

# Wij willen de eed terug!

Er zijn te veel makelaars in Nederland. Dat vindt 84 procent van de makelaars, zo blijkt uit een enquête van *Vastgoed*. Maar liefst 89 procent vindt dat de beëdiging opnieuw moet worden ingevoerd. Maar is dat echt de oplossing voor een dichtslibbende markt?

TEKST Roos Schlikker FOTOGRAFIE Robert Elsing

**“A**nnemarie Jorritsma had maar één visie en dat was een tunnelvisie. In 2000 zeiden wij al: ‘Het wordt een bende als ze de beëdiging afschaft’, maar in al haar onnozelheid heeft ze toch haar zin doorgedrukt. Nou, je ziet wat ervan gekomen is.”

Aan het woord is makelaar-taxateur Dick Hendriks, die zijn woede niet onder stoelen of banken steekt. Het feit dat de toenmalige minister van Economische Zaken Annemarie Jorritsma in 2001 de verplichte beëdiging van makelaars afschafte, heeft tot een hoop ellende geleid, zo meent hij. “Dat was een enorme fout. Het idee was een vrijere markt te creëren, maar het effect is dramatisch. Werkelijk iedereen kan zich tegenwoordig makelaar noemen.”

En dat is veel beëdigde makelaars een doorn in het oog. Want het aantal makelaars in Nederland groeit en groeit, terwijl daar in de markt eigenlijk geen ruimte voor is.

**‘In al haar onnozelheid heeft Annemarie Jorritsma haar zin doorgedrukt, en je ziet wat ervan gekomen is’**

Hans van der Ploeg, directeur van VBO Makelaar: “Nu het aantal transacties afneemt, moet je al snel tot de conclusie komen dat er domweg te veel makelaars zijn. Er is niet genoeg werk voor iedereen.”

## Grote dwazen

Het is dan ook niet zo vreemd dat 84 procent van de makelaars vindt dat er te veel vakgenoten zijn. Dit is gebleken uit een enquête van *Vastgoed* onder 156 makelaars verspreid over heel Nederland, waarvan meer resultaten op pagina 18, 19 en 21 te lezen zijn.

Een oorzaak van het toegenomen aantal makelaars ligt volgens een flink aantal bij het afschaffen van de beëdiging. Maar liefst 89 procent vindt dat de beëdiging opnieuw moet worden ingevoerd.

Léon de Jong bijvoorbeeld. Hij zegt: “Die beëdiging was altijd een mooie drempel. Je moest hard studeren om je papertje te krijgen. Snelle jongens die dachten dat eventjes te doen, redden het vaak niet, en dat was goed. Nu zie je dat de grootste dwazen een bordje ‘makelaar’ op hun deur timmeren. Ze zijn geen lid van een branchevereniging, ze denken zich nergens aan te hoeven houden. En het vervelende is: niemand kan ze op de vingers tikken. Op deze manier krijg je een enorme wildgroei in de markt.”

## Recht van de sterkste

Arjan is een van deze vrije jongens. Hij wil liever niet met zijn achternaam geciteerd worden ‘want voor je het weet, krijg ik een baksteen van een zogenaamde collega door het raam.’ Hij vindt het onzin dat zoveel makelaars roepen dat de beëdiging opnieuw moet worden ingevoerd. “Ik ben inderdaad niet beëdigd en ben ook niet aangesloten bij een of andere organisatie die me zoveel keer per jaar voor een certificaatje de schoolbanken in wil sturen. Ik heb wel

## WAT VINDEN DE BRANCHEORGANISATIES?

### Ed van de Bij directeur LMV

“Wij onderschrijven dat er wildgroei is en dat de totale liberalisering van de makelaardij haar doel voorbij is geschoten. Beëdiging als onderdeel van regulering juichen wij toe, maar wel onder een aantal voorwaarden. De beëdiging moet dan gebaseerd zijn op een theoretische toetsing en op praktische vaardigheden. Verder moet de makelaar verplicht worden zich aan te sluiten bij een brancheorganisatie die toezicht houdt door middel van tucht-recht, dat wettelijk verankerd moet zijn. Daar hoort dan ook een verplichte certificering bij, bij een branchebrede certificerende instelling, wat betekent dat VastgoedCert en SCVM moeten fuseren. En ten slotte moeten makelaars en taxateurs apart gecertificeerd worden.”

### Hans van der Ploeg directeur VBO Makelaar

“Wij zijn er absoluut tegen de beëdiging opnieuw in te voeren omdat een eenmalige toets geen garantie biedt voor kwaliteit. Je zegt op zo’n moment: ‘Ik zal nooit stout zijn’, maar wie garandeert dat je je aan die belofte houdt? Iedereen die makelt, moet staan ingeschreven in een van de twee kwaliteitsregisters en een verplicht hercertificeringstraject volgen. Bovendien moet hun handelen onder permanent toezicht staan van een onafhankelijk tucht-college. Dan houd je de controle en kun je kwaliteit garanderen, niet door een eenmalige beëdiging.”

### Roeland Kimman voorlichter NVM

“Uit mededingingsrechtelijke overwegingen zijn wij ervoor dat de afschaffing van de beëdiging wordt teruggedraaid. Momenteel hebben we te weinig ruimte om kwaliteitsregels voor te schrijven om fraude te voorkomen. Dit mag namelijk niet van de Nederlandse Mededingingsautoriteit (NMa). Als je de eed weer invoert, kun je meer eisen stellen. Dit moet naar onze mening overigens niet zozeer een stap zijn uit broodnijd, maar eerder vanuit het consumentenbelang. Dat moet altijd voorop staan.”



