

Vergaderjaar 2001–2002

**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)**

**Nr. 14**

### **VERSLAG VAN EEN WETGEVINGSOVERLEG**

Vastgesteld 29 november 2001

De vaste commissie voor Justitie<sup>1</sup> heeft op 26 november 2001 overleg gevoerd met minister Korthals van Justitie over **het wetsvoorstel 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) (23 095)**.

Van het overleg brengt de commissie bijgaand stenografisch verslag uit.

De voorzitter van de vaste commissie voor Justitie,  
Swildens-Rozendaal

De griffier van de vaste commissie voor Justitie,  
Pe

<sup>1</sup> Samenstelling:

Leden: Swildens-Rozendaal (PvdA), voorzitter, Van de Camp (CDA), Biesheuvel (CDA), Scheltema-de Nie (D66), Zijlstra (PvdA), Apostolou (PvdA), Middel (PvdA), Van Heemst (PvdA), Dittrich (D66), ondervoorzitter, Rabbae (GroenLinks), Van Oven (PvdA), Kamp (VVD), Rouvoet (ChristenUnie), O.P.G. Vos (VVD), Passtoors (VVD), Van Wijmen (CDA), De Wit (SP), Ross-van Dorp (CDA), Niederer (VVD), Nicolai (VVD), Halsema (GroenLinks), Weekers (VVD), Van der Staaij (SGP) en Wijn (CDA).  
Plv. leden: Wagenaar (PvdA), Balkenende (CDA), Cörüz (CDA), Van Vliet (D66), Duijkers (PvdA), Kuijper (PvdA), Albayrak (PvdA), Barth (PvdA), Hoekema (D66), Karimi (GroenLinks), Santi (PvdA), Luchtenveld (VVD), Slob (ChristenUnie), Van den Doel (VVD), Rijpstra (VVD), Rietkerk (CDA), Marijnissen (SP), Buijs (CDA), Van Baalen (VVD), Van Blerck-Woerdman (VVD), De Vries (VVD), Van Walsem (D66), De Pater-van der Meer (CDA) en Arib (PvdA).



# Stenografisch verslag van een wetgevingsoverleg van de vaste commissie voor Justitie

Maandag 26 november 2001

Aanvang 10.15 uur

## Voorzitter: Swildens-Rozendaal

Aanwezig zijn 4 leden der Kamer, te weten:

Swildens-Rozendaal, O.P.G. Vos, Van Wijmen en Van Walsem,

alsmede de heer Korthals, minister van Justitie.

Aan de orde is de behandeling van: - **het wetsvoorstel 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 (Aaneming van werk) (23095).**

Mevrouw **Swildens-Rozendaal** (PvdA): Ik heet in het bijzonder welkom de minister en zijn medewerkers. Alvorens over te gaan tot het echte debat, wil ik even een punt van orde naar voren brengen. Gezien de drukke werkzaamheden van de leden van de Kamer, zoals het voorbereiden van begrotingsbehandelingen en het bijwonen van allerlei vergaderingen in dit gebouw, is het mij volstrekt niet gelukt om voor deze vergadering een andere onpartijdige en onafhankelijke voorzitter te vinden. Daar ikzelf namens mijn fractie woordvoerder ben ten aanzien van het voorliggende wetsvoorstel zou dat een handicap kunnen zijn. Wij hebben zo-even overlegd met elkaar en de heer Van Walsen heeft zich inmiddels bereid verklaard om het voorzitterschap over te nemen op het moment waarop ik zelf het woord ga voeren. Ik bied hem daartoe nu graag de gelegenheid omdat het gebruikelijk is dat de grootste fractie het spits afbijt.

## Voorzitter: Van Walsem

Mevrouw **Swildens-Rozendaal** (PvdA): Voorzitter. Wij spreken vandaag over het wetsvoorstel dat betrekking heeft op de koop van een voor bewoning bestemde onroerende zaak door een consument. Dat is een activiteit in het kader van het nieuwe Burgerlijk Wetboek. Daarom is er sprake van codificatie of hercodificatie van het Burgerlijk Wetboek. Wij besteden daarbij traditiegetrouw ook extra aandacht aan de zwakkere partijen. Ook in dit wetsvoorstel heeft de bescherming van de consument, de zwakkere partij een prominente rol. Deze behandeling van het wetsvoorstel vinden wij dan ook een zeer belangrijk moment. Uiteindelijk is dit een zeer serieus proces. Soms duurt een proces van wetgeving lang, zoals in dit geval. Er zijn overigens meer voorbeelden te noemen die betrekking hebben op de bescherming van de consument, en waarvan de behandeling lang duurde, zoals de huur van woonruimten en die van bedrijfsruimten. Omdat ook daar de bescherming van de zwakke partij centraal staat, ga je niet over één nacht ijs. Codificatie van burgerlijk recht betekent het tot stand willen brengen van evenwichtige regelingen voor de daarbij betrokken partijen. Nogmaals, de positie van de zwakke partijen houden wij in het oog. Wij hebben dat steeds gedaan bij alle boeken die wij tot nu toe hebben behandeld. Ik noem de nummers 3, 5, 6, 7 en 8. De minister weet er ook alles van. Het is in goede harmonie gegaan, zodat ik er met plezier aan terugdenk. Gedurende een groot aantal jaren waren er vele woordvoerders bij betrokken, bijvoorbeeld de heren Van der Burg

en Biesheuvel van het CDA, de heer Wolffensperger van D66 en de heer Korthals destijds in zijn positie als gewaardeerde collega. Wij vormden een hecht gezelschap, omdat wij gezamenlijk vanuit juridisch perspectief evenwichtige regelgeving tot stand wilden brengen, die ook lange tijd zou moeten meegaan.

De heer **Vos** (VVD): U bekijkt de zaken kennelijk alleen vanuit het juridisch perspectief. Betekent dit dat u het perspectief vanuit de praktijk, vanuit de mensen die het werk doen, maar even vergeten bent?

Mevrouw **Swildens-Rozendaal** (PvdA): Ik leg het accent inderdaad anders dan zoals u suggereert hoe ik het zou moeten doen.

De heer **Vos** (VVD): Maar u bent toch als politicus aan het woord en niet als jurist?

Mevrouw **Swildens-Rozendaal** (PvdA): Ik ben geen gespleten persoon geloof ik, hoewel je dat hier wel kan worden. Het Kamerlidmaatschap heeft een tweezijdig karakter, zoals mijnheer Vos heel goed weet. Aan de ene kant controleren wij de regering en behoeden wij haar tegen het doen van rare voorstellen. Daarnaast doen wij zelf voorstellen en bewaken wij de praktijk. Zelfs met de uitvoering wil de Kamer zich nog wel eens bezighouden, wat bijna oneigenlijk is. Aan de andere kant zijn wij ook medewetgever; in die positie hebben wij een zeer verantwoordelijke functie, die in de waan van de dag helaas nu en dan uit het oog wordt verloren. Bij codificatie van het burgerlijk recht gaat het om het maken van regelgeving die lang

houdbaar moet zijn, en om evenwicht tussen partijen. Natuurlijk moet je bekijken of de zaak in de praktijk uitvoerbaar is en of je mensen geen ongemak aandoet; daar zullen wij altijd op letten. Wij hebben dus niet alleen te maken met financiële en wetstechnische componenten en met uitvoerings- en handavingscomponenten, maar dat neemt niet weg dat wij onze eigen verantwoordelijkheid hebben bij het inhoudelijk regelen van de bescherming. Misschien denken wij daar verschillend over, maar dat merken wij dan wel.

Het gaat, zoals gezegd, om bescherming van de zwakkere partijen. Hun belangen dienen ook vanuit juridisch perspectief het best beschermd te worden, ongeacht de soms toevallige economische en andersoortige conjunctuur, ongeacht de trends, de hypes of de waan van de dag. Alleen Europese regelgeving – denk bijvoorbeeld aan de richtlijnen – waarbij Nederland overigens zelf partij is en waarop wij dus invloed kunnen uitoefenen, kan ons tot aanpassing nopen, overigens ook in de richting van verdere bescherming van partijen die dat behoeven, zoals de consument. Ik herinner bijvoorbeeld aan de regelgeving inzake productaansprakelijkheid, diverse vormen van consumentenkoop enzovoort.

Al bij eerdere behandelingen van het nieuwe Burgerlijk Wetboek was steeds meer sprake van accentuering van het versterken van de obligatoire fase. Ook was er zeer veel aandacht voor bijvoorbeeld de kwaliteit van de openbare registers. Ik herinner mij dat als de dag van gisteren. Het ging om rechtsbescherming en rechtszekerheid; dat was het leidend motief, zowel voor het individu als voor de samenleving als zodanig. Ik kijk maar even naar de minister, mijn vroegere collega: in de Schepelzaal was sprake van een warm gevoel; wij zaten daar vaak en langdurig en wij waren het er met elkaar over eens dat wij het belang van de rol van het notariaat bij het tot stand komen van de koopovereenkomst ernstig met elkaar wilden overwegen. De Schepelzaal is inmiddels afgebroken en bestaat niet meer. Dat is navrant en dat zal wel symbolisch zijn, want ook het oorspronkelijke voorstel, waarin de tussenkomst van een notaris bij de koop van een woning werd voorgesteld, is inmiddels van tafel.

Het is natuurlijk leuk om bij de geschiedenis stil te staan, maar omwille van de tijd zal ik dat niet al te lang doen. Wel staat vast dat rond de jaren negentig een ommezwaai heeft plaatsgevonden. Het voorname van de regering is in 1991 aan de Kamer gepresenteerd en het wetsvoorstel is in 1993 ingediend. Heel kort samengevat: daarbij hebben allerlei maatschappelijke prikkels en veranderende inzichten bij de consumentenorganisaties, onder andere ten aanzien van de vraag hoe de consumenten het best beschermd kunnen worden, invloed gehad. Dat is niet geheel los te zien van het imago-probleem van het notariaat – wij zijn blij dat de discussie over de tarieven achter de rug is – en van een prominentere aanwezigheid van andere belangenorganisaties, te weten van bemiddelaars en van makelaars in onroerend goed. Men had het tij mee: meer aandacht voor marktwerking; het marktproces moest niet meer beperkt worden dan noodzakelijk. Dat werd als het ware een eigen beleidsdoelstelling, resulterend in een wetsvoorstel waarin geen sprake meer is van een exclusieve inschakeling van een notaris als deskundige in de obligatoire fase van de particuliere koop van een woning. In die andere opzet wordt met het vormvereiste inzake het schriftelijk aangaan van de overeenkomst plus de geïntroduceerde bedenktijd toch uitdrukking gegeven aan de dubbele doelstelling.

De heer **Vos** (VVD): Kunt u dat toelichten? Ik begrijp niet wat u bedoelt.

Mevrouw **Swildens-Rozendaal** (PvdA): In alle stukken van de regering, met name in het stuk onder nr. 10, wordt het volgende aangegeven over het wetsvoorstel dat in 1993 is ingediend. Het vormvereiste is dat de overeenkomst schriftelijk moet worden aangegaan. Daarnaast wordt de bedenktijd geïntroduceerd. Daarmee wordt een dubbele doelstelling tot uitdrukking gebracht. Enerzijds moet het marktproces niet meer dan noodzakelijk beperkt worden. Anderzijds moet er een zo evenwichtig mogelijke verhouding tussen de partijen worden gecreëerd. Ik heb het niet bedacht. Het staat in de stukken van de regering als achterliggende gedachte bij het ingediende voorstel.

Dit voorstel staat echter min of meer haaks op de intentie waarmee wij steeds aan de hercodificatie van het nieuwe BW hebben gewerkt, met name in het kader van de consumentenbescherming. Het gaat erom, juist vanuit juridisch oogpunt in de regelgeving perspectief te bieden aan de beste bescherming voor de partijen die dat behoeven. In dit verband is dat in de eerste plaats de consument-koper van een woning, maar dikwijls ook de consument-verkoper van een woning, bij het tot stand komen van de koopovereenkomst zelf. De vraag was en dient te zijn hoe die bescherming het beste gerealiseerd kan worden. In het wetsvoorstel is gekozen voor een schriftelijke overeenkomst plus bedenktijd. De vraag is of dat de beste bescherming biedt aan een particuliere koper van een huis. Wij vinden van niet.

