

3

Vragenuur: Vragen Nijboer

Vragen van het lid Nijboer aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over **misstanden bij makelaars**.

De voorzitter:

Dan geef ik het woord aan de heer Nijboer van de PvdA. Ik heet de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van harte welkom. De heer Nijboer van de PvdA heeft vragen over de misstanden bij makelaars.

We hebben even een klein changement, dus we wachten heel even.

Het woord is aan de heer Nijboer van de PvdA.

□

De heer Nijboer (PvdA):

Dank u wel, voorzitter. Ik had de nieuwe zaal nog niet gezien, maar het lijkt eigenlijk verdacht veel op hoe het er hiervoor uitzag, dus ik voel me best wel weer thuis. Ik had die aarde ook nog niet eerder gezien. Er was veel over te doen, maar het valt eigenlijk best mee. Ik denk dus dat we er wel komen met z'n allen.

Voorzitter. Ik keek gister naar Radar, en toen vielen mij de schellen van de ogen: makelaars bedrijven vriendjespolitiek, spelen elkaar huizen toe, lichten consumenten die de grootste financiële beslissing van hun leven gaan nemen, verkeerd voor, en overtreden ook de normen die ze zelf hebben afgesproken. Dat kan zo niet.

Voor de zomer heeft de PvdA-fractie het initiatief genomen voor een hoorzitting over deze problemen. Het probleem is ook al jaren bekend. Ik heb hier al eerder gestaan, destijds nog met minister Plasterk, om te praten over bouwtechnische keuringen die als concurrerende voorwaarde werden gesteld. Hij zei toen: nee, dat moet eigenlijk niet zo.

Voorzitter. Ik wil de minister vragen om te reageren op drie grote problemen die gister aan de orde kwamen.

Allereerst, het bieden zonder bouwtechnische keuring en zonder financieel voorbehoud. Het risico dat je dan als consument een kat in de zak koopt, is levensgroot. Is de minister het met ons eens dat we daarop moeten ingrijpen en misschien wel de wet moeten wijzigen, zodat dat niet meer op zo'n grote schaal gebeurt?

Twee. Het verdienmodel van die makelaars. Een makelaar zei bijvoorbeeld: ik zet de huizen wat goedkoper in de markt, en dan krijg ik 10% van wat daarboven zit; dat steek ik in m'n zak. De makelaarsvereniging zei: dat mag gewoon, dat is vrije prijsvorming. Is de minister het daarmee eens, of wil ze daar wat aan doen?

En drie. Wellicht het ergste is dat makelaars die huizen gewoon aan elkaar toespelen. Of dat je een biedproces hebt waarvan je zegt: om 12 uur op vrijdag lever ik de envelop in, waarna om 5 over 12 de makelaar een vriendje belt en zegt: "dit is het hoogste bod, doe er maar een paar duizend

euro bij" en dan gaat het daarnaartoe. Dat kan echt niet door de beugel. Is de minister het daarmee eens en gaat ze daar ook wat aan doen?

De voorzitter:

Dank u wel. Het woord is aan de minister.

□

Minister Ollongren:

Dank, voorzitter. Dank ook aan de heer Nijboer voor het stellen van deze vragen. Ook ik heb redelijk geschokt kennisgenomen van de bevindingen van Radar. Ze benadrukken eigenlijk de ernst van het probleem waar de heer Nijboer al langer aandacht voor vraagt, waar we ook al eerder over met elkaar hebben gesproken en waar ik ook de Kamer in april jongstleden een brief over heb gestuurd, namelijk de zorgen die ik ook heb over echte wanpraktijken rond het aankopen van woningen. Ik heb in april, in die brief waar ik naar verwees, de brancheorganisaties opgeroepen om te zorgen dat het proces transparanter wordt. Dat moet transparanter worden en dat niet-integer handelen, wat dus ook gebeurt, moet echt bestraft worden. Eigenlijk onderstreept de Radar-uitzending datgene waar we dit jaar al eerder over met elkaar hebben gesproken. Er zijn ook signalen geweest van het meldpunt van de Vereniging Eigen Huis die in dezelfde richting wijzen.

