
304

Besluit van 14 mei 1998, houdende regels inzake de vakbekwaamheid van makelaars in onroerende zaken (Besluit vakbekwaamheid makelaars in onroerende zaken)

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op de voordracht van de Staatssecretaris van Economische Zaken, gedaan mede namens Onze Minister van Justitie, van 11 november 1997, nr. 97066763 WJA/W;

Gelet op artikel 63c, tweede lid, van het Wetboek van Koophandel;
De Raad van State gehoord (advies van 3 februari 1998, nr. W10.97.0728);

Gezien het nader rapport van de Staatssecretaris van Economische Zaken, uitgebracht mede namens Onze Minister van Justitie, van 7 mei 1998, nr. 98030067 WJA/W;

Hebben goedgevonden en verstaan:

Artikel 1

In dit besluit en de daarop berustende bepalingen wordt mede verstaan onder makelaardij in onroerende zaken: de makelaardij in rechten waaraan onroerende zaken zijn onderworpen.

Artikel 2

1. De verzoeker, bedoeld in artikel 63c, eerste lid, van het Wetboek van Koophandel, is bekwaam de makelaardij in onroerende zaken uit te oefenen indien deze:

a. beschikt over een bij regeling van Onze Minister van Economische Zaken aangewezen diploma of soortgelijk bewijsstuk, waaruit naar diens oordeel blijkt dat de bezitter ervan voldoet aan de in artikel 3, eerste lid, bedoelde vakbekwaamheidseisen en met goed gevolg de in artikel 4 bedoelde praktijkproef heeft afgelegd, dan wel

b. in het bezit is van een ten aanzien van het beroep van makelaar door Onze Minister van Economische Zaken afgegeven EG-verklaring als bedoeld in de Algemene wet erkenning EG-beroepsopleidingen.

2. Bij de aanwijzing van een diploma of soortgelijk bewijsstuk, bedoeld in het eerste lid, onder a, kan worden bepaald dat:

a. deze slechts geldt voor zover met betrekking tot het examen ter verkrijging van dat diploma of dat bewijsstuk een examenprogramma en

examenreglement in acht worden genomen, waarmee Onze Minister van Economische Zaken heeft ingestemd;

b. Onze Minister van Economische Zaken een of meer gecommiteerden aanwijst die toezicht houden bij het afleggen van het desbetreffende examen. In dat geval wordt het diploma of bewijsstuk door een gecommiteerde ondertekend.

3. Onze Minister van Economische Zaken kan een aanwijzing van een diploma of soortgelijk bewijsstuk als bedoeld in het eerste lid, onder a, intrekken indien naar zijn oordeel de eisen voor het met goed gevolg afgelegd hebben van het examen ter verkrijging van het aangewezen diploma of bewijsstuk zodanig zijn dat de bezitter ervan niet meer voldoet aan de in artikel 3, eerste lid, bedoelde vakbekwaamheidseisen.

Artikel 3

1. De vakbekwaamheidseisen voor de makelaardij in onroerende zaken omvatten kennis, inzicht en vaardigheden betreffende:

a. makelaardijleer, inhoudende de verschillende soorten gebouwde en ongebouwde onroerende zaken, de verhouding tussen makelaars, cliënten en derden, het voorbereiden, sluiten en afwickelen van overeenkomsten, het waarderen en beheren van onroerende zaken alsmede het uitbrengen van adviezen hierover en het schriftelijk in correct Nederlands formuleren van adviezen, rapporten en andere correspondentie;

b. bouwkunde, inhoudende de meest voorkomende begrippen, benamingen, bestek en tekeningen, constructievormen en -elementen, afwerkingsvormen, installaties en materialen in de bouw, met inbegrip van de samenhang daartussen, alsmede het beoordelen van de opbouw en de staat van gebouwen en gebreken daaraan;

c. privaatrecht, in het bijzonder die gedeelten die betrekking hebben op onroerende zaken, of die anderszins van belang zijn voor de uitoefening van de makelaardij in onroerende zaken;

