VASTGOED JOURNAAL

De verantwoordelijkheid van de makelaar

16-08-2017 16:04

Het is dringen op de woningmarkt. Dat was al een poosje het geval in de grote steden. Nu in bijna geheel Nederland de woningmarkt op volle toeren draait, krimpt het landelijk aanbod waaruit kopers kunnen kiezen. De nieuwbouwproductie kwam op gang, maar voldoet bij lange na niet aan de sterk toegenomen (inhaal)vraag. Dat resulteert in bezichtigingen waar twintig kijkers meer regel dan uitzondering zijn. Als kijkers kopers willen worden, kan een objectieve benadering – en een financieringsvoorbehoud of bouwkundige keuring - snel in het gedrang komen. Maar daar van afzien is onverstandig. Het leidde tot veel commotie. Terecht! De Tweede Kamer stelde er zelfs vragen over aan minister Plasterk. Maar de makelaar als kwade genius zien? Dat verbaast mij.

Ik ben nog relatief nieuw in de wereld van makelaars, maar de afgelopen maanden heb ik veel respect gekregen voor deze beroepsgroep. Ik heb kennis gemaakt met hardwerkende, verantwoordelijke ondernemers die voor hun klanten de beste prijs proberen te bewerkstelligen; die hun (technologische) kennis up to date houden, zodat de te verkopen woning een zo groot mogelijk potentieel bereikt. Het steekt hen dan ook dat zij met enige regelmaat als kop van jut worden gebruikt als zich een probleem op de woningmarkt aandient.

Voorbehoud

Dat het afzien van financieringsvoorbehoud of bouwkundige keuring een probleem is, daarover is iedere makelaar het eens. Het is daarom ook opgenomen in de model koopovereenkomst. Toch nam 23% van de kopers de afgelopen jaren daarin geen ontbindende voorwaarden op. Dat blijkt uit onderzoek van het ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK). Gelukkig nam 63% wel een financieringsvoorbehoud en 20% een voorbehoud bouwkundige keuring op.

VBO Makelaar (en de NVM) hebben in diverse gesprekken met de ministeries BZK en Financiën gesproken over de noodzaak van ontbindende voorwaarden. Er is afgesproken ook de bouwkundige keuring expliciet te noemen in de model koopovereenkomst en het financieringsvoorbehoud op te nemen in de Opdracht tot dienstverlening.

Aankoopmakelaar

Het Financieel Stabiliteitscomité is van mening dat het afzien van ontbindende voorwaarden tot oververhitting van de woningmarkt leidt. Minister Plasterk ziet het andersom; oververhitting kan leiden tot het afzien van ontbindende voorwaarden. Ik deel de mening van de minister. De makelaar wil het afzien van ontbindende voorwaarden voorkomen. Ze zijn in de koopovereenkomst ingebouwd. Hoewel de verkoopmakelaar de verkoper dient, is het immers ook niet in het belang van de verkoper als de koper in een nerveuze markt overbiedt en de koop niet doorgaat. Maar uiteindelijk is het de verantwoordelijkheid van de koper zelf.

Een aankoopmakelaar wijst altijd op het gevaar af te zien van financieringsvoorbehoud en wijst op een bouwkundige keuring bij twijfel over de staat (van een deel) van de woning. In deze oververhitte markt kan het raadzaam zijn voor één of meerdere diensten een aankoopmakelaar in de arm te nemen. Deze adviseert op basis van marktkennis ook over een reële vraagprijs, wijst op het gevaar als vraagprijs en taxatiewaarde voor hypotheekverstrekking niet overeen komen. Hij of zij onderhandelt zakelijk conform de afgesproken onderhandelingsstrategie; en wijzigt niet halverwege de wedstrijd vanuit paniekvoetbal. Hoewel het te koop staande woningaanbod direct en voor iedereen zichtbaar op de website staat, heeft de aankoopmakelaar echter vaak meer oog voor waar een woning te koop gaat komen.

De keuze voor geen, één of meerdere makelaarsdiensten is aan de consument. De georganiseerde makelaar is doordrongen dat het voor de consument om grote transacties gaat. Hij of zij zal verantwoord ondernemen.

VASTGOED JOURNAAL

Harry Bruijniks is voorzitter VBO Makelaar

Grote foto is van Freepik

Rogier Hentenaar