Wij hebben de regering alle kans gegeven om een en ander nog eens te beargumenteren. De schriftelijke behandeling van het voorstel heeft zeer veel tijd in beslag genomen, met name omdat een aantal fracties niet zonder meer ervan overtuigd was dat het voorstel de juiste keuze liet zien. Ook de kritiek op het voorstel vanuit de hoek van de wetenschap heeft ertoe geleid dat men, na het verslag en het nader verslag, een extra schriftelijke gedachtewisseling heeft laten plaatsvinden om het kabinet in de gelegenheid te stellen, met doorslaggevende argumenten te komen met betrekking tot de gemaakte keuze en de Kamer daarmee te overtuigen. De minister heeft gelijk als hij in zijn antwoord schrijft dat de medewetgever nog geen definitief oordeel over het voorstel heeft uitgesproken. Persoonlijk heb ik er in diverse gesprekken met de betrokken organisaties, ook publiekelijk, geen geheim van gemaakt dat mijn fractie niet enthousiast is over het voorliggend voorstel en de rechtsbescherming van de consument. Die consument is in de eerste plaats een consument-koper van een woning en in de tweede plaats een particuliere verkoper. Ook de rechtsbescherming in onze samenleving wordt beter gediend met het oorspronkelijke voorstel, zoals in het voorontwerp was neergelegd. Het gaat dan om het inschakelen van een notaris bij de koopovereenkomst. Dat kan ook vandaag voor niemand een verrassing zijn.

De verontwaardiging over het kenbaar maken van een wijzigingsvoorstel, met de strekking om het wetsvoorstel in genoemde richting te repareren, lijkt mij niet op zijn plaats. Men mag het hiermee niet eens zijn. Dat is in een democratie mogelijk. Dat moet ook kunnen. De extra gelegenheid die het kabinet middels het schriftelijk overleg is geboden om het ingenomen standpunt te verhelderen en aannemelijk te maken, heeft echter temeer inzichtelijk gemaakt dat het op twee gedachten hinken, bescherming bieden via het civielrecht aan wie dat behoeft en het zoveel mogelijk voorkomen dat het marktproces wordt beperkt, maakt dat de doelstelling van bescherming van de consument geweld wordt aangedaan.

Dat wordt op meerdere plaatsen in het schriftelijk verslag van het overleg, in het antwoord van de minister van Justitie, overduidelijk. Op bladzijde 18 van het stuk onder nr. 10 lees ik het volgende: "De aldus gemaakte keuze sluit niet uit dat de verplichte inschakeling van een onpartijdige deskundige een nog evenwichtigere verhouding tussen verkoper en consument tot gevolg zou kunnen hebben". Ik lees ook: "De stelling dat de belangen van de consument-verkoper en die van de consument-koper van een woning vanuit juridisch perspectief het beste worden beschermd door een notariële koopakte of een andere vorm van notariële inschakeling bij de koop lijkt niet bij voorbaat onjuist". Waarom wordt dan toch niet voor deze vorm van bescherming van de consument gekozen? Het antwoord is omdat in dat geval beide eerder genoemde beleidsdoeleinden nu eenmaal niet te realiseren zijn. Zoals de minister zelf op bladzijde 21 schrijft, kan de afweging van deze beleidsdoelstellingen en van de daarbij betrokken belangen leiden tot verscheidene onderling uiteenlopende uitkomsten en daardoor ook tot onderling uiteenlopende wettelijke regelingen.

De heer **Vos** (VVD): Ik begrijp dat mevrouw Swildens haar argumenten aan het opstapelen is en ik hoop dat zij er meer biedt dan zij tot nu toe heeft gedaan. Nu klinkt het nogal mager. Zij biedt op dit moment het argument dat de notaris een rol kan vervullen. Daarover zijn wij het eens.

De notaris kan zeker een rol vervullen. Als zich problemen voordoen, dan is het verstandig om een beroep op de notaris te doen. Mevrouw Swildens wil dit echter verplichten en daarvoor heb ik nog geen enkel argument gehoord. Zij duwt het mensen de strot in.

Mevrouw **Swildens-Rozendaal** (PvdA): Zoals de minister op bladzijde 21 zegt, kan tot een andere afweging en tot een andere keuze worden gekomen als de beleidsdoelstellingen anders worden gewogen. Op voorhand wordt gezegd dat de koper vanuit juridisch-technisch perspectief beter beschermd is door in de eerste fase juridische deskundigheid in te schakelen, maar dat dit een kwestie van keuze moet zijn. Ik heb gezegd dat mijn fractie tot een andere afweging komt. Mijn fractie gaat ervan uit dat een betere bescherming van de consument-koper geboden kan worden door de inschakeling wel in het allervroegste stadium aan te bieden. Juist omdat dit niet bekend is, moet die verplichting bij wet worden geregeld.

De heer **Vos** (VVD): Ik hoor mevrouw Swildens nu zeggen dat haar fractie een andere afweging heeft gemaakt.

Mevrouw **Swildens-Rozendaal** (PvdA): De argumenten daarvoor geef ik nog.

De heer **Vos** (VVD): Het kabinet zegt terecht dat de notaris natuurlijk een rol kan vervullen, maar dan vooral in problematische situaties. Laten wij ons richten op de gemiddelde nieuwbouwwoning van ongeveer vier tot vierenhalf ton. Ik geloof dat dit de gemiddelde prijs is van een woning die in een niet-problematische buurt staat. Mevrouw Swildens dwingt nu al die mensen die zo'n standaardhuis kopen en daarmee hopelijk heel gelukkig worden, om de stap naar de notaris te maken, terwijl zij niet aangeeft waarom deze mensen de overeenkomst niet zelf of met behulp van een makelaar kunnen sluiten.

Mevrouw **Swildens-Rozendaal** (PvdA): Als het om nieuwbouwwoningen gaat, is wellicht sprake van een net iets andere situatie, waarbij overigens gelukkig het Garantie-instituut woningbouw een belangrijke rol speelt en de zaak in feite van

begin tot eind wordt begeleid. Ook daar kan er behoefte zijn aan het inschakelen van een notaris en mijn fractie stelt voor dat dit automatisch gebeurt, omdat ook daar dingen fout kunnen gaan. Het probleem is niet dat niet achteraf kan worden vastgesteld wat fout had kunnen gaan, maar dat dit soms van tevoren niet duidelijk is. Dat wil mijn fractie juist voorkomen. De heer Vos spreekt bijna denigrerend over een woninkje van vier ton, maar het zal je woninkje maar zijn en je zal dat maar moeten financieren. Het gaat mij dan om de particuliere koper, voor wie de aanschaf van een huis een rib uit het lijf is en die jarenlang in financieringsproblemen kan komen. Voor hem is het van het grootste belang dat dit zorgvuldig gebeurt en dat het risico om in de juridische problemen te komen zoveel mogelijk wordt beperkt. De heer Vos vraagt waarom de makelaar dit niet kan regelen. De makelaar kan een heleboel en mijn fractie wil de makelaardij niet afschaffen, integendeel. Bepaalde onderwerpen zijn echter bij bepaalde specialisten toevallig in betere handen dan bij andere.

De heer **Vos** (VVD): Het gaat mij niet om een beroepsgroep, het gaat mij om de standaardtransactie die het meest in Nederland voorkomt. Het gaat om de vraag welke verplichtingen de kopers en de verkopers zouden moeten worden opgelegd. Mevrouw Swildens wil mensen met extra regels belasten en de bureaucratie onnodig bevorderen, ook als het gaat om standaardwoningen waarmee niets aan de hand is en waar alles keurig op papier staat.

Mevrouw **Swildens-Rozendaal** (PvdA): Ik begrijp best wat u zegt en ik begrijp ook de emotie achter uw woorden, maar ik moet er niet aan denken dat het ook maar één keer helemaal fout gaat voor zo'n consument. Dat willen wij voorkomen. Standaardmodelcontracten en -regelingen, het kan, maar het kan daarmee ook fout gaan. Het is niet lastig of vervelend voor de consumenten om het zekere voor het onzekere te nemen, omdat de rol van de notaris in feite niet wordt veranderd en uitgebreid, maar slechts naar voren wordt gehaald. Elders gaat dat sinds jaar en dag goed, wat u trouwens zelf ook wel weet. Ik kom er later in mijn betoog

nog op terug. Als u dan wat mist, hoop ik dat u van de voorzitter weer mag piepen. Zoals ik al zei, komen wij tot een geheel andere afweging. Een betere bescherming van de consument-koper moet volgens ons vooropstaan. Nogmaals, het marktproces vinden wij belangrijk en daarvoor sluiten wij de ogen ook niet, maar zeker in het kader van de codificatie van de consumentenbescherming vinden wij dat niet het belangrijkste doel. Bij ons valt het dubbeltje dus precies de andere kant op.

De heer **Van Walsem** (D66): Mijnheer Vos, ik zie dat u weer wilt interrumperen. Ik weet niet of u dat om de regel wilt doen, maar ik wijs u erop dat u straks de gelegenheid heeft om uw eigen standpunt uiteen te zetten. Ik geef u nu voorlopig voor de laatste keer de gelegenheid voor een interruptie.

De heer **Vos** (VVD): Ik zoek aanknopingspunten om te kunnen vaststellen of de redenering van mevrouw Swildens op meer is gebaseerd dan uitsluitend op de opvatting: wij zien het anders. Het begrip consumentenbescherming passeert nu nadrukkelijk de revue. De organisaties die zich nadrukkelijk met consumentenbescherming bezighouden, de Consumentenbond en de Vereniging Eigen Huis, zijn het niet met mevrouw Swildens eens. Miljoenen Nederlanders zoeken hun steun bij die organisaties. Waarom denkt mevrouw Swildens het ei van Columbus in handen te hebben en die organisaties niet?

Mevrouw **Swildens-Rozendaal** (PvdA): Ik heb grote sympathie voor zowel de Vereniging Eigen Huis als de Consumentenbond en andere consumentenorganisaties. Uiteraard staat bij die organisaties het belang van de consument voorop. Daarvoor zijn zij ook in het leven geroepen. Bij ons staat dat belang ook voorop, maar dat betekent niet dat wij in concrete gevallen niet tot een andere afweging kunnen komen. In zeer veel gesprekken zowel met de heer Van Loon van de Vereniging Eigen Huis, met wie wij een buitengewoon goede relatie hebben, als met mensen van de Consumentenbond, is gebleken dat bij hen niet alleen de juridische bescherming vooropstaat, maar ook het kostenverhaal. Ik durf er mijn hand voor in het vuur te

steken dat de Consumentenbond en ook de Vereniging Eigen Huis waarschijnlijk in volle vaart naar ons standpunt zouden overlopen als het kostenverhaal uit het debat zou worden geëlimineerd. Het gaat uitdrukkelijk om een betere bescherming van de consument-koper. Naar onze mening wordt die geboden door tussenkomst van de notaris bij het tot stand brengen van de koopovereenkomst inzake het tot bewoning bestemde onroerend goed. Dat hebben wij niet zomaar bedacht. Dat is het Amsterdamse model dat inmiddels al meer dan zeventig jaar naar zeer grote tevredenheid werkt. Daarbij is sprake van samenwerking tussen de makelaars en de notarissen. Ik ben zelf in zekere mate een ervaringsdeskundige en heb aan den lijve mogen ondervinden hoe het werkt. Ik heb met mensen binnen en buiten Amsterdam gesproken over hoe het gaat met het kopen van huizen en over de verschillen in de praktijk. Ik heb niet alleen gesproken met deskundigen, maar met name met burgers. Kortom, wij zijn ervan overtuigd dat het Amsterdamse model goed functioneert. Wij willen de makelaars helemaal niets afpakken. Voor zowel de makelaar als de notaris is een belangrijke rol weggelegd, ieder vanuit zijn eigen specifieke deskundigheid, voorzien van een kwaliteitswaarborg. Er moet sprake zijn van duidelijkheid naar het publiek toe. Ik zeg dat niet voor niets, want na opheffing van de bescherming van de titel makelaar zou men overgaan tot zelfregulering en certificering. Men zou regels opstellen over geschillen en tuchtrecht. De commissie-Brocx en anderen zijn allang klaar. De zaak stagneert. Bij de behandeling van het wetsvoorstel is ons met de hand op het hart verzekerd dat de certificering rond zou zijn voordat de regeling in werking zou treden. Dat is nog niet het geval met het gevolg dat er voor het publiek onduidelijkheid is over keurmerken, wie de goede makelaar is en dergelijke. Kortom, ziet de minister op dat punt geen stimulerende rol voor zichzelf? Het is van evident belang dat er duidelijkheid op dit punt komt en de certificering snel wordt afgerond. Het verplicht inschakelen van een notaris voor het tot stand brengen van de koopovereenkomst in plaats van de in het wetsvoorstel voorge-

stelde bedenktijd is absoluut niet gericht op het vergroten van het notariële domeinmonopolie. Het gaat daarentegen om een verschuiving van de werkzaamheden van de notaris, die hij toch al bij de levering moet verrichten. Ik doel nu op de recherche. Ik zie daarbij nog even af van de rol die de notaris volgens het voorstel van het kabinet dient te spelen bij het laten registreren van de schriftelijke koopovereenkomst in de openbare registers, de zogenaamde Vormerkung. De belangen van de consument-verkoper en die van de consument-koper van een woning mogen dan vanuit juridisch perspectief het beste worden beschermd door een notariële koopakte of een andere vorm van notariële tussenkomst bij de koop – deze stelling wordt door de minister onderschreven – maar dat mag niet leiden tot een kostenverhoging voor de koper. Dat is nu precies een van de punten waar de consumentenorganisaties zich druk over maken. Ik ga er uitdrukkelijk van uit dat er geen extra kosten in rekening worden gebracht voor het opstellen van het koopcontract, vooral ook omdat door de KNB is toegezegd dat er bij het naar voren halen van de notaris in het proces van koop tot en met levering van een woning geen extra kosten zullen worden berekend aan de consument. Ik hoop natuurlijk dat ons amendement wordt aangenomen en ik vraag de minister dit aspect nadrukkelijk te betrekken bij de monitoring van de ontwikkeling van de notaristarieven. Dat mag wat ons betreft nog even doorgaan, want de termijn van drie jaar monitoring is natuurlijk veel te kort.

