

VRAGEN

door de leden van de raad gesteld overeenkomstig artikel 38 van het Reglement van Orde voor de vergaderingen van de raad van de gemeente Groningen.

2010 – Nr. 9.

VRAGEN van de PvdA van de heer A. de Rooij en de heer B. Oost betreffende informatievoorziening makelaars.
(Binnengekomen: 15 januari 2010.)

Uit de discussies in de media over de rechten en plichten van bewoners ten opzichte van een bestemmingsplan is in ieder geval duidelijk geworden dat er nog veel onduidelijk is. Eén van de partijen die betrokken is bij aan- en verkoop van huizen, is de makelaar. Tot 2001 was het beroep van makelaar een beschermd beroep en moest je, nadat je een vakcursus had gevolgd, als makelaar beëdigd worden. In het kader van de vrije markt is de titel van makelaar niet langer beschermd maar zien we dat de grote landelijke verenigingen van makelaars een eigen kwaliteitscertificaat (te verkrijgen na een best pittige opleiding) hebben ontwikkeld, soms zelf geaccrediteerd door de Raad voor de Accreditatie. Dat is niet voor niets want met zo'n kwaliteitskeurmerk beoog je vakkennis en vakbekwaamheid te waarborgen. Een toegekend keurmerk staat daarmee niet alleen voor vakkennis en vakbekwaamheid maar ook voor betrouwbaarheid en degelijkheid. In de dienstverlening van de makelaar staat de klant centraal: de makelaar ondersteunt hem bij de aan- of verkoop en dat gaat tamelijk ver. We hebben verschillende websites van landelijke verenigingen en van makelaarskantoren in stad en ommeland geraadpleegd. Bij de dienstverlening staat meestal dat de toegevoegde waarde van de makelaar zit in de lokale marktkennis: wat zijn de plannen van de gemeente, hoe is de infrastructuur geregeld, hoe zit het met parkeren enz. Men kijkt niet alleen naar de bouwkundige staat maar ook naar de ligging, men controleert de gegevens op juistheid en men kijkt naar de juridische en de milieu aspecten.

Zo bezien speelt de makelaar dus een belangrijke rol bij de overweging om al dan niet tot de aankoop (of verkoop) van een huis over te gaan. Daarnaast spelen (toekomstige) bewoners en gemeente ook een belangrijke rol. Wij begrijpen dat de gemeente een regelmatig overleg met de makelaars in deze stad heeft. Het lijkt ons zeer gewenst om in dat overleg de rollen en posities van de verschillende bij het koopproces van een huis betrokkenen aan de orde te stellen. En elkaar daarop aan te spreken. Want het moet niet nodig zijn om over feitelijke informatie en juridische gegevens (bestemmingsplan e.d.) met elkaar over de straat te rollen. Dat zou wat ons betreft ook in het overleg met bijvoorbeeld de woningcorporaties aan de orde kunnen worden gesteld. Daarom stelt de fractie van de Partij van de Arbeid de volgende vragen:

1. Is het juist dat de gemeente een regulier overleg met de makelaars in de stad heeft en zo nee, wil het college dan in overweging nemen zo'n overleg te starten?

2. In het geval dat er wel sprake is van een regulier overleg: hoe vaak komt men bij elkaar en wanneer was de laatste keer?
3. Is het college bereid om met de makelaars en de woningcorporaties in Groningen afspraken te maken over een juiste en feitelijke informatievoorziening ten behoeve van een zorgvuldige afweging bij kopers om al dan niet tot koop over te gaan, en zo nee, waarom niet?
4. Wil het college de raad informeren over de uitkomst van het eerstvolgend overleg over de kwestie van de informatievoorziening en zo nee waarom niet?

Het college beantwoordt de vragen als volgt:

Groningen, 2 februari 2010.

1. Het klopt dat er een regulier overleg is, het zogenaamde GEMMA-overleg (gemeente-makelaars). De afdeling Wonen en Monumenten van de dienst RO/EZ coördineert dit overleg.
2. Het overleg is gemiddeld genomen eens in de drie maanden. De laatste bijeenkomst was dinsdag 15 december 2009.
3. Goede informatievoorziening is van belang. Zoals u zelf al in de inleiding aangeeft, is dat ook een belangrijke meerwaarde om een makelaar in te schakelen: de aanwezige vakkennis en kennis van de lokale situatie. Wij hebben als gemeente de taak om alle partijen goed te informeren over ontwikkelingen in onze stad. Wij zijn echter niet verantwoordelijk voor de concrete informatievoorziening door een makelaar inzake een nieuwbouwproject. De ontwikkelaar van een locatie schakelt een makelaar in. De betreffende makelaar moet zijn informatievoorziening rondom die concrete nieuwbouwlocatie zo goed mogelijk op orde hebben.

Wij proberen via onder meer het makelaarsoverleg zo goed mogelijk de belangrijkste ontwikkelingen te delen met de makelaars. Wij informeren hen dan over actuele, gemeentelijke ontwikkelingen. Zo komen bijvoorbeeld de stand van zaken rondom jongerenhuisvesting, kamerverhuurbeleid, onderzoek bodemverontreiniging en gemeentelijke startersleningen aan de orde. We blijven er aandacht aan besteden om makelaars zo compleet mogelijk te informeren. De digitalisering van bestemmingsplannen en andere gegevens helpen daarbij. Ook zullen wij in het kader van het Nieuw Lokaal Akkoord de corporaties oproepen om er voor te zorgen dat de door hen ingeschakelde makelaars potentiële kopers zo volledig mogelijk zijn geïnformeerd.

Wij zullen de informatievoorziening richting de koper op de eerstvolgende agenda van het makelaarsoverleg zetten. We zijn echter van mening dat afspraken over juiste en feitelijke informatievoorziening ten behoeve van een zorgvuldige afweging bij kopers een zaak is tussen projectontwikkelaar/opdrachtgever en makelaar.

4. Zie beantwoording vraag 3.