bloembollenbedrijf en de Nederlandse Orde van Makelaars in Bedrijfsbelangen. Een grote brancheorganisatie is hier de Federatie van Taxateurs Makelaars Veilinghouders in roerende zaken (Federatie TMV). Deze organisatie heeft naar aanleiding van een in opdracht van het Ministerie van Economische Zaken uitgevoerd onderzoek naar de mogelijkheden van certificering in deze branche<sup>1</sup>, het voortouw genomen bij het opzetten van een certificeringsregeling. De andere brancheorganisaties in deze sector zijn uitgenodigd zich daarbij aan te sluiten. Het eerdergenoemde onderzoek heeft uitgewezen dat het mogelijk zou moeten zijn voor deze sector een algemene certificeringsregeling op te zetten, met modules voor de verschillende disciplines daarin. Voor lacunes ten aanzien van een of meer van de daarin ondergebrachte branches hoeft dan niet gevreesd te worden.

(5, 6) Tot slot vroegen deze leden of beëdiging en titelbescherming niet gehandhaafd zouden kunnen worden, gecombineerd met meer marktwerking, kwaliteitsbewaking en een geschillenregeling. Handhaving van de beëdiging en titelbescherming zijn naar mijn mening niet goed verenigbaar met een goede werking van de markt in deze sectoren. Het ongelijke speelveld dat beëdiging en titelbescherming creëren voor makelaars ten opzichte van andere bemiddelaars in deze sectoren, staat een goede marktwerking in de weg. Daarnaast is het kabinet, zoals ook uit het kabinetsstandpunt bij het MDW-rapport makelaars bleek, van mening dat kwaliteitsbewaking voor deze beroepsgroep geen zaak van de overheid is, nu de beroepsgroep daar zelf beter toe in staat wordt geacht. Ook met betrekking tot geschillenregelingen is de lijn van het kabinet dat deze primair door eigen initiatief van de betrokken branche of beroepsgroep moeten worden opgezet. De overheid stimuleert en faciliteert dit door onder meer subsidiemogelijkheden voor geschillencommissies die erkend zijn door de Stichting Geschillencommissies Consumentenzaken (SGC).

<sup>1</sup> Mogelijkheden basiscertificeringsregeling makelaars roerende goederen en diensten, drs. F. Heere en drs. I. de Vries, Dijk 12 Beleidsonderzoek, Amsterdam 1998.

(7, 8, 9) De leden van de VVD-fractie vroegen of het onderscheid makelaar-bemiddelaar niet slechts wordt ingeruild voor het onderscheid gecertificeerd – niet gecertificeerd tussenpersoon en of dat de vergroting

van de transparantie op de markt niet relatief maakt. Verder vroegen zij of de consument het onderscheid tussen gecertificeerd en niet gecertificeerd tussenpersoon wel zou kunnen maken.

Het zal zeker zo zijn dat een certificeringsregeling een onderscheid in de markt creëert tussen gecertificeerde en niet gecertificeerde tussenpersonen. Dit is ook gewenst, indien dat onderscheid gebaseerd is op reële en kenbare kwaliteitseisen, vastgesteld door degenen die daardoor het best in staat geacht moeten worden, namelijk de branche zelf, en periodiek getoetst door een onafhankelijke instantie. Dat maakt dat de met afschaffing van titelbescherming en beëdiging beoogde transparantie juist niet relatief zal zijn en dat het onderscheid tussen gecertificeerde en niet-gecertificeerde tussenpersonen door de consument gemakkelijk gemaakt zal kunnen worden. De overheid acht het echter niet langer noodzakelijk en uit oogpunt van marktwerking gewenst dat de markt zelf onderscheid maakt in diensten en kwaliteit van dienstverlening.

(10) De leden van deze fractie vroegen voorts mijn mening over de stelling dat onder de huidige titelbeschermingsregeling de bemiddelaars in onroerende zaken vrij tot de markt kunnen toetreden, maar dat de inschakeling van een beëdigd makelaar de consument de garantie biedt dat de desbetreffende persoon deskundig is. Ik kan deze stelling niet onderschrijven, aangezien ook bij de bemiddelaars de vakbekwaamheid en deskundigheid over het algemeen hoog ligt. Niettemin lijken zij nadeel te ondervinden van hun niet door de overheid gevalideerde positie. Daarbij komt dat de regering het niet (meer) een taak van de overheid acht om de erkenning van een beroepsgroep als de makelaars te reguleren. Evenals bij andere dienstverlenende beroepen, zoals bijvoorbeeld bij verhuizers of installateurs, geldt dat de branche zelf in kwaliteitsborging kan voorzien en dat de overheid een achtervang biedt via de algemene regelingen omtrent consumentenbescherming. Alleen indien een duidelijk publiek belang gemoeid is met de dienstverlening, komt een zwaardere vorm van overheidsregulering in aanmerking. Dit gedachtegoed heeft ook ten grondslag gelegen aan andere MDW-projecten met betrekking tot vrije beroepsgroepen, zoals advocatuur, gerechtsdeurwaarders en loodsen.

