

Vergaderjaar 2003–2004

23 095

Aanvulling van titel 7.1 (Koop en ruil) van het nieuwe Burgerlijk Wetboek met bepalingen inzake de koop van onroerende zaken alsmede vaststelling en invoering van titel 7.12 (Aanneming van werk)

A¹

BRIEF VAN DE MINISTER VAN JUSTITIE

Aan de Voorzitter van de Eerste Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 31 december 2003

Tijdens de plenaire behandeling door uw Kamer op 2 en 3 juni 2003 van het voorstel van wet dat heeft geleid tot de Wet van 5 juni 2003 houdende aanvulling van titel 7.1 (Koop en ruil) van het nieuwe Burgerlijk Wetboek met bepalingen inzake de koop van onroerende zaken alsmede vaststelling en invoering van titel 7.12 (Aanneming van werk) (Stb. 238) heb ik toegezegd uw Kamer voor het einde van het jaar te berichten over de vraag of verdergaande wijziging van de wet wenselijk is op de volgende punten:

1. het uitbreiden van het vormvereiste van een schriftelijke koopovereenkomst tot de koop van onroerende zaken in het algemeen, dus ook indien de koop niet op een woning betrekking heeft en ook als de koper niet een consument is;
2. het stellen van aanvullende eisen aan de inhoud van de koopovereenkomst;
3. het invoeren van de «tweewegenleer»: indien de koop met notariële tussenkomst wordt gesloten, kan in de koopakte afstand worden gedaan van de bedenktijd (die zeven dagen bedraagt), dan wel is er geen bedenktijd op grond van de wet.

Deze brief strekt tot de nakoming van bedoelde toezegging.

In verband met de invoering van de wet heeft overleg plaatsgevonden met de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB), de Vereniging Eigen Huis, de Consumentenbond, de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen (NVM), de Vereniging Bemiddeling Onroerend goed (VBO), de Landelijke Makelaarsvereniging (LMV) en het Garantie Instituut Woningbouw (GIW) over de aanpassing van de door deze organisaties gehanteerde modelcontracten voor de koop van woningen. Zoals is toegezegd aan de PvdA-fractie is daarbij ook gewezen op het belang van de verstaanbaarheid van deze modelcontracten voor de leek.

¹ De eerder verschenen stukken inzake dit wetsvoorstel zijn gedrukt onder EK nrs. 178 t/m 178b, vergaderjaar 2001–2002 en EK nrs. 38 t/m 38b, vergaderjaar 2002–2003.

Voorts heeft voorlichting plaatsgevonden over de nieuwe wet door middel van een persbericht, een factsheet in gedrukte vorm en op de Internetsite van het ministerie van Justitie en een radio-uitzending van de RVD. Tevens is, zoals toegezegd, gestimuleerd dat consumentenorganisaties voorlichting over de bedenktijd verzorgen en dat deskundigen de consument wijzen op de bedenktijd.

Met het oog op de voorbereiding van deze brief zijn de bovengenoemde organisaties van belanghebbenden geraadpleegd, alsmede het Algemeen Verbond Bouwbedrijf (AVBB) en MKB Nederland.

Bij de beantwoording van de vraag of verdergaande wijziging van de wet wenselijk is op bovengenoemde punten wil ik de beginselen die aan het contractenrecht ten grondslag liggen, tot uitgangspunt nemen. Dit zijn het beginsel van de vormvrijheid, het beginsel van de gebondenheid aan het gegeven woord en het beginsel dat partijen vrij zijn als het gaat om de inhoud van de overeenkomst.

Voorts moet het volgende worden vooropgesteld. Waar het vermogensrecht wettelijke regels kent die strekken tot bescherming van de consument, zien deze doorgaans op overeenkomsten tussen een partij die handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf en een partij die niet handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf (de consument). Voorbeelden zijn de regeling van de consumentenkoop, de overeenkomst op afstand, de koop van rechten van gebruik in deeltijd van onroerende zaken en de colportage. Voor zover de wet de koop van bestaande woningen betreft, ziet zij doorgaans op overeenkomsten tussen een consument-koper en een consument-verkoper. Het verdergaand beschermen van de eerste groep (bijvoorbeeld door de verkoper extra informatieverplichtingen op te leggen of de bedenktijd te verlengen) betekent automatisch een zwaardere last voor de tweede groep.

