



Is tweezijdige bemiddeling verboden of juist verplicht?

Een verwarrende kop voor een column over een verwarrend onderwerp. Een verwarrend onderwerp? Iedere makelaar weet toch dat het dienen van twee heren verboden is?

Dat klopt, maar niet iedere makelaar weet dat volgens het Ministerie van BZK er 'wettelijk gezien' sprake is van tweezijdige bemiddeling als een huurder zelf geen makelaar inschakelt. En omdat -ik zou bijna zeggen: gelukkig- niet iedere makelaar dat weet, heeft Minister Ollongren de NVM voorgesteld om de volgende tekst in de Erecode op te nemen: *'Als de huurder zelf geen makelaar/bemiddelaar in de arm heeft genomen, informeert de bemiddelaar de huurder en verhuurder "dat er wettelijk gezien sprake is van tweezijdige bemiddeling en dat daarmee geen bemiddelingskosten bij de huurder in rekening mogen worden gebracht".'*

Strijdig met de NVM-Erecode

De NVM kan onmogelijk gehoor geven aan dit voorstel. Niet omdat de NVM het geen goede zaak zou vinden als makelaars uitsluitend kosten bij hun eigen opdrachtgever in rekening mogen brengen, maar omdat tweezijdige bemiddeling indruist tegen de NVM-Erecode. Huurders en verhuurders hebben nu eenmaal bijna per definitie strijdige belangen.

In de NVM-Erecode staat dat als het verlenen van een dienst aan de ene opdrachtgever in strijd is met het belang van een andere opdrachtgever, een NVM-lid slechts in het belang van één van die opdrachtgevers optreedt. Deze erereguleering stamt al van voor het wettelijk verbod op het dienen van twee heren. Het verbod geldt echter inmiddels ook al jarenlang voor niet-NVM makelaars.

Huurders zonder makelaar de deur wijzen?

Het overgrote deel van de (aspirant-)huurders dat bij een makelaar aanklopt, heeft geen eigen makelaar. Hoe kunnen verhuurmakelaars dan voorkomen dat zij ongewild twee heren dienen?

Uitgaande van de uitleg van het Ministerie lijkt er voor makelaars weinig anders op te zitten dan huurders zonder eigen makelaar resoluut de deur te wijzen en te zeggen dat zij alleen welkom zijn als zij een eigen makelaar hebben ingeschakeld.

Dat geldt ook voor makelaars die er geen moment over peinzen om de huurder ook maar een cent in rekening te brengen. Als zij huurders zonder eigen makelaar gewoon te woord staan, dan maken zij zich schuldig aan het dienen van twee heren. Althans als BZK gelijk heeft en er "wettelijk gezien" sprake is



Is tweezijdige bemiddeling verboden of juist verplicht?

van tweezijdige bemiddeling als de huurder geen eigen makelaar heeft ingeschakeld.

Is gratis bemiddelen geen oplossing?

Het verbod op het dienen van twee heren geldt ook voor "gratis bemiddeling". Bemiddelen is bemiddelen, ongeacht of daar voor betaald wordt. Het niet sturen van een rekening naar één van beide opdrachtgevers biedt dus geen oplossing.

Dat geldt uiteraard ook voor zogenaamd 'gratis' makelaars. Ik verklap geen geheim als ik zeg dat echt gratis makelaars -net als Sinterklaas - niet bestaan. Er zijn wel (verkoop-)makelaars die onder het mom van "gratis" hun verdienmodel baseren op het doorberekenen van verkoopcourtage aan kopers. Of dat dan wel mag? In ieder geval niet als sprake is van tweezijdige bemiddeling.

De wet maakt géén onderscheid tussen bemiddeling bij (ver)huur en bemiddeling bij (ver)koop. Waarom er in de ogen van BZK wél sprake is van tweezijdige bemiddeling als een *huurder* geen makelaar in de arm neemt en kennelijk niet als een *koper* geen eigen makelaar inschakelt? Joost mag het weten.

Kiezen tussen twee kwaden

Ik geef het toe: de kop boven deze column slaat eigenlijk nergens op. Het spreekt voor zich dat tweezijdige bemiddeling niet verplicht maar verboden is.

De vraag vloeit voort uit de -op zijn zachtst gezegd 'opmerkelijke'- wijze waarop BZK het begrip tweezijdige bemiddeling interpreteert. Of die uitleg wél ergens op slaat? Die vraag kan het Ministerie het beste zelf beantwoorden. Ik hoop van harte dat Minister de Jonge er anders over denkt dan zijn ambtsvoorganger.

De NVM zou daarover graag met hem van gedachten wisselen. Want als het klopt wat de vorige minister voorstelde, dan kán een makelaar het in feite nooit goed doen: om zich aan de wet te houden, zouden makelaars huurders zonder eigen makelaar immers min of meer moeten dwingen om een eigen makelaar in te schakelen.

Het inschakelen van een eigen makelaar kan heel nuttig zijn, maar moet uiteraard wel op vrijwillige basis geschieden. En als makelaars dan toch gedwongen worden om tussen twee kwaden te kiezen, is de vraag boven deze column misschien toch minder gek dan die op het eerste gezicht lijkt.

Kees Vlaanderen
Senior beleidsadviseur NVM



**Is tweezijdige bemiddeling verboden
of juist verplicht?**