

## Varekamp

Een punt van zorg bij het Minas-systeem in het kader van de Nitraatrichtlijn is nog dat Minas is gebouwd rond fosfaat waarbij het nog maar de vraag is of het voor nitraat ook goed werkt. Graag wordt de mening van de minister daarover vernomen. Al met al zijn wij niet negatief over het Minas-systeem en ook niet over het onder het Minas brengen van de totale agrarische sector, op enkele uitzonderingen na. In relatie tot de Nitraatrichtlijn is de vraag of zeker de verdediging van Minas in Brussel niet steviger en beter had moeten gebeuren.

Ten aanzien van controle en uitvoering van het nu voorliggende wetsvoorstel zie ik ook graag enige nadere duidelijkheid van de minister. Het Bureau heffingen krijgt veel extra werk en de indruk is aanwezig dat er nu al problemen zijn bij voornoemd bureau. Ook de Algemene inspectiedienst zal extra inspanningen moeten verrichten. Denkt de minister aan extra mensen en middelen om een en ander goed te laten verlopen? En als uit eigen informatie van de minister blijkt dat over het boekjaar 1998 van de 117 mln. fosfaat- en stikstofheffing slechts 20 mln. is betaald, dan moet dat hem toch niet vrolijk stemmen. Enige bezorgdheid over de totale uitvoerbaarheid van deze wet, zeker na aanneming van de voorliggende wijzigingen moet bij hem aanwezig zijn.

De nu voorliggende wetswijzigingen, de nrs. 26473 en 26840, hebben samenhang met elkaar, namelijk mestvolumebeleid en mestgebruiksbeleid. De VVD-fractie is op een aantal punten kritisch, maar steunt de wijzigingen omdat het hiermee beoogde macrodoel ons goed ligt. Voornamelijk wachten wij met meer dan gewone belangstelling de beantwoording door de minister af.

De beraadslaging wordt geschorst.

De **voorzitter**: De behandeling van deze wetsvoorstellen zal morgen bij de aanvang van de vergadering worden voortgezet.

---

Aan de orde is de voortzetting van de behandeling van:

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

De beraadslaging wordt hervat.

□

Minister **Korthals**: Voorzitter! Het doet mij genoegen met uw Kamer vandaag het wetsvoorstel inzake afschaffing van de titelbescherming en beëdiging van makelaars te kunnen bespreken. Zoals mevrouw Lodders al weergaf, is het wetsvoorstel beperkt van omvang, maar is de principiële betekenis ervan aanmerkelijk groter. Met het voorstel wordt immers opnieuw een zichtbare stap inzake deregulering gedaan ten aanzien van een branche waarmee een aanzienlijk deel van de bevolking bekend is en misschien niet veelvuldig maar wel op belangrijke momenten bemoeienis heeft.

Ook in dit voorstel klinken de uitgangspunten door die het kabinet hanteert ten aanzien van de wetgeving en overheidsinstanties op het vlak van kwaliteitseisen aan de beroepsuitoefening. De overheid trekt zich terug teneinde ruimte te bieden aan regulering van de branche zelf.

Mevrouw Lodders vroeg: wil de minister eens kort en krachtig uitleggen welk probleem met dit wetsvoorstel moet worden opgelost? Het gaat erom dat de huidige regeling achterhaald is. Er wordt alleen of voornamelijk in schijn bescherming geboden. De vakbekwaamheid wordt slechts eenmaal getest, terwijl bepaalde bemiddelaars die geen beschermde titel hebben in voorkomende gevallen dezelfde diensten net zo goed of beter zouden kunnen verrichten.

Ik hecht eraan nadrukkelijk te zeggen dat dit allemaal niet geschiedt vanuit de gedachte dat de branche of de belangen die daarin aan de orde zijn geen overheidsbemoeienis meer zouden rechtvaardigen. Integendeel, de gedachte is dat de kwaliteit van de beroepsuitoefening alsmede de bewaking daarvan beter door de branche zelf dan door de overheid kan worden geregeld. De beroepsgenoten zijn immers diegenen die voor wat de ontwikkelingen in hun sector betreft de vinger nauw aan de pols hebben. Zij zijn dan ook als eersten in staat te beoordelen op welke wijze de eisen van een behoorlijke beroepsuitoefening verenigd kunnen worden met het inspelen op een steeds veranderende markt. Van door beroepsgenoten in gezamenlijkheid

opgestelde regels mag verwacht worden dat deze om die reden reeds op een draagvlak kunnen rekenen en ook daarom beter gehandhaafd kunnen en zullen worden. De grote flexibiliteit die de branche wordt geboden bij deregulering biedt verder meer ruimte aan de beroepsgenoten om in te spelen op de markt door bijvoorbeeld specialisatie.

Deze pluspunten van deregulering van de branche leveren op hun beurt voordelen voor de consument op. De consument krijgt te maken met een branche die heldere en praktische regels voor zichzelf heeft geformuleerd en zich werkelijk gecommitteerd voelt aan die regels. De totstandkoming van geschillenregelingen geeft de consument meer mogelijkheden om zijn recht te halen. De keuzemogelijkheden nemen toe.

Zoals ik al aangaf, is het terugtrekken van de overheid niet ingegeven door een afgenomen belang van de sector. De keuze voor deregulering impliceert dat de sector in de ogen van het kabinet volwassene is geworden en op eigen benen kan staan. Dat doet niet af aan het feit dat er terdege aandacht is geweest voor de wijze waarop de kwaliteit van de beroepsuitoefening in de praktijk daadwerkelijk gegarandeerd zal worden. Het doet mij dan ook genoegen dat de stuurgroep Certificering makelaars waarin brancheverenigingen en consumentenorganisaties vertegenwoordigd waren de afgelopen week overeenstemming heeft weten te bereiken over een door de branche breed gedragen certificeringsregeling. Binnenkort zal het rapport door die stuurgroep aan de minister van EZ worden aangeboden.