(11, 26) In antwoord op de vraag van deze leden waarom met betrekking tot de assurantietussenpersonen nog wel wettelijke vakbekwaamheidseisen blijven gelden welke vraag ook door de leden van de SGP en RPF/GPV-fractie werd gesteld merk ik op dat naar aanleiding van het MDW-project Assurantiebemiddelingsbedrijf de regering heeft besloten om de wettelijke vakbekwaamheidseisen voor assurantietussenpersonen te verdiepen. Uit oogpunt van consumentenbescherming wordt voor deze beroepsgroep handhaving van wettelijke vakbekwaamheidseisen wenselijk geacht. 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 biedt de marktbrede werking, in samenhang met de inhoud van de vakbekwaamheidseisen, een bescherming tegen beunhazerij. De vakbekwaamheidseisen bieden minimum waarborgen omtrent deskundigheid van de assurantietussenpersoon en zijn van belang voor de toegankelijkheid voor verzekeraars tot de assurantiemarkt. Gegeven het feit dat verzekeringen voor de consument weinig tastbaar en ingewikkeld zijn, zijn de minimum waarborgen voor de consument belangrijk. Voor de consument is het immers pas duidelijk of de verzekering de verwachte zekerheid biedt, als het verzekerde voorval zich voordoet. Wat betreft levensverzekeringen is vaak pas op lange termijn duidelijk of de verzekering voldoet aan de verwachtingen van de consument. Tenslotte is de integriteit van de sector

als zodanig van groot belang. De kwaliteit van het intermediair is mede bepalend voor het aanzien van de verzekeringsbedrijfstak als geheel.

(12) Ik ben het met deze leden eens dat het feit dat de beëdiging zijn toegevoegde waarde heeft verloren, niet betekent dat kwaliteit en integriteit niet meer aan de orde zijn. Beëdiging is echter gewenst in een situatie dat de makelaar een onafhankelijke positie tussen koper en verkoper inneemt. Het beroep heeft zich echter feitelijk zo ontwikkeld dat de makelaar veeleer optreedt als belangenbehartiger voor één van beide partijen. Het ligt dan ook in de rede dat de beroepsgroep zelf voorziet in waarborgen voor een goede belangenbehartiging.

(13, 14, 21, 22, 38) De leden van de VVD-fractie vroegen ook naar de bereidheid van de branche om tot een gemeenschappelijke certificeringsregeling te komen, en naar de stand van zaken bij de totstandkoming van een certificeringsregeling voor makelaars in goederen en diensten. De leden van de PvdA-fractie vroegen naar de stand van zaken bij de uitwerking van de certificerings- en geschillenregeling in het algemeen, de leden van de fracties van SGP en RPF/GPV spitsten hun vraag toe op de situatie voor de makelaars in schepen.

In de branche van makelaars voor onroerende zaken is op dit moment de Stuurgroep certificering makelaars (SCM) bezig met uitwerking van een certificeringsregeling. In deze stuurgroep hebben de brancheorganisaties NVM, VBO en LMV zitting, alsmede de Vereniging Eigen Huis. De stuurgroep wordt voorgezeten door de heer G. van Klaveren, lid van het college van gedeputeerde staten in Friesland. Alle partijen werken constructief mee in deze stuurgroep, zoals ook uit de brief d.d. 22 november 1999 van de voorzitter aan de Tweede Kamer is gebleken. De stuurgroep heeft inmiddels de volgende activiteiten ondernomen:

- vaststellen van het toekomstig kwaliteitsniveau van te certificeren makelaars;
- verstrekken van een opdracht aan de Universiteit Twente om opleidingseisen en een leerplan te definiëren; uitwerking van een onafhankelijke geschillenregeling en de taken van een geschillencommissie;
- uitwerking van de inrichting van een overgangsregeling bij afschaffing van titelbescherming en beëdiging;
- opzetten van een register voor gecertificeerde makelaars.

De SCM heeft meegedeeld haar werkzaamheden in oktober te kunnen afronden.