De heer **Vos** (VVD): Mevrouw Swildens vertrouwt erop dat de kosten niet omhoog gaan. Haar voorstel kan er echter toe leiden dat de monopoliepositie van de notaris wordt versterkt, hetgeen het voornemen om meer marktwerking te creëren kan frustreren. Een aspirant-koper zal zo snel mogelijk de transactie willen vastleggen en heeft niet de tijd en gelegenheid om te gaan shoppen. Hij verkeert dan niet in de positie om te kunnen afdingen en de marktwerking een rol te kunnen laten spelen.

Mevrouw **Swildens-Rozendaal** (PvdA): Die redenering stond ook in de brief van de Vereniging Eigen Huis. Ik wijs er echter op dat het

kopen van een huis niet hetzelfde is als het kopen van een broodje. Men zal bij het opstaan 's ochtends niet zeggen: ik heb zin om vandaag een huis te kopen. Het kopen van een woning is niet niks en men weet natuurlijk dat de notaris er een belangrijke rol in speelt. In het voortraject zal men zich in de nodige zaken verdiepen, onder andere in de vraag wie de goedkoopste notaris is. Als men het zelf niet bedacht had, had men het kunnen horen van de minister van Economische Zaken die bij herhaling de site [www.degoedkoopstenotaris.nl](http://www.degoedkoopstenotaris.nl) noemt. Er zijn twee mogelijkheden. De eerste is dat er vaste tarieven zijn die in de wet worden neergelegd. De tweede is dat in de notariële wereld concurrentie wordt ingevoerd. Wij hebben net de evaluatieresultaten gekregen van de monitorcommissie, en zelfs de minister van EZ was enthousiast. Het is misschien voor de minister van Justitie ook interessant dit te weten. Dit proces loopt en zal dus ook gevolgen hebben. Mocht dit om welke reden dan ook toch niet die zoden aan de dijk zetten die wij verwachten, dan is het altijd nog mogelijk om in de Wet op het notarisambt bijvoorbeeld in artikel 56.A een regeling op te nemen dat men niet twee keer mag rekenen. Dit staat nu ook in de verordening. Ik zou het niet mooi vinden. Daarom doe ik een beroep op het notariaat om dit te voorkomen.

De heer **Vos** (VVD): Ik stel vast dat mevrouw Swildens niet heeft geantwoord op mijn opmerking over de uitbreiding van de monopoliepositie. Ik vind dit treffend, want kennelijk aanvaardt zij dit.

Mevrouw **Swildens-Rozendaal** (PvdA): Ik heb zojuist gezegd dat het ons uitdrukkelijk niet gaat om het uitbreiden van de monopoliepositie, maar om het naar voren schuiven van werkzaamheden die toch al moeten gebeuren. Dit is iets anders. Wij hebben een vergelijkend onderzoek gedaan onder een aantal kantoren in Amsterdam en de buitengewesten. Daaruit blijkt dat het opmaken van de koopakten overigens geen extra kosten met zich meebrengt. Het uitgangspunt is kostenneutraal; dat wil zeggen dat er ook geen kosten worden doorberekend als de koop onverhoeds niet doorgaat als de ontbindende voorwaarden worden vervuld of als

bijvoorbeeld het transport bij een collega plaatsvindt. Ook dit zouden wij normaal vinden. De slogan "juridische zekerheid maar dan voor dezelfde prijs" spreekt ons aan. Ik vind dat wij erop moeten letten dat dit ook gebeurt. Ik roep het notariaat op om avond- en weekenddiensten te organiseren om het allemaal zo klantvriendelijk te maken. Dit alles is immers op touw gezet voor de consument.

Waarom is de bescherming groter met de tussenkomst van een notaris bij het aangaan van een koopovereenkomst dan met het wetsvoorstel dat voorziet in het vormvereiste van een schriftelijke overeenkomst plus een bedenktijd? De eis om de overeenkomst schriftelijk aan te gaan, vinden wij een grote stap vooruit. Die biedt natuurlijk meer zekerheid. Die eis moet echter ook worden gezien als een voorwaarde om de bedenktijd te kunnen hanteren. Een bedenktijd zonder bewijs op papier is moeilijk. Het doel van de bedenktijd na het vastleggen van de schriftelijke koopovereenkomst is dat alsnog deskundigen kunnen worden ingeschakeld en dat de overeenkomst alsnog na drie dagen kan worden ontbonden. Wij vinden dit een magere doelstelling. Natuurlijk is dit een belangrijke beslissing voor consumenten-kopers; zij doen dit misschien één keer in hun leven. Er wordt een financieel offer gevraagd. Natuurlijk ga je niet overhaast te werk en zorgvuldigheid is nodig om teleurstellingen te voorkomen en risico's te vermijden. Het grote probleem is echter dat de overeenkomst die schriftelijk is aangegaan, een overeenkomst is. Je kunt binnen die drie dagen zoveel deskundigen inschakelen als je wilt, maar je moet dan wel de zaak openbreken om te kunnen corrigeren.

De heer **Vos** (VVD): Voorzitter. Het is uitzonderlijk dat wij een debat voeren over een onderdeel van het Burgerlijk Wetboek. Dit komt bijna niet voor in de Kamer. Dit is een zwaar onderwerp: de koopovereenkomst die iedereen aangaat. Wij spreken nu over de voorlopige koopovereenkomst. Ik wil mevrouw Swildens vragen of zij zich kan voorstellen dat als haar regeling in de praktijk gestalte krijgen, de neiging zal ontstaan om toch nog een voorlopige koopovereenkomst te sluiten. Het staat de koper en

verkoper mijns inziens vrij, het voornemen vast te leggen om een overeenkomst te sluiten. Kopers en verkopers zullen de flexibiliteit in de markt zoeken. Mevrouw Swildens haalt die flexibiliteit eruit. Die flexibiliteit kan opnieuw ontstaan door zo'n voor-voorovereenkomst. Heeft zij daarover nagedacht?

Mevrouw **Swildens-Rozendaal** (PvdA): Wij denken al tien jaar lang over dit onderwerp, dus ook over dit soort zaken. Je kunt in de praktijk van alles bedenken. De vraag is of de bescherming die het wetsvoorstel biedt, op diezelfde manier kan worden doorbroken met dat soort precontractuele activiteiten en of dat gehonoreerd zal worden. Bij de eerste fase waarin sprake is van het aangaan van de overeenkomst, zul je mee laten wegen wat van tevoren is gebeurd. Dat hoeft helemaal niet doorslaggevend te zijn. Kortom, waarom zou men het doen en zichzelf in de vingers snijden om vervolgens die bescherming niet te hebben? Het gaat uiteindelijk om de overeenkomst zelf en wat daarin is vastgelegd.

De heer **Vos** (VVD): Partijen zoeken flexibiliteit, snelheid en willen dingen graag zelf regelen. De kans dat een voorovereenkomst wordt gesloten, is erg groot. Dan valt uw initiatief in duigen.

Mevrouw **Swildens-Rozendaal** (PvdA): Dat lijkt mij niet. Je kunt voorovereenkomsten bedenken die je wilt. Het gaat om de houdbaarheid van de overeenkomst die bindend is. Het is een leuke vraag voor de minister. Voorzitter. Het probleem is dat de overeenkomst al is aangegaan en dat dan alleen maar sprake is van corrigeren achteraf. Om te corrigeren moet de overeenkomst worden ontbonden. Terecht is gezegd dat dit niet hoeft te leiden tot een alles-of-nietsituatie. Je moet dan wel opnieuw een overeenkomst afsluiten. Dat is niet aantrekkelijk en uit een oogpunt van rechtszekerheid of rechtsbescherming niet aan te bevelen. De verkoper zou als hij het lastig vindt, ervan af kunnen zien en zeggen: jammer, dan nemen wij een andere koper. Het is voor de koper geen aantrekkelijke situatie. Overigens zegt de Vereniging Eigen Huis ook dat, niet alleen in verband met de onderzoeksplicht van de

koper maar ook om te voorkomen dat er later gerepareerd moet worden, de koper zelf in de precontractuele fase onderzoekt. De koper is ook niet helemaal gek. In de overeenkomst zelf moet het uiteindelijk geregeld worden. Daar wordt de juridische relatie vastgelegd. Voor de meer fysiek-technisch-bouwkundige kant van de zaak en de onderhandelingen over de prijs is de makelaar bij uitstek geschikt. Voor de juridische aspecten – ook het maken van juridische afspraken over de oplossing van technische problemen – is de notaris geschikt. Voor de juridische oplossing en voor zijn inbreng is hij aansprakelijk. Dat is voor de consument prettig om te weten. De notaris moet beide partijen op hun verantwoordelijkheid wijzen en de risico's aangeven. Hij moet oplossingsgericht werken. Omwille van de tijd zal ik niet al de onderwerpen die aan de orde kunnen komen op het gebied van familierecht en fiscale aspecten noemen. Wij kennen de bekende obstakels.

Is het koopcontract met de notaris opgemaakt dan is bedenktijd overbodig en kan de overeenkomst beter zo snel mogelijk in het openbaar register worden opgenomen, de zogenaamd Vormerkung. Het onderzoek is dan immers gedaan. De notaris kan rustig verklaren dat de koop inschrijfbaar is. Gedurende de bedenktijd van drie dagen – in het wetsvoorstel is sprake van dwingend recht – kan dat dan niet. Je kunt zeggen dat de bedenktijd voor de koper van een woning in relatie tot de Vormerkung volstrekt averechts werkt. Bij dubbele verkoop door een niet particuliere koper kunnen zijn aangegane overeenkomst en zijn recht in wording als het ware worden gefrustreerd. Mijn fractie vindt de Vormerkung een goed voorstel omdat er een zekere werking van uitgaat tegen de spelbrekers. Waarom schrijft de minister ook bij commerciële transacties de Vormerkung niet dwingend rechtelijk voor? Eigenlijk zou iedereen daarbij gebaat zijn. Mijn fractie is dus positief over dat onderdeel van het voorstel. Dit geldt ook voor het wettelijk verbod op vooruitbetaling door de koper en het wettelijk regelen van het depot bij de notaris. Dat betreft dan de 10% van de koopsom en niet te vergeten de 5% van de laatste termijn die mag worden achtergehouden en in depot

gegeven, totdat bij aanneming en koop is vastgesteld dat het werk naar behoren is opgeleverd. Er worden regels gesteld ten aanzien van de koop van tot bewoning bestemde onroerende zaken, of kortweg woningen, door de particuliere koper. Het gaat in het voorstel dus altijd om een woning. Voor de wetsgeschiedenis is het van belang hier expliciet vast te stellen dat die beschermende regels ook gelden als er sprake is van een mengvorm en slechts een deel voor woning bestemd is of bestemd kan worden voor andere activiteiten. Daarbij valt te denken aan het toenemende thuiswerken. Kan de minister nogmaals aangeven hoe het zit met een bedrijfsgebouw dat na de verkoop onmiddellijk wordt omgevormd tot woonruimte? Ik heb zelf wel een idee wat wenselijk is. Het lijkt mij niet meer dan logisch dat voor de kopers, de nieuwe bewoners, dan dezelfde beschermende maatregelen gelden. Het gaat daarbij immers ook om een tot bewoning bestemde onroerende zaak, al is het vanwege de noodzakelijk verbouwing op enige termijn. In toenemende mate zullen wij tegen dit soort situaties oplopen. Zo veroveren ouderen steeds meer het platteland als gevolg van bedrijfsbeëindigingen in de agrarische sector. Mensen gaan in woongroepen wonen of zoeken een andere invulling van hun oude dag door te gaan wonen in oude bedrijfspanden. Deze toekomstige bewoners, particuliere kopers van een woning, zouden aan dezelfde beschermende regels moeten worden "onderworpen".