Zoals bekend is, acht het kabinet certificering een middel om de kwaliteit van productie, bedrijfsprocessen en dienstverlening te garanderen op een wijze die met klassieke regelgeving niet kan worden bereikt. Ik beschouw het als een goed teken dat de stuurgroep ondanks de verschillen van inzicht die de deelnemers aan de dag legden dit resultaat heeft weten te behalen. Dit geeft in mijn ogen reden om te vertrouwen op de haalbaarheid van de dereguleringskoers die met het wetsvoorstel is ingezet.

Hiermee meen ik voor dit moment de algemene uitgangspunten die ten grondslag hebben gelegen aan het

## Korthals

voorstel genoegzaam toegelicht te hebben.

Voorzitter! Mevrouw Le Poole vroeg: moet de inwerkingtreding van deze wet niet wachten totdat ook voor de niet-OZ-makelaardij certificeringsregelingen tot stand zijn gebracht? De bijzondere aandacht voor de OZ-makelaardij houdt verband met de specifieke omstandigheden van de gemiddelde afnemer van de diensten in deze branche, namelijk de niet-professionele huizenkoper. Simpel gezegd hebben wij het hierbij over leken die in hun leven hoogstens enkele malen te maken krijgen met de aan- of verkoop van onroerende zaken. Daarbij gaat het bovendien vaak om beslissingen met naar verhouding zeer verregaande financiële consequenties. Om die reden is de totstandkoming van een certificeringsregeling voor OZ-makelaars een belangrijk gegeven voor de beoordeling van dit wetsvoorstel. Dit ligt anders bij veel andere takken van de makelaardij, enerzijds omdat daarbij doorgaans sprake is van afnemers met een professionele achtergrond en anderzijds omdat het financiële belang dat is gemoeid met de transacties waarbij de makelaar bemiddelt doorgaans relatief minder groot is. Bovendien dient te worden bedacht dat de enige soort makelaardij waarvoor de vereiste kennis wettelijk is uitgewerkt de makelaardij onroerende zaken is. Bij andere soorten makelaardij ontbreekt deze waarborg voor de consument. Het uitblijven van een private certificeringsregeling is in dat kader voor de consument dus ook minder bezwaarlijk.

Voorzitter! Gesteld is: de overheid wil met dit voorstel bevorderen dat het bedrijfsleven onderling afspraken maakt over de wijze waarop gewerkt zal worden. Gevraagd is: staat het streven naar certificatieschema's niet haaks op het mededingingsrecht? Naar mijn gevoel is dit niet noodzakelijkerwijze het geval. Het is theoretisch denkbaar dat de eisen die in een certificatieschema gesteld worden van dien aard of inhoud zijn dat deze de mededinging verhinderen, beperken of vervalsen. Indien op dat punt vragen zouden rijzen over een certificeringsschema kan de Nederlandse Mededingingsautoriteit eigener beweging of op verzoek van belanghebbenden zich hierover uitspreken en eventueel aanwijzingen

geven inzake de aanpassingen die noodzakelijk zijn om deze onverenigbaarheid met de mededingingswetgeving op te heffen. Er is echter geen reden om aan te nemen dat het mededingingsrecht per definitie in de weg zou staan aan ieder willekeurig certificeringsschema. De NMa hanteert een toetsingskader voor private regelingen. Dat certificering niet haaks staat op het mededingingsrecht blijkt wel uit het feit dat de NMa zojuist heeft ingestemd met de certificeringsregeling voor installateurs. Een belangrijk punt is dat een certificeringsregeling de mededinging niet onevenredig mag beperken, verhinderen of vervalsen. Het is de verantwoordelijkheid van het certificerende orgaan, ervoor te zorgen dat de certificeringsregeling hieraan voldoet. Het orgaan kan de NMa in dezen ook om advies vragen.

Voorzitter! Verschillende leden hebben vragen gesteld over artikel 69 van het Wetboek van Koophandel, boek I. In dit artikel is bepaald: "De makelaar die een door hem verhandelde wisselbrief of ander handelspapier aan de koper ter hand stelt, staat in voor de echtheid van de zich daarop bevindende handtekening van de verkoper." In het wetsvoorstel waarover wij nu spreken, wordt het woord "makelaar" slechts vervangen door "tussenpersoon". Het effect hiervan is in feite dat de werkingssfeer van dit artikel wordt uitgebreid. Ik zie dus niet in dat deze wijziging een achteruitgang betekent, integendeel.

Voorzitter! Komt er, zo vroegen verschillende sprekers, een stelsel van tuchtrecht in de nieuwe situatie? Mevrouw Le Poole vroeg of een certificeringsstelsel ook zal zijn voorzien in het tuchtrecht. Dat is aan de samenwerkende organisaties. Ik vind niet dat de overheid zich daarmee zou moeten bemoeien. Het staat de organisaties vrij, een stelsel van tuchtrecht deel te laten uitmaken van een certificeringsregeling voorzover daarbij niet in strijd met het mededingingsrecht wordt gehandeld, maar dit geldt voor iedere bepaling in een certificeringsregeling. Ik wijs er echter op dat makelaars in de huidige situatie evenmin onderworpen zijn aan een stelsel van wettelijk tuchtrecht. Wel hebben sommige organisaties van makelaars op dit moment gedragscodes geformuleerd waaraan de leden zich moeten houden. Maar het is dus aan de organisaties zelf om

dergelijke codes te ontwikkelen, en dat blijft zo.

De heer Pitstra vroeg naar mijn mening over een artikel in WPNR. De auteur daarvan vindt dat de titel makelaar niet moet worden afgeschaft voordat er zekerheid omtrent een certificeringsregeling zal zijn verkregen. De makelaars in onroerend goed hebben echter al een regeling gereed, zoals ik al aangaf, zodat ik deze zorg niet kan delen.

