

Oplegnotitie Ronde Tafel Woningmarkt

- Het is cruciaal om te benadrukken dat de **problematiek op de woningmarkt in niemands voordeel werkt**. Soms ontstaat in politiek en media het beeld alsof bijvoorbeeld makelaars en taxateurs er 'gelukkig' mee zouden zijn, maar dat staat ver van de werkelijkheid.
- Veel makelaarskantoren hebben nauwelijks meer aanbod ('droogkoken') en de roep om **meer nieuwbouw is in onze achterban dan ook hoog**. Dat is tegelijkertijd een oplossing voor de tekenen van oververhitting, die terecht worden geconstateerd. We delen dus de benodigde bestrijding van de problemen op de woningmarkt.

Over makelaars

- Er is veel misverstand over de rol van de makelaar. De makelaar is **geen 'neutrale bemiddelaar'**, maar werkt altijd in het belang van of de aankoper of de verkoper. Dat is ook zo geborgd in de Algemene Consumentenvoorwaarden en het Tuchtrecht. **De makelaar is te vergelijken met een 'advocaat' en gaat, uiteraard binnen de kaders van betamelijk gedrag, primair voor het belang van zijn opdrachtgever.**
- Dat betekent dat de aankoopmakelaar volop zal letten op overfinanciering en verstandige verkoopbeslissingen passend bij de mogelijkheden van de aankoper. Hierbij geldt echter wel; **de aankoopmakelaar stelt de aankoper niet 'onder curatele'**. Wanneer deze wil overbieden, dan gebeurt dat nu eenmaal. Dat komt voor, vernemen wij van leden.
- De verkoopmakelaar zal proberen de woning zo snel mogelijk en tegen een zo hoog mogelijke prijs te verkopen omdat dit **in verreweg de meeste gevallen ook de wens van verkoper is**. Er zijn enkele gevallen waarbij verkoper niet per se het hoogste bedrag wil, maar de woning 'gunt' aan bijvoorbeeld een startend stel. Dan zal de makelaar uiteraard overeenkomstig die wens handelen. Maar dat is een minderheid.
- Makelaars geven signalen dat in sommige delen van het land onverantwoorde prijsvorming ontstaat waarover zij zich zorgen over maken. **Makelaars missen echter de bevoegdheid om als 'kalmerende marktmeester' op te treden.**
- Gelet op deze elementen urgeert VBO Makelaar AFM en DNB om **niet te focussen op de effecten maar op de oorzaken**. Die liggen in de problematiek rondom aanbod.
- Kijkend naar de rol van de makelaar op de woningmarkt kan worden geconcludeerd:
 - De makelaar handelt primair in het belang van zijn opdrachtgever;
 - De meeste opdrachtgevers willen snel verkopen tegen een maximale verkoopprijs;
 - Makelaars proberen binnen tuchtkaders rekening te houden met de wederpartij;
 - Het is makelaar echter verboden tegen de belangen van zijn opdrachtgever in te handelen. En koper en verkoper hebben nu eenmaal in de dagelijkse praktijk 'botsende belangen';
 - De makelaar is geen marktmeester en heeft daartoe ook niet de mogelijkheid.

Over taxateurs

- Er is vermoedelijk **geen beroepsgroep die zoveel zelfregulerend handelen heeft laten zien over een significant lange termijn** als taxateurs. Denk aan Permanente Educatie, tuchtrecht, geschillenbeslechting, validatie van woonrapporten, registerinschrijving in het NRVV, etc.
- Het is **zeer teleurstellend dat AFM en DNB die inspanningen én positieve effecten weigeren te erkennen** en 'met de oogkleppen op' focussen op wetgeving boven het laten gedijen van bijvoorbeeld het NRVV.
- VBO Makelaar heeft op 14 september in vele media gewezen op de **perverse prikkels in het taxatiesysteem**. Die komen onder andere vanuit hypotheekverstrekkers, hypotheekadviseurs, taxatiebemiddelingsbureaus en de huizenkoper en bestaan vooral uit **impliciete en niet zelden expliciete morele en financiële druk op taxateur**.
- Je kunt de taxateur als beroepsbeoefenaar wel reguleren, desnoods wettelijk, maar de **prikkels die op de taxateur inwerken zijn niet afhankelijk van de beroepsbeoefenaar maar van het systeem**. Dáár zit de problematiek. Eenzijdig focussen op de persoon van de beroepsbeoefenaar lost niets op.
- VBO Makelaar urgeert eenieder, dus ook AFM en DNB, om op de systeemperversiteit te focussen. Daar zit de uitdaging, **niet in nog meer regels en toezichtmechanismen op de persoon. Want de kat blijft op het spek gebonden als het systeem pervers blijft prikkelen**.
- De primaire vraag is wie daartoe de eerste aanzet moet geven. Vooralsnog lijkt het erop dat **niemand die complexe taak wenst op te pakken**.
- Overigens mag het **niet verbazen dat in een opwaartse markt de taxateur ook opwaarts taxeert**. Sterker nog; als dat niet zou gebeuren, dan zou er pas iets mis zijn.
- Kijkend naar de rol van de taxateur op de woningmarkt kan worden geconcludeerd:
 - De taxateur is vergaand gereguleerd op vrijwel alle gebieden;
 - De problematiek lijkt zich vooral te manifesteren in de systeemperversiteit;
 - Daartoe onderneemt niemand actie, hetgeen zorgelijk is;
 - Opwaartse marktprijzen leiden logischerwijs ook tot hogere taxatiewaarden.

Voor nadere vragen kunt u contact opnemen met *drs. Hans Van den Heuvel*, manager *Beleid & Communicatie van VBO Makelaar* via hans.vandenheuvel@vbo.nl of 070-345 8703.

November 2018