Vandaar dat ik ook al eerder ben gestart met het werken aan afspraken om dit soort dingen te voorkomen. Afspraken die moeten leiden tot een eerlijk, transparant en handhaafbaar koopproces van huizen en met duidelijke regels, waar alle partijen in de markt zich dan ook aan moeten houden. Dus geen vrijblijvende afspraken, maar afspraken waar je elkaar aan kunt houden en waar de kopers ook van op aan moeten kunnen. Ik wil de Kamer dit najaar informeren over de uitkomsten daarvan. Ik wil, omdat de heer Nijboer heel specifiek drie vragen stelde, ook drie voorstellen noemen waar ik nu aan werk.

Het eerste voorstel gaat over het standaard opnemen van voorbehouden voor financiering en bouwtechnische keuring in het koopcontract. Ten tweede, het direct schriftelijk bevestigen van biedingen, zodat je onderhandeling na het sluiten van de termijn voorkomt — de heer Nijboer noemde dat net. En ten derde, het verplicht en proactief inzicht geven in het verloop van het biedingsproces, zowel van een verkoper als van potentiële kopers. Ik denk dat deze drie punten precies terugslaan op de punten die de heer Nijboer net noemde. Natuurlijk is het daarbij belangrijk dat dat in samenwerking met de brancheorganisaties is. Zij moeten de nieuwe regels ook implementeren.

Ik wil hier noemen dat er ook initiatieven zijn uit de markt die laten zien dat het ook anders kan, dat het ook goed kan. Er is bijvoorbeeld Huispedia, Bieden en Wonen en Makelaarsland, die echt juist die transparantie benadrukken. Dus daar waar we te veel excessen zien, zijn er gelukkig ook partijen die laten zien dat het netjes kan. Maar nogmaals, de excessen zijn zó groot dat ik — ik had dat in april eigenlijk al aangekondigd — niet kan uitsluiten dat we het dan ook gewoon maar wettelijk moeten vastleggen. Dus ik streef naar zo snel mogelijk die regels met elkaar afspreken, maar ik kan niet uitsluiten — ik weet natuurlijk niet wat de Kamer vindt — dat we dat ook wettelijk moeten verankeren, bij-

voorbeeld door een certificeringssysteem dat gewoon in de wet vastligt.

De heer **Nijboer** (PvdA):

De minister en ik zijn het over de problemen eens. De minister is geschokt, noemt het wanpraktijken en vindt echt dat er wat aan moet gebeuren, maar over de oplossing verschillen we wel. Wat de minister heeft gepraat met de branche, ook haar voorganger heeft gepraat met de branche en het is al de standaard in koopcontracten dat een bouwtechnische keuring en een financieel voorbehoud daar onderdeel van uitmaakt, maar het doet niets in de praktijk. Dat betekent dat consumenten en kopers daarmee niet beschermd zijn. Dus ik vind dat de minister daar wettelijk moet ingrijpen.

Het doorspelen van informatie staat ook haaks op de normen die de sector zelf al heeft, daar hoeven we niet eens een gesprek over te hebben met de sector. Dat is al zo, dat mógen ze niet doen. Dan vind ik dat er echt opgetreden moet worden en dat er ook gestraft moet worden. Ik vind ook dat dat strafrechtelijk vervolgbaar moet zijn. Als je informatie lekt bij een bedrijf, dan word je vervolgd. Als wij hier vertrouwelijke informatie lekken ook; u zei het net nog ongevraagd, voorzitter, bij mevrouw Van der Plas: we gaan het vervolgen. Maar bij een huis, het grootste financiële bezit van mensen, de grootste financiële beslissing, kan dat zo? Dan kan dat gewoon een beetje onderling worden ge... ? Dat kan toch niet door de beugel? Wil de minister daar niet ook strafrechtelijk tegen optreden?