De heer Holdijk vroeg waarom het zo lang geduurd heeft voordat ik de nadere memorie van antwoord uitbracht. Er is eigenlijk maar één werkelijke reden: de kritische toon in het nadere voorlopige verslag. Die vergde enige tijd voor beraad. Overigens wijs ik erop dat dit nadere voorlopige verslag op 8 juli werd uitgebracht en dat op 30 oktober de nadere memorie van antwoord aan de Eerste Kamer werd toegezonden. Er zat dus ook nog een zomerreces tussen, maar dit is de enige reden waarom het wat lang heeft geduurd. Maar voor het overige is de regering behoorlijk snel geweest, wat ook uit de bijdrage van de heer Holdijk bleek.

Mevrouw Le Poole vroeg naar de stand van zaken bij de behandeling van het wetsvoorstel tot wijziging van het BW inzake de koop van onroerend goed. Zij vroeg ook naar mijn mening over het voorstel om inschakeling van een notaris daarbij verplicht te stellen. Het wetsvoorstel is gereed voor mondelinge behandeling; de Tweede Kamer moet het nu gaan agenderen. Vooralsnog heeft de regering vastgehouden aan de oorspronkelijke opzet, namelijk het niet verplicht stellen van inschakelen van een notaris. Ik hoop dat dit wetsvoorstel binnenkort door de Tweede Kamer zal worden geagendeerd, maar zoals men weet, liggen er bijzonder veel wetsvoorstellen van het ministerie van Justitie bij de Tweede Kamer, zodat wij toch ook te maken hebben met de prioriteiten van deze Kamer bij het opstellen van de agenda.

Mevrouw Kneppers wees erop dat er in de huidige regeling aan buitenlanders aanvullende eisen worden gesteld en zij vroeg, hoe de situatie straks zal zijn. Op dit moment mogen buitenlanders zonder meer bemiddelen op de Nederlandse markt. Dit zal ook zo blijven. Nu worden aan buitenlanders die de titel makelaar willen

## Korthals

verwerven, aanvullende eisen gesteld. De Europese richtlijnen bieden hiervoor enige ruimte. Bij een private regeling is het aan de marktpartijen om te beslissen, welke waarde zij aan buitenlandse diploma's en andere bewijsmiddelen willen toekennen. Dit kan dus heel goed leiden tot het stellen van aanvullende eisen aan buitenlandse makelaars die gecertificeerd willen worden. Maar uiteraard kunnen buitenlanders zich onder de nieuwe regeling net zo goed als Nederlanders zonder meer makelaar noemen.

De heer Holdijk vroeg of de beëdiging van taxateurs eigenlijk niet zou kunnen worden gehandhaafd. De beëdiging van taxateurs was geregeld in de Wet op de kamers van koophandel. Eind 1997 is er besloten, deze regeling te beëindigen. Deze beslissing leidde tot een motie-Korthals waarin werd gevraagd, de beëdiging van makelaars eveneens af te schaffen. De beëdiging van taxateurs heeft nog twee jaar mogen doorlopen en ze is per 1 januari 2000 daadwerkelijk beëindigd.

Hoe staat het met de certificeringsregeling voor taxateurs? Op 18 januari jongstleden is de stichting Registertaxateurs onroerendgoedzaken van start gegaan. Deze stichting beheert een register waarin taxateurs zich gedurende een overgangperiode van vijf jaar kunnen laten inschrijven, met vermelding van onder meer opleiding, ervaring, huidige functie en lidmaatschap van de brancheorganisatie. In deze vijf jaar krijgt de taxateur de gelegenheid, uiteindelijk te voldoen aan eisen die aan registratie gesteld zullen worden. Alleen als daarvan sprake is, zal hij definitief worden opgenomen in het register en zal hij zich register-taxateur mogen noemen. Het systeem voorziet in een onafhankelijke toelatingscommissie die beslist over de inschrijving. Bij twijfel legt zij haar conceptbesluit voor aan het bestuur van de stichting. Verder zijn er verschillende reglementen waarin een klachtenprocedure en gedragsregels zijn neergelegd.

Met name de heer Pitstra vroeg om meer informatie over een certificeringsregeling voor makelaars. Op dit moment hebben wij nog niet de beschikking over het ontwerp hiervoor. De stuurgroep die deze regeling in de steigers heeft gezet, heeft nadrukkelijk met de presentatie

van haar ideeën willen wachten tot de Kamer vandaag haar oordeel zou hebben gegeven. Aanstaande donderdag zal de stuurgroep op een persconferentie haar eindrapport aan mijn collega van Economische Zaken presenteren.

Tot slot nog de vraag of er in de certificeringsregeling zal worden voorzien in een overgangsregeling voor makelaars. Naar ik heb begrepen, gaan de gedachten van de stuurgroep uit naar een regeling waarin bij de start van het certificeringsstelsel bepaalde groepen beroepsbeoefenaars direct worden gecertificeerd. Dit geldt voor beëdigde makelaars en voor bepaalde andere groepen waarvan de vakkundigheid uit bijvoorbeeld diploma's blijkt. Deze regeling zou voor vijf jaar gelden en deze categorie gecertificeerde makelaars dient na vijf jaar dus te kunnen aantonen dat zij voldoet aan de certificeringseisen.

□

Mevrouw **Lodders-Elfferich** (CDA): Voorzitter! Wij hebben met interesse geluisterd naar het antwoord van de minister. Daaraan voorafgaand hebben wij natuurlijk ook naar elkaar geluisterd. Ik heb vastgesteld dat de woordvoerders van de andere fracties veel vragen hebben gesteld die bijzonder veel overeenkomst vertonen met vragen die ik namens mijn fractie had gesteld. Het is heel duidelijk dat er in deze Kamer een tamelijk kritische geest ten opzichte van dit wetsvoorstel heerst. Ik denk dat dit op zichzelf ook belangrijk is; het geeft aan hoe wij ertegen aankijken.