Tevens wordt nog opgemerkt dat de hierboven genoemde organisaties, met uitzondering van de KNB, eraan hechten de evaluatie van de wet af te wachten. Zij zien onvoldoende reden vooruitlopend op die evaluatie reeds thans op wetswijziging aan te dringen.

Tegen de achtergrond van het voorgaande ga ik thans in op de hierboven genoemde drie punten. Daarna vermeld ik enkele ontwikkelingen ten aanzien van de overeenkomst tot aanneming van de bouw van een nieuwbouwwoning in opdracht van een consument. Afgesloten wordt met het resultaat van de heroverweging van wetsvoorstel 24 212 (huurkoop onroerende zaken).

1. Uitbreiding van het vormvereiste van een schriftelijke koopovereenkomst

De fracties van CDA en PvdA hebben zich tijdens de behandeling van het wetsvoorstel door uw Kamer uitgesproken voor uitbreiding van het schriftelijkheidsvereiste tot de koop van onroerende zaken in het algemeen, dus ook als geen sprake is van de koop van een woning door een consument of een overeenkomst tot aanneming van de bouw van een nieuwbouwwoning in opdracht van een consument (artikelen 7:2 lid 1 en 7:766 lid 1 BW). Dit vormvereiste, dat een inbreuk is op het genoemde beginsel van contractenrecht dat overeenkomsten vormvrij tot stand komen, is in de artikelen 7:2 en 7:766 BW noodzakelijk omdat de bedenktijd die de consument heeft op grond van deze bepalingen aanvangt nadat hem de koopakte of een afschrift daarvan is ter hand gesteld, zodat hij zich, mede aan de hand van de inhoud van de koopakte, binnen zijn bedenktijd op de koop kan beraden.

De vraag of ook voor andere gevallen, waarin de bedenktijd niet geldt en het vormvereiste van schriftelijkheid dus *niet* noodzakelijk is om een startpunt voor de bedenktijd te hebben, een inbreuk dient te worden gemaakt op het beginsel dat overeenkomsten vormvrij tot stand komen, heb ik aan de betrokken belangenorganisaties voorgelegd.

De KNB pleit voor veralgemening van het schriftelijkheidsvereiste tot alle koopovereenkomsten betreffende onroerende zaken omdat dit vereiste naar de mening van de KNB de rechtszekerheid bevordert, de kleine ondernemer een betere bescherming biedt en de afbakening tussen consument-kopers en ondernemers wat dit vereiste betreft overbodig maakt.

De overige hierboven genoemde belangenorganisaties merken op dat het stellen van het schriftelijkheidsvereiste een inbreuk is op het principe van vormvrij contracteren. Zij menen dat de zorgvuldigheid vereist dat een dergelijke beperking zijn grondslag vindt in een aantoonbare maatschappelijke behoefte en dat de enkele stelling dat ook kleine ondernemers meer bescherming verdienen daartoe niet voldoende lijkt. Overeenkomstig een door deze organisaties gedane suggestie heb ik MKB Nederland geraadpleegd over het uitbreiden van het schriftelijkheidsvereiste tot alle koop van onroerende zaken. Deze organisatie heeft geantwoord hiervan voorstander te zijn gezien de overwegend grote bedragen die bij de koop van onroerende zaken in het geding zijn.

In de praktijk zal evenwel van de koop van een onroerende zaak doorgaans ook dan een schriftelijke overeenkomst worden opgemaakt in die gevallen waarin artikel 7:2 BW daartoe niet verplicht. Hieraan wordt bijgedragen door de mogelijkheid de koop op de voet van artikel 7:3 BW in de openbare registers voor registergoederen in te doen schrijven. Voor de inschrijfbaarheid van de koop is namelijk vereist dat van de koop een akte is opgemaakt. Verwacht mag daarom worden dat het veralgemenen van het schriftelijkheidsvereiste (zeer) weinig verandering zal brengen in de mate waarin koopovereenkomsten met betrekking tot onroerende zaken schriftelijk worden vastgelegd.

Invoering van een schriftelijkheidsvereiste in alle gevallen van koop van onroerende zaken zal derhalve hoofzakelijk gevolgen hebben in grensgevallen.

