

**AH 2454**  
**2021Z04648**

Antwoord van minister Ollongren (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 22 april 2021)

**Vraag 1**

Kent u het bericht 'Het bieden met voorkennis in de makelaarswereld moet stoppen'?<sup>1</sup>

**Antwoord vraag 1**

Ja, dit bericht ken ik.

**Vraag 2**

Wat vindt u van de praktijk dat er met voorkennis overleg wordt gevoerd tussen makelaars bij de aankoop van een woning om ervoor te zorgen dat de woning aan een specifieke koper wordt verkocht?

**Antwoord vraag 2**

Ik vind dergelijke praktijken onaanvaardbaar. Ik stuur u gezamenlijk met deze beantwoording een Kamerbrief over transparantie in het koopproces. Er is een gedeeltelijke inhoudelijke overlap tussen de brief en deze beantwoording.

**Vraag 3**

Kunt u aangeven wat de wettelijke restricties zijn op dit onderhandse overleg? Is het hierbij verplicht andere kopers dezelfde informatie te verstrekken zodat er een gelijk speelveld is tussen alle partijen?

**Antwoord vraag 3**

Er bestaat geen wetgeving die onderhands overleg tussen makelaars verhindert. Wel zijn dit soort praktijken in strijd met de erecodes van de makelaarsorganisaties Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), Vereniging Bemiddeling Onroerend

---

<sup>1</sup> [Het bieden met voorkennis in de makelaarswereld moet stoppen \(fd.nl\)](#)

goed (VBO) en VastgoedPro, waarbij een overgrote meerderheid van de makelaars is aangesloten. Wanneer erecodes worden geschonden, verbinden de brancheorganisaties daar consequenties aan. Zo kunnen leden van de NVM die de erecode niet naleven voor het tuchtrecht van de NVM gedaagd worden, en leden geroyeerd worden.

#### **Vraag 4**

Deelt u de mening dat deze praktijk, van het eenzijdig inlichten van bepaalde partijen, verboden zou moeten zijn om iedereen een gelijke kans te geven bij de aankoop van een woning?

#### **Antwoord vraag 4**

Ik deel de mening dat iedereen een gelijke kans moet hebben bij de aankoop van een woning. Ik roep kopers en verkopers die met dit soort praktijken te maken krijgen daarom op om hiervan melding te doen of een klacht in te dienen. Dat kan bijvoorbeeld bij de verschillende brancheorganisaties die hiervoor klachtenprocedures hebben ingericht. Daarnaast heeft ook Vereniging Eigen Huis (VEH) sinds eind maart een meldpunt geopend voor oneerlijke biedingspraktijken waar kopers en verkopers anoniem melding kunnen doen. Ik verwacht van de brancheorganisaties dat zij de meldingen en klachten die zij ontvangen serieus nemen, hun leden daarop aanspreken en passende maatregelen treffen om dergelijke praktijken tegen te gaan. Ik blijf de komende tijd in gesprek met de brancheorganisaties en VEH over de ontvangen meldingen en hoe hierop wordt gehandeld.

#### **Vraag 5**

Aangezien het in de praktijk haast onmogelijk is om op deze manier een woning te kopen zonder aankoopmakelaar, ziet u dit als oneerlijke concurrentie tussen mensen die een aankoopmakelaar inschakelen en kopers die dit niet doen? Zo nee, waarom niet?

#### **Vraag 6**

Ontstaat er naar uw mening indirecte dwang op kopers om een makelaar in de arm te nemen wanneer zij weten dat ze op deze manier gebruik kunnen maken van onderhandse contacten die niet voor iedereen beschikbaar zijn? Zo nee, waarom

niet?

#### **Antwoord vraag 5 en 6**

Ik ben van mening dat het hebben van een makelaar geen voorwaarde mag zijn voor het kunnen aankopen van een huis. Tevens ben ik van mening dat een makelaar een belangrijke rol kan spelen in het aankoopproces, daar zij potentiële kopers en verkopers kunnen ondersteunen in het proces. Ik roep partijen op om alle potentiële kopers een gelijke kans te geven om een woning te kopen. In een gespannen markt kan dat alleen door alle potentiële kopers gelijktijdig inzicht te geven in het nieuwe woningaanbod en het biedingsproces transparanter te maken.

#### **Vraag 7**

Bent u bereid de Autoriteit Consument en Markt (ACM) te vragen onderzoek te doen naar voorkennis bij het bieden op woningen? Zo nee, waarom niet?

#### **Antwoord vraag 7**

In de contacten die ik heb met de ACM over de woningmarkt spreek ik ook over het biedingsproces, maar de ACM bepaalt als zelfstandig bestuursorgaan zijn eigen prioriteiten. Ook wil daarbij benoemd hebben dat ik de ACM niet kan verzoeken om tot onderzoek over te gaan.

#### **Vraag 8**

Deelt u het standpunt dat er een transparant biedingssysteem moet komen waarbij iedereen geanonimiseerd inzicht krijgt in welke partijen welk bod doen?

#### **Antwoord vraag 8**

Ik ben het met u eens dat het biedingsproces transparanter moet worden. Alleen op die manier kunnen we voorkomen dat ongewenste praktijken zich in de toekomst blijven voordoen. Makelaars moeten duidelijk zijn richting kopers en verkopers over de spelregels van het biedingsproces en voor- én achteraf openheid geven over de naleving daarvan. Verkopers dienen inzicht te krijgen in alle biedingen die zijn ontvangen, maar ook kopers moeten inzicht kunnen krijgen in het verloop van het biedingsproces als zij een bod hebben gedaan op een huis. Ik ga met de betrokken partijen en brancheorganisaties in gesprek om te bepalen welke stappen er ten minste gezet moeten worden en welke randvoorwaarden

noodzakelijk zijn om de markt transparanter te maken. Zo kan digitalisering van het biedingsproces in een open of gesloten vorm helpen om meer transparantie te organiseren. Ik let daarbij specifiek op dat er geen eisen worden gesteld die concurrentiebeperkend zijn. In het bepalen van de te nemen stappen kijk ik onder andere naar de initiatieven die al genomen worden door de brancheorganisaties.

