



Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Ter attentie van de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening dhr. H.M. de Jonge
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Plaats : Utrecht
Datum : 12 april 2024
Referentie : 04-009
Betreft : Stand van zaken wetgeving biedlogboek en tuchtrecht

Geachte heer De Jonge,

Op 16 februari 2022 ondertekenden uw ministerie, NVM, VBO, Vastgoedpro en de Vereniging Eigen Huis het Verbeterplan 'Vertrouwen in het koopproces'. NVM heeft, conform de hierover gemaakte afspraken, onder meer de verplichting tot het gebruik van een biedlogboek door haar leden in de NVM Erecode opgenomen. Per 1 juli 2022 heeft Realworks dit in Move.nl beschikbaar gemaakt (ca. 85% van de NVM-leden gebruikt dit systeem) en kunnen onze leden het biedlogboek gebruiken. Per 1 januari 2023 hebben wij het verstrekken van een biedlogboek verplicht gesteld voor onze achterban.

Een belangrijke voorwaarde voor NVM om het Verbeterplan te ondertekenen was de toezegging dat het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties de mogelijkheden zou verkennen om het biedlogboek bij wet te verplichten zodat partijen zonder gecertificeerd biedproces niet langer een bied- of onderhandelingsproces kunnen begeleiden. Dit is ook letterlijk zo opgenomen in het Verbeterplan. Inmiddels zijn we ruim twee jaar verder en zien wij – ondanks onze herhaalde verzoeken daartoe – geen concrete inspanningen om wetgeving op dit vlak te bewerkstelligen. Wij hopen door middel van deze brief meer duidelijkheid te krijgen over hoe het wetgevingsproces ervoor staat.

Diverse toezeggingen in Kamerbrieven, maar weinig concrete voortgang

Sinds de ondertekening van het Verbeterplan is in verschillende Kamerbrieven aandacht besteed aan het wetgevingsproces rondom het biedlogboek en daaraan gekoppeld ook tuchtrecht:

➤ Kamerbrief 'Voortgang op verbeterplan koopproces' (12 juli 2022)

"Om snelheid te maken, goede voorbeelden uit de sector tot de norm te maken en te voorkomen dat er buiten de brancheorganisaties om onwenselijke situaties kunnen blijven voortbestaan, kondig ik nu ook wetgeving aan. Er komt een voorstel voor een wet 'Eerlijk Koopproces' die zal gaan gelden bij de verkoop van woningen."

"...hiervoor wordt gekeken naar de mogelijkheden van certificering van het koopproces en het gebruik van het biedlogboek. Dit is nu enkel geregeld in het tuchtrecht van brancheorganisaties. Dit wetsvoorstel moet dus ook regels bevatten over het gedrag van makelaars zelf en regelen wie kan optreden bij overtredingen hiervan."

"In de komende twee maanden ga ik aan de slag met de verdere uitwerking van deze twee elementen die in een wet eerlijk koopproces terug moeten komen. Ik informeer uw kamer dit najaar over de hoofdlijnen van de wet en het verdere proces."

Koninklijke Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM

Orteliuslaan 951, 3528 BE Utrecht | Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein | +31 (0)30 – 608 51 85 |

NL30 RABO 0362 8601 22 | KVK Utrecht 40476604

➤ Kamerbrief 'Meer kansen voor koopstarters' (7 februari 2023)

"De getoonde inzet van brancheorganisaties geeft vertrouwen in het gezamenlijk het hoofd bieden aan de uitdagingen die er nog liggen. Zo gaf ik in de brief die ik in juli 2022 aan uw Kamer verstuurde al aan dat ik wil dat er voor zowel het biedlogboek als voor tuchtrechtspraak één marktbrede standaard komt waar partijen zich aan conformeren. In de komende maanden ga ik met de brancheorganisaties aan de slag om deze norm te ontwikkelen. Deze norm kan vervolgens worden vastgelegd in de wet zodat alle partijen die betrokken zijn bij het bied- of onderhandelingsproces zich aan deze norm moeten houden."

➤ Kamerbrief 'Uitwerking Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen en Koopproces' (19 september 2023)

"In de brief die ik in juli 2022 aan uw Kamer verstuurde gaf ik aan dat ik wil dat er één marktbrede norm komt voor het biedlogboek. Het is dan niet langer afhankelijk van het proces, of de makelaar die je kiest, of je een biedlogboek krijgt aangeboden. Ook de informatie en de wijze waarop het biedlogboek tot stand komt moet gelijk zijn voor alle partijen die bij het koopproces betrokken zijn."

"Ik heb daartoe een vervolgoopdracht gegeven aan het NEN om een Nederlands Technische Afspraak (NTA) voor het biedlogboek te ontwikkelen samen met belanghebbende partijen. Ik ben verheugd te merken dat er grote bereidheid is vanuit de sector om deel te nemen aan het traject om gezamenlijk te komen tot minimale eisen."