In de branche van makelaars in goederen en diensten heeft de Federatie TMV zoals gezegd het voortouw genomen bij uitwerking van een gezamenlijke certificeringsregeling. Voor zover ik kan overzien werken de verschillende brancheorganisaties ook daarbij op constructieve wijze samen. Gezien de complexiteit van de materie en de uiteenlopende specialismen in deze sector, zal deze certificeringsregeling waarschijnlijk niet per 1 januari 2001 operationeel zijn. Ook hier bestaat echter de mogelijkheid, evenals bij de makelaars in onroerende zaken, om een overgangsvoorziening te creëren in de vorm van een voorlopige certificering of registratie van makelaars en bemiddelaars die aan bepaalde kenmerken voldoen. Zodra het certificeringssysteem volledig operationeel is, kunnen deze personen dan doorstromen in het definitieve systeem. De bezorgdheid van deze leden dat geen branchebrede certificeringsregelingen van voldoende kwaliteit tot stand zullen komen deel ik derhalve niet.

(15) Het is niet de bedoeling, zoals deze leden suggereerden, om invloed uit te oefenen op de certificeringsregelingen, teneinde een ordentelijke deregulering te bevorderen. Het standpunt van de regering is, zoals eerder verwoord, dat de specifieke overheidsregulering terzake van

makelaars gemist kan worden en dat het een verantwoordelijkheid van de branche zelf is om in de benodigde kwaliteit te voorzien.

(16, 17) In antwoord op de vragen van de leden van de VVD-fractie over de mededingingsrechtelijke aspecten van een certificeringsregeling wil ik het volgende opmerken. Artikel 6 van de Mededingingswet verbiedt onder meer overeenkomsten tussen onderneming die ertoe strekken of die tot gevolg hebben dat de mededinging op de Nederlandse markt of een deel daarvan wordt verhinderd, beperkt of vervalst. Zulke regelingen zijn nietig. Een certificeringsregeling zou door dit verbod kunnen worden getroffen, indien de eisen die aan de deelnemers gesteld worden dermate streng zijn, dat zij concurrentiebeperkend uitwerken en de toetreding tot de markt daadwerkelijk belemmeren.

De partijen die bij de opstelling van een certificeringsregeling voor makelaars betrokken zijn, streven voor zover mij bekend naar een reëel kwaliteitsniveau, dat de toetreding tot de markt niet belemmert, doch anderzijds voldoende garanties biedt voor de consument. Het ligt niet voor de hand dat de Nederlandse mededingingsautoriteit in het licht van de bepalingen van de Mededingingswet een – zoals deze leden het verwoorden – «reële certificering onmogelijk zal maken, evenmin als dat in andere branches het geval is.

(18, 19) Deze leden vroegen zich af of aandacht is besteed aan de afstemming van de in de diverse EU-lidstaten aan makelaars en bemiddelaars te stellen kwaliteitseisen in verband met grensoverschrijdende bemiddeling. Verder vroegen zij wat de consequenties zijn voor Nederlandse makelaars die werkzaam willen zijn in andere lidstaten, indien het onderhavige wetsvoorstel wordt ingevoerd.

Toelating van makelaars en bemiddelaars in andere lidstaten van de EG geschiedt op basis van richtlijnen voor de erkenning van beroepsopleidingen, op grond waarvan gelijkwaardige hogere opleidingen en beroepsopleidingen van de lidstaten erkend moeten worden. Verder geldt op basis van jurisprudentie van het Hof van Justitie van de EG dat de lidstaten in een andere lidstaat verworven diploma's, titels en beroepservaring in aanmerking moeten nemen door na te gaan of deze overeenkomen met de door een nationale regeling vereiste bekwaamheden. De afschaffing van titelbescherming en beëdiging van makelaars en de vervanging van deze regulering door een branchebrede certificeringsregeling, die eisen stelt aan opleiding, vakbekwaamheid etc., zal naar verwachting geen gevolgen hebben voor het vrij verkeer van deze dienstverleners binnen de EU. Niet is immers vereist dat de opleidings- of kwaliteitseisen een wettelijke basis hebben. Als dat wel zo zou zijn, zou dat nu al tot problemen leiden voor de groep bemiddelaars. Indien deze over een opleiding of diploma's beschikken, kunnen zij echter ook nu al in andere lidstaten diensten verlenen. Het is zelfs zo dat de Vereniging Bemiddelaars in Onroerend Goed (VBO), lid is van de Confédération Européenne de l'Immobilier (CEI), de Europese organisatie van makelaars en bemiddelaars in onroerende zaken. Via deze organisatie kan op de Europese markt gezocht worden naar onroerende zaken.