De heer Holdijk schetste het beeld van een mondige, redzame consument, in tegenstelling tot het beeld dat elders is opgeroepen, en naar zijn indruk ook wel in deze Kamer, namelijk dat van een kwetsbare consument die extra bescherming zou behoeven. Ik moet zeggen dat ik niet van mening ben dat alle consumenten die zich begeven op de markt waarop makelaars actief zijn, tot de kwetsbaren gerekend zouden kunnen worden. Er zijn er natuurlijk heel velen die heel goed hun eigen zaken kunnen behartigen. Die zullen consumentenbescherming dan ook niet zo vreselijk hard nodig hebben, maar – ik laat het aspect van de steeds stijgende huizenprijzen maar

even buiten beschouwing – wij kunnen niet ontkennen dat er zich toch ook steeds meer consumenten op de huizenmarkt begeven die behoren tot de minder kapitaalkrachtigen. De verschuiving van huurwoningen naar koopwoningen betekent dat velen, ook degenen met een kleine beurs, zich op de huizenmarkt begeven. De bescherming van zulke consumenten is erg belangrijk. Voorstellen als drie dagen bedenktijd na het kopen van een woning en het laten tekenen van de voorlopige koopovereenkomst bij de notaris illustreren alleen maar dat bescherming van de consument bij dit soort belangrijke transacties duidelijk geboden is. Dit naar aanleiding, voorzitter, van wat er door anderen is opgemerkt.

Met betrekking tot het antwoord van de minister merk ik het volgende op. Ik heb de minister op mijn vraag naar een concreet beeld van de problemen die zich op het terrein van de makelaardij voordoen, niet veel anders horen zeggen dan dat hij pluspunten opnoemt van de nieuwe regeling, de regeling van deregulering naar zelfregulering. De minister is kennelijk een overtuigd voorstander van deregulering en van het systeem dat nu in dit wetsvoorstel neergelegd is. Daarover kun je natuurlijk van mening verschillen. Ik heb niet gehoord dat hij ingegaan is op mijn opmerkingen over hoe tegen marktwerking en concurrentie en mededingingsaspecten aan te kijken in bredere zin, met name als het om dit terrein gaat. De minister is ervan overtuigd dat het nieuwe systeem beter zal zijn, omdat het de markt transparanter zou maken. Ik heb die overtuiging nog steeds niet, voorzitter.

Dit voorstel ligt er nu en kennelijk is er inmiddels behoorlijk vordering gemaakt – dat is natuurlijk een heel belangrijk element in de beantwoording van de minister – met de certificeringsregeling. Die hoefde kennelijk deze Kamer nog niet te overtuigen, want men houdt hem even op totdat de Kamer haar oordeel heeft geveld. Nu, dat zij dan zo. Daar mag ik dus uit afleiden dat er in ieder geval voor de vastgoedmakelaars een regeling is. Maar dan heb ik nog niets gehoord over een regeling die tuchtrecht inhoudt en over de vraag hoe de geschillenregeling eruit zal gaan zien voor de branche als geheel. We hebben er ook nog geen inzicht in gekregen –

## Lodders-Efferich

misschien kan de minister daar wat meer over zeggen – hoe het nu ligt bij die andere sector, namelijk die van de makelaars in goederen en diensten. Daar is kortgeleden in een brief – er is al eerder aan gerefereerd vanavond – gemeld dat dit nog wel eens wat langer zou kunnen gaan duren. Hoeveel langer zal dit zijn en hoe groot zijn dan de problemen die daardoor mogelijk zouden kunnen ontstaan? Misschien kan er nog iets meer over gezegd worden.

Ten slotte kom ik even terug bij datgene waar ik in eerste termijn mee geëindigd ben. De overheid heeft naar onze vaste overtuiging bij het abandonneren van een bepaald terrein zorgvuldigheid te betrachten en haar verantwoordelijkheid te nemen, als het gaat om de wijze van overgang van het ene regime naar het andere. Wij hebben gezegd dat daartoe dan ook behoort het aansluiten op het vigerende systeem van beëdiging en titelbescherming en alles wat eromheen zit, alsmede wettelijk tuchtrecht. De minister zei daarnet wel dat er nu ook geen wettelijk tuchtrecht bestaat, maar ik heb toch in het Wetboek van Koophandel iets anders gelezen. Ik denk dat dit er wel is en dat dit ook zijn werking heeft. Maar goed, dat kan worden vervangen door een ander soort tuchtrecht. Tuchtrecht, geschillenregeling en certificering zijn een vervanging van het huidige systeem, hetgeen op een gegeven moment zou kunnen betekenen dat ook onder dat regime de makelaardij goed is geregeld. Daartoe is heel wezenlijk – om die conclusie te kunnen trekken – dat de termijn van inwerkingtreding een zodanige is dat het zo goed mogelijk kan samenvallen. Het kan zijn dat ik niet goed heb geluisterd, maar ik heb de minister daar niets over horen zeggen. In de stukken die ons bereikt hebben, is het tijdstip van 1 januari 2001 voortdurend gebezigd. Ik zou graag nog van de minister willen horen hoe hij daar nu tegenaan kijkt en of dat nog steeds zijn voornemen is. Dan wel of hij de beroepsgenoten, de brancheorganisaties, de gelegenheid zou willen bieden nog een aantal maanden extra te krijgen om ook de laatste onderdelen van de instrumenten die bij zelfregulering horen, namelijk tuchtrecht en geschillenregeling, tot een goed einde te brengen. Dat geldt dan ook waarschijnlijk alleen nog maar voor de vastgoedbranche. Daar zou ik

graag nog iets meer over willen horen, voorzitter.

□

Mevrouw **Kneppers-Heijnert** (VVD): Mijnheer de voorzitter! Ik heb nog een paar korte vragen aan de minister. Om met het laatste te beginnen, wat betreft de termijn van inwerkingtreding: daar sluit ik mij graag aan bij de vraag van mevrouw Lodders.

Ik had nog de vraag gesteld – misschien vindt de minister hem wat theoretisch, maar ik zou er graag een antwoord op willen hebben – of het niet een oplossing was geweest om het begrip makelaar te vervangen door het begrip gecertificeerd tussenpersoon.

Voorts had ik de vraag gesteld of minister of regering nog van plan is iets aan de voorlichting te doen en welke concrete activiteiten in elk geval zullen worden ondernomen.