d. publiekrecht, met inbegrip van het fiscaal recht en Europese wet- en regelgeving, in het bijzonder die gedeelten die betrekking hebben op onroerende zaken, of die anderszins van belang zijn voor de uitoefening van de makelaardij in onroerende zaken;

e. economie, marketing en consumentengedrag, inhoudende de voornaamste beginselen, begrippen en hulpmiddelen van micro- en macro-economie, marketing en consumentengedrag die worden toegepast op onroerende zaken, in het bijzonder bij de beoordeling van situaties en objecten waarmee de makelaar in onroerende zaken wordt belast;

f. bedrijfseconomie en bedrijfsadministratie, inhoudende de voornaamste beginselen, begrippen en hulpmiddelen van financiering, kostprijsberekening, externe verslaglegging, financiële rekenkunde, dubbel boekhouden, vermogensbeheer en beheersadministratie die worden toegepast op onroerende zaken, in het bijzonder bij de beoordeling van situaties en objecten waarmee de makelaar in onroerende zaken wordt belast.

2. Bij ministeriële regeling kunnen nadere regels worden gesteld omtrent de in het eerste lid bedoelde vakbekwaamheidseisen.

Artikel 4

Op verzoek van degene die in het bezit is van een diploma of bewijsstuk als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onder a, neemt de kamer van koophandel en fabrieken binnen welker gebied de verzoeker voornemens is zich te vestigen, hem een praktijkproef af, waarbij getoetst wordt of de betrokkene voldoet aan de eisen die in de praktijk van de makelaardij in onroerende zaken worden gesteld, waaronder wordt begrepen kennis van de gebruiken, regels en omstandigheden die van belang zijn bij het

beoordelen van de waarde van onroerende zaken in de streek waar de verzoeker voornemens is zich te vestigen.

Artikel 5

Het Besluit vakbekwaamheid makelaars in onroerende goederen wordt ingetrokken.

Artikel 6

Dit besluit treedt in werking met ingang van de dag na de datum van uitgifte van het Staatsblad waarin het wordt geplaatst, en werkt terug tot en met 1 april 1998.

Artikel 7

Het advies van de Raad van State is openbaar gemaakt door terinzagelegging bij het Ministerie van Economische Zaken.
Tevens zal het advies met de daarbij ter inzage gelegde stukken worden opgenomen in het bijvoegsel bij de Staatscourant van 9 juni 1998, nr. 105.

Dit besluit wordt aangehaald als: Besluit vakbekwaamheid makelaars in onroerende zaken.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

's-Gravenhage, 14 mei 1998

Beatrix

De Minister van Economische Zaken,
G. J. Wijers

De Minister van Justitie a.i.,
H. F. Dijkstal

Uitgegeven de *achtentwintigste* mei 1998

De Minister van Justitie,
W. Sorgdrager

NOTA VAN TOELICHTING

I. ALGEMEEN

1. Inleiding

In de brief van de Staatssecretaris van Economische Zaken, de Minister van Justitie en de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 16 juli 1991 aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal (kamerstukken II 1990/91, 21 800 XIII, nr. 79) is het voornemen geuit om de vakbekwaamheidseisen voor makelaars in onroerende zaken, vervat in het Besluit vakbekwaamheid makelaars in onroerende goederen en in de Beschikking vakbekwaamheid makelaars in onroerende goederen, te actualiseren. Vervolgens heeft uitvoerig overleg plaatsgevonden over deze herijking met de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM. Een en ander heeft thans geleid tot overeenstemming met de NVM over de gewenste inhoud van de vakbekwaamheidseisen. Daarnaast is besloten tot een aantal technische aanpassingen en het schrappen van de zogenoemde vaktest. Omdat een en ander leidt tot een ingrijpende wijziging van het bestaande Besluit vakbekwaamheid makelaars in onroerende goederen is, in overeenstemming met aanwijzing 224 van de Aanwijzingen voor de regelgeving, het besluit opnieuw vastgesteld.