# Uw digitale etalage altijd up-to-date met Myfeedio digitale etalages



**Realworks**  
Connected

» wat beters te doen. Ik heb de meeste kennis en kunde opgedaan in de praktijk en daardoor een prima bedrijf opgebouwd. Makelen leer je niet uit de boeken, dat zit je in het bloed. Natuurlijk zijn de beëdigde makelaars boos; zij zijn hun mooie officiële titel kwijt. Maar wie zegt dat een beëdigd makelaar ook een goede makelaar is? Je kunt boekenwijsheid lang niet altijd toepassen in de praktijk. *Fin-*

*gerspitzengefühl* is veel belangrijker, en dat kun je toch niet toetsen.” Maar hoe zit het met het argument dat er door de afschaffing nu veel te veel makelaars in Nederland rondlopen? Arjan: “Tja, ik begrijp dat de oude garde baalt van de nieuwe concurrenten, maar zo werkt een vrije markt nu eenmaal. Momenteel geldt het recht van de sterkste. Er zijn misschien te veel makelaars, maar dat schoont vanzelf op. Wie deze crisis niet overleeft, heeft pech. Dat hangt niet af van een diploma of eed, lijkt me.”

## BEËDIGING, HOE ZAT HET OOK ALWEER?

Tot 2001 mocht iemand zich pas makelaar noemen na een beëdiging door de Arrondissementsrechtbank. Dat was alleen mogelijk als hij aan de gestelde vakbekwaamheidseisen voldeed en aan de eis van onafhankelijkheid.

### Vakbekwaamheidseisen

- De kandidaat-makelaar moest bij de Stichting Vakexamen Makelaardij met goed gevolg een examen afgelegd hebben in de vakken makelaardijleer, bouwkunde, privaatrecht, publiek en fiscaal recht, economie, marketing en consumentengedrag, bedrijfseconomie en bedrijfsadministratie.
- De kandidaat-makelaar moest bij de Kamer van Koophandel met goed gevolg een praktijkexamen afgelegd hebben.

### Eisen van onafhankelijkheid

- De kandidaat-makelaar mocht niet in loondienst zijn van een partij die actief was op de onroerendgoedmarkt, zoals banken, pensioenfondsen, projectontwikkelaars, woningbouwverenigingen of onroerendgoedhandelaren.
- De kandidaat-makelaar mocht zelf geen belang hebben bij onroerende zaken waarbij hij als bemiddelaar betrokken was.
- Ten slotte moest hij ‘te goeder naam en faam’ bekendstaan.

### Ik zweer...

De eed die de makelaar moest afleggen, hield in dat hij zijn werk als een goed makelaar en naar zijn beste kennis en wetenschap zou verrichten, dat hij de hem als makelaar of krachtens de wet opgelegde verplichtingen getrouw zou nakomen en dat hij niets zou doen of nalaten waardoor de eer en de stand van de makelaars zouden kunnen worden geschaad.

### En toen...

In 2001 werden de titelbescherming en de beëdiging van makelaars afgeschaft. Sinds die tijd mag iedereen in Nederland zich makelaar noemen, het is geen beschermd beroep meer. De afschaffing van de beëdiging paste in het dereguleringsbeleid van de overheid. De overheid wilde zich steeds meer terugtrekken en vond dat branches zelf maar moesten regelen hoe zij de kwaliteit waarborgden van de mensen die erin werkten. Sinds 2001 proberen brancheorganisaties de kwaliteit van makelaars te bewaken met een hercertificeringssysteem. Wie zich aansluit bij een brancheorganisatie moet dus geregeld opnieuw de schoolbanken in. Je aansluiten bij zo'n organisatie is echter niet verplicht en daarmee de bijscholing dus ook niet.

**“Nu zie je dat de grootste dwazen een bordje “makelaar” op hun deur kunnen timmeren”**

Toch is hij er geen voorstander van de beëdiging opnieuw in te voeren. “Die beëdiging is nu eenmaal afgeschaft en dat terugdraaien, lijkt me niet handig. Als we moeten wachten tot Den Haag zo iets regelt, komt het nooit goed. Ik pleit ervoor dat iedereen die zich makelaar of taxateur wil noemen, zich móet aansluiten bij een brancheorganisatie. Die moet de vinger aan de pols houden. Er moet een verplichte hercertificering zijn en de leden moeten beschikken over een verklaring van goed gedrag.”

### Het beste van het beste

Op die manier scheid je het kaf van het koren en sla je twee vliegen in één klap, aldus Hendriks. “Het aantal vrije jongens in de makelaardij zal afnemen, er kan flink worden opgeruimd. Daarnaast, en dat vind ik eigenlijk nog veel belangrijker, komt de nadruk weer te liggen op de kwaliteit binnen de makelaardij.” Want, zo meent Hendriks, met zo'n systeem wordt de kwaliteit nog beter getoetst dan tijdens de beëdiging. “Iemand kon zich toen aan het begin van zijn carrière laten beëdiggen en hoefde vervolgens niets meer te doen om zijn kennis op peil te houden. Met een verplicht hercertificeringssysteem kun je verder gaan. Makelaars zijn verplicht om op de hoogte te blijven én hun geweten wordt getoetst middels die verklaring van goed gedrag. De groep die je dan overhoudt, is het beste van het beste. En daar is iedereen bij gebaat.”