Er worden geen beschermende regels voorgesteld voor particuliere verkopers en startende ondernemers, de MKB-kopers. Ik ga ervan uit dat men zelf zo verstandig zal zijn om een deskundige in te schakelen. Als het amendement tot het invoeren van het "Amsterdamse model" wordt aangenomen en dit ook overal ingeburgerd is, gaat daarvan een zekere voorbeeldwerking uit voor andere situaties dan de koop van woningen door particulieren. Dan kom ik te spreken over het amendement van de heer Vos. Hij stelt voor om alle koop van onroerende zaken door particuliere en commerciële kopers en verkopers schriftelijk aan te laten gaan. Mijn fractie vindt dat een sympathiek idee. Het geeft meer duidelijkheid. Echter –

en dan verwijs ik naar de toelichting op het amendement – daarmee wordt voor verkopers en kopers voor wie juridische deskundigheid niet zonder meer ter beschikking staat, niet automatisch die deskundigheid gecreëerd. Tijdige inschakeling van deskundigheid blijft derhalve ook bij aanvaarding van zijn amendement zeer aan te raden. Ook de heer Vos zal zich overigens realiseren dat het door hem voorgestelde vereiste – waaraan volgens de minister de behoefte niet is gebleken – niet past in het uitgangpunt dat het marktproces niet meer dan noodzakelijk dient te worden beperkt. Ook voor hem geldt dat hij zich niets aantrekt van dit beleidsuitgangspunt, zoals dit nog eens helder uiteen is gezet op bladzijde 27 van stuk nr. 10 van wetsvoorstel 23095. Graag krijg ik hierop een reactie van de minister. Zoals is verwoord in het mede door de heren Van Wijmen en Van Walsem ondertekende amendement, willen wij koop en aanneming in de gevallen waar het nu om gaat, op dezelfde wijze behandelen als koop van onroerende zaken die bestemd zijn voor particuliere bewoning. Ook hierbij is volgens ons de tussenkomst van de notaris gewenst. Het element van de kosten kan hierbij nooit een rol spelen, want die zijn bij nieuwbouw altijd voor de verkoper. De tegenwerping dat de notaris van een projectontwikkelaar wel eens partijdig kan zijn, is natuurlijk onzin. Ook die notaris is onpartijdig en ook voor hem geldt het tuchtrecht, zoals hij wel degelijk weet. Overigens zal voor de hypotheekakte veelal een andere notaris worden gezocht. Wij stellen voor om ook wanneer het Garantie-instituut woningbouw is ingeschakeld, notariële tussenkomst te laten plaatsvinden omdat dikwijls individueel op het punt van de financiering van het normale model wordt afgeweken. Deskundigheid kan nodig zijn als bijvoorbeeld binnen de garantietermijn opnieuw wordt verkocht, zich een echtscheiding voordoet, enz. In de memorie van toelichting op bladzijde 7 en elders in de witte stukken gaat deze minister ervan uit dat bij koop onder garantie sprake kan zijn van een afwijking van de standaardregeling als bedoeld in artikel 214, boek 6. Kan de minister hierop nader ingaan? Ik geef er niet de voorkeur aan van de hoofdregel af te wijken. Hoe schat de minister deze situatie in?

Voorzitter. Ik zet er nu een punt achter en verlos u van uw vreselijke taak!

De heer **Van Walsem** (D66): Het viel niet mee, maar ik geef graag het voorzitterschap terug.

#### **Voorzitter: Swildens-Rozendaal**

De heer **Vos** (VVD): De aankoop van een woning is een moeilijke en emotionele beslissing. Een dergelijke beslissing kan een aantal keren in het leven voorkomen. Bovendien heeft wonen sterk te maken met welzijn en welvaart. Het komt de kwaliteit van het leven enorm ten goede wanneer je tot tevredenheid woont. Het bezit van een eigen woning is een prettige eigen verantwoordelijkheid. Je kunt namelijk je eigen woning zoveel mogelijk naar eigen hand inrichten en verbouwen. Daarnaast zijn de hypotheeklasten zeer relevant voor de financiële bestedingsruimte gedurende 30 jaar. Dat er een emotionele binding met een woning kan ontstaan, is evident. In het spraakgebruik is het niet ongebruikelijk om te zeggen dat je verliefd geworden bent op een woning. Dit is geen uiting van verstandsverbijstering maar van de betrokkenheid bij je woning.

De huidige woningmarkt is nog steeds op een aantal fronten gespannen. Die rust zal niet snel wederkeren. Gelukkig blijkt dat ongeveer 90% van de kopers gebruik maakt van adviseurs, zoals makelaars, Vereniging Eigen Huis en notarissen. Het wetsvoorstel dat wij thans bespreken, richt zich op dit spanningsveld. De wordingsgeschiedenis duurde te lang. De voorgestelde bedenktijd van drie dagen met ontbindingsrecht beoogt de consumenten-kopers de gelegenheid te garanderen, tot aan het passeren van de akte nog enige aanvullende deskundigen aan te spreken. De VVD stemt graag in met de rechtspolitieke keuze voor de drie dagen bedenktijd.

De heer **Van Walsem** (D66): Die termijn van drie dagen bedenktijd gaat niet vooraf aan het verlijden van een akte.

De heer **Vos** (VVD): De bedenktijd gaat in de dag nadat je het stuk ontvangen hebt. In die termijn mag je besluiten, het niet te doen. Je hebt

daar geen redenen voor nodig. Je mag gewoon zeggen: ik wil het niet. Ik begon met de opmerking dat de aankoop van een woning een emotionele beslissing is. Juist omdat dit een belangrijke emotionele beslissing is, moet de consument-koper enige bescherming worden geboden. Ik stond daarom uitdrukkelijk stil bij de afweging tussen de bedenktijd en de versterkte rol van de notaris. Ik wil graag mijn persoonlijke afweging in dat kader aan de orde stellen. In eerste instantie is het belangrijk, uitgaande van de wens tot consumentenbescherming, dat vanuit de sector een opmerkelijk breed verband van groeperingen, waaronder de Consumentenbond, de Vereniging Eigen Huis, het Bouwverbond, de makelaars en VNO-NCW, de driedagtermijn wel wil en niet de verplichte rol van de notaris. Welnu, dan moet je daar als volksvertegenwoordiger een eigen afweging in maken.

In eerste instantie was dit ook mijn eigen mening, namelijk om niet te kiezen voor de verplichte rol van de notaris. Ik zie nu vanuit de praktijk dat er een sterke roep is om niet mee te gaan in een verplichte rol van de notaris. Miljoenen consumenten zeggen, bij monde van hun vertegenwoordigers, dat zij dit niet willen. Sprekend over mijn eigen afweging merk ik dan op dat doorgaan op de verplichte rol van de notaris bij mij de associatie oproept van een Sovjetachtige regelgeving, waarbij je tegen de wens van het volk in, tegen de wens in van de mensen die beschermd worden, doordramt dat je het anders wilt. Nu, dat wil ik niet op mijn geweten hebben.

Mevrouw **Swildens-Rozendaal** (PvdA): Hoe weet de heer Vos nu dat dit tegen de uitdrukkelijke wens van het volk is?

De heer **Vos** (VVD): Er is een aantal organisaties dat tientallen jaren lang al bewezen heeft de belangen van de consument adequaat te beschermen: de Consumentenbond, de Vereniging Eigen Huis. Zij nemen een strijdbare rol in als het gaat om de consumentenbescherming. Vanuit die sectoren wordt de afweging ook gemaakt. Centraal in de consumentenbescherming staat daarbij de overweging: wij willen deze vorm van bescher-

ming niet. Ik spreek hier echter over mijn eigen afweging.

Mevrouw **Swildens-Rozendaal** (PvdA): Ik heb het niet over uw afweging, maar over uw waarneming. Waarom klaagt bijvoorbeeld "het volk" in Amsterdam niet, dat al zeventig jaar met dit systeem werkt?

De heer **Vos** (VVD): Ach, Amsterdam is altijd een aparte stad en niet maatgevend.

De heer **Van Wijmen** (CDA): Ik val een beetje over de woorden van de heer Vos, dat er sprake is van Sovjetachtige karakteristieken aan het systeem waarbij je een notaris vroeger zou inschakelen...

De heer **Vos** (VVD): Nee, daar gaat het niet om. Het gaat om een associatie die bij mijzelf opkomt. Het gaat niet om de rol van de notaris; het gaat om de vraag wat te doen, als wij allemaal de consumenten willen beschermen. Dat laatste wil ik samen met u. Ik zie dat de organisaties die daarvoor borg staan en die bewezen hebben dat te doen, zeggen dat zij deze vorm van consumentenbescherming niet willen. Ik kan het dan voor mijzelf niet maken om toch door te drammen. Dat u dit anders ziet, is uw verantwoordelijkheid.

De heer **Van Wijmen** (CDA): Het woord "Sovjet" is dus eigenlijk misplaatst?

De heer **Vos** (VVD): Het is een persoonlijke associatie. Ik ben zeer benieuwd hoe u uw afweging maakt. Voor mijzelf zeg ik dat als ik op zo'n punt zou doorgaan, dit bij mij persoonlijk associaties oproept van een soort Sovjetachtige benadering. Dat wil ik niet. Ik heb nu mevrouw Swildens gehoord en ik ben benieuwd hoe u het verwoordt. Ik spreek alleen over mijn eigen associatie.

Mevrouw **Swildens-Rozendaal** (PvdA): Met dat verschil dat het Sovjetsysteem weinig particuliere kopers kende.

De heer **Vos** (VVD): Ik ga de argumenten nog even langs. Monopolisering van de inbreng van de notaris in het voortraject wekt de indruk dat de problemen met name van juridische aard zijn. Dat is echter niet aannemelijk. Vanuit de praktijk

blijkt dat de problemen vooral van feitelijke aard zijn en te maken hebben met verborgen gebreken, herstellkosten, de staat van onderhoud, de kwaliteit van de buurt, vragen over ruimtelijke ordening en dergelijke. Daarvoor zijn andere deskundigen relevant. Het valt niet te verwachten dat een notaris zich tot in detail zal richten op de vraag hoe met een eventuele lekkende dakkapel in het kader van verkoop en koop moet worden omgegaan. Ook is de notaris niet de aangewezen figuur voor de prijs-kwaliteitstoets. Bij nieuwbouwprojecten kan de vraag worden gesteld naar de onafhankelijkheid van de inbreng van de notaris. Zonder af te willen doen aan de persoonlijke integriteit van de betrokkenen, is het aannemelijk dat een notaris, als het gaat om belangen in nieuwbouwwijken, nogal dicht bij zijn broodheer, de projectontwikkelaar, staat. Bovendien is de verplichte notariële bijstand met betrekking tot de koopakte een onterechte ingreep en betuttelend ten opzichte van de koper. Het is natuurlijk uitstekend indien de koper zelf besluit in een vroegtijdig stadium een notaris te raadplegen. De VVD wil dit aan de keuze van de koper overlaten. Daar is niets op tegen. Het is zelfs verstandig om het te doen. Het is ook goed voorstelbaar dat de makelaar met betrekking tot juridische problematiek die zijn pet te boven gaat, de koper adviseert zich tot de notaris te wenden. Dat kan dan betrekking hebben op de staat van lasten en beperkingen zoals ingewikkelde kettingbedingen en erfdiensbaarheden. Uit het verslag van een algemene ledenvergadering van de beroepsorganisatie van notarissen heb ik vernomen dat gedacht wordt aan een gezamenlijk protocol van makelaars en notarissen, waarin uitgewerkt wordt in welke omstandigheden het wel of niet nodig is om een notaris te raadplegen. De beroepssectoren komen dan samen overeen dat ieder zijn eigen rol heeft, waarbij gezegd wordt: makelaars, wees erop verdacht om, als er zich een juridisch probleem voordoet, ons in te schakelen. Nu, dat is een fantastische ontwikkeling. De onderzoeksplicht houdt soms in dat partijen zijn gehouden zelf een deskundige in te schakelen wanneer zij leek zijn op het gebied van koop en verkoop met betrekking tot onroerende zaken.

Sturing van die keuze op voorhand leidt tot schijnzekerheid. Opvallend is ook dat over bestaande woningen niet of nauwelijks wordt geprocedeerd. De bedenktijd van drie dagen biedt daarentegen een soort rustmoment, een soort time-out, een laatste moment van herbezinning om te controleren en te overdenken of men de grote stap wil maken door echt met deze koopovereenkomst door te gaan. Het alternatief van het notariaat om de koper de keuze te bieden tussen hetzij bedenktijd, hetzij tussenkomst van een notaris, lijkt de VVD nogal misbruikgevoelig. Indien de verkoper iets te verbergen heeft, zal dat ertoe leiden dat de transactie eerder in een wat abstract-juridische sfeer wordt getrokken, weg van de feitelijkeheden en de praktische realiteit.