Ten slotte heb ik nog een heel andere vraag. Ik heb gehoord dat de optometristen – mensen met een HBO-opleiding, personeel in opticienszaken – van minister Borst begin november de titelbescherming hebben gekregen. Ik vroeg me daarbij af of de regering wel erg eenduidig was in haar beleid van deregulering.

□

De heer **Holdijk** (SGP): Voorzitter! Ik dank de minister voor zijn reactie mede naar aanleiding van onze inbreng.

Het hoofdpunt bij dit wetsvoorstel vind ik de bescherming van de consument, namelijk in hoeverre die noodzakelijk is en in hoeverre daarin, anders dan door wettelijke regelingen, het beste voorzien kan worden.

In de eerste plaats zou ik richting mevrouw Lodders, die daar een opmerking over maakte, willen zeggen dat het natuurlijk zo is dat de thans beëdigde makelaars voor verreweg het grootste deel straks gecertificeerde makelaars of tussenpersonen zullen zijn. In die zin zie ik helemaal niet dat er nu een vreselijk gat valt in de bescherming van de consumenten. Als daar werkelijk maanden of misschien zelfs jarenlang een gat zou vallen, kun je je voorstellen dat er nieuwe figuren op de markt komen die niet aan de regelingen voldoen, noch aan de oude, noch aan de nieuwe. In dat

verband wil ik mij aansluiten bij haar vraag richting de minister over de invoeringsdatum. Daarbij wil ik nog wel even zeggen, in aansluiting op wat ik in eerste termijn zei over de behandelingsduur van het wetsvoorstel, dat het verder verschuiven van de invoeringsdatum, naar welke datum dan ook, er niet toe moet leiden dat het inmiddels – zo begreep ik de minister – bereikte resultaat, hetzij qua openbaarmaking, hetzij qua werkelijk functioneren, weer op zich zou gaan laten wachten.

Ik blijf even bij het punt van de bescherming van de consument, voorzitter. De minister heeft gezegd hoe het staat met wetsontwerp 23095, inzake de aanvulling van titel 7.1 van het BW. Daar zal in eerste instantie de Tweede Kamer haar oordeel over moeten geven, maar in elk geval is het een feit dat er, langs welke weg precies dan ook, een extra bescherming voor de consument zal komen. Ik wijs er nog maar eens op dat er in titel 7.7 van het BW al enkele bepalingen zijn aangaande de rechtsverhouding tussen bemiddelaars en opdrachtgevers. Daarbij onderken ik natuurlijk wel dat thans de rechtbank aan makelaars in bepaalde gevallen sancties kan opleggen. Dat gebeurt ambtshalve op vordering van de officier van justitie of op verzoek van een belanghebbende ingevolge artikel 65a van het Wetboek van Koophandel. Het kan ertoe leiden dat een makelaar thans ingevolge artikel 65 door de rechtbank van zijn hoedanigheid van makelaar vervallen wordt verklaard. Dit verliezen we natuurlijk – dat onderken ik – met het afschaffen van deze regeling. Die controlemiddelen vervallen en komen nu deels in handen van de beroepsgroep zelf. De vraag is nu of daar van gelijkwaardige middelen sprake is, bij een particuliere geschillenregeling en misschien tuchtrecht.

Dan kom ik nog even op het punt van de beëdiging van taxateurs. Ik heb zelf deels al erkend dat die beëdiging in de loop der jaren voor een belangrijk deel verloren is gegaan. Ik begrijp dat de minister in een andere hoedanigheid daar een handje bij heeft geholpen. Niettemin blijf ik dat betreuren. Ik herinner mij nog goed de situatie waarin taxateurs incidenteel werden beëdigd. Dat had tot gevolg dat zij telkens weer met de neus op hun

## Holdijk

verantwoordelijkheid werden gedrukt. Ik wijs erop dat in het openbaar bestuur de eed lange jaren is teruggedrongen en dat wij op het ogenblik op diverse niveaus zien dat de eed weer een zekere herwaardering en herleving doormaakt. Zo gek is mijn pleidooi nog niet om de beëdiging weer in het leven te roepen voorzover zij is afgeschaft.

Ik heb begrepen dat ik geen antwoord kan krijgen op de vraag naar het inmiddels bereikte kwaliteitsniveau in de certificeringsregeling, aangezien de minister deze nog niet kent.

□

De heer **Pitstra** (GroenLinks): Voorzitter! Ik dank de minister voor zijn beantwoording. Het was een zakelijke beantwoording, recht op het doel af en met weinig filosofie. Ik heb verwezen naar het oude EZ-denken en naar het nieuwe denken, waarbij de borging van het publieke belang via regelgeving toch weer wordt benadrukt. Daarop is nog geen reactie gekomen. Ik zou het op prijs stellen als de minister er alsnog op zou ingaan. Ik denk dan aan de bescherming van de consument, die niet in alle opzichten zo geëmancipeerd is als de heer Holdijk veronderstelt. Er is vaak sprake van machtsongelijkheid, informatie-asymmetrie. De heer Holdijk, die bij onderwerpen op het terrein van privatisering en dergelijke meestal zeer kritisch is, steunt dit wetsvoorstel tot mijn verbazing. Misschien is het een signaal dat het allemaal wel meevalt. Ik weet niet goed hoe ik het moet interpreteren.

De minister zegt dat de huidige bescherming eigenlijk niet zoveel voorstelt. Hij sprak van een schijnbescherming.

De heer **Holdijk** (SGP): In het algemeen zijn wij vrij positief over de mondigheid van de burger. Ik begrijp best dat de aanschaf van een huis of de koop van een stuk grond of bouwterrein geen alledaagse bezigheid is, maar wij moeten niet doen alsof ineens alle bescherming wegvalt. Ik heb op het BW gewezen. Ik heb op het voortbestaan van de beëdigde makelaars gewezen. Er is geen sprake van dat daar een gat valt. Iedere consument die zichzelf niet vertrouwt, zou ik uiteraard aanraden om zich tot een bemiddelaar te wenden die aan eisen voldoet.