Minister **Ollongren**:

Ik heb net geschetst in welke volgorde ik aan het werk ben om dingen te regelen. Ik heb ook gezegd dat ik de wettelijke verankering daarvan echt een logische stap vind, gegeven de omstandigheden die nu zijn ontstaan. Wat we wat mij betreft met elkaar moeten regelen, is dat het koopproces eerlijk is, dat het transparant is voor alle partijen die daarbij betrokken zijn en dat de regels duidelijk en navolgbaar zijn. Als het nodig is om dingen wettelijk te verankeren, dan wil ik dat doen. Die stap wil ik dan graag zetten met de Kamer; ik heb dat in mijn brief ook geschreven. Ik heb ook gezegd dat de demissionaire status van het kabinet daar niets aan af kan doen, uiteraard met de Kamer als medewetgever. De heer Nijboer loopt het pad naar hoe hij dat graag zou zien nu wat verder af. Daar neem ik natuurlijk kennis van. Ik kan ook rekening houden met wat de Kamer en verschillende partijen daarvan vinden. Maar in de nadere uitwerking moeten we natuurlijk wel bezien hoe je, als je die regels met elkaar vaststelt, het beste kan zorgen dat ze navolging krijgen.

De **voorzitter**:

De heer Nijboer, tot slot.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Het probleem is natuurlijk dat we het hier al jaren over hebben en dat er in de praktijk niks is veranderd, behalve dat er in de brancheafspraken nieuwe normen zijn gesteld. Maar in de dagelijkse praktijk bieden mensen veel meer zonder bouwtechnische keuring en zonder voorbehoud van financiering. Dat betekent dat de problemen groter worden en dat er steeds minder wordt gedaan. De minister zegt dat

het biedproces transparant moet zijn. Maar je kunt de boel ook heel transparant belazeren. Ik vind dus dat er een paar ethische normen moeten worden vastgelegd waar niet aan getornd kan worden. Iedereen die zijn neus een beetje uit dit gebouw steekt, weet dat het staande praktijk is dat makelaars het onderling een beetje regelen. Dat is hun verdienmodel: er zijn meer aankoopmakelaars nodig en ze spelen elkaar wat informatie toe, waarbij ze ook over de schreef gaan. Het is moeilijk te bewijzen, maar dat moet niet meer kunnen. Ik vind dat de minister daar te makkelijk voor wegloopt.

De **voorzitter**:

De minister. Ik wil de minister vragen om wat meer in de microfoon te spreken.

Minister **Ollongren**:

Korter? O, excuus.

De **voorzitter**:

Blijkbaar is het bereik van die microfoon iets minder groot dan dat van de andere microfoon. Dus wilt u in de microfoon praten? Dan bent u goed te horen. Dank u wel.

Minister **Ollongren**:

Ja, dat ga ik proberen te doen. Ik heb de neiging om naar de vraagsteller en naar de voorzitter te kijken. Ik zal proberen om wat meer de zaal in te kijken; dat helpt wellicht. Nogmaals, ik heb de heer Nijboer goed gehoord. Ik denk dat we het over een aantal punten echt eens zijn, namelijk dat er duidelijke regels moeten komen, dat transparantie helpt en dat dit de consumenten de juiste handvatten biedt, maar dat makelaars zich daar vervolgens ook aan moeten houden. Hij zet vervolgens de stap naar het strafrecht. Dat is een manier, maar er zijn natuurlijk ook andere manieren om dat af te spreken en af te dwingen. Die stap heb ik dus nog niet gezet; dat heeft u in mijn brieven ook gelezen. Maar ik kom hierop terug als ik de Kamer informeer in het najaar.

De **voorzitter**:

Dank u wel. Er zijn een aantal vervolgvragen. Allereerst de heer Koerhuis van de VVD, dan mevrouw Beckerman van de SP, de heer Van Baarle van DENK, de heer Boulakjar van D66 en de heer Grinwis van de ChristenUnie. Allereerst de heer Koerhuis. Gaat uw gang.

De heer **Koerhuis** (VVD):

Vriendjespolitiek tussen makelaars is onacceptabel. Ik ben het met de heer Nijboer eens dat we de wet moeten veranderen. Ik denk niet dat de markt dit alleen kan. Want de NVM kan een foute makelaar er wel uitzetten, maar die kan dan nog steeds doorgaan. Ik hoor de minister zeggen "ik kan niet uitsluiten dat". Nou komt er toch een déjã vu bij mij boven. Mevrouw Beckerman en ik hebben jarenlang gevraagd om een aanpassing van de wet om Airbnb aan te pakken. Met duwen en trekken kwam dat na jaren naar de Kamer. Toen moesten we ook nog grondig verbouwen. Laten we dat alsjeblieft voorkomen. Ik roep de minister dan ook op om het dit keer wel goed en snel te doen.

