Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TER BESLUITVORMING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2026-0000499362

Datum
17 augustus 2026

Opgesteld door
[redacted]

Samengewerkt met
[redacted]

Bijlagen
2

Aan Minister VRO
Van Directie Wonen

nota

Beslisnota Regulering Makelaardij

Aanleiding

Naar aanleiding van aanhoudende berichten over misstanden in het koopproces van woningen zijn de afgelopen jaren stappen gezet om de zelfregulering in de makelaardij te versterken. Onderzoeken en gesprekken met de sector laten echter zien dat deze aanpak onvoldoende effect heeft en dat de mogelijkheden voor verdere zelfregulering zijn uitgeput. De Tweede Kamer heeft meerdere moties van lid Mooiman aangenomen die oproepen tot een wettelijke kwaliteitsstandaard voor alle makelaars en een overleg met de sector met als doel een uniform biedproces dat voor iedere koper inzichtelijk en controleerbaar is.[1] Met deze Kamerbrief doet u beide moties van lid Mooiman af en geeft u invulling aan uw toezegging om de Kamer na de zomer te informeren over mogelijke maatregelen en eventuele reguleringsopties.

Geadviseerd besluit

- Akkoord gaan met het uitwerken van de geadviseerde reguleringsoptie (registerplicht aangevuld met gedragsnormen en aansluiting tuchtinstantie).

Kern

- In uw brief schetst u het huidige stelsel van zelfregulering in de makelaardij en de tekortkomingen daarvan.
- Vervolgens geeft u aan welke stappen er in het verleden zijn gezet ter versterking van de zelfregulering door middel van het Verbeterplan. Tegelijkertijd toont de evaluatie van RIGO dat deze stappen onvoldoende effect lijken te hebben op de aanpak van misstanden.
- In de brief presenteert u de resultaten van een nieuw onderzoek naar consumentenervaringen door het Verwey-Jonker instituut. Hieruit blijkt dat 1 op de 3 consumenten een negatieve ervaring heeft gehad met makelaars, dat er bij negatieve ervaringen geen verschil zit in het type makelaar en dat zeer weinig consumenten (2%) vervolgens overgaan tot het melden van een negatieve ervaring bij het Klachtenloket Vastgoedprofessionals. In navolging van de aanbevelingen van Verwey-Jonker en RIGO zijn verschillende vormen van regulering onderzocht.

[1] Tweede Kamer, vergaderjaar 2024–2025, 32 847, nr. 1360 en Tweede Kamer, vergaderjaar 2025–2026, 36 800 XXII, nr. 19.

- In de brief worden verschillende reguleringsopties toegelicht. Deze opties zijn onderverdeeld in regulering van het verkoopproces en beroepsregulering. Op dit moment wordt een lichte vorm van beroepsregulering geadviseerd door middel van een registerplicht voor makelaars, aangevuld met wettelijke gedragsnormen en een verplichte aansluiting bij een tuchtinstantie.
- Afsluitend kondigt u aan deze reguleringsoptie de aankomende maanden nader te onderzoeken om essentiële punten uit te werken.
- In de brief geeft u aan dat u zich bewust bent van het initiatiefwetsvoorstel van het lid Mooiman (PVV) en dat u graag samen met de Kamer en de initiatiefnemer beziet hoe we gezamenlijk de juiste stappen kunnen zetten naar een effectieve verbetering van de kwaliteit van het koopproces.

Kamervragen

- Het lid Steen (CDA) heeft daarnaast op 2 september Kamervragen gesteld naar aanleiding van de resultaten uit het heropende meldpunt van Vereniging Eigen Huis (VEH).[2] Gelet op de inhoud van de geplande Kamerbrief worden de antwoorden gelijktijdig met de Kamerbrief meegestuurd.

Toelichting

Achtergrond

Sinds 2001 is makelaar een vrij beroep en wordt de sector grotendeels zelf gereguleerd door brancheorganisaties, maar uit onderzoek blijkt dat deze zelfregulering onvoldoende corrigerend werkt en consumenten nog regelmatig negatieve ervaringen hebben. Gelet op het tekortschieten van de zelfregulering en de beperkte mogelijkheden voor effectieve handhaving, wordt een ingreep geadviseerd om misstanden in het koopproces beter tegen te gaan en consumenten te beschermen. Daarom is verkend welke vormen van regulering hiervoor het meest geschikt en uitvoerbaar zijn, zowel gericht op het verkoopproces als op de beroepsuitoefening.

