

---

Aan de orde is de stemming over een motie, ingediend tijdens het hoofdlijnen debat over de toekomstige structuur uitvoering werk en inkomen (SUWI), te weten:

- de motie-De Wit over een publieke uitvoering van de reïntegratie (26448, nr. 9).

(Zie vergadering van 23 maart 2000.)

De voorzitter: Ik constateer, dat de aanwezige leden van de fractie van de SP voor deze motie hebben gestemd en die van de andere fracties ertegen, zodat zij is verworpen.

De vergadering wordt enkele minuten geschorst.

---

Aan de orde is de behandeling van:

- het wetsvoorstel Aanpassing van enkele wetten in verband met de afschaffing van de titelbescherming en beëdiging van makelaars (26667).

De algemene beraadslaging wordt geopend.

□

De heer Leers (CDA): Voorzitter! De nu voorliggende voorstellen tot aanpassing van enkele wetten in verband met de afschaffing van de titelbescherming en beëdiging van makelaars hebben al een lange geschiedenis. Door het vorige kabinet werden de voorstellen concreet uitgewerkt in het kader van wat wel bekendstaat als de eerste tranche van de MDW-operatie, waarbij die letters staan voor marktwerking, deregulering en wetgevingskwaliteit. Die voorstellen werden vervolgens aan de Kamer voorgelegd.

Hoewel de CDA-fractie de regering steeds ten volle gesteund heeft om ook bij makelaars te streven naar meer marktwerking, grotere kwaliteit en betere transparantie, heeft zij zich ook van het begin af aan bezorgd getoond vanwege het ontbreken van draagvlak hiervoor bij een belangrijk deel van de sector zelf. Ook vonden wij de argumenten van de regering niet echt overtuigend om de huidige titelbescherming en het afleggen van de eed af te schaffen. Wij konden daar niet de echte meerwaarde van ontdekken voor de consument,

terwijl het daar toch om moet gaan. Voor de consument is de aankoop van een eigen huis meestal de duurste uitgave in zijn leven. In veel gevallen doet hij dat ook maar één keer. Dan moet hij ervan op aan kunnen dat hij met een professional van doen heeft die onafhankelijk en vakbekwaam werkt en niet met Beun de haas die iedere kans om zijn comeback te maken met beide handen zal aangrijpen.

Ook met de afschaffing van de beëdiging hadden wij moeite. Wat is er eigenlijk mis met het beëdiggen van personen, ook al vervullen zij geen dubbelrol meer? Leger-officieren, kantonrechters, politie-agenten, Kamerleden en zelfs ambtenaren bij het ministerie van Economische Zaken leggen allemaal een eed of gelofte af bij het aanvaarden van hun ambt. Dat is natuurlijk geen garantie voor kwaliteit, maar op zijn minst wel een commitment aan de eisen van integriteit.

Voorzitter! Inmiddels blijkt de sector zich te hebben neergelegd bij het onvermijdelijke. Ook wij, de leden van de CDA-fractie, zien in dat een meerderheid van de Kamer zich zal uitspreken voor afschaffing van de titelbescherming en de eed. Het is dan zaak dit zo goed mogelijk te regelen door de introductie van een eigen, door de sector zelf ontworpen certificeringsregeling, een nieuwe regeling waaraan ook de minister – op dat punt ben ik het zeer met hem eens – veel waarde hecht. Maar die regeling is er nog niet. Daardoor dreigt het gevaar dat de afschaffing van de wettelijke titelbescherming en beëdiging in de tijd gezien niet naadloos wordt opgevolgd door een nieuwe kwaliteitsregeling in de vorm van een certificeringsregeling. Op dat gevaar wijst ook, zoals de minister weet, de Raad van State. Deze geeft aan dat de afschaffing van de beëdiging en de titelbescherming niet wenselijk is, voordat de nieuwe certificeringsregeling en de geschillenregeling van toepassing zijn. Het is om die reden dat wij er bij de regering op willen aandringen de voorziene datum van beëindiging van de titelbescherming en het afschaffen van de eed met enige maanden op te schuiven, teneinde de sector in staat te stellen de eigen kwaliteitsregeling definitief te ontwikkelen en uit te voeren. Wij moeten immers – laat dat dan het beeld zijn waarover wij praten – geen

oude schoenen weggooiden, voordat wij nieuwe hebben. Zeker in de huidige, overspannen woningmarkt geldt dat veiligheidsmechanismen niet gemist kunnen worden. Er mag bij de consument geen verwarring ontstaan over de kwaliteitswaarborging, verwarring waar niet integere marktpartijen ongetwijfeld van zullen proberen te profiteren. Daarom verzoeken wij de regering met klem de invoering van de nieuwe wet met zes maanden uit te stellen.

De voorzitter: Ik wil graag een delegatie uit Cuba die twee dagen in Nederland is verwelkomen. De delegatie bestaat uit drie parlementariërs.

Dear colleagues, it's a pleasure to welcome you in our parliament. Although your stay in The Netherlands is very brief I hope you will get a good impression of our country and of our parliament, what we call "our centre of democracy". I wish you a very pleasant and fruitful time here and a safe trip back to Cuba!

(Applaus)

□

De heer Weekers (VVD): Voorzitter! Het wetsvoorstel kent een zekere geschiedenis. Een motie en een MDW-traject liggen hieraan ten grondslag. Voorgesteld wordt de titelbescherming en beëdiging van makelaars af te schaffen. In plaats daarvan komt er een brede certificering. De publiekrechtelijke kwaliteitsregeling wordt ingeruild voor een privaatrechtelijke. Met de certificering wordt de kwaliteit van de bemiddelaar door de markt transparant gemaakt en regelmatig getoetst. De VVD-fractie is het hier zeer mee eens. Er moet een gelijk speelveld komen voor de branche.

De regeling voor toe- en uittreding dient objectief, transparant en non-discriminatoire te zijn. Anders is zij in strijd met de mededingingswetgeving. Daarnaast is het voor de VVD van belang dat er een geschillenregeling komt. De consument moet een gemakkelijk toegankelijke en vlotte rechtsgang hebben in het geval de kwaliteit van de dienstverlening onder de maat is gebleven. Op zichzelf is het ook goed als de certificering voorziet in een interne klachtenprocedure, tuchtrecht en – zo mogelijk – beroeps- en



Mevrouw Swildens-Rozendaal (PvdA)

aansprakelijkheidsverzekering. De regering geeft dit ook aan, maar ik vraag de minister of deze drie punten uit een oogpunt van het mededingingsrecht wel geoorloofd zijn.

Namens mijn fractie prijs ik de regering voor haar zorgvuldige en voortvarende aanpak. De Kamer moet niets aan die voortvarendheid afdoen. Wel is inmiddels duidelijk geworden dat het certificeringsproces langer duurt dan gedacht. Onmiddellijke invoering van het wetsvoorstel brengt met zich dat de huidige publiekrechtelijke kwaliteitsregeling wordt afgeschaft op het moment waarop een nieuwe privaatrechtelijke regeling in de vorm van certificering nog niet is geëffectueerd. Onder het motto "geen oude schoenen weggoeien, voordat er nieuwe zijn", stel ik de regering voor, dit wetsvoorstel uiterlijk 1 oktober a.s. in te voeren. Met hard werken kan dan voor die datum de certificeringsregeling afgerond zijn. Dit vereist een constructieve houding van alle partijen en ons kan dan geen onzorgvuldigheid worden verweten.

Boze tongen beweren dat uitstel een premie betekent voor een niet constructieve houding van een van de partners bij de certificeringsregeling. Door een uiterste invoeringsdatum van bijvoorbeeld 1 oktober te hanteren, worden partijen ertoe

aangezet constructief te zijn. Zijn zij dat niet, dan lopen zij het risico dat ze nog geen schoenen hebben op het moment waarop de oude worden weggegooid. Wel zijn zij daarvoor dan zelf verantwoordelijk.

