

Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-  
Generaal  
Postbus 20018  
2500 EA DEN HAAG

Turfmarkt 147  
Den Haag  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag  
[www.rijksoverheid.nl](http://www.rijksoverheid.nl)  
[www.facebook.com/minbzk](https://www.facebook.com/minbzk)  
[www.twitter.com/minbzk](https://www.twitter.com/minbzk)

**Kenmerk**  
2017-0000175095

**Uw kenmerk**  
2017Z00476 en  
2017Z03621

Datum 14 april 2017  
Betreft Kamervragen aankoopmakelaars en Kamervragen  
voorbehouden van financiering en bouwkundige keuring

Hierbij zend ik u, mede namens de minister van Financiën, de antwoorden op de vragen van het lid Koolmees (D66) over het bericht '*De aankoopmakelaar is terug, en heeft de markt in zijn greep*' en de vragen van het lid Nijboer (PvdA) en het voormalige lid De Vries (PvdA) over de aankoop van een huis zonder financieringsvoorbehoud of bouwtechnische keuring.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

dr. R.H.A. Plasterk

## 2017Z00476

Vragen van het lid Koolmees (D66) aan de minister voor Wonen en Rijksdienst over het bericht dat aankoopmakelaars de woningmarkt in hun greep hebben. (ingezonden 17 januari 2017)

1

**Bent u bekend met het bericht "De aankoopmakelaar is terug, en heeft de markt in zijn greep"? 1)**

Ja.

2

**Herkent u het beeld dat geschetst wordt van niet-transparante tarieven die aankoopmakelaars in rekening brengen, waardoor het moeilijk is ze te vergelijken? Zo ja, wat kunt u hier aan doen? Zo nee, waarom niet?**

Ik herken het beeld dat het lastig is voor consumenten om de tarieven van (aankoop)makelaars te vergelijken omdat deze gegevens vaak niet openbaar zijn. Dit vind ik onwenselijk en ik heb de brancheorganisaties dan ook opgeroepen transparanter te worden over de tarieven die aangesloten makelaars rekenen en de diensten die zij voor die prijs aanbieden.

(Aankoop)makelaars zijn niet wettelijk verplicht hun tarieven op hun website kenbaar te maken. Omdat de dienstverlening die klanten wensen uiteenloopt, doen makelaars vaak een individueel aanbod dat is gebaseerd op de specifieke wensen van de klant. Makelaars die zijn aangesloten bij de brancheorganisaties NVM, VBO of VastgoedPRO moeten daarbij handelen conform de 'Algemene Consumentenvoorwaarden Makelaardij'. Volgens deze voorwaarden zijn makelaars verplicht de dienstverlening die geleverd zal worden en het tarief in een opdracht tot dienstverlening vast te leggen en kenbaar te maken richting hun klant. De tarieven worden zo altijd transparant voordat de klant de opdracht verleent aan de makelaar. Transparantie over de tarieven op bijvoorbeeld de eigen website is echter zeldzaam. Hierdoor kunnen consumenten de tarieven van makelaars moeilijk vergelijken en moeten verschillende offertes worden aangevraagd om een beeld van de tarieven en de dienstverlening te krijgen.

De website advieskeuze.nl, die eerder haar kracht heeft bewezen in het vergelijkbaar maken van de tarieven en kwaliteit van hypotheekadvies, is recent ook gestart met vergelijken van makelaars. De Consumentenbond heeft een meerderheidsbelang in deze vergelijkingsite en ook de Vereniging Eigen Huis steunt dit initiatief. Ik juich dit initiatief toe omdat een onafhankelijke vergelijking van makelaars bijdraagt aan een concurrerende en goed functionerende markt. Ik zal in overleg gaan met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis over mogelijkheden om de transparantie van tarieven en kwaliteit op deze website te verbeteren en te versnellen. Ik vertrouw erop dat ook makelaars zich zullen inzetten om de transparantie van tarieven en kwaliteit te verbeteren.

