

Ministerie van Binnenlandse Zaken
Ter attentie van [REDACTED]

**NEN Zorg, Consument &
Maatschappij**

zcm@nen.nl

Postbus 5059
2600 GB Delft

Vlinderweg 6
2623 AX Delft

www.nen.nl

Rabobank NL43 RABO 0106 8395 43

Stichting Koninklijk Nederlands
Normalisatie Instituut

KENMERK
Br330010_01

DATUM
28 augustus 2023

ONDERWERP

Verlenging Contract 'Ontwikkeling en beheer normdocument Biedlogboek voor verkoopproces woningen'

Geachte [REDACTED]

Zoals wij per e-mail en in overleg met collega's [REDACTED] en [REDACTED] hebben afgesproken, stuur ik bijgaand het 'Notitie Advies' met betrekking tot de verlening van Contract 'Ontwikkeling en beheer normdocument Biedlogboek voor verkoopproces woningen'. Wij hebben hier eveneens over gesproken in termen van een 'Go/ No go' voor doorgang van het project.

Vooruitlopend op het volledige advies, ben ik blij te kunnen delen dat er voldoende draagvlak is om te starten met een Werkgroep ten behoeve van de ontwikkeling van een marktnorm (Nederlands Technische Afspraak) voor een Biedlogboek. Het advies is daarom een 'Go', te starten per 1 september aanstaande met een toegewijde Werkgroep (in oprichting).

Met vriendelijke groet,



[REDACTED]
Consultant afd. Zorg, Consument & Maatschappij
Nederlands Normalisatie instituut (NEN)

1 Inleiding

Najaar 2022 hebben het Ministerie van BZK en NEN met elkaar gesproken over het ontwikkelen van één “marktstandaard” voor het zgn. Biedlogboek. Op 16 mei 2023 is daartoe door beide partijen ‘Overeenkomst inzake NEN norm met kenmerk 201865002.004.219’ ondertekend. Deze overeenkomst heeft als werktitel ‘NTA Biedlogboek’ gekregen en werkzaamheden hiervoor zijn 1 juni 2023 gestart.

Om tot een geaccepteerde norm voor het biedlogboek te komen is een breed draagvlak van de markt belangrijk. Daarom is er in de periode 1 juni – 31 augustus 2023 een verkenning uitgevoerd.

Volgens een vaste methodiek zijn belanghebbende partijen in beeld gebracht. Daarbij is specifiek gelet op het (potentieel) gebruik van een biedlogboek.

De verkenning heeft een beeld opgeleverd over hoe de branche denkt over het voorstel voor een NTA Biedlogboek. Daarmee is de ambitie en haalbaarheid van dit project geëvalueerd. Uitkomsten van deze periode vormen de basis van onderstaand advies. Het is aldus gebaseerd op conclusies die wij trekken uit bovengenoemde periode. Een uitvoerig verslag van de verkenning is met het Ministerie van BZK gedeeld.

2 Uitkomsten

Belanghebbende partijen

De branche kenmerkt zich door verhoudingsgewijs een groot aantal partijen in de beroepsgroep van makelaars. Makelaars hebben een direct belang bij het gebruik van een biedlogboek. Dit beroep is sinds 2001 geen beschermd titel meer. De beroepsgroep heeft zich als volgt georganiseerd:

- Makelaars verbonden aan een branchevereniging
- Makelaars geregistreerd in een register (‘register makelaar’)
- Onafhankelijke makelaar

Indirect hebben het notariaat en taxateurs een belang bij het gebruik van een biedlogboek. Daarnaast zijn er een aantal andere partijen actief in de branche die zich adviserend bezighouden of druk uitoefenen om veranderingen in de branche teweeg te brengen, waarbij gebruik van een biedlogboek van belang wordt geacht. Deze partijen zijn gericht op het gehele proces van de (ver)koop van een woning en /of vastgoed. Tot slot zijn er enkele partijen die actief zijn op het gebied van software en al een biedlogboek aanbieden.

Draagvlak van belanghebbende partijen voor het voorgenomen tijdspad.

Een brede vertegenwoordiging uit de branche steunt het voorgestelde tijdspad en is bereid een actieve bijdrage te leveren in de voorgestelde periode (september – december 2023).

Mate van consensus of verschil van inzicht tussen belanghebbende partijen ten aanzien over de inhoud van de NTA.