Wil de minister ons bijpraten over de actuele stand van zaken in het certificeringsproces? Is 1 oktober haalbaar voor effectuering van die certificering? Kan de definitieve certificeringsregeling aan de Kamer worden aangeboden? Ik vraag ook aandacht voor een tijdige en adequate voorlichting. Het is namelijk belangrijk dat het publiek en de dienstverleners op de hoogte worden gesteld van het vervallen van de wettelijke kwaliteitsregeling en de daaraan verbonden gevolgen. Wil de minister hierop ingaan?

De Kamer heeft een brief ontvangen van makelaars in schepen. Dit is een kleine gespecificeerde groep die te klein is om een persoonlijk certificeringstraject met een eigen geschillencommissie en certificeringsinstituut te starten en in stand te houden. Ik kan mij niet voorstellen dat de scheepsmakelaars met hun eigen achtergrond onder de certificeringsregeling van de bemiddelaars in onroerend goed vallen. Waaronder moeten zij dan wel vallen? Het kan toch niet de bedoeling zijn dat de makelaars in schepen tussen de wal en het schip vallen.

□

Mevrouw Swildens-Rozendaal (PvdA): Voorzitter! In het kader van het project marktwerking, deregulering en wetgevingskwaliteit is besloten tot het afschaffen van de beëdiging en de titelbescherming van makelaars. Dat was reeds eerder besloten met betrekking tot de taxateurs.

Een en ander is erop gericht duidelijkheid te verschaffen aan de consument, want nu zijn namelijk zowel makelaars als andere bemiddelaars actief op deze markt. Ook wordt verwacht dat het tot verbetering van de kwaliteit kan leiden. In plaats van titelbescherming en beëdiging zal een certificeringsregeling worden opgezet waarin een adequaat niveau van vakbekwaamheid en deskundigheid is neergelegd. Die deskundigheid wordt uiteraard regelmatig getoetst.

De positie van de consument kan nog verder worden versterkt door onafhankelijke geschillenregelingen en dit alles via zelfregulering van de branche. De verwachting van alle betrokkenen – kabinet, branche- en consumentenorganisaties en deze Kamer – is dat er sprake zal zijn van een betere waarborging van de deskundigheid van de tussenpersoon en de kwaliteit van de dienstverlening.

Het was de bedoeling een en ander reeds te laten ingaan op 1 januari 2000. Hoewel ernstig gewerkt wordt aan de totstandkoming van een certificeringssysteem en een onafhankelijke geschillenregeling, zal een en ander niet binnenkort rond zijn. Hoelang krijgen de branches en organisaties nog de tijd om dat te realiseren? Het is natuurlijk ongelooflijk belangrijk dat die certificeringsregeling goed in elkaar steekt, maar ook de regeling ten behoeve van geschillenbeslechting is van wezenlijk belang. Die biedt immers een extra waarborg voor de consument. Wij hebben begrepen dat een en ander onder auspiciën van de Stichting geschillencommissies consumentenzaken tot stand moet worden gebracht. Ik neem aan dat ook een nakomingsgarantie wordt opgenomen. Als die regeling goed in elkaar steekt, verwacht de minister dan dat zij ook door de overheid erkend wordt? De normale procedure is dat men met een regeling naar EZ gaat en vraagt om erkenning. Het is naar mijn mening

van wezenlijk belang dat dit verzoek wordt gehonoreerd.

Maar zover zijn wij nog niet, voorzitter. In de certificeringsregeling zullen opleidingseisen en een toetsingsprocedure worden opgenomen. De vraag is natuurlijk, wie dan een regeling maakt voor eventuele sancties. In het huidige systeem moet men echter ook voldoen aan de vereisten van goede naam en faam en van betrouwbaarheid. Dat wordt nu als het ware gevat onder de eed. Er valt iets voor te zeggen dat in het nieuwe systeem de onafhankelijkheid geen prominente rol meer speelt. De makelaars treden namelijk niet meer op voor beide partijen. Het vertrouwen in de beroepsgroep moet echter wel op de een of andere manier gegarandeerd blijven. Dat geldt ook voor de financiële betrouwbaarheid.

De minister geeft in de stukken aan het wenselijk te vinden dat men verplicht een beroepsaansprakelijkheidsverzekering afsluit. Ik kan mij voorstellen dat dit als een voorwaarde wordt opgenomen in dat systeem van certificering. Het gaat daarbij om aanvullende eisen naast die met betrekking tot deskundigheid, en mijn fractie vindt dat die in het systeem moeten worden opgenomen. Daarmee worden de kwaliteit en de bescherming van de consument namelijk gewaarborgd. Hoe zal volgens de minister de NMA daarover denken?

Bij de certificeringsregeling zal de lat absoluut niet te laag moeten worden gelegd. Het gaat immers om de bescherming van de consumenten. Het deelnemen aan de stuurgroep ter voorbereiding van de regeling door consumentenorganisaties ziet de minister weliswaar als een waarborg voor die bescherming. Daarmee zou volgens hem voorkomen worden dat de lat te laag wordt gelegd. Ik vraag de minister echter om een toelichting op dit punt. Hoe serieus je de organisaties van consumenten ook moet nemen, soms is het verleidelijk de zegeningen voor de korte termijn te tellen. We moeten evenwel ook bedenken dat er op de lange termijn effecten kunnen zijn. Kortom, ik wil van de minister horen of hij met mij van mening is dat de lat absoluut niet te laag gelegd dient te worden.

Voorzitter! De meest verschillende brancheorganisaties en consumentenorganisaties zijn bij dit onderwerp betrokken. Blijkens een

reactie van de heer Dammingh in WPNR zou dat er wel eens toe kunnen leiden dat in de certificeringsregeling te veel details worden opgenomen, terwijl men daaraan in de praktijk niet kan voldoen. Dat zou weer leiden tot het blokkeren en onnodig belemmeren van de vrije toegang tot de markt. Ik richt mij nu met name tot de leden van de Kamer die destijds de bewuste motie hebben ondertekend en zeg: dit was nu juist niet de bedoeling. Ik vraag de minister hoe wordt voorzien dat dit in het volgende traject wordt voorkomen, temeer daar nu de stuurgroep zich met de kwestie bezighoudt.

De certificerende instellingen houden de registratie van de gecertificeerde beroepsgeenoten bij. Ik ga ervan uit dat, zoals nu is voorgesteld, bij het college van deskundigen een centraal register kan worden opgesteld. Gebeurt dat ook? Dit is eigenlijk een retorische vraag. Het tot stand brengen van een centraal register zorgt namelijk voor een meerwaarde.

In aansluiting op de vraag van de heer Weekers wil ik weten of de relatief kleine groepen – daarbij denk ik ook aan de makelaars in schepen – in staat zullen zijn om een eigen certificeringssysteem op te zetten. Het voordeel daarvan is natuurlijk dat je rekening kunt houden met de eigen, specifieke eisen met betrekking tot deskundigheid. Tegelijk moet je ervoor oppassen dat niet te veel versnippering ontstaat. Bovendien gaat het ook om transparantie en dan zou het veel mooier zijn branchebreed een certificeringssysteem op te stellen. Natuurlijk rijst wel de vraag hoe je met zo'n systeem met de diverse deskundigheden rekening kunt houden. De heer Weekers verwees al naar een situatie die niet mag ontstaan en waarbij er iets tussen wal en schip valt. Die beeldspraak zal ik niet overnemen. De minister snapt echter ook wel dat deskundigheid op het gebied van scheepsmotoren een andere is dan die van de fundering van onroerend goed.

Kortom, ik kan mij alleen al door het stellen van deze vragen voorstellen dat men nog niet voor alle kwesties een oplossing heeft gevonden. Mijn fractie gaat ervan uit dat de stuurgroep echt alles op alles zet om er snel uit te komen. Het heeft geen zin het proces te

vertragen, maar ik heb ook niet de indruk dat dat gebeurt.