Het is wel mogelijk dat in een andere lidstaat aanvullende eisen worden gesteld voor de beroepsuitoefening. Het is immers niet goed voorstelbaar dat een Nederlandse makelaar of bemiddelaar, louter op basis van zijn nationaal opgedane kennis en ervaring, goed zou kunnen functioneren op de Griekse of Italiaanse markt. Verschillen in nationale regels of in de structuur van de markt zal hij zich eigen moeten maken. Op dit moment worden in Nederland ook aanvullende eisen gesteld aan buitenlandse gediplomeerden.

(20) Na invoering van dit wetsvoorstel zal het begrip makelaar vrij zijn. Van oneigenlijk gebruik van dit begrip kan dan niet meer gesproken

worden, aangezien het gebruik niet aan voorschriften is gebonden. In het spraakgebruik wordt overigens voor tussenpersonen, ongeacht hun wettelijke status, nu al meestal (en vaak dus ten onrechte) het begrip makelaar gebezigd, zoals voor de voetbal- of afvalmakelaar. Uiteraard is het voor de consument wel van belang te weten met wat voor tussenpersoon hij in zee gaat: is het een gecertificeerde makelaar, waarbij hij bepaalde waarborgen heeft voor de kwaliteit van de dienstverlening of een niet-gecertificeerde makelaar, waarvoor zulke waarborgen niet gelden. De Vereniging Eigen Huis (VEH), die ook betrokken is bij de totstandkoming van de certificeringsregeling voor makelaars in onroerende zaken, heeft reeds meermalen te kennen gegeven dat duidelijkheid voor de consument, door een geregistreerde merknaam en beeldmerk voor de gecertificeerde makelaar, wenselijk is. De VEH heeft dit aspect ook ingebracht bij uitwerking van de regeling. Voor de makelaars in andere sectoren geldt dit uiteraard evenzeer. Bij het bij consumenten bekend maken van nieuwe merknamen en het uitdragen van de waarde daarvan zie ik met name een rol weggelegd voor de consumentenorganisaties.

(23) Dit laat uiteraard onverlet, zoals de leden van de PvdA-fractie opmerken, dat een goede voorlichting door de overheid bij invoering van de onderhavige wet van belang is, zodat de consument op de hoogte is van het hoe en waarom van afschaffing van titelbescherming en beëdiging van makelaars, met name van de overwegingen van de overheid om zich op dit terrein terug te trekken ten gunste van regulering door de branche zelf. Als ik bij de mondelinge behandeling van het wetsvoorstel in de Tweede Kamer een andere indruk heb gewekt, dan zou ik die bij deze als weggenomen willen beschouwen.

(24) De vraag van de leden van de PvdA-fractie of ik de mening van de Nederlandse Vereniging van Makelaars deel, dat vervanging van de term makelaar door tussenpersoon tot veel onduidelijkheden en onzekerheden in het rechtsverkeer zal leiden, kan ik ontkennend beantwoorden. Inschakeling van een makelaar bij het verwerven of verkopen van zaken is niet verplicht. De koopovereenkomst wordt gesloten tussen koper en verkoper; de makelaar is geen partij daarbij en speelt derhalve geen formele rol in het rechtsverkeer. De wijze waarop een eventueel in te schakelen tussenpersoon wordt aangeduid, is daarom ook niet van belang.

Voor zover de term makelaar in wettelijke regelingen wordt voorgescreven, heeft deze veelal betrekking op waardebepaling van (onroerende) zaken. Het gaat daarbij dus om inschakeling van de makelaar in zijn hoedanigheid van taxateur. In de gevallen waarin de term makelaar op die wijze in regelgeving is gebruikt, zal deze worden vervangen door taxateur.

(25, 27) Ik deel de mening van de leden van de SGP- en RPF/GPV-fractie dat de makelaar uitsluitend een commercieel beroep uitoefent. Dit is een van de redenen waarom zoals deze leden vragen de overheid geen aanleiding meer ziet voor regulering van deze beroepsgroep. Zij oefent een pure marktactiviteit uit, waaraan op zichzelf geen algemeen belang verbonden is dat overheidsregulering vergt. Bovendien acht de regering de beroepsgroep beter in staat de kwaliteit van haar dienstverlening te regelen en daarbij in te spelen op de dynamiek van de markt. Met name de makelaars in onroerende zaken hebben dat de afgelopen jaren ook bewezen. Ook de beëdiging van makelaars heeft zijn toegevoegde waarde verloren, nu de makelaar in plaats van een echte bemiddelaar tussen twee partijen, veeleer een adviseur voor iedere partij afzonderlijk is. De nadruk is van onafhankelijke beroepsuitoefening verschoven naar behartiging van het individuele belang van de cliënt. Wel bestaat uiteraard nog behoefte aan een goede rechtsbescherming indien de dienstverlening onverhoopt niet aan de verwachtingen voldoet. Zoals gezegd biedt het Burgerlijk Wetboek hiervoor het kader, dat op initiatief van de branche kan



worden aangevuld met een laagdrempelige, onafhankelijke geschillenregeling. Daarbij is de consument het meest gebaat.