Een ander belangrijk argument is het feit dat ik, als de rol van notarissen zo belangrijk zou zijn, noch in de media noch anderszins ooit heb gehoord dat de notarissen hierin een rol zien. Uit leuke flitsende spotjes heb ik begrepen dat de notaris geen deftige meneer of mevrouw is, maar een vlotte vent of vrouw waarmee je kunt praten, maar ik heb de notarissen zich nog niet zien profileren als adviseurs in het voortraject van de overeenkomst. Als de notarissen zichzelf al niet als belangrijk in het voortraject geafficheerd hebben, zijn we door de wettelijke wijziging gewoon bezig met monopoliebevestiging. Menselijk gezien begrijp ik het best als notarissen een soort monopoliedrift hebben, maar ik wil daaraan als volksvertegenwoordiger niet meewerken. Het valt mij heel erg op dat nergens in foldertjes, media-berichten of anderszins naar buiten wordt gedragen dat het notariaat daaraan kan voldoen. Dat is een gedachte die mevrouw Swildens heeft gepositioneerd.

De heer **Van Walsem** (D66): Als het afficheren volgens u alleen tot stand komt via paginagrote advertenties, begrijp ik dit. Maar volgens mij hebben alle beroepsgroepen zich aangediend bij het parlement, dat hier uiteindelijk over gaat. Daar heb je toch geen paginagrote advertenties voor nodig.

De heer **Vos** (VVD): Een aantal partijen betoogt dat deze wetwijziging in het belang van de koper is. Maar als dat zo zou zijn, heb ik de

afgelopen jaren nadrukkelijk gemist dat de notarissen zich in dat marktdeel hebben geplaatst. Ik lees wel dat de notarissen zich met echtscheidingen en boedelscheidingen bezig willen houden, maar ik heb nog nooit gelezen – dat valt mij echt negatief op – dat de notaris in het voortraject een rol kan vervullen. De beroepsgroep draagt dat niet uit. Als dat niet gebeurt en wij dat voor betrokkenen regelen, creëren wij toch een monopoliepositie van de notarissen vanaf het begin van de transactie tot het eind daarvan. De VVD wil daar niet aan meewerken. Iedereen mag natuurlijk zijn eigen afweging maken.

De heer **Van Walsem** (D66): Dank u wel!

De heer **Vos** (VVD): De advertentie die vanmorgen in De Telegraaf stond, zie ik als een soort wanhoopsoproep van de notarissen. Zoals aangekondigd, wil ik namens mijn fractie ook een aantal opmerkingen plaatsen en vragen stellen over de bedenktijd, en hoe die in de praktijk zal werken. In eerste instantie zal zich waarschijnlijk het verschijnsel voordoen dat de verkopers de maandagen en de dinsdagen als topdagen voor het afronden van onderhandelingen zullen gebruiken. Kopers die bewust bedenktijd zoeken, zullen de onderhandelingen bij voorkeur op woensdag willen afronden. Indien betrokkene op donderdag de koopovereenkomst ontvangt, zal de bedenktijd eerst de volgende maandag aflopen. Verwacht de minister dat de bedenktijd in die zin enige invloed zal hebben op het moment waarop de koopovereenkomst wordt gesloten?

De heer **Van Wijmen** (CDA): Zijn dat geen situationele bezwaren tegen de bedenktijd op zich?

De heer **Vos** (VVD): Nee, ik zie daar geen bijzondere bezwaren aan verbonden.

De heer **Van Wijmen** (CDA): Waarom vraagt u het dan?

De heer **Vos** (VVD): Omdat ik mij kan voorstellen dat wij hierop de termijnenwet niet van toepassing verklaren, en dat drie dagen ook drie dagen zijn.

De heer **Van Wijmen** (CDA): Voorzitter. Op die manier ga je schuiven. Als je de koop-overeenkomst vrijdag ontvangt, dan moet je zondags reageren, maar hoe en bij wie moet je dat dan doen? Per fax of e-mail zeker. Wat de heer Vos daarover zegt, is systematisch heel wonderlijk. Ik denk dat zijn rechterbuurman daar ook dingen over zou kunnen zeggen, maar die mag hier het woord niet voeren.

Mevrouw **Swildens-Rozendaal** (PvdA): Die mag zijn mond absoluut niet opendoen. Die mag via mimiek zelfs geen blijk geven van instemming of afkeuring, want dan laten wij hem verwijderen.

De heer **Vos** (VVD): Als wij de driedagentermijn invoeren – ik hoop dat dit gebeurt – dan moeten wij afwachten hoe die in de praktijk uitwerkt. Daarom heb ik nog enige vragen van feitelijke aard.

Mevrouw **Swildens-Rozendaal** (PvdA): Maar u vraagt dit niet voor niets. Wat dat betreft sluit ik aan bij de heer Van Wijmen. Ik kan mij niet voorstellen dat u een regeling als de termijnwet, ook bedoeld als bescherming en rechtszekerheid voor de samenleving, uiteindelijk overboord wilt zetten, naar willekeur.

De heer **Vos** (VVD): Het is niet onaannemelijk dat transacties op bepaalde dagen zullen worden afgesloten. Als mensen net wat meer bedenktijd willen, dan zullen ze de deal waarschijnlijk op woensdag willen sluiten. Ik heb daar geen vreselijke bezwaren tegen. Ik signaleer alleen dat dit misschien gaat gebeuren en dat wij dat, als het gebeurt, moeten accepteren.

Mevrouw **Swildens-Rozendaal** (PvdA): Hoe staat het met de andere kant, bijvoorbeeld de particuliere verkoper? Heeft u de positie van de andere partij ook voor ogen gehad? Ik dacht eerst even dat u daarmee was begaan toen u die vraag aan de minister stelde.

De heer **Vos** (VVD): Voorzitter. Het lijkt mij dat het probleem voldoende helder op tafel ligt. Wij horen de reactie van de minister wel. Volgens artikel 2, lid 2, dient de tussen partijen opgemaakte akte of een afschrift daarvan aan de koper ter hand te worden gesteld. Ik neem

aan dat dit betekent dat de akte ook ondertekend ter hand moet worden gesteld.

Indien de koper binnen de bedenktijd van de overeenkomst wil afzien, is dat mogelijk. De ontbinding geschiedt echter vormvrij. Dat wil zeggen dat het bericht van de koper aan de verkoper niet in een formeel bericht hoeft te worden gegoten. Wel is de ontvangsttheorie van toepassing. De VVD heeft geen bezwaren tegen de vormvrijheid als zodanig. Wij behoren ons wel af te vragen wat de meest gewenste vorm moet zijn waarin de mededeling wordt overgebracht. Er zijn veel mogelijkheden om dat te doen, via een aangetekende brief, een fax, een e-mail. Wat ziet de minister als de meest wenselijke manier om binnen de driedagentermijn het bericht te doen uitgaan dat van de koop-overeenkomst geen gebruik wordt gemaakt?

Dan een andere vraag van feitelijk juridische aard. De positie van de verkoper verdient nog enige nadere aandacht. De onderhandelingen door de makelaars worden vaak per telefoon gevoerd. Het is denkbaar dat een van de makelaars na een belangrijk gesprek denkt dat over de essentie van de koopovereenkomst overeenstemming is bereikt, terwijl een andere makelaar zich afvraagt, mede in het licht van een later hoger bod door een derde, of dit het geval is. Omdat de mondelinge overeenkomst niet rechtsgeldig is, zal de concluderende makelaar misschien de neiging hebben een bevestigende fax of e-mail te sturen. Wat wordt de betekenis van dat soort voorafgaande berichten, voordat een overeenkomst is gesloten?

Dan kom ik op het mijns inziens enigszins voorzichtig gestelde op pagina 13 van de memorie van toelichting over de positie van de verkoper. Daar staat dat de verkoper zich na het bereiken van de mondelinge overeenkomst met de koper niet zonder meer zal kunnen terugtrekken. Volgens de minister is het denkbaar dat op de verkoper een verplichting rust tot medewerking aan het tot stand brengen van de koop door het opmaken van de akte. Ik denk dat, als zo'n voorovereenkomst is gesloten, de verkoper zelfs verplicht is mee te werken. Wil de minister hierop reageren? De eis dat de koop schriftelijk moet worden vastgesteld, wordt nu uitsluitend aangegaan voor een tot

woning bestemde onroerende zaak of een bestanddeel daarvan. Wij willen de vraag ter discussie stellen of de rechtszekerheid er niet mee kan zijn gediend indien voor iedere koop van onroerende zaak de eis van de schriftelijke vastlegging geldt. Dat voorkomt straks een juridische discussie over de vraag of een transactie al of niet commercieel is. Voor alle transacties geldt dan de eis van de schriftelijke vastlegging. Het doorvoeren van mijn amendement zou ook betekenen dat zaken-transacties daaronder vallen. Bij mijn afweging heb ik erover gedacht of dat misschien bezwaren zou kunnen oproepen. In de praktijk heb ik daarvoor enige steun gevonden, want bij bedrijfsonroerend goed vinden er in 99,9% van de gevallen schriftelijke transacties plaats. Daarom zal het in de praktijk alleen maar helder worden gevonden en niet bezwaarlijk als ook voor bedrijfsonroerend goed de eis van schriftelijkheid zal worden gehanteerd.

De heer **Van Wijmen** (CDA): Voorzitter. Het is wel karakteristiek dat je acht jaar met een wetsvoorstel bezig bent, terwijl er voor het onderwerp, burgerlijk recht, helemaal geen belangstelling bestaat. Nu worden ons plotseling allerlei miljoenengetallen voor ogen getoverd. De Consumentenbond heeft echter geen miljoenen leden en de Vereniging Eigen Huis ook niet, zodat wij daar wel wat afstand van moeten houden.

De CDA-fractie heeft vanaf het begin aarzelingen gehad over de bedenktijd van drie dagen voor de koper, de zogenaamde postcontractuele bedenktijd. Dat is al terug te vinden op pagina 2 van het voorlopig verslag van 10 november 1993. Het komt dus niet uit de lucht vallen. Met de bedenktijd ontstaan er niet alleen allerlei juridisch-technische problemen, maar ook blijkt dat de koop van woningen in het algemeen niet onberaden plaatsvindt. Over deze onroerende zaken heeft de heer Vos overigens heel roerende dingen gezegd. Daarnaast bestaat er een financieringsvoorbewoud dat er ook dikwijls toe leidt dat een transactie niet doorgaat.

Vooral de positie van de verkoper is van belang. Dat er zich bij hem meer serieuze kopers aanmelden, is in een gespannen markt zoals die waarover wij nu spreken, aan de orde van de

dag. Er worden allerlei rare toestanden, zoals verlotingen en dergelijke georganiseerd voor bijvoorbeeld nieuwe projecten. De bedenktijd alleen aan de koper verlenen is sowieso onevenwichtig. Als je vindt dat je daarmee wilt werken, moet je nagaan waarom en aan wie je het geeft. Bij een schaars aanbod aan huizen en een heel grote vraag waarbij er een sterke aanranding is om direct te beslissen, kun je besluiten om de koper wat in bescherming te nemen. Wij kennen allemaal het verhaal van verkopers die al vijf potentiële kopers hebben, zodat een koper 's avonds voor zes uur moet beslissen omdat het huis anders naar een ander gaat. In een aanbodmarkt echter waarin buitengewoon veel huizen te koop staan en er een lange tijd van verkoop is, is de verkoper heel blij dat er een koper komt. De verkoper gaat dan misschien te snel in op een aanbod, zodat hij wellicht ook beschermd moet worden. Dan vraag je je meteen af waarom er geen bedenktijd wordt ingesteld. Iedere koper wordt ook ooit verkoper. De bedenktijd voor de koper kan ook heel snel tegen de verkoper werken, die dan plotseling de zwakke partij wordt. Al die aspecten zijn onvoldoende doordacht en blijven voor ons redenen om kritisch tegenover het voorstel te staan. Dat is niets nieuws. Dat wordt al acht jaar consequent door ons uitgedragen en uitgesproken. Er is evenwel nog een ander systeem mogelijk. Het is namelijk denkbaar om de notaris die hoe dan ook een essentiële positie inneemt bij de levering, eerder in te schakelen, namelijk in de fase van de totstandkoming van de obligatoire overeenkomst ofwel de ondershandse koopovereenkomst. In Amsterdam is een dergelijke methode al jaar en dag praktijk. Er zijn ook allerlei voordelen aan verbonden. Zo worden diverse werkzaamheden die de notaris toch al verricht in de transportfase, naar voren gehaald, hetgeen efficiënt en niet kostenverhogend werkt en bovendien onzekerheden en risico's aan het eind van de rit voorkomt. Daar zet ik een streep onder, want als je over en weer obligatoir gebonden bent en als beiden denken dat er sprake is van een goede transactie, maar als vervolgens allerlei juridische problemen opdoemen, bestaat de kans dat er conflicten rijzen en dat de transactie alsnog in problemen komt.