2. Actualisering vakbekwaamheidseisen

De vakbekwaamheidseisen voor makelaars in onroerende zaken waren tot dusverre vervat in het Besluit vakbekwaamheid makelaars in onroerende goederen en in de Beschikking vakbekwaamheid makelaars in onroerende goederen. Deze eisen waren sinds 1972 niet meer herzien. Zij hielden dan ook geen gelijke tred meer met de ontwikkelingen die zich voordeden in de uitoefening van de makelaardij. Door de NVM is een nieuw examenprogramma ontwikkeld. De belangrijkste wijzigingen betreffen meer aandacht voor bouwkundige kennis en een over de hele linie meer praktische benadering van de examstof. De nieuwe examen-eisen zijn consequent beperkt tot de vaktechnische kernactiviteiten van de makelaar. Daarbij is er voor gewaakt geen zwaardere eisen te stellen dan die welke strikt noodzakelijk zijn voor een verantwoorde beroeps-uitoefening. Verouderde en beperkt functionele onderdelen zijn geschrapt en noodzakelijke nu nog ontbrekende elementen toegevoegd. Een en ander zal niet leiden tot een significante verzwaring van het examen. De Stichting Vakexamens Makelaardij (SVM) heeft een nieuw opleidingsprogramma voor het makelaarsexamen ontwikkeld, waarin de huidige opleiding van 370 lesuren is uitgebreid tot maximaal 400 lesuren.

Tevens is gekozen voor een nieuwe opzet om de vakbekwaamheidseisen wettelijk te regelen. Daarbij is ervoor gekozen om niet meer in detail, door het instrument van nadere regels, de uitwerking van vakbekwaamheidseisen in een examenprogramma in regelgeving neer te leggen, maar om via de weg van de goedkeuring van examenprogramma's te verzekeren dat de bezitter van een desbetreffend diploma wordt getoetst op de in artikel 3, eerste lid, van dit besluit neergelegde vakbekwaamheidseisen. Mocht dit systeem niet of niet geheel blijken te voldoen, dan kunnen eventueel op grond van artikel 3, tweede lid, alsnog nadere regels worden vastgesteld.

3. Project Marktwerving, deregulering en wetgevingskwaliteit (MDW)

Het kabinet heeft in het kader van het project Marktwerving, deregulering en wetgevingskwaliteit (MDW) een doorlichting van de regeling inzake titelbescherming van makelaars laten uitvoeren. De regels omtrent de vakbekwaamheid van makelaars in onroerende zaken vormen daarvan een belangrijk onderdeel. Als uitkomst van deze doorlichting heeft het kabinet besloten tot afschaffing van de titelbescherming en beëdiging van makelaars. Indien dit voornemen wordt geëffectueerd zal dit ondermeer leiden tot het vervallen van het onderhavige besluit. Vaststelling van dit besluit is echter noodzakelijk, nu de opleidingsinstituten door de exameninstelling SVM zijn geïnformeerd over de nieuwe exameneisen en thans hun cursisten voorbereiden op het gewijzigde examen. Het examen nieuwe stijl wordt voor het eerst in het voorjaar van 1998 afgenomen.

4. Schrappen van de vaktest

In het tot nu toe geldende besluit was een regeling opgenomen voor toelating in bijzondere gevallen tot een zogenaamde vaktest in plaats van het moeten afleggen van het examen. Wat onder een bijzonder geval moest worden verstaan, was niet vastgelegd. Wel was geregeld dat de aanvrager tenminste 35 jaar moest zijn en twee jaar ervaring met makelaarswerkzaamheden moest hebben. Voor de test golden dezelfde vakbekwaamheidseisen als voor het examen. De ingestelde commissie toelating vaktest had besloten drie categorieën kandidaten tot de test toe te laten. De eerste categorie werd gevormd door aanvragers die om medische redenen niet konden deelnemen aan het normale examen. De tweede categorie werd gevormd door aanvragers die, vanwege ernstige ziekte of overlijden van de makelaar op het kantoor waar zij werkzaam waren, op korte termijn moesten voldoen aan de vakbekwaamheidseisen makelaardij, omdat anders het voortbestaan van het kantoor in gevaar zou kunnen komen. Zij konden daarom niet wachten op het jaarlijkse examen. De derde categorie werd gevormd door aanvragers die in het buitenland een makelaarsopleiding hadden gevolgd.