"Daarnaast start ik begin 2024 een evaluatie om te onderzoeken wat de effecten zijn geweest van de ondertekening van het Verbeterplan op de transparantie in het koopproces en of deze vorm van zelfregulering door de markt voldoende werkt. Hierin wordt naar alle onderdelen van het Verbeterplan gekeken waaronder het biedlogboek maar ook naar de uitvoering van het vereniging overstijgend tuchtrecht. De evaluatie zal ook ingaan op de vraag of en zo ja welke additionele maatregelen gewenst of nodig zijn om tot een transparanter koopproces te komen. Op basis van de uitkomsten van de evaluatie zal ik uw Kamer medio 2024 informeren over eventuele aanvullende maatregelen die genomen kunnen worden om het koopproces transparanter en eerlijker te maken."

Wat opvalt is dat er bijna twee jaar geleden nog concreet over een 'Wet eerlijk koopproces' werd gesproken en er in de laatste brief slechts staat dat wordt onderzocht of de huidige vorm van zelfregulering voldoende werkt. Ook in gesprekken met uw ministerie wordt helaas niet duidelijk in hoeverre BZK nu nog concreet bezig is met het inrichten van wetgeving.

NTA Biedlogboek & evaluatie Verbeterplan

Sinds medio vorig jaar is NVM aangehaakt bij de NEN, waar gewerkt wordt aan een NTA Biedlogboek. Doel is om tot één marktbrede norm te komen. Ook hier is echter niet duidelijk of dit vervolgens de basis is voor wetgeving – wat volgens ons oorspronkelijk het doel was – of dat partijen het min of meer vrijblijvend kunnen gaan toepassen. Voor NVM maakt dat nogal uit qua insteek, omdat wij niet willen dat het verschil in wet- en regelgeving tussen branche aangesloten makelaars en zij die dat niet zijn nóg groter wordt. Het NTA Biedlogboek moest volgens planning inmiddels al gereed zijn, maar een consensus is nog ver weg.

Daarnaast heeft RIGO de afgelopen maanden een evaluatie uitgevoerd naar de implementatie van het Verbeterplan. Ook verkennen zij naar eigen zeggen de mogelijkheden om de zelfregulering van de makelaarsbranche effectiever te maken. Ook hier lijkt de insteek op wetgeving niet (meer) aan de orde, maar wordt net als in de laatste Kamerbrief gesproken over zelfregulering. NVM heeft in het gesprek met RIGO duidelijk gemaakt dat wetgeving ten aanzien van het biedlogboek en tuchtrecht essentieel is.

Huidige situatie is voor NVM en haar leden ongewenst

Als NVM kunnen wij de belofte richting onze leden dat het ministerie aan de slag zou gaan met wetgeving en wij vooruitlopend daarop het biedlogboek alvast verplicht zouden stellen nu niet waarmaken. We zijn inmiddels twee jaar verder en ondanks meerdere vragen hierover en verzoeken daartoe krijgen wij geen signalen dat uw ministerie nu serieus bezig is met het

verkennen van de mogelijkheden voor een verplichting van het biedlogboek en tuchtrecht via wetgeving.

Het is frustrerend en oneerlijk dat branche aangesloten makelaars nu te maken hebben met de verplichting van het biedlogboek, terwijl deze verplichting voor de 'vrije jongens' niet in zicht is. Zeker omdat een biedlogboek niet de heilige graal is om eventuele misstanden tegen te gaan én omdat lang niet alle verkopers op een biedlogboek zitten te wachten. Veel leden ervaren onze verplichting op dit moment daarom eerder als een last dan iets waarmee ze zich positief kunnen onderscheiden.

Ook krijgen wij signalen dat sommige van onze leden het biedlogboek niet in alle gevallen verstrekken. Indien wij hier actief op zouden handhaven kan men in het uiterste geval worden geroyeerd. Deze leden kunnen dan echter als 'vrije jongen' verder en hoeven dan ook niet meer aan andere NVM-regelgeving te voldoen. Met als resultaat dat een consument dan nog steeds geen biedlogboek van deze makelaars ontvangt en daarbovenop ook niet de voordelen van andere NVM-garanties heeft.

Kortom, de huidige situatie zonder zicht op een eenduidig biedlogboek en tuchtrecht met bijbehorende wetgeving is zeer ongewenst. Wij kunnen de verplichting tot verstrekking van het biedlogboek op deze manier niet veel langer volhouden richting onze leden. Daarom hierbij nogmaals een dringende oproep om de mogelijkheden om certificering van het biedlogboek en tuchtrecht bij wet te verplichten op korte termijn te onderzoeken en ons hierover op de hoogte te houden. NVM denkt uiteraard graag mee, zoals we ons tot nu toe altijd constructief hebben opgesteld. Wij gaan ons intussen intern beraden over het al dan niet tijdelijk opschorten van de verplichting tot er een marktbrede standaard en bijbehorende wetgeving is.

Voor een nadere toelichting en/of vragen kunt u contact opnemen met onze manager public affairs Sieuwerd Ermerins op 06-16445006 of s.ermerins@nvm.nl.

Met vriendelijke groet,

Cordula van Klink
Algemeen directeur NVM

Lana Goutsmits-Gerssen
Voorzitter NVM Vakgroep Wonen