Op dit moment heb ik nog onvoldoende inzicht in het soort gevallen waar het daarom gaat, om nu al een definitief oordeel te vellen over het algemeen maken van het schriftelijkheidsvereiste.

2. Aanvullende eisen aan de inhoud van de koopovereenkomst

Tijdens de behandeling van het wetsvoorstel door de Eerste Kamer hebben de fracties van CDA en PvdA erop aangedrongen dat nadere regels worden gesteld met betrekking tot de inhoud van de koopovereenkomst. Ik heb deze gedachte aan de betrokken belangenorganisaties voorgelegd. Deze hebben aangegeven terughoudend te staan tegenover het stellen van aanvullende eisen aan de inhoud van de koopovereenkomst.

De KNB, die aanvankelijk voorstander was van het stellen van aanvullende eisen aan de inhoud van de koopovereenkomst, bepleit hier thans terughoudendheid. Zij wijst daartoe op de nadelen die kleven aan het stellen van aanvullende eisen aan de inhoud van de koopovereenkomst, zoals het ontbreken van een geldige overeenkomst indien niet alle aanvullende eisen in acht zijn genomen, waardoor eerder sprake zal zijn van rechtsonzekerheid dan van rechtszekerheid.

De overige organisaties achten het eveneens in het algemeen niet noodzakelijk dat in de wet nadere eisen worden gesteld aan de inhoud van de koop(-aannemings)overeenkomst, mede in het licht van het feit dat in de praktijk in zeer grote mate gebruik wordt gemaakt van door organisaties van consumenten, makelaars en bouwondernemingen gezamenlijk opgestelde nieuwe modelcontracten, die alle noodzakelijke informatie bevatten om het koopproces verantwoord en met voldoende waarborgen omkleed te doen geschieden. Ook deze organisaties wijzen op het gevaar dat de rechtszekerheid wordt aangetast als de wetgever aanvullende eisen gaat stellen aan de inhoud van de koopovereenkomst, nu op een later moment kan blijken dat er wegens nietigheid helemaal geen koopovereenkomst is, terwijl partijen zich dat mogelijk niet eens hebben gerealiseerd omdat de transactie tot volle tevredenheid van partijen is verlopen.

Volgens de genoemde organisaties van consumenten, makelaars en bouwondernemingen zou wellicht een uitzondering kunnen worden gemaakt voor de verplichting (de uitwerking van) de bedenktijd in de overeenkomst op te nemen, gelet op de mogelijkheid dat met name bij de koop van bestaande onroerende zaken koopovereenkomsten tot stand zouden kunnen komen waarin de wettelijke bedenktijd niet is vermeld. In dit verband noemen deze organisaties transacties door onroerend goedhandelaren die niet direct belang hebben bij het vermelden van de bedenktijd in de overeenkomst. Als mogelijke sanctie op niet-naleving noemen deze organisaties het invoeren of vorderen van vernietiging door de koper, hetgeen na de levering van de onroerende zaak niet meer mogelijk zou moeten zijn.

De organisaties van consumenten c.s. wijzen erop dat de door hen mede ontworpen modelcontracten reeds informatie over (de invoering van) de bedenktijd bevatten.

Zoals ik tijdens de parlementaire behandeling van artikel 7:2 BW heb opgemerkt, moeten in de koopakte in ieder geval zaken als object, prijs en de personalia van koper en verkoper zijn opgenomen en ligt het voor de hand dat de koopakte ook bedingen bevat over de zakenrechtelijke toestand, obligatoire beperkingen, publiekrechtelijke beperkingen, financiering, garantie, bouwtechnische toestand etc. Ook heb ik gewezen op de informatieplicht van de verkoper (men zie de artikelen 7:15 en 17, 3:44 en 6:228 BW).

Het beginsel dat partijen vrij zijn ten aanzien van de inhoud van de overeenkomst kent uitzonderingen. Gewezen kan bijvoorbeeld worden op de regelingen van de koop van rechten van gebruik in deeltijd van onroerende zaken, van de overeenkomst op afstand en van de overeenkomst die het gevolg is van colportage. Daarin wordt geëist dat in de overeenkomst zaken worden vermeld als de bedenktijd en de wijze van uitoefening van de ontbindingsbevoegdheid binnen de bedenktijd, de belangrijkste kenmerken van de verkochte zaak en de wijze van betaling, aflevering of uitvoering van de koop. De vraag is of ook bij de koop van een woning door een consument een uitzondering moet worden gemaakt op het beginsel van de vrijheid van partijen ten aanzien van de inhoud van de overeenkomst.