Dan is sprake van juridisering van de eerste orde; dat kennen wij uit eigen ervaring.

De heer **Vos** (VVD): Weet u hoe vaak over woningtransacties geprocèdeerd wordt? Van de Orde van advocaten en van de NVM heb ik vernomen dat er relatief weinig over onroerende zaken en met name over de consumentenkopen geprocèdeerd wordt. Hebt u daar een verklaring voor?

De heer **Van Wijmen** (CDA): Gelukkig werkt de profylaxe van een goed stelsel, dat wij al bijna twee eeuwen kennen, goed uit; daar heeft de rol van de notaris zeker een positieve invloed op. Dat zou een argument kunnen zijn om de zaak naar voren te halen, want er zijn meer problemen in de precontractuele fase. Ik heb heel vaak meegeemaakt dat mensen een betere prijs kunnen krijgen; dat zal ook de heer Vos herkennen. Dat betreft het punt van de Vormerkung en de bedenktijd. Als je de rechtszekerheid wilt dienen, zal een goede juridische structuur van het centrum van de transactie, de obligatoire overeenkomst, notarieel gestalte moeten krijgen. Dat zou alleen maar een verbetering opleveren.

De heer **Vos** (VVD): Wilt u reageren op de gedachte dat de thans voorgestelde regeling overkill is, omdat zich in de praktijk weinig problemen voordoen? Waarom moet je meer doen als zich in de praktijk weinig problemen voordoen?

De heer **Van Wijmen** (CDA): Er is geen sprake van overkill; het gebeurt alleen eerder. Misschien is dat heilzaam voor alle betrokkenen, omdat de doodstrijd kleiner wordt of de problemen kleiner worden. De heer Vos legt mij de beeldspraak van "overkill" in de mond; ik laat die beeldspraak dus voor wat die is, want er is in mijn ogen zeker geen sprake van overkill. Wij hebben in de stukken, met name in stuk nr. 10, kunnen zien dat er discrepantie kan ontstaan tussen de inhoud van obligatoire overeenkomsten en de leveringsovereenkomst of, anders gezegd, de ondershandse transportakte. De Hoge Raad heeft gezegd dat de notariële versie van de transportakte dan "telt". Ook dat is een argumentje om het naar elkaar toe te schuiven, want dan ben je dat

risico kwijt. Centraler, structureler en thematischer gezegd: je haalt de rechtszekerheid naar voren omdat je in een vroeger stadium de vereiste deskundigheid op tafel brengt. De vroege tussenkomst van de notaris, die per definitie onafhankelijk en onpartijdig is, zal voorkomen dat een van de partijen of beide partijen in juridische problemen komen, hetzij door onkunde, hetzij anderszins. Denk maar aan de klassieke trits "dwang, dwaling en bedrog", maar ook aan de hele affaire die pas in het nieuwe BW goed op tafel komt en die zich in de jurisprudentie al eerder aftekende, namelijk de wederzijdse informatieverplichting van partijen, die noopt tot uiterst zorgvuldig handelen. Als een koper een heel rustig huis zoekt en als de verkoper verzwijgt dat er één keer per week iets in de buurt gebeurt – een kermis, een harde knal van een bedrijf of zoiets dergelijks – ontstaan op de grond van de wederzijdse informatieverplichting moeilijkheden. Zulke juridische aspecten zullen bij de notaris eerder boven tafel komen. Ook al zijn er misschien weinig conflicten, ik denk dat het eerder inschakelen van de notaris en het eerder neerleggen van de notariële tussenkomst dus zelfs dejuridiserend zouden werken. Dat woord fladdert in de afgelopen jaren voortdurend rondom onze oren.

De heer **Vos** (VVD): Ik vind het een interessant voorbeeld. Waarom dient echter het punt van bijvoorbeeld "de knal" bij de notaris besproken te worden? De heer Van Wijmen denkt wellicht aan een geval van dwaling, waarbij een koper zegt een heel rustig huis te willen kopen en zegt dat dit voor hem heel bepalend is voor de keuze, terwijl de verkoper "de knal eens per week" niet meldt. Waarom kan in dit geval niet een makelaar adviseren?

De heer **Van Wijmen** (CDA): Dat kan ook. Het aspect van de verplichting is echter belangrijk. In de precontractuele fase moet men zich in een bepaalde balans tot elkaar verhouden. Daarover bestaat veel jurisprudentie. Hierbij bestaat immers een spanningsveld. Als een verkoper weet dat een koper een bepaald aspect belangrijk vindt, kan die besluiten daarover niets te melden met het oog op het eventueel afspringen van de verkoop of kan die juist besluiten om het wel te melden

vanwege de zuiverheid of omdat het de verkoop zal bevorderen. Dit spanningsveld wordt begunstigd als een onafhankelijke, onpartijdige juridische discipline aan tafel zit.

De heer **Vos** (VVD): Begrijp ik goed dat de heer Van Wijmen de notaris in het hart van de onderhandelingen plaatst en hem niet ziet als verwerker van de onderhandelingen? In het hart van de onderhandelingen kan immers beter een ander functioneren.

De heer **Van Wijmen** (CDA): Ik plaats de notaris in het hart van de juridische gewetensfunctie. Hij moet de juiste vragen stellen, de juiste checks aanleggen. De notaris moet de vinger op de zere plek kunnen leggen. Heeft men aan dit of aan dat gedacht? De notaris kan bovendien wijzen op een aantal aspecten, zoals de bouwkundige toestand, die niet specifiek aan zijn competentie onderhevig te maken zijn. Hij kan erop wijzen dat mensen deze aspecten goed moeten afdekken bij andere instanties. Met name het begrip verborgen gebreken is overigens bij uitstek een juridisch begrip.

Er komen rond een transactie van onroerende zaken tal van specifiek juridische problemen voor. Dat horen wij ook steeds, ook van elkaar. Ik noem hypotheek, mede-eigendom, beslag, erfdiensbaarheden, beperkte rechten van derden, complicaties bij verenigingen van eigenaren, bedingen die meegenomen moeten worden naar andere contracten, huurkwesties, erfrechtelijke kwesties, huwelijksgoederenrechtelijke statuten, toestemming van getrouwde partijen. Er zijn dus reeksen van problemen. Als die pas in de leveringsfase duidelijk worden, kan het te laat zijn. Ik heb overigens geen limitatieve opsomming gegeven. Een tijdige tussenkomst van de notaris als deskundige voorkomt dat een aantal van deze problemen hun intrede doen. Ook hier is dus sprake van een dejuridiseringsaspect.

De heer Vos gaf zo-even een aardig voorbeeld in dit verband. Ik doel op de twee makelaars die denken het met elkaar eens te raken. Zij sturen elkaar e-mails, waarbij de ene makelaar te goeder trouw iets veronderstelt dat niet juist is, dat echter door de andere makelaar bij omissie niet weersproken wordt. De ene makelaar gaat dus, onterecht, uit

van een bepaalde prijs en bepaalde betalingsvoorwaarden en de andere makelaar gaat akkoord of reageert niet. De problemen zijn dan niet van de lucht. Als dat in de akte komt te staan, zal dit vele complicaties opleveren. Een partij die staat op contante betaling, zal immers niet akkoord gaan met uitstel daarvan. Dit voorbeeld komt mij zeer van pas. Het geeft aan dat de juridische discipline in dergelijke transacties snel aan boord gehaald moet worden. Dit soort verhalen vormt dan ook voer voor advocaten.

Mevrouw Swildens heeft er reeds uitvoerig op gewezen dat de notariële tussenkomst in een vroeger stadium, ook in de obligatoire fase, kostenneutraal moet plaatsvinden.

De hoeveelheid van allerlei werkzaamheden blijft dan gelijk, met dien verstande dat zij eerder plaatsvinden. Als dit systeem inderdaad conflictenvoorkomend uitpakt, wat men mag aannemen, vallen de totale maatschappelijke kosten, anders dan de notariële kosten, lager uit. Voor de kosten van de notarissen is een goed werkend monitoringsysteem ingevoerd. Ieder jaar heeft dit via de commissie-Kok resultaat. Als blijkt dat de kosten hoger worden, omdat de notarissen meer rekenen voor de levering en de obligatoire behandeling, kan men ingrijpen. Ook hier kan de marktwerking dus voordeliger uitpakken. Het Amsterdamse systeem is al jarenlang praktijk. Een notaris kan daarbij aangeven wat iemand kwijt is voor het gehele tableau, van de obligatoire overeenkomst tot en met de levering. Dat kan heel goed op websites worden gepubliceerd. Dat gebeurt nu al. Zo kan iedere consument die een aansluiting op internet heeft, dit thuis in een paar minuten bekijken. Dat is een geweldige verbetering vergeleken met vroeger.

Er zijn voor de CDA-fractie dan ook motieven te over om dit wetsvoorstel zodanig gewijzigd te willen zien dat de notaris, overigens nadrukkelijk naast de makelaar, reeds in de fase van het voorbereiden en het aangaan van de obligatoire verkoopovereenkomst wordt ingeschakeld. Daarom heeft mijn fractie het amendement medeondertekend en was zij ook betrokken bij het tot stand komen ervan. Het Amsterdamse model kan ons daarin goed leiden, omdat daar reeds ervaringen mee zijn opgedaan. Het gaat hier niet om een dorpje in het zuiden of het

oosten van het land, maar om een stad waarin een groot deel van de transacties wordt afgesloten en waar sinds jaar en dag met dit systeem wordt gewerkt. De Vormerkung heeft een bijkomend voordeel: de bedenktijd wordt weggestreept. Mijn fractie heeft al acht jaar lang bezwaar tegen die bedenktijd, omdat daardoor een verschil bestaat tussen koper en verkoper: de koper heeft dan immers wel een bedenktijd en de verkoper niet. Bedenktijd verhindert Vormerkung en juist als er bedenktijd is, kunnen er problemen ontstaan. Zo kan iemand anders aanbieden om toch méér te betalen, of kan de koper ineens goedkoper een ander huis vinden.

De heer **Vos** (VVD): De heer Van Wijmen heeft al een paar maal nadrukkelijk stilgestaan bij het feit dat de CDA-fractie dit al acht jaar betoogt. Ik kan mij echter herinneren dat de heer Biesheuvel, de vorige woordvoerder van de CDA-fractie, daarover wat minder enthousiast was. Of laat mijn herinnering mij in de steek?

De heer **Van Wijmen** (CDA): Ik denk dat het laatste het geval is. Het staat echter nadrukkelijk vermeld in het verslag. Ik kan het natuurlijk voorlezen.

Mevrouw **Swildens-Rozendaal** (PvdA): Wij geloven u op uw woord. Bovendien hebben wij het allemaal gelezen.

De heer **Van Wijmen** (CDA): Ik denk dat ik dit dus gewoon staande moet houden. Ik behandel dit dossier samen met de heer Biesheuvel en ik heb daarover met hem uitvoerig getelefoneerd. Hij is daarin heel consequent, ook binnen de CDA-fractie.

Minister **Korthals**: Wat was de inhoud van het gesprek?

De heer **Van Wijmen** (CDA): Dat was een zeer veelzijdig en prettig, maar ook langdurig gesprek. Het ging over de vraag hoe wij ons zouden moeten opstellen ten opzichte van de zich aftekenende maatschappelijke beweging om de zaak in die zin te veranderen, dat de notaris erin komt en de bedenktijd eruit gaat. Gezien de grote maatschappelijke beweging om dit niet te doen, was het logisch om erover te gaan praten en

argumenten te wisselen. Die heb ik vervolgens in de fractie afgecheckt. Zo werken wij natuurlijk allemaal. De minister weet dat beter dan ik.

Mevrouw **Swildens-Rozendaal** (PvdA): De minister moet nu enig gevoel van nostalgie ervaren, want aan alle bijeenkomsten in de Schepelzaal ging een telefonade op zondagmiddag vooraf.

Minister **Korthals**: Ik werk op zondag niet.

Mevrouw **Swildens-Rozendaal** (PvdA): In die tijd toch wel?

Minister **Korthals**: Ik begrijp dat de heer Van Wijmen op het moment van het telefoongesprek het amendement al had medeondertkend.

De heer **Van Wijmen** (CDA): Jazeker.

Minister **Korthals**: Het was dus alleen wat napraten.