3

**Klopt het dat aankoopmakelaars eerder kennis hebben van het (aankomende) woningaanbod dan de rest van de markt? Klopt het dat huizenkopers daardoor, gezien de huidige marktsituatie in delen van ons land, bijna gedwongen zijn tegen aanzienlijke kosten een aankoopmakelaar in te schakelen wanneer zij een huis willen kopen? Bent u van mening dat dit onwenselijk is en de kosten voor huizenkopers onnodig opdrijft?**

In de praktijk hebben aspirant-kopers met een aankoopmakelaar vaak eerder kennis van het woningaanbod. Aankoopmakelaars zijn immers bekend met de lokale woningmarkt en hebben aandacht voor signalen die erop duiden dat bepaalde woningen in de verkoop zullen komen. Daarnaast zijn er makelaarskantoren die zich met zowel aankoop- als verkoopmakelaardij bezighouden. Voorts ontstaat een informatievoorsprong voor huizenzoekers met een aankoopmakelaar omdat het gebeurt dat woningen sneller in niet-openbare systemen verschijnen dan op bijvoorbeeld Funda. De NVM heeft haar systemen zo ingericht dat nieuw aanbod in principe gelijktijdig op interne systemen en op Funda verschijnt. In de praktijk kunnen makelaars ervoor kiezen aanbod eerst alleen op het interne systeem aan te bieden. Dit leidt voor dit deel van het aanbod tot een informatievoorsprong voor aankoopmakelaars. Ik heb geen inzicht in de mate waarin dit gebeurt en wat dit betekent voor de positie van de klant in het koopproces. Ik heb deze problematiek aangekaart bij de Autoriteit Consument en Markt (ACM).

4

**Is het toegestaan belangstellenden voor een huis te weigeren als zij geen aankoopmakelaar in de hand hebben genomen? Zo ja, waarom is dit toegestaan? Zo nee, waarom ontstaat bij veel kopers dan toch de indruk dat dit zo is?**

Hoewel het niet bij wet verboden is voor individuele makelaars om geïnteresseerden met een aankoopmakelaar voorrang te geven, acht ik het weigeren van potentiële kopers puur vanwege het feit dat zij geen aankoopmakelaar hebben, niet als betamelijk. Ik ben hierover in overleg getreden met de brancheorganisaties NVM en VBO en ook zij zien een dergelijke uitsluiting als onwenselijk en bovendien niet conform de Algemene Consumentenvoorwaarden Makelaardij. Deze voorwaarden schrijven voor dat makelaars een opdracht moeten uitvoeren 'naar beste weten en kunnen uit en met inachtneming van de belangen van de consument'. NVM en VBO zullen dit standpunt ook aan hun leden communiceren. Wel geven zij aan niet de indruk te hebben dat kopers zonder aankoopmakelaar structureel buitengesloten worden en wijzen er op dat ook in de krappe gebieden het merendeel van de woningen zonder aankoopmakelaar wordt gekocht. Er zijn hen verder geen klachten bekend die betrekking hebben op het uitsluiten van potentiële kopers zonder aankoopmakelaar.

De NVM en VBO wijzen er ook op dat consumenten die de indruk hebben dat zij op oneigenlijke gronden worden buitengesloten bij bezichtigingen, de mogelijkheid hebben hun klacht voor te leggen aan de tuchtrechter. Dit kan op laagdrempelige wijze. Hetzelfde geldt voor verkopers die de indruk hebben dat hun belangen niet goed zijn behartigd als gevolg van het buitensluiten van geïnteresseerden. Vereniging Eigen Huis heeft aan mij toegezegd dat zij de mogelijkheid om misstanden voor te leggen aan de tuchtrechter onder de aandacht zal brengen van consumenten.

Overigens zijn er wel situaties denkbaar waarin het in het belang van de verkoper is om een deel van de verzoeken tot bezichtiging te weigeren, bijvoorbeeld als een verkoper bovenal hecht aan een snelle verkoop of wanneer er sprake is van een onpraktisch groot aantal verzoeken voor bezichtigingen, zoals in krappe woningmarktregio's kan voorkomen.