Ik zie onvoldoende reden om hier zó uitzondering te maken. Hierbij is van groot belang dat een wettelijke verplichting voor beroeps- of bedrijfsmatig handelende verkopers van woningen tot het opnemen van bepaalde informatie in de koopovereenkomst een nieuwe administratieve last zou vormen. Alle departementen zijn immers op grond van het regeerakkoord gehouden de administratieve lasten die voortvloeien uit de

regelgeving op hun beleidsterrein gedurende deze kabinetsperiode, ten opzichte van de peildatum 31 december 2002, terug te dringen met 25%. Onder administratieve lasten moeten in dit verband worden verstaan de kosten voor het Nederlandse bedrijfsleven om te voldoen aan informatieverplichtingen voortvloeiend uit weten regelgeving van de overheid. Het gaat hierbij om het verzamelen, bewerken, registreren, bewaren en ter beschikking stellen van informatie.

Voorts is van belang dat een wettelijke verplichting tot informatieverschaffing voor de consument-verkoper die even onwetend is als de consument-koper onredelijk zou zijn. De bestaande in de kooptitel opgenomen (door Europese richtlijnen opgelegde) aanvullende eisen aan de inhoud van de koopovereenkomst zijn gelegd op partijen die bij de overeenkomst handelen in de uitoefening van een beroep of bedrijf.

3. De tweewegenleer

De fractie van de VVD heeft tijdens de behandeling van het wetsvoorstel een voorkeur uitgesproken voor invoering van de tweewegenleer. Hieromtrent merk ik het volgende op.

Artikel 7:2 BW kent aan de consument-koper van een woning een driedaagse bedenktijd achteraf toe. Deze bestaat ook in het geval dat partijen een notaris inschakelen teneinde de door hen bereikte wilsovereenstemming in een schriftelijke koopovereenkomst te laten neerleggen. Het laten opstellen en medeondertekenen van de koopakte door een notaris heeft voor de koper het voordeel dat hij de koop al tijdens de bedenktijd kan laten inschrijven in de openbare registers voor registergoederen (artikel 7:3 lid 2 BW).

De bedenktijd is te beschouwen als een uitzondering op het beginsel dat partijen aan het gegeven woord gebonden zijn.

De zogenoemde «tweewegenleer» voegt hieraan een element toe. Indien de koopovereenkomst wordt vastgelegd ten overstaan van een notaris (hetgeen een verdergaande uitzondering op het beginsel van de vormvrijheid van de overeenkomst betekent dan artikel 7:2 BW bevat) bestaat er van rechtswege geen bedenktijd, of kan de koper ervoor kiezen geen bedenktijd te hebben. Indien de koopovereenkomst niet wordt vastgelegd ten overstaan van een notaris heeft de koper wel een bedenktijd, namelijk één van zeven dagen. Een dergelijke langere bedenktijd zou een verdergaande inbreuk betekenen op het beginsel van de verbindende kracht van de overeenkomst dan de huidige bedenktijd van drie dagen.

De KNB is voorstander van de «tweewegenleer». Zij meent dat deze de consument een betere bescherming biedt dan het huidige systeem en wijst op praktijkproblemen die in het huidige systeem niet en in de «tweewegenleer» wel zouden worden opgelost.

Ik merk hierover allereerst op dat de introductie van een keuzemogelijkheid tussen bedenktijd en notariële inschakeling bij de koop voor de door de KNB opgevoerde gevallen in zoverre geen verschil zou maken, dat in de tweewegenleer nog altijd de bedenktijd kan gelden, namelijk als de koper deze verkiest boven notariële inschakeling bij de koop. Daaraan zij nog toegevoegd dat de wet er geenszins aan in de weg staat dat de koopovereenkomst met bijstand van een notaris schriftelijk wordt vastgelegd.

