

# Gespreksnotitie Eerlijk Bieden

## **Inleiding:**

De Nederlandse woningmarkt is op dit moment een chaos. Een chaos ontstaan door een historisch lage rentestand, achterblijvende nieuwbouwproductie en onderschatte bevolkingsgroei. Desondanks hoort de woningmarkt in essentie nog altijd een vrije markt te zijn, een markt waar iedereen gelijke kansen hoort te hebben op een woning en de spelregels voor iedereen hetzelfde zijn.

Het valt daarom niet uit te leggen aan de Nederlandse consument dat er in de branche sprake is van 'vriendjespolitiek', 'bieden met voorkennis' en 'handjeklap'. Er zijn genoeg voorbeelden van biedingen die de verkoper soms niet bereiken, omdat anders de bevriende aankoopmakelaar in de knel komt, of over makelaars die informatie doorgespeeld krijgen. In onze ogen is de hedendaagse woningmarkt daarom verre van eerlijk.

Een makelaar speelt een belangrijke rol in de grootste beslissing in iemands leven. Het is daarom van belang dat je deze persoon te allen tijde kan vertrouwen. Het feit dat Vereniging Eigen Huis binnen een week al meer dan 200 klachten over makelaars heeft verzameld, doet vermoeden dat dit vertrouwen er niet meer is.

Kortom, er moet iets veranderen en snel ook. De benodigde nieuwbouwwoningen zullen waarschijnlijk pas over jaren gereed zijn, de rente zal niet opeens snel stijgen, maar in de tussentijd wacht de consument nog altijd op een adequate reactie vanuit de politiek en de branche.

## **Eerlijk Bieden:**

Als reactie zijn wij daarom Eerlijk Bieden gestart. Een keurmerk voor makelaars onder het motto: voorkomen is beter dan genezen. Een keurmerk waarbij zowel de kopers als verkopers vooraf weten dat een biedproces 100% eerlijk gaat verlopen en wat uiteindelijk het vertrouwen in de woningmarkt herstelt.

Eerlijk Bieden geeft de garantie van een eerlijk biedproces af door een combinatie van eigen software en audits. Door deze twee middelen in te zetten, zorgen wij ervoor dat aangesloten makelaars altijd werken volgens de geldende regels. Alleen zo kan de consument het hoofd koel houden in een oververhitte woningmarkt.

Om concrete oplossingen voor te dragen, hebben wij namens Eerlijk Bieden de volgende vier standpunten opgezet:

### **1. De biedingen van consumenten moeten geanonimiseerd worden:**

Eerlijk Bieden heeft een gemakkelijke oplossing tegen de 'vriendjespolitiek' met onze biedsoftware: alle biedingen die bij een makelaar binnenkomen, worden geanonimiseerd. Doordat een makelaar enkel gebruikerscodes ziet in plaats van namen, is er geen ruimte meer voor vriendjespolitiek (of discriminatie). Iedereen is simpelweg gelijk aan elkaar.

### **2. Hanteer de 'digitale notaris', als maatregel tegen het bieden met voorkennis:**

Details van biedingen worden door makelaars onderling doorspeeld, ten nadele van de particulier. Om dit probleem voorkomen bij inschrijvingen, hanteren wij in onze software de regel dat de details van biedingen nooit inzichtelijk zijn voor makelaars tot aan de sluitingstijd. Pas na de sluitingstijd worden de hoogte en eventuele voorbehouden bekend. On systeem fungeert in die zin als een onafhankelijke 'digitale notaris'.

### **3. Verkopers en kandidaten moeten inzicht krijgen in ingezonden biedingen:**

De gekte op de woningmarkt wordt deels veroorzaakt door intransparantie. Om de consument inzicht te geven in woningwaarden, versturen wij alle kandidaten, na de drie dagen wettelijke bedenktijd, een overzicht van de ingezonden biedingen. De verkoper ontvangt dit direct na de sluitingstijd zodat die zeker weet dat er geen biedingen worden achtergehouden. Dit overzicht kan ook dienen als bewijslast voor de consument wanneer er sprake is van een geschil. Doordat de consument nu geen inzicht krijgt in biedingen staat deze bijna altijd kansloos tegenover een makelaar wanneer het tot een zaak komt.

### **4. Alle biedprocessen van makelaars moeten proactief worden gecontroleerd:**

Op dit moment wordt er geen, of nauwelijks controle uitgevoerd op het biedproces. Wanneer een consument een klacht heeft, wordt deze vaak doorgestuurd naar het meldpunt van de brancheverenigingen zoals de NVM en VBO, de belangenbehartigers van makelaars. Zoals eerder vermeld, beschikt de consument dan bijna nooit over bewijs. Het is daarom tijd voor controle door een onafhankelijke partij, zoals aanbevolen door de ACM. Eerlijk Bieden voert daarom onder leden aselechte audits uit om misstanden, inclusief bewijs, op te kunnen sporen.

Kortom, wij geloven dat wij met de basisprincipes van Eerlijk Bieden: gelijkheid, transparantie en controle, de consument (zowel de koper als verkoper) een eerlijke kans geven op de woningmarkt. Vanwege de belangrijke rol van makelaars willen wij dit dan ook samen met de branche oppakken zoals dat origineel bedoeld was in 2001. Laten we er dan ook samen voor zorgen dat, de paar woningen die nu eindelijk in de verkoop komen, in ieder geval eerlijk worden verkocht.