Mijn voorstel sluit aan bij dat van de heer Leers: de wet afhandelen, maar met de invoering ervan wachten totdat de certificeringsregeling af is. Er is hier de datum van 1 januari genoemd. De heer Weekers sprak over 1 oktober. Met een datum als 1 oktober is er misschien toch iets meer druk op de ketel en daarom spreekt die mij wel aan. Ik stel dan ook voor niet gebruik te maken van een overgangsregeling, maar de wet in werking te laten treden op het moment waarop het certificeringssysteem rond is. De beeldspraak van de oude schoenen zal ik niet herhalen, maar ik meen dat de Raad van State gelijk heeft als hij zegt dat het verstandig is het nieuwe systeem naadloos op het oude te laten aansluiten. Als de partijen wordt gevraagd zelf een overgangsregeling op te stellen, roept dat ook weer vragen op. Wie wordt wel en wie niet toegelaten? Je kunt bepalen dat er deskundigheid moet zijn, dat men ingeschreven moet zijn of de eed afgelegd moet hebben. Hoe zit het met de bemiddelaars die niet zijn beëdigd en met de nieuwkomers die wel examen hebben gedaan? Welke instantie neemt de registratie op zich? Hoe kun je bewerkstelligen dat sancties daadwerkelijk worden nagekomen? Hoe wordt de controle daarop geëffectueerd? Er zal dus heel veel energie gaan zitten in het opstellen van een goede overgangsregeling. Het lijkt mijn fractie beter om die energie te steken in het opstellen van de certificeringregeling zelve. De tussenliggende tijd kan worden gebruikt voor het geven van voorlichting, niet alleen aan de bemiddelaars die aan een nieuw systeem moeten gaan werken, maar met name aan de consument. Voor die consument wordt dit namelijk allemaal gedaan. Ik vraag de minister te reageren op het achterwege laten van de overgangsregeling en het nog iets meer respijt geven tot 1 oktober. Ik vraag hem voorts de Kamer op geregelde tijden te informeren over de stand van zaken van het traject en de inhoud.

□

De heer Van Walssem (D66): Voorzitter! Ik zou willen dat al onze moties zo goed worden uitgevoerd als deze. Ik ben daar buitengewoon

content over, al heeft het wel enige tijd geduurd. Je moet echter ook je zegeningen willen tellen. De motie wordt nu uitgevoerd. Ik heb destijds al aangegeven waarom de fracties van de PvdA, de VVD en D66 de motie hebben ingediend. Ik treed niet meer in herhaling. Mijn voorgangers hebben de desbetreffende argumenten ook nog genoemd.

Kortheidshalve merk ik nog het volgende op. Gelijke monniken, gelijke kappen. De beëdiging heeft geen toegevoegde waarde meer. De Wet waardering onroerende zaken wordt belangrijker. Ik adviseer de branches om een gedegen opleidingstraject op te stellen. MBO-niveau lijkt mij overigens voldoende. Ik vind het overdreven hiervoor academisch niveau te vragen. Dat past in ieder geval niet in mijn beeld. Ik zou voorts aansluiting zoeken bij de Stichting geschillencommissies consumentenzaken. Ik zou een beroepsaansprakelijkheidsverzekering regelen en een gedragscode opstellen. Uiteraard is dit allemaal vrijwillig, want wij doen aan zelfregulering. Het gaat hierbij om een MDW-project. Er wordt gevraagd om enig uitstel van de datum van invoering. In principe ben ik niet zo vaak voor uitstel, maar wij halen de hoofdzaak binnen. Dat is de afschaffing van de beëdiging in de zin van gelijke monniken, gelijke kappen. Ik stem er dus mee in de invoeringsdatum definitief op 1 januari 2001 te stellen.

□

De heer Vendrik (GroenLinks): Voorzitter! Namens de fractie van GroenLinks wil ik in dit vermoedelijk afsluitende plenaire debat nog een paar opmerkingen maken. Ik merkte zojuist aan de minister dat hij de inbreng van GroenLinks tot op heden heeft gemist. Daar komt vandaag verandering in.

Nemen Jacobse en Van Es straks de macht in de Nederlandse vastgoedmarkt over? Dat is de vraag die bij de fractie van GroenLinks op de achtergrond speelt als het gaat om het debat over het voorliggende wetsvoorstel. Wat gaat er gebeuren met de makelaardij in Nederland als de wettelijke titelbescherming en de beëdiging van makelaars vervalt? Die bescherming en beëdiging hebben een lange geschiedenis. In de antwoorden van de regering wordt daar nog eens aan herinnerd. Het is

een feit dat de wettelijke regulering van de makelaardij wel een functie heeft gehad. Voor beunhazen en knoeiers was en is de markt voor onroerend goed een buitengewoon aantrekkelijk domein. Er gaat gigantisch veel geld in om. De consument, de kooplustige burger, de niet altijd even rationeel opererende consument staat in veel opzichten op een achterstand.

Uiteraard bestaat bij mijn fractie geen bezwaar tegen het afschaffen van overbodige regels en regelsystemen. Waar het actuele nut en de actuele noodzaak niet kunnen worden bewezen, ligt afschaffing van dergelijke regels voor de hand. Zeker waar dergelijke en dus overbodige regels aanbod- en prijsmonopolies in de hand werken, is een aanval van overheidswege op geprivilegieerde posities zeer toe te juichen. Dat Leitmotiv van de MDW-operatie kunnen wij dan ook onderschrijven. Ik herhaal dat nog een keer. Het kabinet moet wel keer op keer aantonen, in al die verschillende MDW-projecten, dat wettelijke regulering slechts perverse effecten heeft en niet meer aan oorspronkelijke doelen beantwoordt. Iets te vaak wordt naar het oordeel van mijn fractie – ik verwijs onder meer naar de behandeling van de wetsvoorstellen WAB 1 en 2 die betrekking hebben op het assurantiebemiddelingsbedrijf – ervan uitgegaan dat vanzelf wel nieuwe vormen van regulering via zelforganisatie van consumenten en via brancheorganisaties ontstaan als reactie op het verdwijnen van overheidsregulering. Die regulering is ook hierbij bitter hard nodig en wel via een nieuw systeem van certificering. Wettelijke regels zijn niet zozeer uit de tijd, want de risico's van een ongeregelde markt zijn meestal nog actueel, of het nu de makelaardij, de benzinemarkt of de assurantiebemiddelingsbedrijven betreft. De D in MDW is dus welbeschouwd een beetje misleidend; het gaat niet om deregulering maar om herregulering. Het gaat bijna altijd om nieuwe regels die in een nieuwe tijd de al dan niet vernieuwde markt ordenen. De bijbehorende conflicten en problemen bestonden ook al twee eeuwen geleden en stonden al in het handboek voor de klassieke economie: asymmetrische informatievoorziening, machtsongelijkheid, monopolievorming en

misbruik. Het is dus in ons aller belang dat op de vastgoedmarkt aanvaardbare bemiddelings- en adviespraktijken worden ontwikkeld waarin deskundigheid en redelijkheid de boventoon voeren tegen een aanvaardbare prijs.

De vraag is hoe dat gerealiseerd kan worden. Daartoe voorziet de regering het ontstaan van een nieuwe certificeringsregeling die gedragen wordt in de markt met medeweten en instemming van alle marktpartijen. Aantrekkelijk aan deze formule is dat partijen en de markt deze regeling zelf dragen. Ook voorziet de regeling in een periodieke herbeoordeling van de vakbekwaamheid van de makelaar nieuwe stijl. Dat is zonder meer winst. Met dit soort APK-keuringen voor de makelaar nieuwe stijl zal in principe de firma Jacobse en Van Es een halt toegeroepen kunnen worden.