Als eerste voorbeeld van een praktijkprobleem voert de KNB het geval op van kopers B en C die na de koop (en kennelijk ook na het verstrijken van

de bedenktijd) relationele problemen krijgen, waardoor C de woning niet meer wil afnemen. Verkoper A is in beginsel bereid de woning alleen aan B te verkopen maar wil niet de koopovereenkomst wijzigen: hij wil niet het risico lopen dat een wijziging van zijn wederpartij ertoe leidt dat van een nieuwe koopovereenkomst sprake is, zodat de bedenktijd opnieuw van toepassing is. B zou geen afstand kunnen doen van deze bedenktijd. Resultaat zou zijn dat C zijn leveringsrecht voor de helft van de woning aan B moet doorverkopen, zodat A levert aan B en C, en C de helft doorlevert aan B. Een onwenselijk maar onvermijdelijk resultaat, aldus de KNB, die meent dat gezien de gewijzigde financieringsomstandigheden een beroep op de bedenktijd reëel is en dat daarom in de koop A/B geen afstand kan worden gedaan van de bedenktijd.

Het tweede voorbeeld betreft een geval waarin de verkoper in verband met het verstrijken van de zes maandentermijn van de overdrachtsbelasting direct wil leveren, dus binnen de bedenktijd, omdat op die manier slechts éénmaal in plaats van tweemaal overdrachtsbelasting verschuldigd is. Partijen kunnen in de koop niet afspreken dat de koper afstand doet van de bedenktijd, aldus de KNB.

Het is onwaarschijnlijk dat de twee geschetste gevallen zich in de praktijk vaak zullen voordoen. Voor het eerste geval geldt daarnaast dat partijen een oplossing hebben gevonden die het bezwaar van de verkoper tegen wijziging van zijn wederpartij heeft ondervangen. Voor het tweede geval geldt voorts dat de koper de mogelijkheid moet houden zich te bedenken. De bedenktijd beoogt immers een waarborg tegen overijling te bieden, alsmede de mogelijkheid van deskundigeninschakeling te garanderen. De uitkomst die de «tweewegenleer» in dit geval zou hebben, namelijk dat de koper wel afstand zou kunnen doen van de bedenktijd, indien hij de notaris de koopovereenkomst zou laten opstellen, lijkt mij dan ook niet wenselijk.

Het derde voorbeeld van de KNB betreft het geval dat na de koop maar voor de levering blijkt dat de buurman van de verkoper een recht van overpad heeft ten aanzien van het erf van de verkoper. Deze komt met de koper een lagere koopprijs overeen. Deze wijziging van de koop zou, aldus de KNB, een nieuwe koopovereenkomst met opnieuw een bedenktijd betekenen. De vraag is volgens de KNB of de koper, gezien de verzwaaring die de erfdienstbaarheid met zich brengt, in de leveringsakte rechtsgeldig afstand zou kunnen doen van zijn ontbindingsbevoegdheid.

Het komt mij voor dat de hier door de KNB opgeworpen vraag ontkennend moet worden beantwoord. De verkoper kan echter het opnieuw ontstaan van een bedenktijd voorkomen door overeenkomstig artikel 7:15 BW de koper tijdig, dus bij de koop, de bijzondere lasten en beperkingen uitdrukkelijk te laten aanvaarden.

De consumentenorganisaties c.s. zijn tegenstander van de «tweewegenleer». Zij stellen zich op het standpunt dat de notaris altijd een onafhankelijke positie moet innemen en zich niet als belangenbehartiger van koper of verkoper mag ontpoppen. Voorts speelt de notaris in bouwkundig opzicht naar hun mening geen enkele rol; hoogstens zou hij kunnen wijzen op het nut van het laten doen van bouwtechnisch onderzoek. De koper die zijn bedenktijd heeft ingeruild tegen de notaris komt volgens deze organisaties van een koude kermis thuis als uit het bouwkundig onderzoek ernstige falen zouden blijken. In de tweewegenleer komt een koper die naar de notaris gaat om de koopovereenkomst te laten opstellen de facto in een aanmerkelijk slechtere positie dan de koper die dit doet in het huidige stelsel (met behoud van mogelijkheid tot ontbinding binnen de bedenktijd, bijvoorbeeld omdat de technische keuring daartoe

aanleiding geeft), aldus de consumentenorganisaties c.s. Zij stellen dat de koper te allen tijde de vrije keus moet hebben een deskundige in te schakelen voor het opstellen van de koopovereenkomst, dat de bedenktijd daarbij onverkort moet worden gehandhaafd, dat de «tweewegenleer» de huidige bescherming van de koper op onaanvaardbare wijze aantast en dat deze derhalve niet op hun steun kan rekenen.