Regulering verkoopproces

Voor de regulering van het verkoopproces van een woning zijn verschillende opties denkbaar, zoals het verplicht stellen van een specifieke biedmethode (bijvoorbeeld een open veiling), het verplicht bijhouden van een biedlogboek of het overhevelen van bepaalde makelaarsactiviteiten naar het notariaat. Het wordt op dit moment echter niet aanbevolen om specifieke regels te stellen aan het koopproces, vanwege de ingrijpende privaatrechtelijke gevolgen daarvan. Een dergelijke verplichting zou namelijk gelden voor alle woningverkopen, ook wanneer daarbij geen makelaar betrokken is. Daarnaast vallen misstanden die zich vóór of na het biedproces voordoen buiten de reikwijdte van de regeling. Ten slotte kan een misstand in het verkoopproces in het uiterste geval leiden tot ontbinding van de koopovereenkomst. Dat is een buitenproportionele consequentie voor de consument, zeker wanneer de misstand het gevolg is van het handelen van een makelaar. Daarmee zou de consument de dupe worden van de gedragingen van de makelaar.

[2] Kamerstuk 2026Z17686

Regulering beroep
De resterende optie is de regulering van het makelaarsberoep. Dit kan in verschillende gradaties: een (gelaagd) certificeringssysteem, een vergunningenstelsel, een registerplicht of volledige beroepsregulering, eventueel afgedwongen vanuit aansluiting bij een beroepsorganisatie. Bij het kiezen voor beroepsregulering moet rekening gehouden worden met de afwegingen waardoor de titelbescherming destijds werd afgeschaft, namelijk de bevordering van concurrentie en innovatie. Daarnaast geldt voor alle opties dat er een toetsing nodig is aan de Europese Dienstenrichtlijn (2006/123/EG), de Richtlijn erkenning van beroepskwalificaties (2005/36/EG) en de Proportionaliteitsrichtlijn (2018/958/EG). In de Kamerbrief beschrijft u uw voorkeur om een registerplicht voor makelaars in te stellen, waaraan gedragsnormen worden verbonden met betrekking op de dienstverlening en een verplichte aansluiting bij een geschilleninstantie. Deze optie biedt een doelgerichte vorm van beroepsregulering, waarbij niet de bescherming van de titel 'makelaar' centraal staat, maar de regulering van de bemiddelende makelaarsactiviteiten binnen het koopproces.

Reactie sector op regulering
Wij verwachten dat de partijen in de sector de regulering van het beroep zullen steunen, mede omdat hiermee opvolging wordt gegeven aan hun eerdere oproepen. [redacted]

Vervolgstappen
Binnen de beoogde regulering behoeven enkele onderdelen nadere uitwerking. Zo moet het digitale register worden ontwikkeld en moeten, mede in samenspraak met de sector, gedragsnormen worden opgesteld binnen de kaders van transparantie, correcte informatieverstrekking en gelijke behandeling. Daarnaast moet worden bepaald welke toezichthouder het register gaat beheren; dit kan een bestaande toezichthouder zijn of, indien noodzakelijk, een nieuw op te richten toezichthouder. Het streven is om de Kamer eind dit jaar geïnformeerd over de eerste resultaten van dit onderzoek, waarna het wetsvoorstel in het eerste kwartaal van 2027 in consultatie gebracht kan worden. Naar verwachting zal de wet hierdoor op 1 januari 2029 in werking kunnen treden.

Initiatiefwetsvoorstel lid Mooiman
Het lid Mooiman (PVV) heeft een initiatiefwetsvoorstel in ontwikkeling. In de media heeft lid Mooiman zijn initiatief nader toegelicht. Dit komt op hoofdlijnen overeen met de door het ministerie beoogde reguleringsvorm: ook daarin wordt onder meer een register met gedragsnormen en aansluiting bij een tuchtcommissie voorgesteld. [redacted]

Alvorens een initiatiefwetsvoorstel wordt ingediend door een Kamerlid moet deze het voor advies aan de Raad van State sturen. Na het advies kan het Kamerlid zijn voorstel nog aanpassen waarna deze het officieel kan indienen bij de Tweede Kamer. Vervolgens bespreekt de Tweede Kamer het voorstel en verdedigt het Kamerlid zijn voorstel zoals een minister dat anders doet.

Interdepartementale afstemming
De brief aan de Kamer is op ambtelijk niveau afgestemd met EZK en JenV. EZK heeft daarbij aangegeven dat naast dat het voorstel beoordeeld wordt op de Dienstenrichtlijn en de Richtlijn Beroepskwalificaties zij deze ook getoetst willen zien aan de Proportionaliteitsrichtlijn (2018/958/EG).

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Motivering

In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Classificatie
1	Kamerbrief Regulering Makelaardij	Brief
2	Onderzoek Verwey-Jonker Instituut Ervaringen met makelaars	Rapport