

## NVM misbruikt macht Funda

31 juli 2009 | Het Financieele Dagblad

Door: Poort, J.;Scavenius, E.

Eske Scavenius en Joost Poort

Vereniging stelt bescherming eigen branche boven belangen van kopers en verkopers

Onlangs kondigde de NVM aan de woningen die door particulieren via internetmakelaar Makelaardijwinkel.nl op huizensite Funda waren gezet, te zullen verwijderen. Hiermee stelt de makelaarsvereniging bescherming van de eigen branche boven de belangen van kopers en verkopers. Het dwingt verkopers die hun woning op Funda willen plaatsen, diensten af te nemen waar ze geen behoefte aan hebben.

Sommigen nemen bij verkoop bewust een makelaar in de arm, omdat de service opweegt tegen de kosten. Van oudsher biedt de makelaar diensten als het maken van foto's, een wervende beschrijving van de woning, advisering over de vraagprijs, adverteren, het rondleiden van potentiële kopers en het voeren van onderhandelingen. En een NVM-makelaar zet de woning sinds 2001 ook op Funda.

Huizenkopers hebben die site allang ontdekt om zo, zonder makelaar, een huis te kopen. Daarom richt het verdienmodel van makelaars zich de laatste jaren meer op de verkopende partij.

Steeds meer verkopers willen het volledige dienstenpalet van de makelaars niet. Foto's en een omschrijving maken kunnen ze zelf, net als het rondleiden van gegadigden. Ook over de vraagprijs hebben ze vaak zelf een duidelijk idee. Blijft over de toegang tot Funda.

Funda is, met ongeveer tien keer zo veel bezoekers als grootste concurrent Jaap, de belangrijkste marktplaats voor huizen en heeft daar een machtspositie als platform op deze markt. Particulieren die hun huis zelf willen verkopen, hebben er dus veel belang bij hun woning op die site te krijgen.

Funda plaatst echter alleen woningen die door makelaars worden aangeboden. De minimale kosten daarvoor lijken euro 595 te zijn; voor dit bedrag bieden internetmakelaars als Wonex.nl en Makelaarsbasis.nl een vermelding op Funda aan, inclusief een minimaal stuk dienstverlening, zoals de prijsonderhandelingen en het geven van een vraagprijadvies.

Potentiële woningverkopers staan dus voor de keuze om toch euro 595 aan makelaarsdiensten in te kopen, óf de aandacht van de meest bezochte woningsite aan zich voorbij te laten gaan, met mogelijke gevolgen voor de verkoopprijs en de verkoopsnelheid.

Er zijn diverse discussies en rechtszaken geweest over toegang van onafhankelijke partijen tot Funda en het recht van derden informatie van de site elders te publiceren. Tot dusver trok Funda aan het langste eind: het weren van het aanbod van derden blijkt te mogen, zelfs als je marktmacht hebt.

Sinds september 2007 ontsluit Funda echter tegen betaling ook het aanbod van twee andere makelaarsorganisaties, LMV en VBO. Vanuit die hoek bood prijsvechter Makelaardijwinkel.nl tot twee weken geleden doorplaatsing aan, zonder de verplichting van verdere dienstverlening. Doordat deze partij nu van Funda geweerd wordt, heeft het er alle schijn van dat de NVM, die 78% stemrecht heeft binnen Funda, de makelaars die gebruik willen maken van haar site dwingt tot koppelverkoop.

Plaatsing op de site, een zeer gewilde service waarop Funda marktmacht heeft, wordt verplicht gekoppeld aan een veel minder gewilde service: dienstverlening door een makelaar. De verkopende partij moet zo diensten afnemen waar zij geen behoefte aan heeft, terwijl concurrentie tussen de makelaars op het dienstenpalet wordt gefrustreerd. Dat is weinig behulpzaam in een woningmarkt die toch al bijna stilstaat.

Door de komst van woningsites richt het verdienmodel van makelaars zich op de verkopende partij

Te koop: grachtenpanden in miniatuur op de Bloemenmarkt in Amsterdam.

Copyright (c) 2009 Het Financieele Dagblad

---

#### Gerelateerde artikelen

---

06-07-09 **Notariaat in spagaat**

---

06-07-09 **Strijd accountants om klant verhardt**

---

06-07-09 **Strijd accountants om klant verhardt**

---

08-07-09 **Huizinga maakt in de grote steden een einde aan de vrije markt voor straattaxi's**

---

#### Metadata

Katern/Bijlage	Het Financieele Dagblad, vrijdag 31 juli 2009
Pagina	Optiek (pag. 7)
Auteur(s)	Poort, J.;Scavenius, E.
Bedrijven	NVM Nederlandse Vereniging van Makelaars / NVM
Trefwoorden	<u>concurrentie</u> ; <u>kopen</u> ; <u>van</u> ; <u>woningen</u> ; <u>wet</u> ; <u>economische</u> ; <u>mededinging</u> ; <u>liberalisering</u>

---

**REACTIES** 0 van 0