

Vergaderjaar 1999–2000 Nr. 250b

26 667

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

NADER VOORLOPIG VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR JUSTITIE¹

Vastgesteld 10 juli 2000

De memorie van antwoord gaf de commissie aanleiding tot het maken van de volgende opmerkingen en het stellen van de volgende vragen.

De leden van de **CDA**-fractie hadden met belangstelling kennis genomen van de beantwoording door de minister van de gestelde vragen. Zij hadden niettemin behoefte aan verduidelijking op een enkel punt. De minister heeft op diverse momenten in de beraadslagingen over dit wetsvoorstel laten blijken sterk te hechten aan zelfregulering, inclusief geschillenregeling en tuchtrecht.

Hij acht dit zelfs een betere waarborg voor de kwaliteitsbescherming en integriteitsbewaking dan de eenmalige toetsing vooraf bij de huidige beëdiging. Hoe rijmt zich dit standpunt met de (herhaalde) stelling in de memorie van antwoord dat het gereed zijn van certificeringsregeling per datum van inwerkingtreding geen conditio sine qua non is? Is de minister van mening dat de algemene consumentenbescherming uit het Burgerlijk Wetboek, met de voor de gemiddelde consument hoogdrempelige en tijdrovende gang naar de rechter als consequentie bij een geschil, daarvoor een gelijkwaardig alternatief biedt?

Speelt voor de minister nog een rol het feit 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?

Waarop baseert de minister, voor wat betreft het belang van de wettelijke regulering, het onderscheid tussen makelaars en assurantiebemiddelaars, vooral waar hij bij de laatste groep het tegengaan van «beunhazerij» een publiek belang acht?

De leden van de CDA-fractie zagen gaarne het antwoord op deze vragen tegemoet.

¹ Samenstelling: Holdijk (SGP), Rensema (VVD), Jurgens (PvdA), Le Poole (PvdA), Hirsch Ballin (CDA), (voorzitter), Ruers (SP), Ladders-Efferich (CDA), Rosenthal (VVD), (plv. voorzitter), Kohnstamm (D66), Kneppers-Heijjert (VVD), Timmerman-Buck (CDA) en De Wolff (GL).

De leden van de **VVD**-fractie dankten de minister voor de beantwoording van hun vragen. Zij wilden van de gelegenheid gebruik maken nog enkele nadere vragen te stellen.

De beantwoording van de minister stelt deze leden namelijk teleur. De tekst staat vol van zinsneden als «het lijkt erop dat...», «de verwachting is...», «het ligt niet voor de hand...» etc. Inschattingen waartegenover met

evenveel recht van rede andere inschattingen te maken zijn en ook gemaakt zijn waarvan de minister vervolgens zegt dat hij die opvattingen niet deelt.

Zo zegt de minister (memorie van antwoord Kamerstukken I, 1999–2000, nr. 250a, blz. 3, onder 10) dat «ook bij bemiddelaars de vakbekwaamheid en deskundigheid over het algemeen hoog ligt». De vraag is waar dit uit blijkt. De minister vervolgt: «niettemin *lijken* (curs. EK) zij nadeel te ondervinden van hun niet door de overheid gevalideerde positie». De leden van de VVD-fractie wilden weten welk nadeel dat is en waaruit het blijkt? Als hun vakbekwaamheid en deskundigheid hoog ligt, wat belet hen dan om ook een praktijktest af te leggen en zich te laten beëdiging?

Wat betreft de beëdiging zegt de minister dat deze zijn toegevoegde waarde verloren heeft omdat tweezijdige bemiddeling niet meer voorkomt en de makelaar van een echte bemiddelaar een adviseur is geworden voor een van de partijen. Onafhankelijke beroepsuitoefening is dan ook niet meer aan de orde, volgens de minister. Op de vraag van de leden van de VVD-fractie of dit betekent dat de eisen, kwaliteit en integriteit, niet meer aan de orde zijn, antwoordt de minister (memorie van antwoord, blz. 4 onder 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». Een beter argument voor beëdiging is nauwelijks denkbaar. De minister haalt onafhankelijkheid en onpartijdigheid door elkaar. Daar waar tweezijdige bemiddeling niet meer voorkomt, behoeft de makelaar niet meer als een onpartijdige deskundige boven de partijen te staan, maar hij moet wel onafhankelijk zijn/blijven. De makelaar is niet verbonden aan projectontwikkelaars, banken, verzekeringsmaatschappijen, bouwondernemingen, R.O.-wethouders etc. De eed was ter bevestiging van onafhankelijkheid en onpartijdigheid. *Alleen* het tweede element is derhalve indertijd vervallen. Deelt de minister deze zienswijze? Is de minister het met de leden van de VVD-fractie eens 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?

De leden van de VVD-fractie zeiden van mening te zijn dat de kwaliteits-eisen die in een certificering worden vastgelegd op een vergelijkbaar niveau als het huidige moeten blijven. Deze eisen zijn in een recente (1998) amvb van de minister van Economische Zaken vastgelegd. Het kan toch niet zo zijn dat binnen een tijdsbestek van twee jaar de aan de beroepsgroep te stellen eisen zo veranderd zijn? Deze leden hielden niet alleen grote zorgen over het niveau van de toekomstige certificeringsregeling maar ook of deze op tijd gereed zal zijn, ook al is dit, volgens de minister, geen *conditio sine qua non* voor de inwerkingtreding van de wet. Voor de leden hier aan het woord is dit wel het geval. Zij zagen daarom ook bij beantwoording in september a.s. gaarne informatie van de minister tegemoet over de stand van zaken op dat moment. Is de minister het met deze leden eens dat een overgangsregeling geen zin heeft omdat de stuurgroep beter haar energie kan richten op de totstandkoming van de certificeringsregeling zelf?

De vraag van de leden van de VVD-fractie of de minister eventueel t.z.t. iets kan doen als blijkt dat de nma een reële certificering onmogelijk maakt, bleef onbeantwoord en daarom herhaalden deze leden die vraag opnieuw. Zij voegden daaraan de vraag toe 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 zou dat kunnen inhouden?

De leden van de **PvdA**-fractie verwezen naar de memorie van antwoord, blz. 6, onder 23. Daar geeft de minister aan goede voorlichting door de overheid bij invoering van de wet van belang te vinden. Wat gaat de minister op dit gebied doen?

Wat is er mis met de huidige vakbekwaamheidseisen voor makelaars?

Waarom is het nodig nieuwe opleidingseisen en leerplan te ontwikkelen?

De voorzitter van de commissie,
Witteveen

De griffier van de commissie,
Hordijk