5

**Wat vindt u van de praktijk waarbij makelaars een courtage vragen die wordt uitgedrukt in procenten van de koopprijs? Klopt het dat het daardoor een hogere prijs aantrekkelijker is voor een aankoopmakelaar dan een lagere prijs? Deelt u de mening dat dat een perverse prikkel voor een aankoopmakelaar is?**

Het staat een makelaar vrij om zelf te bepalen op welke wijze hij of zij de vergoeding voor geleverde diensten vaststelt. Aspirant-kopers die gebruik willen maken van een aankoopmakelaar kunnen bij hun selectie van een makelaar ook afspraken maken over de wijze waarop de vergoeding wordt vastgesteld. Het komt veelvuldig voor dat een vergoeding wordt gebaseerd op de aankoopprijs. Het werken met een vergoeding als percentage van de verkoopprijs betekent dat mensen een vertaalslag moeten maken naar de verwachte kosten, dit bemoeilijkt de beoordeling van tarieven en gaat daarmee ten koste van de transparantie van de markt. Ook zou een vergoeding op basis van de aankoopprijs een kleine prikkel kunnen geven voor de makelaar om op een hogere aankoopprijs uit te komen. De prikkel die hiervan uitgaat om op een hogere aankoopprijs uit te komen, kan genuanceerd worden. Bijvoorbeeld, op een woningprijs van 300.000 euro in plaats van 295.000 euro, stijgt de vergoeding bij een tarief van 1% met 50 euro, namelijk van 2950 naar 3000 euro. Overigens heeft een makelaar uiteraard een bedrijfsmatig belang bij het leveren van een goede dienstverlening, en daarmee het zoveel mogelijk drukken van de aankoopprijs. Indien de makelaar desondanks niet in het belang van de consument handelt, heeft de consument de mogelijkheid om een beroep te doen op de geschillenregeling, een klacht in te dienen bij de tuchtrechter of een civiele procedure te starten.

1) <http://nos.nl/artikel/2152657-de-aankoopmakelaar-is-terug-en-heeft-de-markt-in-zijn-greep.html>

## 2017Z03621

Vragen van de leden Nijboer en Albert de Vries (beiden PvdA) aan de ministers van Financiën en van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de aankoop van een huis zonder financieringsvoorbehoud of bouwtechnische keuring. (ingezonden 10 maart 2017)

1

**Bent u bekend met het feit dat steeds meer huizenkopers een huis aankopen zonder financieringsvoorbehoud of bouwtechnische keuring, omdat dit door makelaars vaak als concurrerende voorwaarde bij een aankoop wordt gebruikt?**

Ik ken de signalen dat consumenten vaker afzien van een financieringsvoorbehoud of een bouwkundige keuring om op populaire locaties meer kans te maken op een woning. Het kabinet heeft eerder gesteld dat het onwenselijk zou zijn als consumenten onder druk besluiten af te zien van een financieringsvoorbehoud of een bouwkundige keuring.

Of er op dit punt verschillen zijn tussen transacties die zonder en transacties die met tussenkomst van een aankoopmakelaar tot stand komen, is niet bekend. Indien er een makelaar is betrokken bij een transactie moet hij handelen in het belang van zijn opdrachtgever, zoals dat van een redelijk handelend en bekwaam makelaar mag worden verwacht. In het kader van deze verantwoordelijkheid kan hij als aankoopmakelaar adviseren of hij het wel of niet verantwoord vindt om een bod uit te brengen zonder financieringsvoorbehoud of voorbehoud voor de bouwtechnische keuring. Dat betekent dat de makelaars consumenten ook kunnen behoeden voor het nemen van onverantwoorde risico's. De uiteindelijke beslissing om wel of niet een voorbehoud te maken in de koopovereenkomst ligt echter bij de consument.