Er is een gemeenschappelijke ambitie om een set minimale eisen op te stellen voor een biedlogboek, te gebruiken bij de (ver)koop van woningen. Er is overeenstemming dat de NTA in lijn moet liggen met en waar mogelijk een verdiepingsslag moet zijn van (de Annex van) het 'Verbeterplan Vertrouwen in het koopproces' en dat aan de start van het traject de kaderstelling vanuit het Ministerie van BZK bekend is. Daarbij is aangegeven dat het gaat om minimale eisen; een aanbieder of gebruiker kan altijd besluiten meer en/of strengere eisen te hanteren.

Draagvlak van belanghebbende partijen voor het ontwikkelen van één uniforme marktnorm (normdocument en certificatie) voor het biedlogboek.

Belanghebbende partijen geven aan dat minimale eisen ten aanzien van een biedlogboek een positieve bijdrage leveren aan bestendigen van een gelijk speelveld. Partijen geven aan dat minimale eisen positief kunnen bijdragen aan het vertrouwen van de (ver)koper in het koopproces. Een aanzienlijk deel van de branche pleit voor maximale transparantie en geeft aan dat een NTA onderdeel is van een bredere aanpak t.a.v. het koopproces van woningen.

Bereidheid te participeren in NEN Werkgroep 'Biedlogboek'

Er is grote bereidheid deel te nemen aan het traject om gezamenlijk te komen tot minimale eisen. De deelnemerslijst van de NEN Werkgroep 'Biedlogboek' reflecteert dit. De lijst sluit aan bij het 'all parties concerned' principe dat NEN hanteert: verschillende belangen worden vertegenwoordigd en essentiële spelers uit de branche hebben zich gecommitteerd. Alleen niet bij brancheorganisaties aangesloten makelaars ontbreken. De bereidheid vanuit de branche, ondersteuning door en via vaste procedures van NEN en monitoring vanuit het Ministerie van BZK vormen een goede maatstaf voor het succesvol afronden van de opdracht.

3 Advies

Vanuit en met de branche zijn er afgelopen jaren diverse slagen gemaakt om de branche – en specifiek de beroepsgroep – te professionaliseren. Plannen en acties van de branche sluiten aan bij de ambitie van de overheid om de ruimte om 'niet integer te handelen' te minimaliseren en vertrouwen in het koopproces te bevorderen. De branche is bereidwillig veranderingen door te voeren. Het aanbieden van een online biedlogboek valt daaronder.



Het stellen van eisen aan zo'n biedlogboek wordt erkend als logisch vervolg. De verkenning heeft duidelijk gemaakt dat de branche zich hiervoor in wil zetten. Er is overeenstemming dat vanuit een 'Principle based' benadering een concretiseringsslag gemaakt kan worden van de Annex van het 'Verbeterplan vertrouwen in het koopproces'. De lijst van aanmeldingen toont dat er vanuit de verschillende hoeken inzet wordt getoond: elke stoel in de NTA Werkgroep reflecteert een specifiek belang en het aantal stoelen is zo inclusief mogelijk ten aanzien van de verschillende belangen.

De uitkomsten van de verkenning en de optimale bezetting van de Werkgroep (zie Annex I) geeft op dit moment voldoende grondslag om met elkaar te komen tot een breed gedragen set van afspraken, binnen de gestelde termijn. Hoewel uitgangspunten binnen de branche op onderdelen uit elkaar liggen, is er vooral een ambitie om (verder) te komen tot een betrouwbaarder systeem voor de (ver)koper. Partijen hebben zich verbonden aan de omgeving van een NEN Werkgroep waar in openheid de discussie inhoudelijk en vrij gevoerd wordt. De intentie is te komen tot een set eenduidige, breed gedragen minimale eisen, dat resulteert in een beter speelveld aan alle kanten.

NEN adviseert daarom het 'NTA Biedlogboek' per 1 september 2023 te starten en de 'Overeenkomst inzake NEN norm met kenmerk 201865002.004.219' te verlengen.

NEN

015 2 690 258 • www.nen.nl

Stichting Koninklijk Nederlands Normalisatie Instituut

Annex I – Lijst met deelnemers aan de NTA Biedlogboek

Belanghebbende partij
Biedboek (en Bieden & Wonen)
Eerlijk Bieden
House.nl
Huispedia
Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie
Makelaardij Wassenaar
Ministerie van BZK
NVM
Optimaal Makelaars
RICS / Vendr
Realworks
VBO
Van Daal Makelaardij (NVM lid)
VastgoedPro
Vereniging Eigen Huis
NEN