Na hernieuwde overweging, mede op grond van de hierboven weergegeven standpunten van de betrokken belangenorganisaties, meen ik dat niet moet worden overgegaan tot invoering van de «tweewegenleer». Het verlengen van de wettelijke bedenktijd in alle gevallen tot zeven dagen stuit af op het bezwaar dat dit te diep ingrijpt in de gerechtvaardigde belangen van de verkoper, die veelal ook een particulier zal zijn. Voor het geval van de koop/aanneming van nieuwbouwwoningen (waarbij de wederpartij van de consument-koper wel handelt in de uitoefening van een beroep of bedrijf) is in modelcontracten overigens ten gunste van de consument van artikel 7:766 BW afgeweken door te voorzien in een bedenktijd van zeven kalenderdagen.

Ook afgezien van de duur van de bedenktijd verdient de tweewegenleer naar mijn mening niet de voorkeur boven het huidige, op 1 september jl. ingevoerde stelsel. In de gevallen waarin de huidige wetgeving voorziet in een bedenktijd voor consumenten, is nergens voorzien in een keuzemogelijkheid inhoudende dat in het geval van inschakeling van een bepaald type deskundige de consument kan afzien van zijn bedenktijd, of zelfs dat de bedenktijd dan van rechtswege komt te vervallen. Dit klemt temeer daar het in al deze gevallen gaat om overeenkomsten die de consument sluit met (kort gezegd) een ondernemer, terwijl bij de koop van onroerende zaken de verkoper veelal net als de koper een consument zal zijn. Hier komt bij dat de consument gediend is met een duidelijk en eenvoudig wettelijk systeem van bescherming. Van zonsysteem is geen sprake als het de consument de keuze laat tussen zulke uiteenlopende beschermingsmodaliteiten als inschakeling van de notaris bij de koop en een bedenktijd. De voorlichting door de notaris blijft beperkt tot de juridische aspecten van de koop. De bedenktijd kan worden benut als extra mogelijkheid om deskundigen te raadplegen, ook over andere dan juridische aspecten, en om een mogelijk overhaast gesloten koop ongedaan te maken. Bepaald onwenselijk vind ik dat de verkoper in de «tweewegenleer» kan trachten de keuze die de koper maakt te sturen in de door de verkoper gewenste richting, die naar valt aan te nemen inschakeling van de notaris bij de koop zal zijn, onder het doen van afstand van de bedenktijd. Gegadigden voor een woning zouden tegen elkaar kunnen worden uitgespeeld: de verkoper zou de hoogste bieder die heeft geopteerd voor de bedenktijd kunnen voorhouden dat hij de voorkeur geeft aan degene die iets lager heeft geboden maar heeft geopteerd voor notariële inschakeling bij de koop onder het doen van afstand van de bedenktijd, tenzij de hoogste bieder alsnog voor deze laatste variant kiest. Zelfs zou de verkoper, als de markt voor hem gunstig, is zo ver kunnen gaan dat hij aangeeft biedingen niet in overweging te zullen nemen indien de bieder kiest voor de bedenktijd, of voor inschakeling van de notaris bij de koop zonder dat hij afstand doet van de bedenktijd.

Een belangrijk bezwaar van de tweewegenleer is voorts dat daarin aan de notaris een rol wordt toegekend als deskundige die één partij adviseert, namelijk de koper. Deze rol past niet bij zijn taak als onafhankelijk en onpartijdig adviseur die de belangen van beide partijen en van derden die niet bij een akte betrokken zijn, in het oog houdt. Die taak moet de notaris vervolgens wel weer op zich nemen in de fase die pleegt te volgen op de schriftelijke koopovereenkomst, namelijk die van de levering.

4. Enkele ontwikkelingen ten aanzien van de koop-/aannemings-overeenkomst

Gaarne maak ik melding van enige recente ontwikkelingen die van belang zijn voor de bescherming van de consument in wiens opdracht een nieuwbouwwoning wordt gebouwd. Het gaat hier om:

- a) de evaluatie van de 5%-regeling;
- b) een initiatief tot verbetering van de kwaliteit van nieuwbouwwoningen;
- c) de totstandkoming van het ene loket voor de beslechting van geschillen inzake nieuwbouwwoningen.