Anderzijds is het geen bindende regeling. In de nieuwe vrije markt kunnen dus ook bemiddelaars en makelaars opereren zonder de certificering van deze nieuwe regeling. Mijn vraag aan de minister is dan ook waarom een nieuwe beschermde titel en een periodieke herbeoordeling van een certificeringssysteem elkaar eigenlijk uit zouden sluiten? Het is een gegeven dat belangrijke beroepsgroepen wettelijke bescherming genieten. In andere sectoren, zoals de gezondheidszorg, is de vraag naar een dergelijke wettelijke bescherming juist groeiende. Wat is erop tegen om makelaars in wording bij wijze van screening aan een publieke toets te onderwerpen en ze vervolgens al dan niet in samenspraak met de sector periodiek een herexamen af te nemen als het gaat om de vakbekwaamheid en de deskundigheid? Gelet op de zeer omvangrijke bedragen en risico's die zich voordoen op de vastgoedmarkt, lijkt er sprake van een breed publiek belang, naast het private belang van de desbetreffende consument. Naar mijn smaak wordt ook in de toelichting op het wetsvoorstel het publieke belang nog te veel uitgelegd in de zin dat de makelaar vroeger als onafhankelijke tussenpersoon tegelijkertijd beide zijden van de markt bediende. Die praktijk is voorbij en daarmee zou de ratio achter een publiekrechtelijke regelgeving ontvallen, zo lees ik in de stukken van de regering. Dat lijkt

mij toch een wat te enge definiëring van het publieke belang. Wij allemaal hebben zeer groot belang bij een goed functionerende vastgoedmarkt zonder risico's. Wat is er dan op tegen om een nieuwe beschermde titel in te voeren om zodoende de toetreding tot de markt enigszins te beperken? Volgens mij kan dat ook samengaan zonder de oude defecten, namelijk lichte monopolievorming, de praktijk van vaste tarieven en andere concurrentiebeperkende maatregelen. Ik vraag de minister daarop te reageren.

Een ander punt betreft de overloop van de publiekrechtelijke regelgeving in een privaatrechtelijke regelgeving. De vraag is of het wetsvoorstel moet worden uitgesteld in de zin dat gewacht wordt totdat de privaatrechtelijke regeling van kracht is.

Verder ben ik benieuwd of de regering overweegt een soort van monitoring te plegen.

De heer Van Walsem (D66): Ik gun natuurlijk iedereen het zijne, maar dit debat hebben wij al uitgebreid gevoerd. Ik kan mij best voorstellen dat uw fractie er wegens tijdgebrek niet aan heeft kunnen deelnemen, zowel schriftelijk als mondeling niet, maar om deze afronding nu te benutten om alles opnieuw aan de orde te stellen, lijkt mij toch wat te veel gevraagd van de Kamer.

De heer Vendrik (GroenLinks): Ik probeer een vraag die in de schriftelijke behandeling is gesteld en die niet helemaal bevredigend is beantwoord, in dit plenaire debat weer aan de orde te stellen. Dat lijkt mij niet onbelangrijk. Verder heb ik uit de stukken opgemaakt dat het merendeel van het debat over de makelaardij is gevoerd in een vorige kabinetsperiode en toen zat ik hier nog niet. Wellicht wilt u mij daarvoor verontschuldigen. Het is moeilijk om het woord te voeren in een parlement waar je geen zitting in hebt.

Voorzitter! Ik vroeg dus naar de mogelijkheid van een evaluatiebepaling. Voorziet de regering in een vast moment, bijvoorbeeld twee jaar na inwerkingtreding van deze wet, om te bekijken hoe de makelaardij zich ontwikkelt, welke nieuwe praktijken zich ontwikkelen op de vastgoedmarkt en welk oordeel zij geeft? Neemt de regering daarbij het standpunt in dat ten principale

opnieuw aan de orde is of alsnog ingegrepen moet worden, op nader te bepalen wijze, als zich onwenselijke ontwikkelingen op de vastgoedmarkt voordoen? Het grote belang van individuele consumenten lijkt mij daar aanleiding toe te geven.

Ten slotte heb ik nog een vraag over de verhouding tussen de betekenis van de oude beëdigingsregeling en de nieuwe certificeringsregeling. Wat is materieel de winst of het verlies van de overstap van het een naar het ander? Ik kan dat niet helemaal overzien, mede omdat de certificeringsregeling nog in ontwikkeling is. Het lijkt mij niet van belang ontbloeit om vast te stellen waar sprake is van winst of verlies. Welke positie neemt het kabinet in deze discussie in? Het gaat om een privaatrechtelijke regeling. In principe heeft de overheid daar geen positie in. De vraag is daarom hoe de minister zich daarin opstelt.

□

Minister Korthals: Mevrouw de voorzitter! Het is prettig om dit wetsvoorstel inzake de afschaffing van de titelbescherming en beëdiging van makelaars nu met de Kamer te bespreken. De nota naar aanleiding van het verslag is op 19 november naar de Kamer verzonden. Zoals u weet, is een van de achtergronden van dit wetsvoorstel een motie die het Kamerlid Van Walsem indiende bij de bespreking van de nieuwe Wet op de kamers van koophandel. Voorzover ik weet, is die motie met ruime meerderheid aangenomen. In die wet werd de beëdiging door de kamer van koophandel van onder meer taxateurs afgeschaft en wel per 1 januari 2000. De motie spoorde de regering aan om ook de beëdiging van makelaars onder de loep te nemen om rechtsongelijkheid tussen de beroepsgroepen te voorkomen. Dit onderzoek paste goed in de MDW-operatie, waar de regulering van verschillende vrije beroepen al bezien werd. Zo werden al voorstellen gedaan voor onder meer accountants, advocaten, gerechtsdeurwaarders en assurantiebemiddelingsbedrijven. Natuurlijk zijn al die beroepsgroepen niet helemaal te vergelijken. In het ene geval heb je te maken met het specifieke kenmerk dat een bepaalde beroepsgroep geheimhoudingsplicht heeft. In andere gevallen, zoals bij

notarissen en gerechtsdeurwaarders, hebben de beroepsgroepen ook een publieke functie. Los van de mogelijke rechtsongelijkheid tussen makelaars en taxateurs, waarop de motie-Van Walsem wijst, meent de regering dat de overheid in het algemeen een stap terug moet doen bij de regulering van de beroepsgroep makelaars. De redenen daarvoor, die weliswaar al in de memorie van toelichting uiteen zijn gezet, wil ik voor alle duidelijkheid herhalen.

In de eerste plaats houden titelbescherming en beëdiging een onderscheid op de markt voor bemiddelingsdiensten in stand dat niet op objectieve kwaliteitskenmerken is gebaseerd. Toetreding tot die markt is vrij. Iedereen mag zijn diensten aanbieden. Onder niet-beëdigde bemiddelaars bevinden zich bovendien evenzeer vakmensen als onder beëdigde makelaars. Daarbij komt dat zowel makelaars als bemiddelaars goed georganiseerd zijn en veel beter dan de overheid in staat zijn deskundigheid en kwaliteit in de dienstverlening te waarborgen. Dat hebben zij de afgelopen jaren reeds bewezen. Ook zijn zij beter in staat in te spelen op de eisen die de dynamische markt stelt. Het ligt voor de hand dat de branche ook nu de krachten bundelt om tot een goed kwaliteitsborgingssysteem te komen in de vorm van een branchebrede certificeringsregeling.

In de tweede plaats heeft de beëdiging zijn toegevoegde waarde verloren. Waar de makelaar vroeger een echte bemiddelaar was tussen koper en verkoper, is hij nu een adviseur voor een van de partijen. Iedereen neemt zijn eigen makelaar mee. Onafhankelijke beroepsuitoefening is dus ook niet meer aan de orde. Sterker nog, de makelaar als adviseur heeft per definitie het individuele belang van zijn cliënt bij een goede koop of verkoop op het oog. Dat zal de klant ook van hem verwachten. Wel heeft de klant belang bij een eenvoudige en laagdrempelige rechtsgang, mocht de dienstverlening onverhoopt niet aan de verwachtingen voldoen. Een onafhankelijke geschillenregeling kan hierin voorzien. Voor het overige blijft de bescherming op grond van het Burgerlijk Wetboek, dat specifieke belangen bevat omtrent de bemiddelingsovereenkomst, beschikbaar.