Voor elk van deze bijzondere gevallen is een andere oplossing gevonden. In het door de minister goed te keuren examenreglement van het SVM-examen zal een voorziening worden getroffen voor het op passende andere wijze toetsen van kandidaten die om medische redenen niet aan het examen kunnen deelnemen. Zij ontvangen, als zij slagen, het gewone diploma. In het examenreglement zal ook worden vastgelegd dat het examen voortaan tenminste twee maal per jaar zal worden afgenomen. De wachttijd voor een volgend examen zal dus nooit meer dan 6 maanden bedragen. Er is dan ook geen reden voor de tweede categorie een bijzondere voorziening te laten voortbestaan. De categorie bezitters van diploma's behaald in een andere lid-staat dan Nederland van de Europese Unie of een andere staat die partij is bij de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte kunnen gebruik maken van de mogelijkheid om een EG-verklaring als bedoeld in artikel 2 aan te vragen. Voor een specifieke toelichting van deze regeling zij verwezen naar de artikelsgewijze toelichting, onder artikel 2.

5. Aanwijzen van bewijsstukken

De aangewezen bewijsstukken van vakbekwaamheid waren tot nu toe deels in het Besluit vakbekwaamheid makelaars in onroerende goederen en deels in aparte regelingen vervat. Teneinde een overzichtelijke en ordelijke systematiek te verkrijgen is besloten de aanwijzing van bewijsstukken uniform te regelen door deze voortaan uitsluitend door middel

van aanwijzing door de Minister van Economische Zaken te doen geschieden (artikel 2, eerste lid, onder a).

De verplichte advisering van de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen NVM bij het aanwijzen van bewijsstukken was reeds vervallen als gevolg van het Aanpassingsbesluit wijziging adviesstelsel, waarbij dit soort adviesverplichtingen rijksbreed zijn geschrapt. Analooq hieraan is eveneens de verplichting tot overleg bij het vaststellen van nadere regels vervallen. Uiteraard betekent dit niet dat in de praktijk geen overleg terzake meer zal worden gevoerd.

Het is de bedoeling alle diploma's die tot nu toe waren aangewezen, opnieuw aan te wijzen. Dat zal in één regeling geschieden, waardoor de overzichtelijkheid wordt bevorderd. Tot de aanwijzing van andere diploma's of bewijsstukken wordt pas overgegaan indien er naar het oordeel van de Minister van Economische Zaken voldoende waarborgen zijn dat de bezitter van zo'n ander diploma of bewijsstuk voldoet aan de gestelde eisen van vakbekwaamheid. Daarbij wordt gelet op de wijze waarop het diploma of bewijsstuk kan worden verkregen. Aandachtspunten daarbij zijn bijvoorbeeld de wijze van afnemen en de inhoud van een examen en de wijze waarop overheidstoezicht daarop is geregeld.

II. ARTIKELLEN

Artikel 1

De terminologie in dit besluit is aangepast aan de huidige terminologie van het Burgerlijk Wetboek. Gesproken wordt over de makelaardij in onroerende zaken en de makelaardij in rechten waaraan onroerende zaken zijn onderworpen. Met deze formulering wordt aangesloten bij artikel 7:2 van het Burgerlijk Wetboek als voorgesteld bij het voorstel voor een wet, houdende aanvulling van titel 7.1 (Koop en ruil) van het nieuwe Burgerlijk Wetboek met bepalingen inzake de koop van onroerende zaken alsmede vaststelling en invoering van titel 7.12 (Aanneming van werk), kamerstukken II 1992/93, 23 095, nrs. 1–2. Tot de bedoelde rechten behoren het appartementsrecht en de rechten van erfpacht en opstal.