#### **Vraag 9**

Bent u bereid onderzoek te doen naar een biedingssysteem naar het Noorse model om deze onevenwichtigheden tegen te gaan? Zo nee, waarom niet?

#### **Antwoord vraag 9**

Het Noorse model is mij bekend en de werking daarvan is sterk afhankelijk van de manier waarop de woningmarkt in Noorwegen is georganiseerd. Zo bestaat er in Noorwegen volledige transparantie over wie er hoeveel heeft geboden bij het bieden. Om in de behoefte van integriteit in de biedingsprocedure te voorzien, weegt de transparantie in Noorwegen daarbij dus zwaarder dan de privacy van de bidders. Bovendien is het makelaarsberoep in Noorwegen anders georganiseerd dan in Nederland; in Noorwegen kent men geen onderscheid tussen verkoop- en aankoopmakelaar. Er bestaat een wettelijke plicht voor makelaars om zowel het belang van de verkopende partij als de potentiële koper te dienen. Hoewel ik met belangstelling kijk naar biedingssystemen die in andere landen worden gehanteerd, zie ik op dit moment onvoldoende toegevoegde waarde in een onderzoek vanwege de grote verschillen met de Nederlandse situatie. Wel neem in de inzichten in de werking van Noorse biedingssysteem mee in mijn gesprekken met de Nederlandse brancheorganisaties.

Ik vind dat de betrokken brancheorganisaties aan zet zijn en maatregelen moeten treffen om de transparantie te vergroten. Zoals ik in mijn antwoord op vraag 8 heb aangegeven ga ik met hen in gesprek om te bepalen welke stappen er ten minste gezet moeten worden en welke randvoorwaarden noodzakelijk zijn om de markt transparanter te maken. Digitalisering van het biedingsproces in een open of gesloten vorm kan helpen om meer transparantie te organiseren.

#### **Vraag 10**

Hoe wordt gewaarborgd dat bij nieuwbouwprojecten, waar vaak sprake lijkt van vriendjespolitiek, iedereen een eerlijke kans krijgt?

### **Vraag 11**

Bent u bereid voorstellen te doen om bij nieuwbouw te zorgen dat aanstaande kopers een redelijke kans hebben? Bent u bereid partijen ertoe te verplichten dat zij vooraf heldere en redelijke criteria stellen voor de toewijzing van nieuwbouwwoningen?

### **Antwoord vraag 10 en 11**

Bij nieuwbouwwoningen zijn er vaak meerdere gegadigden voor dezelfde woning. In tegenstelling tot bestaande bouw wordt hierbij niet besloten wie de woning mag kopen via een biedproces. In plaats daarvan is het gebruikelijk om te loten onder de gegadigden. Loten is een eerlijke manier om, in het geval van meerdere gegadigden, te bepalen naar wie de woning gaat, omdat het toeval bepaalt. Daarom moedig ik deze vorm van verdeling bij nieuwbouwwoningen aan.

Projectontwikkelaars zijn niet altijd transparant over de gevolgde lotingsprocedure. Er bereiken mij signalen dat in sommige gevallen nieuwbouwwoningen gegund worden aan mensen uit het eigen netwerk waardoor andere geïnteresseerden geen eerlijke kans maken. Hier maak ik mij zorgen over. Die zorgen worden mede gevoed door berichten dat woningen op basis van de hoogte van het inkomen of de vermogenssituatie van potentiële kopers met voorrang worden toegewezen. Het staat de verkopende partij in principe vrij om de loting naar eigen wens in te richten, mits wordt voldaan aan algemene regels, zoals de Algemene wet gelijke behandeling. De beperkte transparantie die sommige ontwikkelaars hierover bieden veroorzaakt echter een onrechtvaardigheidsgevoel bij potentiële kopers die achter het net vissen en vergroot bij hen de frustratie. Brancheorganisaties en verkopende ontwikkelaars dienen duidelijk te zijn over de inrichting van lotingsprocedures en om te loten in aanwezigheid van een notaris. Ik ga met de projectontwikkelaars in gesprek over de methoden die worden gehanteerd bij de toewijzing van nieuwbouwwoningen en benadruk ik dat partijen, bij het verzamelen van gegevens, zich dienen te houden aan de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG). Dit betekent onder meer dat zij niet onnodig veel informatie bij potentiële kopers opvragen.

### **Vraag 12**

Beseft u dat de woningnood nu al zo hoog is dat mensen naast fors overbieden en het schrappen van voorbehouden van financiering en bouwtechnische keuringen ook al solliciteren op woningen?

### **Antwoord vraag 12**

Ik herken de situatie die de heer Nijboer schetst en ik deel zijn gevoel van urgentie om het woningtekort op te lossen. Ook ik maak mij zorgen over het steeds groter wordend aandeel huizen dat wordt aangekocht zonder voorbehouden. Ik ben daarom verheugd dat in de modelkoopovereenkomst tegenwoordig wordt uitgegaan van voorbehouden zoals bouwkundige keuring of financieringsvoorbehoud. Een koper of zijn of haar makelaar moet het nu actief aangeven als voorbehouden weggelaten worden. Het inbouwen van deze extra waarborg maakt dat kopers zich bewust zijn van de keuze die ze hierin maken.