

Geen titelbescherming voor Makelaars (in bedrijfsbelangen)

Drs. J.G. Groeneveld RA RV

In het kader van deregulering is de titel makelaar sinds 1 januari jl. niet meer beschermd. De markt voor makelaarsdiensten – en dan gaat het echt niet alleen om de woningmarkt – moet hiermee vrijer worden. Of dat werkelijk zo is staat nog te bezien. De markt wordt in ieder geval niet overzichtelijker.

De titel makelaar is nu nog wettelijk beschermd. Wie zich zo wil noemen moet beëdigd worden, wie niet beëdigd is moet het doen met de aanduiding 'bemiddelaar' of 'adviseur'. Per 1 januari aanstaande verdwijnt de wettelijke titelbescherming, nu ook de Eerste Kamer daarmee heeft ingestemd' (Het Financieele Dagblad, 6 december 2000).

Het Financieele Dagblad (HFD) verwijst uitsluitend naar de makelaars onroerend goed. Zij begint haar artikel met het zinnetje 'De markt voor

bemiddelaars in vastgoed wordt vrij'. Zo lijken er verschillende misverstanden te bestaan.

(On)vrije markt...

Titelbescherming wordt hier verward met een niet-vrije markt. Met de vrije makelaars titel zou de markt voor bemiddelaars vrij zijn. Alsof dat niet altijd al het geval was. Juist de wettelijke bescherming is een waarborg voor een vrije markt. Inderdaad mocht tot 1 januari 2001 niet iedereen zich zomaar makelaar noemen. Iemand die dat wilde, moest eerst worden beëdigd. Dat gebeurde voor een arrondissementsrechtbank. Voordat de rechter de eed/belofte afneemt, stelt hij zich op de hoogte van de onafhankelijkheid en deskundigheid van de kandidaat. Hij laat zich hierin adviseren. Ieder die heeft kunnen duidelijk maken op aanvaardbare wijze aan beide vereisten te voldoen, kan worden beëdigd. Daaraan is niets onvrij.

Over onvrijheid: zelf ben ik register-accountant. Als voorwaarde voor inschrijving in het accountantsregister geldt een opleidingsvereiste. Niet iedereen kan zich dus 'zomaar' inschrijven. Wel staat het iedere geïnteresseerde vrij om zich te laten opleiden. Niet iedereen blijkt in zo'n opleiding voldoende belang te stellen om haar daadwerkelijk te volgen. En zo is dat ook met makelaars. Niet iedereen wil zijn deskundigheid en onafhankelijkheid laten toetsen. Dat hoeft ook niet. Dat beroep kan prima onder een andere noemer worden uitgeoefend. Met betrekking tot de makelaars onroerend goed is dat laatste vastgesteld: 'Uit onderzoek is gebleken dat de dienstverlening voor bonafide vastgoedbemiddelaars niet onderdoet voor die van beëdigde makelaars'. Tegelijkertijd is daarmee 'bewezen' dat het met de onvrijheid op die markt wel meevalt. Dat argument vervalt dus op twee gronden. Ten eer-

ste: iedereen die kan duidelijk maken dat hij in voldoende mate onafhankelijk en deskundig is kan worden beëdigd. Ten tweede: voor de bonafide vastgoedbemiddelaar is beëdiging niet nodig.

Schade en schande (marktwerking?)

Als dan toch van onvrijheid wordt gesproken, zou die – na de vorige vaststelling – betrekking kunnen hebben op niet-bonafide vastgoedbemiddelaars. Zouden ook zij vrij moeten zijn? Aangenomen mag worden dat de wettelijke regeling van de makelaardij die onvrijheid bedoelde te bewerkstelligen. Dadelijk mag iedereen zich makelaar noemen. De bestaande onvrijheid jegens niet-bonafide vastgoedbemiddelaars vervalt. Door schade en schande (marktwerking?) zal duidelijk moeten worden wie bonafide zijn. Het is jammer dat zulke leerprocessen in principe – en naar moet worden gevreesd niet alleen spreekwoordelijk maar ook in praktijk – op schade en schande zijn gebaseerd. De niet-bonafide bemiddelaar zal zich misschien niet zo makkelijk laten ontmaskeren. Hij heeft met de oplichter gemeen dat hij zijn bestaan dankt aan het feit dat wij hem pas te laat als oplichter – als niet-bonafide – herkennen. Het is voor belanghebbenden te hopen dat zij leren van de schade die iemand anders heeft geleden. Ik voorspel: zonder slachtoffers zal het niet lukken.