Minister Ollongren:

Daar hoeft de heer Koerhuis helemaal niet aan te twijfelen. Hij heeft in de brief van april kunnen lezen dat ik dat toen al heb gezegd en onder de aandacht heb gebracht. Ik ben daar echt volop mee bezig. Ik heb de punten waar ik aan werk net genoemd. Dit najaar — ik verwacht dat dat in oktober zal zijn — zal ook de heer Koerhuis, en de hele Kamer, de brief daarover krijgen.

Mevrouw Beckerman (SP):

Ik deel de frustratie van mijn collega's ook wel. De wooncrisis is gigantisch. We zien steeds meer voorbeelden van hoe mensen daar op een schandalige manier misbruik van maken. Bij de minister horen we vaak de reactie: ik ben geschokt. We horen nu verhalen over discriminerende makelaars, maar ook over verkeerde verhuur en over pandjesbazen die over de schreef gaan. En elke keer is het: we gaan in gesprek. Het duurt maar en het duurt maar, en we zijn geschokt als er weer een "exces" is, zoals de minister het noemt. Nu de minister tot dit inzicht is gekomen, zou ik haar willen vragen om het wettelijk te veranderen en breder te trekken. Dit raakt hele grote groepen mensen. In aansluiting op de vraag van de heer Koerhuis: we hebben ook voorstellen ingediend om andere sjoemelaars aan te pakken die zich verrijken over de rug van mensen die knel zitten door de wooncrisis. Ik zou de minister willen vragen om dit ook te bezien, want dit kan zo niet doorgaan.

Minister Ollongren:

Dank aan mevrouw Beckerman voor haar reactie en opmerkingen. Ik grijp even terug op de brief van april, waarin ik heel nadrukkelijk heb aangekondigd dat wij op dit punt met regels gaan komen, in eerste instantie samen met de brancheorganisaties. Dat zijn regels waar zij zich vervolgens allemaal aan moeten houden. Dat gaat ook het snelst, zeg ik tegen mevrouw Beckerman. Ik heb toen al gezegd dat ik wetgeving op dit punt helemaal niet uitsluit. Nu zeg ik ook, gegeven het feit dat het doorgaat — de NVM zelf heeft gezegd dat dit op deze manier niet kan — dat die wetgeving er misschien ook moet komen. Mevrouw Beckerman weet ook dat wetgeving tijd kost. Neem de opkoopbescherming, waar we samen veel over hebben gesproken. Die wetgeving komt er, maar die treedt pas in werking per 1 januari volgend jaar. Dus dat kost tijd. Daarom vind ik het echt heel belangrijk om ook te werken aan die regels, die per direct door de makelaarsbranche kunnen worden toegepast. Die wetgeving gaat er ook komen omdat het onvoldoende lijkt te zijn om te verwachten dat de branche het zelf gaat oplossen.

De heer Van Baarle (DENK):

Heel veel mensen in Nederland zijn het slachtoffer van makelaars die zich misdragen. Mensen betalen te veel omdat makelaars woekerprijzen vragen, of Nederlanders worden gewoon gediscrimineerd door makelaars die meewerken als iemand zegt: ik wil geen Marokkaanse of Turkse Nederlander in mijn woning. Elke keer weer — dat weten we al jarenlang — horen we van deze minister: ik ga in gesprek met de branche. Ik zou de minister oprecht willen vragen: hoeveel Nederlanders moeten er nog gediscrimineerd worden door een makelaar, of veel te veel betalen voor een woning, totdat zij eindelijk zegt "ik ga niet meer in gesprek met die branche, maar ik ga een wet invoeren

en ik zorg ervoor dat makelaars die zich misdragen uit hun beroep gezet kunnen worden"?

Minister Ollongren:

Ik wil voor alle helderheid even zeggen op één punt: discriminatie mag niet, dus ook niet op de woningmarkt. Volgens mij zijn wij het daar vanaf dag één over eens geweest. Daarvoor is al een wet, namelijk de Grondwet. Discriminatie is ontoelaatbaar en mag niet. Het probleem was: hoe vind je het? Hoe pak je het aan? Hoe bewijs je het? Dat is een ongelofelijk belangrijk vraagstuk, maar dat is denk ik iets anders dan wat hier aan de orde is, namelijk het prijsopdrivende effect van bepaalde praktijken van makelaars, zoals nu door Radar is bewezen. Zij worden daarbij geholpen door een overspannen woningmarkt. Dat is een andere kwestie, waar geen wetgeving voor is. Het is een sterk gedereguleerde markt, die dus om regels en wetgeving vraagt.