Ad a)

In artikel 7:768 BW wordt de opdrachtgever de bevoegdheid toegekend om onder behoud van het recht op oplevering 5% op de laatste termijn(en) van de aanneemsom in te houden en in plaats van aan de aannemer te betalen in depot te storten bij een notaris. De opdrachtgever kan bedoeld bedrag gedurende drie maanden na de oplevering in depot houden, zonder dat hij hoeft aan te voeren dat zich gebreken hebben voorgedaan.

In het kader van de MDW-operatie is het project Koper op de nieuwbouwmarkt uitgevoerd. Doel van dit project was versterking van de positie van de koper op de markt voor nieuwbouwwoningen. De MDW-werkgroep heeft in haar rapport aanbevolen de 5%-regeling vooruitlopend op de reguliere evaluatie zo spoedig mogelijk na de inwerkingtreding te evalueren. Er wordt naar gestreefd het kabinetsstandpunt omtrent dit rapport begin volgend jaar aan de Tweede Kamer aan te bieden. Zoals bekend is aan het parlement toegezegd dat de Wet koop onroerende zaken vijf jaar na haar inwerkingtreding (dus per 1 september 2008) zal worden geëvalueerd. Naar verwachting zal in het kabinetsstandpunt over genoemd MDW-rapport worden aangekondigd dat de 5%-regeling reeds na drie jaar zal worden geëvalueerd (dus per 1 september 2006). Mocht deze evaluatie opleveren dat wijziging van de 5%-regeling wenselijk is, dan zal een voorstel daartoe ter hand worden genomen.

Ad b)

De Vereniging Eigen Huis, via welke organisatie bij de helft van alle nieuwbouwwoningen een opleveringskeuring plaatsvindt, heeft ter verbetering van de kwaliteit van opgeleverde nieuwbouwwoningen het initiatief genomen tot het monitoren van deze kwaliteit met behulp van een computersysteem waarin de gebrekenscore van alle bouwers wordt neergelegd. Ook zullen vanaf de tweede helft van het volgend jaar aannemers gecertificeerd gaan worden volgens de normen van het Keurmerk Klantgericht Bouwen.

Ad c)

De partijen in de nieuwbouwmarkt zijn voornemens begin volgend jaar het ene loket voor de beslechting van geschillen omtrent nieuwbouwwoningen te openen. Daarmee zal een eind komen aan de situatie dat bedoelde geschillen, indien deze rijzen ten aanzien van woningen die worden gebouwd onder garantie van het GIW, worden beslecht door twee instanties, namelijk het GIW voor zover het gaat om garantiengeschillen en de Raad van Arbitrage voor de Bouw voor zover het gaat om andere geschillen, zoals geschillen omtrent te late oplevering.

Ik hoop met het voorgaande voldoende inzicht te hebben verschaft in mijn beleid ten aanzien van de positie van de consument die een bestaande woning koopt of een koop-/aannemingsovereenkomst sluit ter zake van een nieuwbouwwoning. Ik zal deze positie nauwlettend blijven volgen en

daar waar dit nodig is marktpartijen blijven aanspreken op hun verantwoordelijkheden.

5. Wetsvoorstel huurkoop onroerende zaken

In mijn brief aan uw Kamer van 6 mei 2003, kenmerk 5206707/03/6, heb ik aangegeven het voorstel van wet houdende vaststelling en invoering van afdeling 7.1.12 (huurkoop onroerende zaken) van het nieuwe Burgerlijk Wetboek (Kamerstukken I, 24 212) te willen heroverwegen. Deze heroverweging heeft ertoe geleid dat bevorderd zal worden dat dit wetsvoorstel zal worden ingetrokken. Het ligt het meest voor de hand een nieuw wetsvoorstel huurkoop onroerende zaken voor te bereiden dat goed is afgestemd op het nieuwe huurrecht en dat niet opnieuw de misstanden doet ontstaan met het oog waarop de Tijdelijke wet huurkoop onroerende zaken in het leven is geroepen.

De Minister van Justitie,
J. P. H. Donner.