Artikel 2

In artikel 2, onderdeel b, wordt een voorziening getroffen voor toelating van bezitters van een diploma, afgegeven in een andere lid-staat van de Europese Unie of een andere staat die partij is bij de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte dan Nederland. Degenen die beschikken over een EG-verklaring als bedoeld in de Algemene wet erkenning EG-beroepsopleidingen (verder AwEb) worden op dezelfde wijze behandeld als degenen die beschikken over een Nederlands makelaarsdiploma en met goed gevolg de praktijkproef hebben afgelegd. De voorziening in dit besluit kan daartoe beperkt blijven, omdat de AwEb al de nodige regels stelt.

Op grond van artikel 8 AwEb is de bevoegde autoriteit (in casu de Minister van Economische Zaken) bevoegd op verzoek van een onderdaan van een lid-staat van de Europese Unie of een staat die partij is bij de Overeenkomst betreffende de Europese Economische Ruimte een EG-verklaring af te geven indien is voldaan aan de in artikel 10 AwEb gestelde eisen.

Het uitgangspunt is dat, indien voldaan wordt aan de in artikel 10 bedoelde eisen, een EG-verklaring wordt afgegeven (artikel 7 AwEb). Hiervan kan echter worden afgeweken indien een kortere opleiding is gevolgd dan die welke in Nederland wordt vereist (artikel 11 AwEb), dan wel wanneer de door de aanvrager gevolgde opleiding betrekking heeft op vakgebieden die wezenlijk verschillen van die welke worden bestreken

door de in Nederland voor de toelating tot het beroep van makelaar in onroerende zaken bij of krachtens de wet vereiste opleiding (artikel 12 AwEb). In het eerste geval kan de minister van de aanvrager eisen dat hij aantoonst over voldoende beroepservaring te beschikken. In het tweede geval kan een aanpassingsstage of een proeve van bekwaamheid worden opgelegd. De inhoud van deze stage of proeve kan verschillen, al naar gelang de ervaring en de opleiding die de aanvrager heeft genoten. Aangenomen mag worden dat het in de regel noodzakelijk zal zijn in ieder geval aanvullende eisen te stellen ten aanzien van kennis van het Nederlandse privaatrecht en publiekrecht. De beslissing van de minister, die ingevolge artikel 15 AwEb binnen 4 maanden na ontvangst van de aanvraag wordt genomen, kan derhalve bestaan uit een toewijzing zonder meer, een afwijzing of een toewijzing onder oplegging van een aanvullende eis. Tegen de genomen beslissing staat voor de aanvrager beroep open op grond van de Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 3

In het tweede lid van artikel 3 is de mogelijkheid opengehouden om, als het «lichtere» systeem van de goedkeuring van examenprogramma's, zoals dat hierboven is uiteengezet, in de praktijk toch niet optimaal zou blijken te werken, alsnog over te kunnen gaan tot het stellen van nadere regels met betrekking tot de vakbekwaamheidseisen.

Artikel 4

Dit artikel regelt de praktijkproef. De inhoud en wijze van afnemen zijn ongewijzigd gebleven, alleen de opzet en bewoordingen van het artikel zijn gemoderniseerd.

Artikel 6

Aan artikel 6 is terugwerkende kracht verleend tot en met 1 april 1998. Dit houdt verband met het feit dat onlangs het afnemen van examens een aanvang heeft genomen. De opleiding voor het examen was reeds afgestemd op de in de praktijk al bekend zijnde nieuwe eisen. Ook het examen was daarop reeds ingericht.

De Staatssecretaris van Economische Zaken,
A. van Dok-van Weele

De Minister van Justitie,
W. Sorgdrager