2

**Ziet u de risico's van een aankoop zonder financieringsvoorbehoud of bouwtechnische keuring? Hoe beoordeelt u de risico's die hierdoor bij huishoudens komen te liggen bij de aankoop van een woning? Deelt u de mening dat de kans van het kopen van een kat in de zak hierdoor toeneemt?**

Het is gebruikelijk dat in de koopovereenkomst wordt afgesproken dat de koper een direct opeisbare boete moet betalen van 10% van de koopsom als hij de koop ontbindt. Daarnaast kan een aanvullende schadevergoeding worden geëist indien de daadwerkelijke schade voor de verkoper hoger is dan deze boete. Ook kan de koper te maken krijgen met hoge onverwachte uitgaven indien in een later stadium sprake blijkt te zijn van bouwkundige gebreken die niet toe te rekenen vallen aan de verkopende partij. Zolang de consument niet zeker weet of hij de woning kan financieren en niet zeker weet of de woning bouwkundig in orde is, is het daarom verstandig om deze ontbindende voorbehouden in de koopovereenkomst op te nemen. In de model koopovereenkomst die is opgesteld

door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis, is het financieringsvoorbehoud standaard opgenomen.

Er zijn ook situaties denkbaar waarin het niet opnemen van een financieringsvoorbehoud in de koopovereenkomst niet tot risico's hoeft te leiden. Zo kan een koper bijvoorbeeld een woning financieren met eigen geld, de mogelijkheid hebben om een familielening aan te gaan of een schenking krijgen voor de aankoop van een woning. Wat betreft bouwtechnische risico's geldt dat deze doorgaans minder groot zullen zijn wanneer de koper zelf de expertise heeft om een woning te beoordelen op eventuele bouwtechnische gebreken of wanneer er al een recent bouwkundig rapport beschikbaar is. Ook heeft de koper na het sluiten van de voorlopige koopovereenkomst drie dagen wettelijke bedenktijd, waarbinnen zonder opgave van reden van de koop kan worden afgezien, ook als er geen enkel voorbehoud is gemaakt. Het hangt dus van de individuele omstandigheden van de koper en de kwaliteit van de woning af, in hoeverre de consument een risico loopt bij een aankoop van een woning zonder voorbehoud van financiering of bouwkundige keuring.

3

**Heeft u er zicht op hoe vaak er afgezien wordt van het financieringsvoorbehoud en/of een bouwtechnische keuring bij de aankoop van een huis?**

Er zijn geen exacte cijfers beschikbaar over het aantal huizenkopers dat een huis aankoopt zonder voorbehoud van financiering of bouwkundige keuring. Op basis van een recente enquête onder NVM-makelaars kan wel een indicatie worden gegeven. Volgens NVM-makelaars die aan het onderzoek hebben meegedaan, is in de tweede helft van 2016 op landelijk niveau 12% van de woningen in hun portefeuille verkocht zonder financieringsvoorbehoud en 57% zonder voorbehoud van bouwtechnische keuring. Uit die enquête blijken er overigens wel regionale verschillen te bestaan; in de regio Amsterdam wordt 45% van de woningen volgens NVM-makelaars verkocht zonder financieringsvoorbehoud.

Ook komt uit de enquête het beeld naar voren dat het aantal aankopen waarbij geen ontbindende voorwaarden is opgenomen toeneemt; ruim de helft van de ondervraagde NVM-makelaars heeft de indruk dat het aantal kooptransacties zonder financieringsvoorbehoud toeneemt en ruim een kwart heeft het beeld dat het aantal transacties zonder voorbehoud van bouwtechnische keuring is toegenomen.

4

**Verhoudt het afzien van een bouwtechnische keuring omwille van het kunnen meebieden op een huis zich wel tot de onderzoeksplicht van de koper? Zijn beide wel verenigbaar?**

De koper dient zich er in het kader van zijn onderzoeksplicht van te vergewissen dat de staat van de woning voldoet aan wat daarover in de koopovereenkomst

wordt afgesproken en wat redelijkerwijs verwacht mag worden gezien de aard van de woning en de mededelingen daarover van de verkoper. Het is echter aan de koper zelf om te bepalen hoe hij deze onderzoeksplicht invult en of hij aanvullend bouwkundig onderzoek nodig acht. Indien de koper twijfelt aan de staat van de woning ligt het op zijn weg om de verkoper om meer informatie te vragen en/of om nader (bouwkundig) onderzoek te doen. Voor gebreken die op het moment van het sluiten van de overeenkomst bij de koper bekend waren of redelijkerwijs bij hem bekend konden zijn, kan de verkoper niet aansprakelijk worden gehouden.