De heer **Pitstra** (GroenLinks): De essentie van het wetsvoorstel is dat het voldoen aan wettelijke eisen vervalt. Iedereen mag een bordje "makelaar" op de muur spijkeren. Dat geeft de mogelijkheid om je dikker voor te doen dan je bent. Het huidige systeem is ook niet ideaal, maar het zou wel kunnen worden gemoderniseerd. Aangezien de heer Holdijk in het algemeen terughoudend is met deregulering en privatisering – bij de Notariswet waren wij bondgenoten – verbaast het mij dat hij in dit geval een afwijkende lijn kiest.

De heer **Holdijk** (SGP): Ik heb het grote verschil aangegeven tussen makelaars, die een puur commerciële bezigheid verrichten, en notarissen en deurwaarders, die deels een ambtelijke taak hebben te verrichten. Dat is voor mij het essentiële onderscheid. Daaraan verbind ik het niveau en de middelen van bescherming van de consument.

De heer **Pitstra** (GroenLinks): Dat is een helder onderscheid. Of makelaars echter puur commercieel zijn, vraag ik mij af. Er is ook sprake van vakmanschap, van onafhankelijkheid, van verstand van huizen.

De minister heeft erop gewezen dat de huidige bescherming een schijnbescherming is. Ik ben dat grotendeels met hem eens, maar er had ook gekozen kunnen worden voor modernisering.

Hoe zit het met de voorlichting over deze wet? Wordt dat helemaal overgelaten aan de beroepsgroep?

Namens de fracties van het CDA en de VVD is gesproken over de naadloze overgang. Voor de minister komt de certificering erg goed uit. Donderdag wordt zij gepresenteerd. Ik heb begrepen dat dat te maken heeft met het feit dat de sector wilde afwachten of de Eerste Kamer met het wetsvoorstel zou instemmen. Kennelijk is daar sprake van enig strategisch gedrag.

Wij zitten daarmee wel voor een dilemma. Wij kennen de certificering nog niet. Wij weten niet wat erin komt te staan. Ik stel de minister er een paar vragen over. Wanneer gaat de certificering in en zit er nu wel of geen tuchtregeling in? Ik heb bij geruchte vernomen dat geen sprake zal zijn van een tuchtregeling. Klopt dat? Ik vind zo iets wel belangrijk. Zal er een geschillenregeling in worden opgenomen? Is de certificering voor

iedereen verplicht? Ik zou daar wel voor zijn. Zit er enig overheidstoezicht, enige toetsing en controle in? De Eerste Kamer moet instemmen met een wetsvoorstel, terwijl de certificering er nog niet is. Mevrouw Lodders heeft gevraagd of ter wille van de naadloze overgang de invoering kan worden opgehouden totdat de discussie over de certificering heeft plaatsgevonden en de certificering kan ingaan. Voor de minister is dit geen *conditio sine qua non*. Als hij deze toezegging niet wil doen, is het wellicht verstandig om een motie te produceren om druk op de ketel te zetten en de wens van de senaat wat duidelijker te maken. Ik ben benieuwd of de minister met zijn beantwoording de motie nog overbodig wil maken.

□

Mevrouw **Le Poole** (PvdA): Voorzitter! Ik dank de minister voor zijn antwoorden. Er zit nog wel een aantal onduidelijkheden in. Wij weten niet wat de certificeringsregeling zal inhouden. Over een eventuele geschillenregeling heeft de minister niets gezegd. Hij vindt dat hij geen mening hoeft te hebben over een tuchtregeling. Wij vinden zo'n tuchtregeling wel een heel goed idee. Misschien moet iets meer tijd worden genomen, opdat de certificeringsregeling, de geschillenregeling en hopelijk ook een tuchtregeling gereed zijn op het moment van invoering van de wet. Kan de minister toezeggen dat de invoering ietsje zal worden opgeschoven?

Vervolgens wil ik kort ingaan op boek 7 BW, dat weliswaar hier niet aan de orde is. Het is in de Tweede Kamer nog niet voor mondelinge behandeling gereed. Ik wil echter alvast een voorschotje nemen op de behandeling van dit wetsvoorstel, want het zal op een goed moment hier aan de orde komen. Ik ga er namelijk van uit, dat dit niet in de Tweede Kamer zal worden verworpen. De minister zegt niet te voelen voor inschakeling van de notaris, zoals in Amsterdam gebruikelijk is. Ik vraag hem om daar nog eens over na te denken. Ik heb namelijk het idee dat de drie dagen bedenkijd en de schriftelijke overeenkomst een systeem in stand houdt waarbij, als de zaak voor de notaris komt, er niet veel meer aan te doen is. Ik begrijp dat het systeem in Amsterdam vrij

## Le Poole

goed werkt. Op die manier, of misschien een iets andere manier, kan het nuttig zijn om de notaris hierbij in te schakelen. Maar goed, vandaag gaat het daar niet over.

Ook ik heb gevraagd naar wat de regering gaat doen om het publiek voorlichting te geven over de verandering van het makelaars-systeem. Daarop heeft de minister niet geantwoord. Ik wil er graag nog iets over horen. Mijn fractie vindt dat de overheid in dit stadium wel een taak heeft op dat gebied, omdat zij zich zo lang met de makelaars bemoeit heeft.

Ik ga verder niet in op de makelaars in goederen en diensten. Ik begrijp dat de regering bij het standpunt blijft dat dit soort regelgeving voor hen minder nodig is. Ik hoop wel dat het allemaal zo geregeld wordt dat de mensen die met die branche te maken hebben, afdoende beschermd worden.

Tot slot heb ik geen antwoord gehad op mijn vraag naar reeds betaalde griffierechten. Vindt de minister dat daarvoor iets moet of kan worden geregeld?



Minister **Korthals**: Voorzitter! Tegen mevrouw Ladders zeg ik dat ik al uitgebreid ben ingegaan op de positie van de consument. Ik heb drie voorbeelden gegeven op grond waarvan ik denk dat de positie van de consument zal worden versterkt. De certificeringsregeling werkt ten voordele van de consument, al was het alleen al vanwege het feit dat de consumentenorganisaties daarbij betrokken zijn.