Het FD spreekt van wettelijke bescherming van de titel makelaar. In combinatie met de genoemde onvrijheid zou de suggestie kunnen zijn gewekt dat – met de titel – de makelaar werd beschermd. Ook dat lijkt mij een misverstand. Door voorwaarden te stellen aan toekenning van de titel wordt in de eerste plaats de gebruiker beschermd, dat wil zeggen de opdrachtgever van de makelaar. Die weet dat een bevoegde instantie de deskundigheid en onafhankelijkheid van de makelaar heeft vastgesteld. Vrijheid betekent dat dit keurmerk wegvalt en dat de opdrachtgever op eigen kracht kaf en koren zal moeten scheiden. Dat hoeft niet te worden ge-

dramatiseerd. Wel kan worden vastgesteld dat makelaars door tal van opdrachtgevers slechts incidenteel worden benaderd. Hoe vaak (ver)koopt iemand een huis? Hoe kent hij zijn makelaar? Niet door eigen ervaring. Niet voor niets zal een ander keurmerk nodig zijn. Een stuurgroep denkt aan 'registermakelaar'. Zijn we er dan echt op vooruitgegaan? Of is hier de politiek ingehaald door haar eigen ijver om te dereguleren?

Een stuurgroep wil een 'openbaar register' instellen, waarin gekwalificeerde makelaars worden opgenomen, aldus HFD. Het zal toch niet een publiekrechtelijk karakter hebben? 'Openbaar' zal betekenen dat wij het register kunnen inzien. Kwalificatie is in het voorstel van de stuurgroep gebaseerd op ISO-certificering en EN-certificering. Zij staan voor standaardisering en vakbekwaamheid. Dat register is er nog niet, en misschien komt het er niet. En als het er komt, wordt het nog een roerige (overgangs)periode: 'De verwachting in de branche is dat tussenpersonen zich massaal makelaar gaan noemen' (HFD).

Betrouwbare behartiging van grote en kwetsbare belangen

En waar blijft de onafhankelijkheid? Dat is een belangrijk element in de huidige wettelijke regeling. Zij is voor de voorgestelde registratie geen eis. Althans het FD noemt haar niet. Het betekent dat makelaardij met de belangen die daar worden behartigd onderdeel kan worden van grotere complexen van particuliere belangen. Makelaars kunnen andere activiteiten ter hand nemen. En accountantsbureaus, advocaten, banken, projectontwikkelaars, woningcorporaties kunnen gaan makelen. Het is maar een greep. Het wordt voor opdrachtgevers dan wel heel moeilijk om vast te stellen of de specifieke expertise aanwezig is. En zoals vaker bij belangencomplexen: het gevaar van suboptimalisatie kan concrete vormen aannemen. In accountancy heette dat altijd het collisie-gevaar.

De beëdiging/belofte verdwijnt. Is

dat een uitdrukking van een seculiere samenleving? Is het een uitdrukking van een 'no nonsens'-mentaliteit? Toch worden in onze samenleving (nog) tal van functionarissen in zeer uiteenlopende beroepen beëdigd. Ik meen te weten dat dit onder andere geldt voor artsen, verpleegkundigen, tolken, leden van het parlement. Ik probeer te bedenken wat de gemeenschappelijke noemer van zulke beroepen is die beëdiging wenselijk maakt en ik stel vast dat het gaat om een betrouwbare behartiging van de grote en kwetsbare belangen van de cliënt waarbij niet het eigen belang voorop wordt gesteld. Afzien van beëdiging opent de mogelijkheid van een zakelijke behartiging van het eigen belang, ook in verhoudingen waar de cliënt, met zijn kwetsbare en grote belang, geen evenwichtige tegenpartij kan zijn.