De heer Van Baarle (DENK):

Dat is natuurlijk ten dele waar. Het is onderdeel van dezelfde problematiek, namelijk dat we in deze discussie elke keer aanlopen tegen het mantra "zelfregulering van de branche". Ik kan u zeggen, namens de fractie van DENK, dat er meer voorbeelden zijn van discriminerende makelaars en makelaars die te veel vragen of onder één hoedje spelen. Kunt u nou niet retrospectief zeggen dat dat model van zelfregulering al die jaren gewoon niet heeft opgeleverd wat het moet opleveren, namelijk makelaars die zich gedragen? Die wettelijke inbedding moet gewoon zo snel mogelijk komen, zodat we kunnen aanpakken. Hoeveel bewijs heeft u nog nodig?

Minister Ollongren:

Ten aanzien van de woekerprijzen heb ik aangekondigd dat we niet alleen de regels die zien op transparantie, met de branche gaan vaststellen en afronden. Die regels zien eigenlijk op de punten waar de heer Nijboer het over had. In april heb ik daarover voor het eerst uw Kamer een brief gestuurd. We geven daar nu snel vervolg aan. Dat gaan we zo snel mogelijk doen. Over discriminatie op de woningmarkt en breder heb ik met de Kamer andere debatten. Dat is hoe dan ook ontoelaatbaar.

De voorzitter:

De heer Boulakjar van D66 en dan de heer Grinwis van de ChristenUnie.

De heer Boulakjar (D66):

Allereerst dank aan de heer Nijboer voor het stellen van deze vragen. Ik denk dat wij allen de urgentie voelen om dit thema aan te pakken. Je zou maar je droomhuis vinden en vervolgens overgeleverd zijn aan makelaars die zich niet aan de wet houden. Ik kijk dus echt enorm uit naar de voorstellen waar de minister mee komt. Zij noemde een aantal alternatieven uit de markt. Kijkt de minister ook naar alternatieven van buiten Nederland? In Noorwegen en Australië zijn er goede maatregelen. Is de minister daartoe bereid?

Minister Ollongren:

Zeker. Het is altijd relevant om te kijken of er elders al praktijken zijn waar je van kunt leren en je voordeel mee kan doen. Het Noorse model is volgens mij door de heer Nijboer weleens eerder genoemd. Die hebben wij zeker in het vizier.

De voorzitter:

Dan tot slot de heer Grinwis van de ChristenUnie.

De heer Grinwis (ChristenUnie):

Wonen is in no time uitgegroeid tot de grootste ongelijkmaker in Nederland. Dat ligt niet alleen aan de lage rente en de ECB. Dat ligt niet alleen aan overheidsbeleid, maar helaas ook aan hoe te veel makelaars zich gedragen. Mijn vraag aan de minister is: hoe voorkomt zij nou dat als je een beetje assertieve koper bent en je een dure aankoopmakelaar kan betalen, dat dan die aankoopmakelaar in de laatste fase eventjes wat telefoontjes pleegt en zo net het ene bod boven het andere bod weet te krijgen, waardoor de transactie aan de neus van de eerbare eerste koper voorbijgaat? Hoe kan de minister met name dat aspect aanpakken de komende tijd?

Minister Ollongren:

Ik denk dat dat vooral ziet op het derde punt dat ik net noemde. Dat betekent dat je zorgt dat het verplicht is om inzage te geven in het verloop van het biedingsproces. Dat moet proactief. Dat willen zeggen dat je aan de voorkant precies weet wat er waar gaat gebeuren, tijdens en daarna. Dan is het altijd herleidbaar. Dan zou hetgeen wat de heer Grinwis schetst niet meer mogelijk zijn, omdat je vooraf afspraken hebt gemaakt die tijdens en na afloop traceerbaar zijn. Dat kan precies dat soort praktijken voorkomen.

De voorzitter:

Dan wil ik de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties hartelijk bedanken.