Een belangrijk punt in het betoog van alle sprekers was de vraag: wat staat er in die certificeringsregeling? Toen het wetsvoorstel in de Tweede Kamer werd behandeld, was de Tweede Kamer daar niet van op de hoogte. Een van de aardigheden is juist dat wij dit geheel willen overlaten aan de betrokken brancheorganisaties en overige betrokkenen bij de certificeringsregeling. Ik wacht ook met spanning af wat er precies in die certificeringsregeling staat die mij kennelijk op 7 december aanstaande zal worden via mijn collega van Economische Zaken. Overigens weet ik wel dat er inmiddels gewerkt wordt aan geschillencommissies. Er komen drie geschillencommissies. Het is nog niet mogelijk om één geschillencom-

missie in te stellen, omdat het daarvoor noodzakelijk zou zijn dat de leveringsvoorwaarden van de betrokken brancheorganisaties op elkaar zijn afgestemd. En dat is op zichzelf behoorlijk ingewikkeld. Dat kost dus nog wel enige tijd. Ik ga er echter van uit dat de brancheorganisaties en overige betrokkenen bij de certificeringsregeling het belangrijk vinden dat er een geschillencommissie komt en dat er uiteindelijk ook tuchtrecht komt. Dat versterkt namelijk ook de organisaties zelve.

Verschillende sprekers gingen alvast in op het wetsvoorstel boek 7 BW, dat bij de Tweede Kamer is ingediend. Ik moet zeggen dat niet ik, maar de staatssecretaris dit wetsvoorstel behandelt. Het lijkt mij belangrijk dat de Tweede Kamer enigszins op de hoogte is van de voorlopige gedachten die in de Eerste Kamer spelen. Vooralsnog houden wij het echter op de situatie zoals die thans in het wetsvoorstel is vastgelegd, die ik zojuist genoemd heb.

Mij werd in het algemeen gevraagd hoe ik tegen marktwerking aankijk. Zij is niet de panacee voor alles, maar als liberaal heb ik wel het idee dat marktwerking heilzaam is voor onze samenleving. Ik weet echter zeker dat marktwerking niet in iedere situatie noodzakelijk is. Maar het is wel een goed uitgangspunt dat de markt beter gaat werken. Daar gaat het regeringsbeleid met betrekking tot de MDW – marktwerking, deregulering en wetgevingskwaliteit – ook van uit.

De heer Pitstra vroeg in dit verband of ik hierover een wat filosofische beschouwing wilde houden, met name over het publieke belang dat via regelgeving moet worden veiliggesteld. Dat is een heel breed onderwerp. Op zichzelf ben ik het met hem eens, dat dit moet gebeuren. Ik vind niets belangrijker dan het publieke belang. Een van de zaken waarvoor de overheid moet opkomen, is dat het publieke belang op een goede wijze verdedigd wordt. Dat moet dan ook in de regelgeving worden vastgelegd. Ik sprak al over mijn verwachting, dat het tuchtrecht inderdaad zal worden vastgelegd.

Alle sprekers vroegen of de invoeringsdatum van 1 januari 2001 kan worden uitgesteld. De heer Pitstra dreigde zelfs nog met een motie, maar die heeft hij niet ingediend, omdat die motie kennelijk

nog niet klaar was. Ik neem aan dat hij ook vraagt om een zeker uitstel van de inwerkingtreding van de wet. Dat is op zichzelf een moeilijke kwestie. In de Tweede Kamer hebben wij duidelijk gezegd dat wij ons niet afhankelijk moeten stellen van de certificeringsregeling, omdat dit zou kunnen betekenen dat men niet meewerkt aan die certificeringsregeling in de hoop dat er dan uiteindelijk geen wet zou komen. Die wet kan er nu wellicht wel komen. Van alle kanten is gezegd dat het belangrijk is dat er een naadloze aansluiting komt. En passant heb ik gehoord dat de vertegenwoordigers van de branche zeggen: het wetsvoorstel zouden wij liever niet hebben gehad, maar als het wel komt, kan het beter zo snel mogelijk komen. Dat neemt niet weg dat ik bereid ben om tegemoet te komen aan het vrij algemene gevoel van de Eerste Kamer. Ik wil dus een zeker uitstel aan de inwerkingtreding van het wetsvoorstel verbinden, mits dat echt een heel korte termijn is. Het liefst zou ik zeggen: uitstel tot 1 maart. Dat is dan twee maanden uitstel. Ik ben echter ook bereid om de inwerkingtreding tot 1 april uit te stellen. Als de Kamer het goed vindt, wil ik over deze twee data met de betrokken organisaties een gesprek voeren. De wet treedt dan per 1 maart of 1 april 2001 in werking.

Mevrouw Ladders vroeg of was voorzien in een duidelijke en adequate klachtenregeling bij het certificeringsschema makelaars onroerendgoedzaken. Naar ik heb begrepen, leeft bij de OZ-makelaardij het voornemen om te komen tot één overkoepelende klachtenregeling en klachteninstantie voor de drie brancheorganisaties gezamenlijk. Op dit moment is dat nog niet mogelijk, omdat daarvoor, zoals ik al gezegd heb, vereist is dat ook de leveringsvoorwaarden van de organisaties worden gelijkgetrokken. Dat is nu nog niet het geval. Daaraan is wel aandacht gegeven binnen de stuurgroep. Het gaat dus wel die richting uit. Voor een werkelijk belangrijke organisatie, die zichzelf serieus neemt, is het noodzakelijk dat er een klachtenregeling komt. Ik ga er dan ook van uit, dat die er daadwerkelijk zal komen. De organisaties hebben hard moeten werken om tot die certificeringsregeling te komen. Zij moeten in korte tijd veel doen, dus wij kunnen niet

## Korthals

op korte termijn alles van die organisaties verwachten.