(28, 29) De leden van deze fracties wijzen op de opmerking die ik zou hebben gemaakt bij de mondelinge behandeling van dit wetsvoorstel, dat het wenselijk is dat op het moment dat de certificeringsregeling gereed is, het kabinet zich daarover een oordeel velst (Handelingen II 1999–2000, blz. 61–4254). Deze opmerking is echter gemaakt door de heer Vendrik van de fractie van Groen Links. Zoals ik bij die gelegenheid heb aangegeven, is het juist de bedoeling dat de overheid een stap terugdoet in dit proces (Handelingen II 1999–2000, blz. 61–4250). Van overheidstoezicht op de inhoud van de certificeringsregeling zal dan ook geen sprake zijn.

(30) Voorts vroegen deze leden hoe de controle op de naleving van het Besluit vakbekwaamheidseisen makelaars in onroerende zaken plaatsvindt. Toezicht op de naleving van dit besluit geschiedt door de Minister van Economische Zaken voor zover het betreft het examineren en de afgifte van diploma's. De Economische Controledienst van dit ministerie ziet toe op het rechtmatig gebruik van de titel makelaar.

(31) In antwoord op de vraag of de certificeringsregeling, zodra deze tot stand is gekomen, gepubliceerd zal worden, kan worden opgemerkt dat het een zaak van de branche is om te bepalen op welke wijze zij bekendheid geeft aan de regeling. ER zal geen sprake zijn van een officiële overheidspublicatie.

(32) De door deze leden gevraagde informatie omtrent het certificeringssysteem voor taxateurs is als bijlage bij deze memorie van antwoord gevoegd.

(33, 34, 35, 36) De leden van de fracties van SGP en RPF/GPV vroegen tevens of er geen aanleiding is op te treden indien zich in de loop van dit jaar de situatie aftekent dat de certificeringsregelingen niet op 1 januari 2001 tot stand gebracht zijn. Zoals al eerder opgemerkt, is de totstandkoming van de certificeringsregelingen geen conditio sine qua non voor het in werking treden van dit wetsvoorstel. Ik blijf de mening toegedaan dat het uitstellen van de afschaffing van titelbescherming en beëdiging de voortgang bij de totstandkoming van de certificeringsregeling zal belemmeren. Ik word daarin gesterkt door het feit dat sinds de plenaire behandeling en aanneming van het wetsvoorstel door de Tweede Kamer, aanzienlijk vorderingen worden gemaakt bij de uitwerking van de certificeringsregeling voor makelaars in onroerende zaken, zoals ook uit de opmerkingen van deze leden blijkt. Daarbij moet bedacht worden dat zolang de beëdiging van makelaars blijft bestaan, ook een rechtsongelijkheid ten opzichte van de beroepsgroep taxateurs in stand wordt gehouden. Dat de certificeringsregelingen per 1 juli tot stand zijn gebracht, is zoals eerder betoogd, ook geen harde eis voor totstandkoming van dit wetsvoorstel. Ik ga er echter van uit dat de brancheorganisaties er voor kunnen zorgen dat een certificeringssysteem bij inwerkingtreding van dit wetsvoorstel gereed is. Om praktische redenen zal dit systeem wellicht een overgangsregeling kennen op basis waarvan een voorlopige certificatie of registratie kan plaatsvinden.

(37) Deze leden stelden voorts vragen over het kwaliteitsniveau dat een certificeringsregeling zou moeten waarborgen: hoe hoog of laag moet de lat gelegd worden? Zij refereren daarbij aan uitspraken van mevrouw Swildens-Rozendaal bij de plenaire behandeling van het wetsvoorstel in de Tweede Kamer die de lat zo hoog mogelijk wil leggen en aan het kabinetsstandpunt bij het MDW-rapport makelaars, waarin wordt opgemerkt dat de regeling laagdrempelig moet zijn, zonder uiteraard afbreuk te doen aan een reëel kwaliteitsniveau. Deze twee uitspraken geven precies de bandbreedte weer waarbinnen het door een certificeringsregeling geboden kwaliteitsniveau zich zou moeten bewegen.

Eenzijds moet de consument hieraan reële kwaliteitswaarborgen kunnen ontlenen, anderzijds mag de regeling niet zodanig streng zijn dat zij mededingingsbeperkend wordt.

De Minister van Justitie,  
A. H. Korthals