Korthals

Tot zover in het kort de redenen die ten grondslag liggen aan dit wetsvoorstel.

Voorzitter: Weisglas

Minister Korthals: Dan rest mij nog te wijzen op het belang van een spoedige afronding van de behandeling van dit voorstel. De verschillende betrokken partijen hebben er belang bij dat zo snel mogelijk duidelijkheid ontstaat over de afschaffing van de titelbescherming van makelaars. De kwaliteitsborging door de branche zelf kan dan een voortvarend vervolg krijgen.

Voorzitter! Bijna alle woordvoerders hebben gesproken over de stand van zaken bij de totstandkoming met betrekking tot de certificeringsregeling voor de makelaars. Laat ik hier duidelijk over zijn. In juli 1999 is de stuurgroep certificering makelaars van start gegaan onder het voorzitterschap van de heer Van Klaveren, gedeputeerde in Friesland. Deze stuurgroep bestaat uit alle brancheorganisaties en de Vereniging eigen huis. De stuurgroep is inmiddels zeven keer bijeen geweest en heeft de volgende stappen ondernomen: het vaststellen van het toekomstig kwaliteitsniveau van de te certificeren makelaars, een opdracht geven aan de universiteiten om opleidingseisen en een leerplan te definiëren, zich oriënteren op een onafhankelijke geschillenregeling en de taken van een geschillencommissie en zich beraden over de inrichting van een overgangsregeling bij afschaffing van de titelbescherming en beëdiging. Tot de zomervakantie zal de stuurgroep onder meer bezig zijn met nadere uitwerking van de zojuist genoemde onderwerpen, de afronding van het onderzoek van de universiteit van Twente en de opzet van een register voor gecertificeerde makelaars.

De heer Weekers vroeg of wij bereid zijn om de certificeringsregeling aan de Kamer te zenden. Natuurlijk is het juist de bedoeling dat wij een stap terug doen in dit hele proces, maar niettemin ben ik ervan overtuigd dat de certificeringsregeling ook aan het ministerie van Justitie zal worden gezonden, waarna wij haar onmiddellijk aan de Tweede Kamer zullen sturen.

Voorzitter! Het is de bedoeling om tot een centraal register te komen. Vrijwel alle sprekers hebben gesproken over een overgangs-

regeling. Is zo'n regeling nodig voor het geval dat de certificeringsregeling op het moment van invoeren van deze wet nog niet operationeel is? Van verschillende kanten is aangegeven dat de betrokken partijen aanvankelijk niet zo bijzonder enthousiast waren over de afschaffing. Als wij te snel aankondigen dat wij wel met een overgangsregeling willen gaan werken of dat wij de datum van invoering willen uitstellen, kan dat bijdragen tot een minder groot enthousiasme.

De brancheorganisaties hebben in het overleg over de opzet van de certificeringsregeling aangegeven dat zij zelf in overgangsmaatregelen kunnen voorzien als opstapje naar de certificeringsregeling. Het advies van de heer Brokx bevatte hiervoor een voorstel. Daarin werd gedacht aan een openbaar register waarin alle makelaars en bemiddelaars die aan bepaalde kenmerken voldoen, voor een bepaalde periode worden ingeschreven. Die kenmerken kunnen zijn: opleiding, praktijkervaring, aansluiting bij een brancheorganisatie, etc. De periode zou bijvoorbeeld twee jaar kunnen zijn. Deze registratie wordt alleen voortgezet als de persoon in kwestie zich certificeert. Zo'n register wordt opgericht vooruitlopend op de invoering van een certificeringsregeling. Dit initiatief maakt een wettelijke overgangsregeling overbodig. Ik ben ook geen voorstander van een wettelijke overgangsregeling, aangezien daarmee het onderscheid tussen makelaar en bemiddelaar – waar wij nu juist vanaf willen, omdat het niet op objectieve gronden is gebaseerd – nog langer in stand zou blijven. Overigens is dit systeem al operationeel bij de taxateurs. Het register voor taxateurs, opgezet volgens het model uit het advies van de reeds eerder door mij genoemde heer Brokx, is op 18 januari van dit jaar van start gegaan. Dit is een goed voorbeeld van het zelfregulerend vermogen van die branche.

Voorzitter! Van verschillende kanten is de vraag gesteld of een branchebrede certificeringsregeling voor makelaars in overeenstemming is met de Mededingingswet.

Mevrouw Swildens-Rozendaal (PvdA): Voorzitter! Ik weet niet of de minister nog terugkomt op de voorstellen die vanuit de Kamer zijn gedaan, omdat de Kamer niet zo

gecharmeerd is van het idee om de overgangsregeling via zelfregulering tot stand te brengen. Wij zijn ook niet voor een wettelijke overgangsregeling. Wij volgen daarin vooralsnog de minister. Wat verzet zich ertegen, als de datum eventueel wordt verschoven, om tot een certificeringsregeling te komen en daar vanuit het huidige regime direct op over te stappen, dus zonder de overgangsregeling? Wat is ertegen om de energie die men via zelfregulering in de overgangsregeling investeert, te gebruiken om tot een goede certificeringsregeling te komen?

Minister Korthals: Voorzitter! Als een goede certificeringsregeling tijdig tot stand komt, is daar natuurlijk niets tegen. Dat is de meest fraaie manier om direct van het wettelijke systeem over te gaan op de certificeringsregeling. Ik kan op het ogenblik niet helemaal overzien of dat tot de mogelijkheden behoort. Ik heb er zelf het volste vertrouwen in dat de commissie die onder leiding van de heer Van Klaveren hard aan het werk is, redelijk snel met een certificeringsregeling zal komen. Als dat echter niet tijdig en specifiek is, zal er toch behoefte aan een overgangsregeling zijn. De branche houdt daar kennelijk zelf al rekening mee door in ieder geval als een van de onderwerpen een mogelijke overgangsregeling op de agenda te zetten.

Voorzitter! Is een branchebrede certificeringsregeling voor makelaars in overeenstemming met de Mededingingswet? Artikel 6 van de Mededingingswet verbiedt onder meer overeenkomsten tussen ondernemingen die ertoe strekken of die tot gevolg hebben dat de mededinging op de Nederlandse markt of een deel daarvan wordt verhinderd, beperkt of vervalst. Zulke regelingen zijn nietig. Een certificeringsregeling zou door dit verbod getroffen kunnen worden, indien de eisen die aan de deelnemers gesteld worden, concurrentiebeperkend uitwerken. De partijen die bij de opstelling van de certificeringsregeling voor makelaars betrokken zijn, streven naar een reëel kwaliteitsniveau dat de toetreding tot de markt in ieder geval niet belemmert, doch anderzijds voldoende garanties biedt voor de consument. Van strijd met de Mededingingswet zal dan ook naar mijn oordeel in beginsel geen

sprake zijn, maar het is uiteindelijk aan de NMA om hierover een oordeel te vellen. Zo nodig kan daartegen in beroep worden gegaan bij de rechter. Ik ga ervan uit dat het niet in strijd is met de Mededingingswet, maar ik ga uiteraard niet vooruitlopen op wat de NMA daarover desgevraagd zal gaan bepalen.

De heer Weekers heeft gevraagd hoe het staat met de totstandkoming van een onafhankelijke geschillenregeling.

De heer Vendrik (GroenLinks): Ik wil graag even ingaan op de laatste opmerking van de minister over het oordeel van de NMA dat wij nu niet kennen. De hele Kamer benadrukt het belang van de overstap van een publiekrechtelijke regeling naar een certificeringsregeling en is ervoor dat dit naadloos aansluit. Stel dat de NMA straks toch tot een oordeel komt dat aspecten, onderdelen van die certificeringsregeling zich niet verhouden met de Mededingingswet, terwijl de Kamer of de brancheorganisaties dat als vitale onderdelen van de certificeringsregeling aanmerken, wat doen we dan?