De heer **Van Wijmen** (CDA): Nee, wij gingen ook na of wij ons standpunt zouden moeten herzien. Wij kwamen toen tot de conclusie dat wij dat niet zouden moeten doen, integendeel. Ik kan de advertentie voorlezen, maar ik zal dat met het oog op de tijd niet doen. Ik had zelf wel een betere tekst kunnen bedenken. Ik weet niet welk reclamebureau ervoor ingehuurd is, maar zoiets kost altijd een vermogen en je kunt echt wel sterkere verhalen in de krant krijgen dan deze advertentie. Ik zal een voorbeeld geven. Zo heb ik een stuk gelezen waarin wordt gesteld dat er zoveel bedrog kan plaatsvinden en zoveel dingen fout kunnen gaan, dat de bedenktijd echt wel nodig is. Dat argument kan alleen al tegen de feiten weggestreep worden. Er worden, schat ik, per jaar in Nederland zo'n één miljoen huizen verkocht en er ontstaan misschien bij 1000 daarvan moeilijkheden, terwijl er in misschien 10 gevallen echt bedrog plaatsvindt. Vanmorgen zei ik nog in een voorgesprekje dat, als ik een pakje sigaretten zou kopen – een verderfelijke handeling overigens, want mensen moeten niet roken – ik natuurlijk niet direct naga of er 24 of 25 sigaretten in dat pakje zitten. Als de industrie stelselmatig 24 sigaretten in een pakje zou doen, zouden de rokers dat volgens mij jarenlang niet merken.

Mevrouw **Swildens-Rozendaal** (PvdA): De echte rokers missen er dan toch wel één.

De heer **Van Wijmen** (CDA): Ik denk dat je één sigaret op 25 niet mist. Je merkt het wel als er één of twee sigaretten ontbreken in een pakje van tien.

De heer **Van Walsem** (D66): Ik rook sigaren en daar merk je het direct.

De heer **Van Wijmen** (CDA): Uiteraard, want die zie je in een doosje liggen. Hoe het ook zij, de Vormerkung kan eerder geschieden, namelijk terstond nadat de notaris zijn handelingen heeft verricht en alle formele punten zijn afgedekt. Dat heeft gunstige gevolgen op het gebied van rechtszekerheid en kenbaarheid voor derden. Met de Vormerkung wil je in dit geval de verkoper beschermen tegen derden. In het omgekeerde geval wil je de koper zo beschermen. Uiteraard komt dubbele verkoop niet iedere dag voor, maar ik herinner mij uit mijn praktijk wel een aantal gevallen. In geval van dubbele verkoop bleek iemand na het sluiten van de eerste overeenkomst meer te bieden dan de eerste koper. Dat verschijnsel doet zich voor op een sterk door vraag bepaalde markt. Vanaf het moment van kadastrale inschrijving is de mogelijkheid van dubbele verkoop natuurlijk uitgesloten. Ik vind het daarom niet gunstig dat tijdens de bedenktijd Vormerkung niet is toegestaan. Excuus voor het steeds gebruiken van dit Duitse woord. De notaris zal de belangen van beide partijen bij een succesvolle transactie in de gaten houden. Hij wil natuurlijk graag een succesvolle transactie, want dat is zijn selling point. Het is zijn belang om de rechtsverhouding tussen partijen te constitueren op een harmonische en bonafide wijze zonder conflicten en zonder dat een van de partijen ontevreden achterblijft. Daarom zal hij beide partijen in een evenwichtige verhouding tot elkaar brengen. Op het moment van de inschrijving in het kadaster is dan alles bekeken en onderzocht. Ik heb al een paar keer aangekondigd dat ik nog zou ingaan op de rol van de makelaar. Dat doe ik nu. Iedereen kent wel mensen die hun huis uit de hand hebben kunnen verkopen. Bepaalde objecten zijn buitengewoon gewild. De kring van belangstellen-

den is dan bekend. Men belt elkaar op met de vraag: wil jij mijn huis hebben? Ik heb ook wel meegemaakt dat iemand zei: als je je huis wilt verkopen, bel mij dan, want ik heb er belangstelling voor. Normaliter zal evenwel de makelaar worden ingeschakeld. De makelaar beschikt over een groot aantal deskundigheden die een notaris per definitie niet of in mindere mate heeft. Ik zal dat met een voorbeeld duidelijk maken.

Ik heb jarenlang onteigeningszaken behandeld. Na de honderdste zaak weet je echt wel wat de grondprijs is van akkerland of weiland in welk deel van het land. Je weet dan ook wel iets van bodemstructuur, capillaire werking en afslibbaarheid van grond. Dat zijn zeer technische begrippen voor gronddeskundigen, maar die leer je natuurlijk ook. Een notaris die veel huizentransacties doet, gaat een aantal dingen goed verinnerlijken en praktiseren. Ook bij een makelaar gaat het in belangrijke mate om ervaringskennis. Een feit blijft dat de makelaar over deskundigheden beschikt die de notaris per definitie niet geacht wordt te hebben. Ik noem als voorbeelden: inzicht in de totale huizenmarkt, het prijsverloop, toekomstige prijsbewegingen ook op de korte termijn, aspecten rond ligging, de kwaliteit van de buurt, de ontsluiting, toekomstige bouw-mogelijkheden of andere mogelijkheden, mogelijkheden van verhuur of splitsing en het bestemmingsplan. Heel belangrijk is om het bestemmingsplan te onderzoeken, omdat je anders voor de bijl gaat in de informatiesituatie. Je kunt niet aankomen met de cliché-uitvlucht: ik wist niet dat dat niet mocht. Dan moet je maar bij de gemeente gaan kijken naar het bestemmingsplan. Andere voorbeelden zijn planschadeaspecten, de bodemgesteldheid en bodemverontreiniging. Overal kan de makelaar zich mee bezighouden. Hij kan overal over adviseren. Zo ook over bouwkundige kwesties, de staat van onderhoud, de toestand van het dak en verborgen gebreken. De makelaar blijft dan ook een zeer essentiële rol in het geheel vervullen. Het is geenszins onze bedoeling om met onze amendering de makelaar weg te schrijven of zijn positie te verkleinen. De makelaar zal de verkoopopdracht of een zoekopdracht krijgen of een combinatie daarvan. Dat wij graag zien dat

partijen een verschillende makelaar hebben, is een apart verhaal. Die makelaar zal aan het werk gaan. De wensen van beide zijden kennend, zal hij tot een prijsbeeld en een afspraak komen en dan naar de notaris gaan met het verzoek om de overeenstemming die is bereikt, vast te leggen in de obligatoire akte. Magnifiek, voorzitter. Ik kan mij geen betere situatie voorstellen en word er zelf enthousiast van.

Mevrouw **Swildens-Rozendaal** (PvdA): Wij vinden het ook leuk om het te horen. Gaat u rustig door.

De heer **Van Wijmen** (CDA): Ik ben bijna klaar. De CDA-fractie kiest er dus bewust voor, de notaris in een vroeger stadium in te schakelen bij de koop/verkoop van woningen. De verkooppositie is overigens onderbelicht gebleven in het geheel. Ik vraag er nadrukkelijk de aandacht voor. Wel wil mijn fractie in de wet of anderszins de garantie dat er geen kostenverhogingen optreden. Daar wil ik een dikke streep onder zetten. De tarieven zijn nagenoeg vrijgelaten en de eerste monitoring was niet negatief, maar wij moeten er echt op letten dat de kosten niet hoger worden. De werkzaamheden worden slechts naar voren geschoven en er is geen sprake van uitbreiding van enig domeinmonopolie. Als het Garantie-instituut woningbouw actief is, is evengoed notariële tussenkomst wenselijk. Ook dan zijn immers allerlei complicaties en afwijkingen mogelijk. Hiervoor zou het gewone systeem moeten gelden en zou er geen uitzondering moeten worden gemaakt.

De heer **Van Walsem** (D66): Voorzitter. Wij zijn al buitengewoon lang bezig met dit onderwerp, ik meen ongeveer tien jaar. In die periode zijn verschillende woordvoerders opgetreden. Het is dan ook een complex wetsvoorstel met ingrijpende gevolgen voor de samenleving. Koop en verkoop is immers een fenomeen waarmee steeds meer mensen maken te krijgen. Het eigenwoningbezit is nu meer dan 50%. Voor de koper – en uiteraard ook voor de verkoper – is het kopen van een huis een buitengewoon ingrijpende gebeurtenis. Dat doet hij gemiddeld één of twee keer in zijn leven en dan legt hij zich gedurende lange tijd financieel vast. Aangezien hij niet één of twee

keer per jaar een huis koopt, is hij niet erg terzake deskundig. Dat hij zich laat bijstaan door een onpartijdige discussie, ligt dan ook voor de hand. De vraag is nu wie op de woningmarkt de meest aangewezen persoon is om de koper bij te staan. In de bouwwereld kun je nogal wat voetangels en klemmen tegenkomen en als je zou vragen aan de burger door wie hij zich het liefst zou laten bijstaan, zou hij naar mijn mening in de meeste gevallen de notaris noemen. Dat lijkt mij ook niet zo gek. De notaris heeft er geen belang bij en wordt geacht om partijen die een overeenkomst sluiten bij te staan. Het staat zelfs in de wet dat de notaris de plicht heeft om de bij een transactie betrokken partijen bij te staan, te beschermen en zelfs de zwakkere partij een extra duwtje in de rug te geven. Dit zo zijnde, is het niet zo gek dat je bij de notaris uitkomt als het gaat om de vraag welke deskundige in een vroegtijdig stadium van het proces een rol dient te spelen.

De heer **Vos** (VVD): Er kunnen zich inderdaad ingewikkelde problemen voordoen en het gaat nu om de vraag wie de meest aangewezen persoon is om die problemen op te lossen. In het ene geval zou dat een makelaar kunnen zijn, in het andere geval een bevriende bouwkundige, in het derde geval een aannemer en in het vierde geval wellicht een notaris. Waarom zou de notarissen in alle gevallen de eerst aangewezen deskundige zijn?

De heer **Van Walsem** (D66): Bij de koopovereenkomst worden de rechten en de plichten vastgesteld. Het lijkt mij dat de notaris degene is die het beste tekst en uitleg kan geven over de strekking van de overeenkomst en de daaruit voortvloeiende rechten en plichten. Als je dan toch de notaris nodig hebt bij de akte van levering, waarom zou je dit dan niet vooruitschuiven. Die rechten en plichten ontstaan immers bij de koopovereenkomst waarvan de notaris het meeste verstand heeft. Hij heeft bovendien de taak aan beide partijen zo informatief mogelijk uit te leggen wat die rechten en plichten zijn. Dit lijkt mij zo voor de hand te liggen dat ik het merkwaardig zou vinden als je de notaris niet zou inschakelen in dit traject. Waarom zou je naar de makelaar gaan, een bevriende bouwrelatie of naar de

Vereniging Eigen Huis? Natuurlijk zijn zij alle deskundig, maar ik kan niet begrijpen waarom de heer Vos de notaris wil passeren en iedereen zelf wil laten uitmaken welke deskundigen hij of zij wil inschakelen, terwijl de notaris daarbij uiteindelijk toch wordt betrokken, in ieder geval bij de transportakte. Ik vind dit een merkwaardige redenering. Wij hebben de notaris in het leven geroepen om duidelijkheid te scheppen en de zwakkere partijen nog meer bij te staan. Nu voelt de VVD misschien minder emotie voor de zwakkere partijen dan wij.

De heer **Vos** (VVD): Het intrigerende punt is dat zich werkelijk problemen kunnen voordoen. Waar haalt de Kamer het recht vandaan te bepalen wie de beste adviseur is? Waarom kan de burger niet zelf bepalen welke deskundige hij in die specifieke situatie wil raadplegen? Het verbaast mij dat de heer Van Walsem van bovenaf wil opleggen dat de burger altijd naar de notaris moet gaan. Stel dat iemand een huis wil kopen en wil weten welke aanpassingen in het verkeer in die gemeente op stapel staan. Dan moet hij niet bij de notaris zijn, maar bij de gemeente. De heer Van Walsem verwijst dan naar de notaris, maar die notaris weet daarvan evenmin iets af als de burger. Ik denk dat hij de burger dommer acht dan de burger is.

De heer **Van Walsem** (D66): Ik denk niet dat ik de burger dommer acht dan hij is. Ik vind het van belang dat een burger die een of tweemaal in zijn leven te maken krijgt met zo'n ingewikkelde overeenkomst, zo goed mogelijk wordt bijgestaan. Ik heb alle begrip voor consumentenbescherming, maar juist uit dit oogpunt zou in het voortraject voor de notaris moeten worden gekozen, temeer omdat die in het eindtraject sowieso wordt ingeschakeld. Het lijkt mij logisch de notaris dan ook in een eerdere fase in te schakelen ter bescherming van de consument. De heer Vos wijst erop dat de consumentenorganisatie ook tegen is. Ik ben ook lid van consumentenorganisaties, maar dit wil niet zeggen dat zij altijd mijn mening vertegenwoordigen. De consumentenorganisatie heeft zich met name geconcentreerd op de financiële consequenties. Ik denk dat die buitengewoon meevallen.