Nog een misverstand

Niet alle makelaars zijn makelaars onroerend goed. De berichtgeving daarentrent concentreert zich volledig op deze ene groep van makelaars en gaat voorbij aan alle andere makelaars. Zelf ben ik makelaar in bedrijfsbelangen en als zodanig dus beëdigd. Een makelaar is ook taxateur. In dit geval zou ik zeggen: business valuator. Het makelaarsexamen is voor het valuation-deel afgestemd op de exameneisen die ook voor registervaluators worden gehanteerd. Het makelaarsexamen is zwaarder omdat er specifieke makelaarselementen aan de orde moeten worden gesteld die iemand als 'valuator' niet per se nodig heeft. Ieder die meent over de vereiste deskundigheid en ervaring te beschikken, kan zich voor dit examen bij zijn Kamer van Koophandel aanmelden. Het examen wordt centraal georganiseerd door de Vereniging van Kamers van Koophandel te Woerden. In de afgelopen jaren is voor ongeveer 50% van de kandidaten een negatief advies gegeven. Voor die 50% geldt in principe dat zij zich zeer wel in staat achten om als makelaar/taxateur op te treden. In de komende vrije verhoudingen zullen zij zich als

makelaar kunnen manifesteren. Wie, behalve wellicht zichzelf, is daarmee gediend?

Makelaar als taxateur

Een makelaar is in de huidige verhoudingen ook taxateur. Voor homogene goederen die op een efficiënte markt worden verhandeld kan een makelaar met voldoende kennis van die markt voor zijn taxaties afgaan op de prijsnoteringen van het moment. Voor unieke goederen op inefficiënte markten kunnen genoteerde prijzen voor taxatie zeer verkeerde signalen afgeven. Alleen marktkennis is dan volstrekt onvoldoende om als taxateur te kunnen optreden. De belangen in bedrijven waarmee mijn makelaarscategorie (makelaars in bedrijfsbelangen) heeft te maken, zijn zeer heterogeen. Zij moeten worden gewaardeerd. Een makelaar in bedrijfs-

belangen moet over voldoende kennis en ervaring beschikken om zulke belangen – niet alleen bij transacties maar als taxateur ook in geval van conflicten – te kunnen waarderen. Niet voor niets liggen de deskundigheidseisen op postdoctoraal niveau. De wereld zal er aan moeten wennen dat de makelaar nieuwe stijl als zodanig vooral een 'dealmaker' is, en geen 'valuator'.

Geen individuele belangen

De belangen waarmee een makelaar in mijn categorie te maken krijgt, zijn niet alleen relatief – naar de verhoudingen van de opdrachtgever – maar ook absoluut vaak zeer groot. Waar makelaars onroerend goed zich toch nog vaak kunnen uitdrukken in enkele honderdduizenden guldens, zijn zulke bedragen bij ons aan de lage kant. 'Onze' belangen variëren qua

omvang vaak van miljoenen tot miljarden guldens. Met zulke bedragen zijn het dikwijls geen individuele belangen meer. De maatschappelijke betekenis van zulke belangen – ook al zijn ze in particuliere handen – is groot. Die belangen moeten zeer goed worden gediend. Met de concentratie op vastgoedmakelaars lijken ze over het hoofd te zijn gezien.

Voor bedrijfsbelangen staan register-valuators klaar. We kunnen de klap dus wel opvangen. Dat neemt niet weg dat de afschaffing van deze titelbescherming een weinig overwogen indruk maakt. Zelf vind ik het prettig dat ik toch nog wel ben beëdigd. ●

Drs. J.G. Groeneveld is directeur van Wingman Business Valuators BV, makelaar in bedrijfsbelangen.