Minister Korthals: We moeten eerst kijken hoe de certificeringsregeling eruitziet, op grond waarvan de NMA vindt dat er sprake is van concurrentiebeperking. Ik kan dat nu niet helemaal overzien. Als de NMA gelijk heeft, zal de certificeringsregeling moeten worden aangepast. Ik ga er vooralsnog niet van uit dat dat gebeurt. Blijven we dan nog problemen houden, dan komen we daar uiteraard op terug. U stelt nu een sterk hypothetische vraag. Ik denk dat het beter is om af te wachten, temeer daar ik er zelf van uitga dat die situatie zich niet zal voordoen.

Voorzitter! De heer Weekers en mevrouw Swildens hebben gesproken over de totstandkoming van een onafhankelijke geschillenregeling. De stuurgroep certificering makelaars, waarin alle brancheorganisaties en de Vereniging eigen huis zitting hebben, werkt op dit moment een geschillenregeling uit, parallel aan de uitwerking van een certificeringsregeling. Het is de bedoeling dat deze wordt ondergebracht bij de Stichting geschillencommissies consumentenzaken, waaronder reeds de geschillencommissies van een 30-tal branches

ressorteren. Deze commissies komen alleen voor subsidie in aanmerking als zij door justitie erkend zijn. Erkenning is daarom belangrijk.

Over de makelaars in schepen werd gevraagd of zij niet tussen wal en schip vallen. Niet alleen de brancheorganisaties van onroerende zaken, maar ook die van de overige makelaars nemen gezamenlijk initiatieven om een certificeringsregeling op te zetten. Met name tegen mevrouw Swildens zeg ik dat de goede naam en faam van de beroepsgroep, het openbaar centraal register en voldoende kwaliteit juist elementen zijn van de certificeringsregeling. De overheid zal hier zelf niet meer in voorzien. Uit informatie van de stuurgroep blijkt dat men zorgvuldig aan deze zaken werkt.

Voorzitter! Ik kom op het piéce de résistance, met name door de heer Leers naar voren gebracht, de vraag wat er zal gebeuren na aanneming van de wet. Van dit laatste ga ik overigens uit. In de wet staat dat de invoeringsdatum bij koninklijk besluit nader wordt bepaald. Ik wil druk achter de invoering van de wet zetten. Toch willen wij met de certificeringsregeling, als zij op een oor na gevild is, rekening houden bij het bepalen van de invoeringsdatum. Ik denk dit wetsvoorstel in de periode tussen 1 oktober en 1 januari 2001 in te voeren, waarbij ik de voorkeur heb voor "ronde" getallen, dus 1 januari 2001.

De heer Weekers (VVD): Hoe is het voorlichtingstraject?

Minister Korthals: Het aardige van dit wetsvoorstel is de intentie om een heleboel over te dragen aan organisaties en partijen zelf. Hierbij past een terughoudende houding van de overheid. Wij voelen ons in Nederland echter als overheid voor van alles en nog wat verantwoordelijk en daarom zullen wij bij de brancheorganisaties aandringen op een goede voorlichting.

De heer Vendrik (GroenLinks): Voorziet de minister in een evaluatie na twee jaar?

Minister Korthals: Ja. Wij willen wetsvoorstellen steeds vaker evalueren, omdat de geldigheid, de werkelijke impact van wetsvoorstellen steeds korter blijkt te zijn. Wij willen bezien of onze inschatting dat wij het beter aan de branche-

organisaties over kunnen laten, juist is geweest. Over twee jaar volgt dan ook een evaluatie.

□

De heer Leers (CDA): Voorzitter! Dit wetsvoorstel kent inderdaad een lange geschiedenis. De minister is daarop ook nog even ingegaan. Ik heb hem in eerste termijn gezegd dat wij nooit overtuigd waren van de voordelen. Ik heb ook gewezen op de gevaren die wij zagen. Ik ben blij dat GroenLinks ons op dit punt ondersteunt. Het is wel wat laat, maar beter laat dan nooit.

Ook toen al was ons helder dat dit wetsvoorstel het wel zal halen en dat een Kamermeerderheid voor afschaffing van de titelbescherming en de beëdiging zal stemmen. Omdat wij dit wel inzagen, hebben wij onze zorg met name gericht op het voorkomen van een vacuüm tussen het moment van het afschaffen van de huidige wettelijke regeling en het moment van de eigen certificering. Ik dank de minister voor de helderheid die hij op dit punt heeft geschapen. Het is zeker niet onze bedoeling een eigen tussentijdse regeling te maken. Onze zorg is dat de consument in verwarring wordt gebracht als de oude kwaliteitsregeling wegvalt en er nog geen nieuwe regeling is, omdat de sector nog niet zover is. Daardoor zou onduidelijkheid kunnen ontstaan en kunnen elementen als Jacobse en Van Es de macht grijpen.

Ik dank de minister ook voor de bereidheid die hij heeft uitgesproken om eventueel uitstel van de wet in overweging te nemen. Hij voegde hieraan toe dat hij die beslissing boven de markt wil houden, omdat hij druk op de ketel wil houden. Ik ben het hiermee eens en dit geldt ook voor enkele collega's. Wij hadden een motie voorbereid waarin de minister wordt opgeroepen de invoering van de wet enigszins uit te stellen. Die motie is door zijn toezegging in principe overbodig, maar ik acht het toch verstandig haar nu in te dienen. Niet alleen om de minister de ruimte te bieden om eventueel over te gaan tot uitstel van invoering van de wet, maar ook om in de richting van de sector duidelijk te maken dat 1 januari de uiterste datum is; dan wordt de nieuwe wet ingevoerd en is er geen ontkomen meer aan.

---

Motie

---

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

overwegende, dat in het kader van de operatie Marktwerking, deregulering en wetgevingskwaliteit de regering besloten heeft over te gaan tot afschaffing van de titelbescherming en de beëdiging van makelaars;

voorts overwegende, dat daarbij de eigen certificerings- en onafhankelijke geschillenregeling door de branche zelf te ontwikkelen, als een goed alternatief wordt aangemerkt;

constaterende, dat deze regeling er evenwel nog niet is, waardoor het gevaar dreigt dat wel de huidige kwaliteitsregeling wordt geschrapt terwijl de nieuwe kwaliteitsregeling nog niet is geëffectueerd hetgeen tot onduidelijkheid en verwarring kan leiden;

verzoekt de regering te bewerkstelligen dat de afschaffing van de huidige regeling ten minste wordt gecompenseerd door het gelijktijdig realiseren van een adequate en functionerende certificeringsregeling en daarvoor de aanpassing van de wet in verband met de afschaffing van de titelbescherming en beëdiging tot 1 januari 2001 uit te stellen,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter: Deze motie is voorgesteld door de leden Leers, Weekers, Van Walsem en Swildens-Rozendaal. Naar mij blijkt, wordt zij voldoende ondersteund.

Zij krijgt nr. 6 (26667).

De heer Weekers (VVD): Ik dank de minister voor zijn uitvoerig antwoord en de helderheid die hij heeft verschaft. Ik heb er behoefte aan nog even op een paar punten in te gaan.

In de eerste plaats op de voorlichting. Ik heb met name om die voorlichting gevraagd, omdat wij afscheid nemen van een publiekrechtelijke kwaliteitsregeling doordat wij die kwaliteitsregeling in handen willen stellen van de markt. Het is absoluut niet onze bedoeling de

overheid voor van alles en nog wat verantwoordelijk te stellen, te houden of te voelen, maar als je afscheid neemt van een publiekrechtelijke regeling, hoort daarbij ook een verantwoordelijkheid voor voorlichting. Dit was de strekking van mijn opmerking.

De minister heeft op mijn vragen over makelaars in schepen geantwoord dat vooral voor de wat kleinere groepen ook een certificeringproces zal worden gestart. Ik heb behoefte aan nadere informatie hierover, want de brieven van de branchevereniging wekken de indruk dat zij geheel aan hun lot worden overgelaten, terwijl de krachtigere figuren op de markt, de makelaars in onroerend goed, van regeringswege worden gestimuleerd.