5

**Deelt u de mening van het Financieel Stabiliteitscomité dat de aankoop van een huis zonder financieringsvoorbehoud of een bouwkundige keuring kan bijdragen aan oververhitting op de huizenmarkt?**

Volgens het Financieel Stabiliteitscomité (FSC) kunnen het kopen van een woning zonder financieringsvoorbehoud of bouwkundige keuring, indicatoren zijn dat sprake is van oververhitting op de woningmarkt. Het FSC lijkt hier dus te wijzen op een omgekeerd verband: oververhitting op de huizenmarkt zou kunnen leiden tot het afzien van een financieringsvoorbehoud bij de aankoop van een woning. Ik deel deze zorg van het FSC. In sommige regio's stijgen de woningprijzen snel en staan woningen kort te koop. Hierdoor kunnen consumenten zich onder druk gezet voelen om zeer snel te beslissen en het financieringsvoorbehoud of de bouwkundige keuring achterwege te laten om in aanmerking te komen voor een woning.

Het FSC heeft aangegeven het nuttig te vinden dat een nadere analyse plaatsvindt van het biedingsproces bij de aankoop van woningen en daarbij de rol van bijvoorbeeld taxateurs en makelaars.

6

**Deelt u de mening dat bij een dergelijke grote financiële beslissing omwille van consumentenbescherming deze voorwaarden niet als concurrerend element moeten worden ingezet?**

Vanuit consumentenbescherming vind ik het onwenselijk dat kopers in een oververhitte markt voorbehouden laten vallen in situaties waarin de koper niet zeker weet of hij de woning kan financieren en niet zeker weet of de woning bouwkundig in orde is. Tegelijkertijd constateer ik dat er situaties mogelijk zijn waarin het bieden zonder voorbehouden in principe geen risico's voor de koper met zich meebrengt en wel zekerheden aan de verkoper kan bieden.

7

**Welke mogelijkheden ziet u om het aankopen van een huis zonder financieringsvoorbehoud of bouwkundige keuring tegen te gaan? Bent u de bereid met de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs**

**(NVM) af te spreken deze onwenselijke concurrentie op voorwaarden te stoppen?**

8

**Deelt u de mening dat wanneer de NVM niet in actie komt, bij wet moet worden afgedwongen dat het financieringsvoorbehoud en de bouwtechnische keuring niet als concurrerende voorwaarde mogen worden gebruikt bij de verkoop van een huis?**

Ik heb de brancheorganisaties NVM en VBO erop gewezen dat ik groot belang hecht aan een degelijke advisering over de risico's bij het bieden zonder voorbehouden. Dit betekent mijns inziens dat makelaars negatief zouden moeten adviseren ten aanzien van het afzien van dergelijke voorbehouden als dit tot risico's voor de consument leidt. De NVM en VBO hebben bevestigd dat een aankoopmakelaar zijn opdrachtgever sterk zal afraden om zonder voorbehoud van financiering of bouwkundige keuring een bod uit te brengen indien dat niet verantwoord is.

Het is niet mogelijk om via de brancheorganisaties dekkende afspraken te maken over het afzien van voorbehouden omdat niet alle transacties begeleid worden door een makelaar en niet alle makelaars aangesloten zijn bij een branchevereniging. Ook ligt het niet voor de hand om de mate van contractvrijheid tussen kopers en verkopers in te perken via afspraken met brancheverenigingen.

Ik constateer echter dat er signalen zijn dat het aantal transacties zonder financieringsvoorbehoud of bouwtechnische keuring toeneemt. Dit kan betekenen dat de risico's voor consumenten toenemen. Ik vind het zeer onwenselijk als consumenten onder druk onverantwoorde risico's nemen. Op dit moment is op basis van de huidige cijfers en kennis niet vast te stellen in hoeveel gevallen biedingen zonder voorbehouden tot problemen leiden en of een wettelijk voorbehoud van financiering en/of bouwkundige keuring hier een goede oplossing voor zou bieden. Het kabinet gaat daarom onderzoek verrichten naar de omvang van deze problematiek en zal aan de hand van de uitkomsten vervolgstappen overwegen.