Mevrouw Kneppers kwam met een vervelende vraag door te zeggen dat de optometristen nu waarschijnlijk wel een titelbescherming hebben. Het enige wat ik hiervan weet, is dat de Wet op de beroepen in de individuele gezondheidszorg de mogelijkheid geeft van titelbescherming.

Mevrouw Kneppers vroeg of het niet nuttig is om het begrip makelaar te vervangen door gecertificeerd tussenpersoon. Dit levert per saldo naar mijn gevoel geen wijziging van de regeling op. Het gaat er nu juist om dat de branche de zaken zelf gaat regelen. In het voorstel van mevrouw Kneppers zou de overheid dezelfde rol blijven vervullen en de door ons voorgestane transparantie in de markt niet ontstaan.

Mevrouw Le Poole kwam nog terug op de behandeling van het wetsvoorstel tot wijziging van het BW inzake de koop van onroerend goed. Ik ben hier al op ingegaan. Ik neem kennis van haar voorlopige opvatting. Wij krijgen nog een uitgebreide mondelinge behandeling in de Tweede Kamer.

Alle sprekers hebben het erover gehad dat het nuttig is om de overheid een rol te geven bij de voorlichting. Dit vind ik primair een taak van de branches zelf. Niettemin ben ik bereid om met de branches in overleg te treden om te kijken in hoeverre wij hieraan enige steun kunnen geven.

Tot slot kom ik op de vraag van mevrouw Le Poole hoe het zit met de griffierechten die al betaald zijn. Ik denk dat wij nu twee vliegen in een klap kunnen slaan. Als de inwerking-treding van het wetsvoorstel wordt uitgesteld tot 1 maart of 1 april kan er in de tussentijd wellicht ook een oplossing komen voor de griffierechten waar mevrouw Le Poole het over heeft.

Mevrouw **Le Poole** (PvdA): Realiseert de minister zich dat de verzoekers van alle verzoeken die afgewezen worden, door de rechtbank gehoord moeten worden en wat voor werkbelasting dat voor de rechtbanken is?

Minister **Korthals**: De werkbelasting voor de rechtbanken is inderdaad enorm groot, dat realiseer ik mij ook. Als men in de tussentijd geen kans ziet om hier gevolg aan te geven,

denk ik dat de griffierechten ook terugbetaald zullen worden. Voorzover ik weet, staat de overheid hier buiten, maar ik kan mij niet voorstellen dat zij deze houden.

De beraadslaging wordt gesloten.

Het wetsvoorstel wordt zonder stemming aangenomen.

Sluiting 22.36 uur

## Besluiten en ingekomen stukken

### Lijst van besluiten

De voorzitter heeft na overleg met het College van senioren besloten om:

a. de plenaire behandeling van de volgende wetsvoorstellen te doen plaatsvinden op:  
11 december 2000

Wijziging van de Wet gelijke behandeling van mannen en vrouwen en van Titel 7.10 van het Burgerlijk Wetboek ter uitvoering van de EG-richtlijn inzake de bewijslast in gevallen van discriminatie op grond van geslacht (27026);

Wijziging van de Arbeidsomstandighedenwet 1998 (Technische verbeteringen en aanpassingen) (27091);

11, 12 en 13 december 2000

Wijziging van de Mediawet en van het Wetboek van Strafrecht, alsmede intrekking van de Wet op de filmvertoningen (26841);

18, 19 en 20 december 2000

Wijziging van de Pensioen- en spaarfondsenwet en enige andere wetten (recht van keuze voor ouderdomspensioen in plaats van nabestaandenpensioen en gelijke behandeling van mannen en vrouwen) (26711);

Nieuwe regeling voor verplichte deelneming in een bedrijfstakpensioenfonds (Wet verplichte deelneming in een bedrijfstakpensioenfonds (200.) (27073);

Wijziging van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek in verband met de openstelling van het huwelijk voor personen van hetzelfde geslacht (Wet openstelling huwelijk) (26672);

Wijziging van Boek 1 van het Burgerlijk Wetboek (adoptie door personen van hetzelfde geslacht) (26673);

Regels met betrekking tot het beëindigen van de overeenkomst van samenwerking van de elektriciteits-

productiesector en tot het aandeelhouderschap van de netbeheerder van het landelijk hoogspanningsnet (Overgangswet elektriciteitsproductiesector) (27250);  
16 januari 2001

Wijziging van de wet tot wijziging van de Wet algemene regels herindeling, de Provinciewet en de Gemeentewet (Wijziging procedurele bepalingen) (Begrip grenscorrectie) (26655);

23 januari 2001

Gerechtsdeurwaarderswet (22775);

Wijziging van de Gerechtsdeurwaarderswet ter nadere regeling van de gevolgen van ambtshandelingen van gerechtsdeurwaarders die in strijd zijn met de volkenrechtelijke verplichtingen van de Staat (23081);

b. het voorbereidend onderzoek van de volgende wetsvoorstellen door de vaste commissies voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat te doen plaatsvinden op 16 januari 2001:

Wijziging van de Kieswet houdende verschuiving van de Tweede-Kamerverkiezing in geval deze in hetzelfde jaar valt als de raads- of statenverkiezing (27009);  
Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer te doen plaatsvinden op 13 februari 2001:

Wijziging van de Wet milieubeheer (structuur beheer afvalstoffen) (26638).

### Lijst van ingekomen stukken, met de door de voorzitter terzake gedane voorstellen:

1. de volgende door de Tweede Kamer der Staten-Generaal aangenomen wetsvoorstellen:

Toetsing van levensbeëindiging op verzoek en hulp bij zelfdoding en wijziging van het Wetboek van Strafrecht en van de Wet op de lijkbezorging (Wet toetsing levensbeëindiging op verzoek en hulp bij zelfdoding) (26691);

Goedkeuring van het op 17 juni 1999 te Genève tot stand gekomen Verdrag betreffende het verbod en de onmiddellijke actie voor de uitbanning van de ergste vormen van kinderarbeid (Verdrag nr. 182 aangenomen door de Internationale Arbeidsconferentie in haar zeventen-achtigste zitting) (27100);