Nu de mededingingsrechtelijke aspecten. Wij moeten inderdaad eerst maar afwachten wat de definitieve certificeringsregeling wordt. Als de NMA aanleiding ziet om onderdelen ervan in strijd met het mededingingsrecht te verklaren, dan zien wij dat tegen die tijd wel. Ik ga er in ieder geval van uit dat de marktpartijen zorgen voor een objectieve en transparante regeling, die non-discriminatoire is en geen onnodige toetredingsdrempels opwerpt.

Tot slot de invoeringsdatum. Collega Leers diende zojuist mede namens mij een motie in. Deze moet worden gezien als een ondersteuning van het beleid van de regering. De minister heeft immers duidelijk toegezegd dat hem voor ogen staat dat deze wet per 1 oktober a.s., met eventueel een uitloop tot uiterlijk 1 januari 2001, wordt ingevoerd. Ik heb er behoefte aan om dit te benadrukken, want de motie biedt wellicht ruimte om het proces van certificering wat langer te rekken, waarbij de afronding van de certificering dan een voorwaarde is voor de invoering van deze wet. Dit is duidelijk niet de bedoeling van de VVD-fractie; dus bij voorkeur op 1 oktober en, wanneer dat niet wordt gehaald, in elk geval uiterlijk op 1 januari moet dit wetsvoorstel worden ingevoerd en een eind komen aan de beëdiging en titelbescherming van makelaars.

De heer Leers (CDA): Voor alle duidelijkheid: deze interpretatie wijkt geen millimeter af van de bedoeling van de overige indieners. Wij willen helder zijn: aan de regering duidelijk maken dat zij de ruimte heeft om de

invoering van de nieuwe wet eventueel aan te houden tot dat moment, maar ook aan de sector duidelijk maken dat een verder uitstel niet aan de orde is.

De heer Weekers (VVD): Voorzitter! Dat is duidelijk. Ik denk dat wij het hierover allemaal eens zijn.

Mevrouw Swildens-Rozendaal (PvdA): Voorzitter! Ik dank de minister voor zijn antwoord. Hij gaf uitdrukkelijk aan dat het bij het nieuwe certificeringssysteem niet alleen om deskundigheid gaat, maar ook om kwaliteitsverbetering in de breedste zin, dus ook wat betreft de betrouwbaarheid; je zou bijna zeggen dat het ethisch gehalte ervan is gewaarborgd. Ik heb hem niet horen bevestigen dat de lat niet te laag mag komen te liggen. Het lijkt mij daarom goed om nogmaals, hardop in een openbaar debat te zeggen dat het om de bescherming van de consument gaat en dat daarvoor waarborgen moeten worden ingebouwd. Voor de transparantie lijkt het mij goed als er een branchebreed certificeringssysteem komt. Ik ga ervan uit dat daarbinnen rekening kan worden gehouden met de diverse deskundigheden en de manier waarop die kunnen worden getoetst. De heer Weekers vroeg of er ruimte voor diverse kleinere groeperingen is om bij te dragen aan het certificeringssysteem. Maar het is toch niet de bedoeling dat wij een reeks certificeringssystemen krijgen van alle verschillende brancheorganisaties? Wel blijft de vraag overeind hoe bij een branchebrede en transparante regeling met de diverse invalshoeken rekening kan worden gehouden. Daarbij gaat het om de uitwerking, maar ik onderschrijf het signaal van de heer Weekers, omdat moet worden gegarandeerd dat ook de kleinere groeperingen goed werk kunnen leveren.

Ik heb de datum 1 oktober genoemd. Als het gaat om 1 januari is sprake van een mooi rond getal. Tien – van oktober – is ook wel een mooi getal. Als het ingaat op 1 januari 2001, klinkt het erg fris. Voor mijn fractie geldt dat het dan ook echt gerealiseerd moet zijn. Het certificeringssysteem moet dan echt rond zijn. Ik ben nog steeds niet enthousiast over die overgangs-





De heer Vendrik (GroenLinks)

regeling die ik toch echt als een noodoplossing zie. Als je zoveel tijd hebt gekregen, hoeft dat niet aan de orde te zijn.

Ik ben zeer tevreden en blij met het standpunt van de VVD over de voorlichting. Als je van een openbaar publiek systeem van waarborgen overstapt naar een nieuw soort benadering – deregulering – is dat een belangrijke stap voor burgers en het bedrijfsleven. Ik kan mij voorstellen dat de bedrijfstak zelf de voorlichting aan de branche ter hand neemt. Ik vind het een goede zaak als van de kant van de overheid wordt bijgedragen in de sfeer van publieke voorlichting over dit belangrijke veranderingsmoment in het regime.

□

De heer Van Walsem (D66): Voorzitter! Geen wettelijke overgangsregeling. Als partijen zelf een overgangsregeling verzinnen, dan zal mij dat een zorg zijn.

D66 wil de regeling uiterlijk 1 januari 2001 invoeren. Wanneer je het afhankelijk maakt van de certificering, dan geef je partijen die er niet voor zijn de gelegenheid om obstructie te plegen of voor vertraging te zorgen.

Evalueren is altijd in. Wij zijn er verzot op. Je kunt eigenlijk niet tegen een evaluatie zijn. Ik vraag mij wel af

of binnen twee jaar moet worden geëvalueerd. Men zal niet meteen in de gaten hebben dat de beëdiging is afgeschaft. Er moeten eerst nieuwe makelaars komen die niet beëdigd zijn. Om onszelf niet te veel met werk op te zadelen lijkt het mij zinvoller om dat na vier jaar te doen. Ik zal er overigens geen punt van maken.

□

De heer Vendrik (GroenLinks): Voorzitter! Ik heb even naar de publieke tribune gekeken of Jacobse en Van Es zich al hadden gemeld. Ik zie ze niet zitten. Misschien gaat het toch nog de goede kant op met dit voorstel.

Ik wil beginnen met de evaluatiebepaling. Je kunt er twee kanten mee op. Je kunt de wet zoals die er ligt evalueren, maar je kunt ook met jezelf afspreken – dat lijkt mij iets vitaler dan een vast evaluatiemoment – dat de departementen van Economische Zaken, Justitie en van Financiën er een eer in leggen om de vastgoedmarkt op het punt van de ontwikkeling van wat zich aandient aan nieuwe bemiddelings- en adviespraktijken heel nauwkeurig te volgen. Dat lijkt mij het meest wezenlijk. Of dat nu na één of twee jaar tot bepaalde resultaten leidt of niet tot resultaten leidt, vind ik van volstrekt secundair belang. Mij gaat

het erom dat met de inwerkingtreding van dit wetsvoorstel nieuwe onvermoede praktijken zo snel mogelijk worden gesignaleerd en dat de overheid of de branche maatregelen neemt. Dat lijkt mij heel erg belangrijk. Ik kan mij voorstellen dat de minister dat ook vindt. Het is misschien goed dat hij dat even bevestigt. Er is verschil tussen het monitoren van de vastgoedmarkt als het gaat om nieuwe bemiddelings- en adviespraktijken en wellicht een vast moment waarop de wet wordt geëvalueerd. Of het nu twee of drie jaar is, vind ik van minder belang.

De certificeringsregeling is nog in ontwikkeling. Wij hebben te maken met een kat-en-muisspel hoe dit wetsvoorstel zich daartoe verhoudt. Toch lijkt het mij niet helemaal onbelangrijk dat er een oordeel komt van het kabinet over de regeling. De heer Van Walsem zei over de overgangsregeling dat het hem geen biet uitmaakt hoe zij het organiseren. Mij wel, eerlijk gezegd. Voorkomen moet worden dat als partijen geen certificeringsregeling overeenkomen, vervolgens het wetsvoorstel geen ingang krijgt. Uit de motie van de heer Leers begrijp ik ook dat de regeling uiterlijk op 1 januari 2001 moet worden ingevoerd.

De heer Leers (CDA): De motie heeft een dubbele doelstelling. De minister krijgt de gelegenheid die certificeringsregeling door te voeren en de sector krijgt het duidelijke signaal dat het per 1 januari 2001 afgelopen is. De heer Weekers en ik merkten wel op dat je geen oude schoenen moet weggooien als je nog geen nieuwe hebt. De Raad van State maakt er zich zorgen over dat er een vacuüm ontstaat. De huidige regeling en kwaliteitstoets worden afgeschaft, terwijl er nog geen nieuwe kwaliteitstoets is. Op dat punt heb ik een motie ingediend. De minister mag die opvatten als een ondersteuning van zijn beleid om zo snel mogelijk duidelijkheid te verschaffen.

Minister Korthals: Ik blijf betwijfelen of de formulering van het dictum daarmee in overeenstemming is, maar wij zijn het eens over de rest. De Raad van State heeft deze opmerking ruim een jaar geleden gemaakt. Inmiddels is er door de brancheorganisaties al het een en ander ondernomen.

De heer Weekers benadrukte zijn verlangen dat van overheidswege

Vendrik

aan voorlichting gewerkt wordt. Primair ligt het voor de hand dat de branche dit zelf doet, maar ik zeg hem toe dat wij met de organisaties zullen overleggen over de vraag of de overheid in dezen een zinvolle rol kan spelen. Ik ben ervan overtuigd dat deze zinvolle rol in de sfeer van een kleine financiële bijdrage kan worden benoemd.

Zodra ons nadere informatie over de makelaars in schepen heeft bereikt, zullen wij die aan de Kamer toezenden.

Mevrouw Swildens zei dat de lat niet te laag mag worden gelegd. Ik ben het met haar eens, maar er doet zich een risico voor. Hoe hoger de lat, hoe groter het risico voor de mededinging. Met andere woorden: wij zullen de juiste middenweg moeten vinden. Binnen de certificeringsregeling wordt aandacht gegeven aan de deskundigheid. Verder zal er ruimte zijn voor kleinere groeperingen om bij deze regeling aan te haken.

Uitvoering van een en ander zal zo snel mogelijk plaatsvinden, maar uiterlijk per 1 januari 2001. De heer Van Walsem wil dat monitoring en evaluatie na een periode van vier jaar plaatsvindt en de heer Vendrik koos aanvankelijk voor twee jaar. Hij zei later dat, als de bereidheid bestaat om de vastgoedmarkt samen met Financiën en Economische Zaken te monitoren, afgesproken kan worden over drie jaar te evalueren. Ik zal die monitoring overigens graag aan mijn collega's van Financiën en Economische Zaken overlaten. Ik acht dat meer op hun weg te liggen.

Wij benadrukken hier voortdurend dat als wij afscheid willen nemen van een publiekrechtelijke regeling, het van eminent belang is dat er een certificeringsregeling voor in de plaats komt. Ik vind de procedure in die zin wat moeizaam dat wij nu besluiten om de publiekrechtelijke regeling af te schaffen in afwachting van de certificeringsregeling waarvan wij de laatste letter nog niet gezien hebben. Het kabinet zegt in de nota naar aanleiding van het verslag: wij gaan ervan uit dat in een groep van organisaties waar consumenten-organisaties bij betrokken zijn, eigenlijk geen slechte regeling kan ontstaan. Ik vind dat net iets te makkelijk. Ik denk dat het wenselijk is dat op het moment dat de certificeringsregeling gereed is, het kabinet zich daarover een oordeel vormt. Hoe denkt de minister daarover? Dit

lijkt mij erg logisch en vanzelfsprekend.

Ik kom tot mijn laatste punt, voorzitter. Ik wilde alsnog een wat fundamentele debat voeren over de vraag in welke mate publiekrechtelijke regelgeving beter of slechter zou zijn dan privaatrechtelijke regelgeving. Ik heb begrepen van de heer Van Walsem dat het moment daarvoor voorbij is. Toch heb ik nog een vraag aan de minister. Het aantrekkelijke van publiekrechtelijke regelgeving is dat ook de randen van de vastgoedmarkt – zo zal het misschien in de praktijk wel gaan werken – beschermd worden, terwijl dat nu niet meer zeker is. Aan de hand van een certificeringsregeling is het mogelijk dat iedereen die zich makelaar noemt alle praktijken ontwikkelt die hij goed acht. Dat is waar wij een beetje bevreesd voor zijn. Het zal niet de hoofdmoot van de vastgoedmarkt zijn. Daarvan ben ik overtuigd. Daarvoor zijn te veel organisaties betrokken bij het opzetten en onderhouden van die certificeringsregeling. Aan de randen van de vastgoedmarkt kan het echter wel tot buitengewoon ongewenste resultaten leiden. Het is de vraag of wij er zoveel verder mee komen als wij een publiekrechtelijke regeling afschaffen en daarvoor in de plaats een privaatrechtelijke regeling zien ontstaan die de randen niet goed beschermt. Mijn vraag aan de minister is of dit in het kader van de monitoring een apart aandachtspunt kan vormen. Dat betreft de situatie waar wij met Jacobse en Van Es het meeste voor vrezen.

De heer Van Walsem (D66): Ik heb gezegd dat ik geen toegevoegde waarde meer zie in de beëdiging en de bescherming van de titel makelaar. Blijkbaar doet de heer Vendrik dit nog wel. Hij wil er althans iets minstens zo gelijkwaardig voor terug. Wat is zijns inziens die toegevoegde waarde van de beëdiging en de bescherming?

De heer Vendrik (GroenLinks): De huidige bescherming en beëdiging lijkt mij gedateerd. Dat hoeft niet vanzelf te leiden tot afschaffing ervan, maar wij hadden kunnen debatteren – ik begrijp dat ik daarmee te laat ben – over de vraag in hoeverre een modernisering van het bestel tot een vergelijkbaar resultaat leidt. Ik zie er in elk geval één voordeel in, namelijk dat de hele

markt en de daarop opererende personen beschermd zijn. Ik zou ook graag af willen van het rare onderscheid tussen echte en onechte makelaars. Ik constateer dat zich in het kader van de VBO prima vastgoedbemiddelaars ontwikkelen die een heel goed product op de markt brengen. Ik zou zeggen: laten wij dat in een brede publieke regeling vatten, geef de branche daarbij zeggenschap en kom bij wijze van spreken tot een soort CAO-model, maar zorg ervoor dat de hele markt beschermd wordt. Ik constateer dat het kabinet er al enige tijd geleden voor gekozen heeft dat niet te doen. Daarmee verliezen wij een belangrijk winstpunt van de publiekrechtelijke regelgeving, namelijk dat wij de hele markt afdekken. Nu zijn de randen van de vastgoedmarkt niet beschermd, vrees ik. Graag verneem ik hierop een reactie van de minister.

□

Minister Korthals: Voorzitter! De heer Leers sprak zijn vreugde uit over het feit dat de wijze woorden die het CDA in het verleden sprak, nu ook gesproken worden door GroenLinks. Ik hoop niet dat het CDA zijn stem altijd laat bepalen door GroenLinks. Overigens weet ik niet eens wat GroenLinks gaat doen in dezen. Uit het feit dat men nu deelneemt aan het debat, leid ik af dat het niet zo'n belangrijk punt is dat men tegen het wetsvoorstel zal stemmen. Ik ben er verheugd over dat het CDA dat dan ook zal doen.

Voorzitter! De heer Leers bedoelt zijn motie als een ondersteuning van het beleid dat ik voer. Terecht heeft de heer Weekers erop gewezen dat er een relatie wordt gelegd tussen de certificeringsregeling en het ophouden van de wettelijke regeling.

De algemene beraadslaging wordt gesloten.

De voorzitter: Ik stel voor, aanstaande dinsdag over dit onderwerp te stemmen.

Daartoe wordt besloten.