Ik vind het van belang om vast te stellen dat rechten en verplichtingen ontstaan op het moment dat de overeenkomst wordt gesloten. Wie kan nu het beste uitleggen welke die rechten en verplichtingen zijn? Dat is de notaris, want dit is bij uitstek zijn werk. Ik zeg hierbij dat ik passie heb met de zwakkeren in de samenleving. Ik weet dat de notaris de wettelijke plicht heeft die een extra steuntje in de rug te geven. Daarom ga ik graag naar de notaris toe. In de derde plaats heb ik erop gewezen dat de notaris toch al is betrokken bij de transportakte. Dit is een verschuiving van werk. Het notariaat heeft aangegeven dat dit niet tot kostenverhoging zal leiden. Ik weet dat dit geen waterdichte garantie is, maar in de praktijk blijkt dit in Amsterdam niet tot kostenverhoging te hebben geleid. Ook dit is geen garantie, maar er is nu toch al lang ervaring opgebouwd. Bovendien worden de tarieven vrijgemaakt. Het resultaat van de eerste monitoring is weliswaar niet zo geweldig, maar de consument moet hieraan nog wennen. De consument-cliënt van de notaris weet nog niet dat de tarieven vrij zijn; dit heeft enige tijd nodig. Ik verwacht dat de marktwerking ook hier zal plaatsvinden. Voor kostenstijgingen bij het eerder inschakelen van de notaris dan in het eindstadium, ben ik dus niet zo bang. Het veld is tegen, maar dit veld heeft natuurlijk ook eigen belangen. De makelaars zijn tegen, de aannemers zijn tegen, de projectontwikkelaars zijn tegen, maar dit overtuigt mij nu niet onmiddellijk van hun gelijk. De rechtsgeleerden zijn van mening dat de notaris die rol moet blijven spelen. Er is ook nog een andere reden. Het kadaster is van groot belang voor de onroerendgoedmarkt. Wij zijn het erover eens dat de kwaliteit van het kadaster buitengewoon groot is. Het is een van de beste van de wereld. De notaris heeft daarin al jaren een belangrijke rol gespeeld. De notaris is in onze samenleving een vertrouwensfiguur. Wat mij betreft kan die bedenktijd worden geschrapt. In dat vacuüm van drie dagen bedenktijd kan allerlei ellende aan de orde zijn. De notaris kan de Vormerkung doen; een ander kan dat niet. Dat is een extra bescherming van de koper. Het pleit ervoor die notaris zo snel mogelijk in te schakelen. Wanneer je in het voortraject een notaris moet

inschakelen omdat het gaat om een obligatoire overeenkomst, krijg je automatisch bedenktijd. Je hebt de notaris niet binnen een minuut bij de hand. Je zorgt ervoor dat je een afspraak met de notaris maakt. Dat kan in enkele dagen. Die bedenktijd krijg je vanzelf. Je koopt een huis niet in een achternamiddag. Men denkt wat langer na over het kopen van een huis. Als je verstandig bent laat je je bijstaan door een notaris en een makelaar. Ik zou een specialist in huis halen om de bouwkundige kwaliteiten van het huis te bekijken. De Vereniging Eigen Huis heeft ook deskundigheid. De notaris heeft weet van eventuele problemen en hij kan mij daarop wijzen. Ik zie niet wat erop tegen is. Het heeft alleen maar voordelen.

De heer **Vos** (VVD): Ik vind het mooi dat u een lofzang op het notariaat afsteekt. Waarom is het niet door het notariaat uitgedragen? Dat is toch opvallend.

De heer **Van Walsem** (D66): Ik zit hier niet om te vertellen waarom de notarissen iets wel of niet hebben gedaan. Het notariaat heeft altijd het monopolie gehad. Zij hebben er niet veel behoefte aan gehad om naar buiten te treden. Het komt toch wel naar ze toe. Het is in de samenleving een vanzelfsprekendheid om naar de notaris te gaan bij onroerendgoedacties. Men heeft niet de behoefte gehad om dat elke keer te afficheren. Nu sprake is van concurrentie, zal men er meer behoefte aan hebben om zich te afficheren. Misschien hebben de notarissen op andere terreinen een markt laten liggen. Zij zijn wat defensief en rustig geweest. Ik zei al dat de Vormerkung alleen door de notaris kan gebeuren. Iedereen is het eens over die Vormerkung: de Raad voor onroerende zaken, waarin makelaars, projectontwikkelaars zitten en ook de Consumentenbond. Een nadeel van de bedenktijd van drie dagen is dat als koper zich bedenkt, afziet van de koop of de prijs niet meer wil betalen, het voor hem alles of niets is. Hij kan natuurlijk de koop ontbinden. Daardoor raakt hij echter het huis kwijt, terwijl hij het wellicht wel zou willen kopen voor een lagere prijs. Ik zou een evaluatietermijn willen opnemen in het wetsvoorstel. Deze mag echter niet te kort zijn, zoals mevrouw Swildens ook al aangaf.

Voor een goede evaluatie is tijd nodig. Een termijn van vijf jaar lijkt mij in dat licht passend. Zo'n evaluatie zou dan onder andere betrekking moeten hebben op uitvoeringsproblemen en op de kosten en tarieven. Het amendement van mevrouw Swildens is door de D66-fractie medeondertekend. Het amendement van de heer Vos over de schriftelijke vormvereisten bij zakelijke onroerendgoedtransacties vind ik sympathiek; het lijkt mij een goede zaak.

De vergadering wordt van 12.01 uur tot 12.45 uur geschorst.

Minister **Korthals**: Het wetsvoorstel waarover wij van gedachten wisselen, kent een lange voorgeschiedenis. De voorzitter heeft hierop ook gewezen en gezegd dat over het algemeen de behandeling in goede harmonie verlopen is. Zij zei dit juist bij dat wetsvoorstel omdat zij er bang voor is dat het nu wel eens anders kan gaan. Ik geef toe dat haar amendement daartoe wel enige aanleiding geeft, maar daarover later. Niet iedereen is zich overigens van die lange voorgeschiedenis bewust. In 1985 vergaderden de Koninklijke notariële broederschap en de Vereniging voor bouwrecht over preadviezen inzake de bescherming van kopers van woningen. De prangende behoefte aan verbetering van deze bescherming deed een interveniënt uitroepen dat deze preadviezen tien jaar eerder geschreven hadden moeten zijn. Hij werd onderbroken door de preadviseur, de heer Kleijn, die hem zijn eerdere preadvies uit 1975 over hetzelfde onderwerp liet zien en zei: zoals u ziet, heb ik dat ook gedaan. Deze twee preadviezen zijn bepaald niet de enige publicaties over het belangrijkste onderwerp van het wetsvoorstel, namelijk de verbetering van de positie van de consument die een woning koopt of laat bouwen. In proefschriften, handboeken en tijdschriftartikelen wordt al decennia sterk aangedrongen op een betere bescherming van de consument. Iedereen is het erover eens dat de consumentenkoopregeling die niet voor de koop van woningen geldt, moet worden aangevuld met regels die op de koop van woningen zijn toegespitst. Vanaf 1982 zijn adviezen ingewonnen bij organisaties van belanghebbenden. Vervolgens is

intensief overlegd met deze organisaties. In april 1993 werd het wetsvoorstel ingediend dat vandaag aan de orde is. Tijdens de schriftelijke voorbereiding was in drie rondes duidelijk een rode draad zichtbaar. Ik doel op de vraag of de bescherming van de consument die een woning koopt moet worden gezocht in een bedenktijd achteraf of in een verplichte notariële tussenkomst.

Uiteindelijk hebben wij gekozen voor een driedaagse bedenktijd als middel om deskundigenraadpleging te garanderen en ellende door een overhaaste koop te voorkomen. Deze oplossing beperkt het marktproces niet meer dan noodzakelijk is. De consument heeft tijdens de bedenktijd een laatste gelegenheid om deskundigen te raadplegen en van een eventueel overhaaste koop af te zien. Een en ander is de eigen verantwoordelijkheid van de consument. Als hij de koop ongedaan maakt, bijvoorbeeld omdat een deskundige hem heeft gewezen op een gebrek van het huis, kan hij eventueel proberen om de onderhandelingen opnieuw te openen. De bedenktijd is dus niet per se een alles-of-nietsoplossing. Gekozen is voor een korte bedenktijd van drie dagen. Zodoende wordt rekening gehouden met het gerechtvaardigde belang van de verkoper om zo snel mogelijk te weten waar hij aan toe is. Ik meen dat de bedenktijd in het huidige tijdsgewricht de meest passende oplossing is om tegemoet te komen aan de behoefte tot bescherming van de consument die een woning koopt. Aan de eigen verantwoordelijkheid van de consument wordt door deze oplossing recht gedaan zonder dat de gerechtvaardigde belangen van verkopers van woningen onevenredig worden geschaad.

De vaste commissie heeft echter tijdens de schriftelijke voorbereiding herhaaldelijk aandacht gevraagd voor het alternatief van de verplichte notariële inschakeling. Thans ligt een amendement voor dat is ingediend door mevrouw Swildens-Rozendaal, de heer Van Wijmen en de heer Van Walsem. In dit amendement wordt de bedenktijd die nu juist de koper tegen overhaaste beslissingen moet beschermen, geschrapt en vervangen door verplichte inschakeling van de notaris bij de koop. Ik heb grote moeite met de rol die de notaris op deze manier voor het hele koop-

traject krijgt. Het amendement leidt er weliswaar toe dat de notaris eerder wordt ingeschakeld, maar dat gebeurt dan bovenop de deskundige die de koper toch al inschakelt of het gaat ten koste van andere deskundigen. Naar schatting meer dan 80% van de transacties wordt afgewikkeld via een meerzijdig tot stand gekomen modelkoopovereenkomst. Veel gerechtelijke procedures over de koop van een bestaande woning gaan over andere zaken dan strikt juridische, met name over de verborgen gebreken.

Het moet toch te denken geven dat de verplichte inschakeling van de notaris niet op steun kan rekenen bij consumentenorganisaties als de Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond. Wij hebben de keuze tussen bedenktijd en notaris herhaaldelijk met deze organisaties besproken, maar zij zien grote bezwaren tegen een wettelijk verplichte gang naar de notaris bij iedere koopovereenkomst. De Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond bevinden zich wat dit betreft in het gezelschap van de Nederlandse Orde van advocaten en andere geraadpleegde organisaties, zoals de makelaars. Verplichte inschakeling van de notaris zal leiden tot hogere kosten voor de koper, omdat de notaris zal kunnen zeggen dat hij meer werkzaamheden moet verrichten dan wanneer hij alleen wordt ingeschakeld ten behoeve van de akte van levering. Sinds de nieuwe Wet op het notarisambt is ingevoerd, zijn de notaristarieven nagenoeg vrij. De ervaring tot nu toe is dat dit veelal niet tot lagere tarieven leidt. Voorzover ik dit weet, is een extra declaratie van de notaris voor zijn inschakeling bij de koop in het Amsterdamse model van notariële tussenkomst niet gebruikelijk. Verplichte tussenkomst van de notaris bij de koop zou wel eens kunnen betekenen dat wat nu in Amsterdam op vrijwillige basis gebeurt, onder druk komt te staan, gelet op de kans dat de notaris wel wat gaat rekenen als zijn inschakeling verplicht wordt. Ik zou het jammer vinden als het Amsterdamse model onder druk zou komen te staan. Ik vind dat model nu juist zo aantrekkelijk, omdat het uitgaat van de vrijwilligheid van alle partijen. Ik zou mij er graag voor inzetten dat dit model op basis van vrijwilligheid landelijk wordt toegepast.

De heer **Van Wijmen** (CDA): Het laatste argument dat de minister nu noemt, de vrees dat dit positieve aspect van het Amsterdamse model teloor zou gaan, kun je ook in omgekeerde zin hanteren en ik vraag de minister of hij daar iets voor voelt. Het is daar in de praktijk nu een hele tijd gaande en er is geen sprake van een extra declaratie van kosten. Dat geeft als het ware de burger moed – ik doel op degenen die zo'n amendement moeten appreciëren – om te zeggen dat dan de kans groot zal zijn dat de indieners gelijk hebben met de stelling dat dit ook elders geen kostenverhoging tot gevolg behoeft te hebben. Het argument is derhalve omkeerbaar. Wat vindt de minister daarvan?

Minister **Korthals**: Daar ben ik niet van onder de indruk, omdat de redenering is dat het Amsterdamse model nu plaatsvindt op basis van vrijwilligheid en partijen zich daaraan, als zij dat zouden willen, kunnen onttrekken. In het door het amendement voorgestelde systeem wordt het verplicht; dan kun je er niet onderuit en ben je sterk afhankelijk van de wijze waarop de tarieven worden bepaald.

De heer **Van Walsem** (D66): De minister zegt dat je er sterk afhankelijk van bent op welke wijze de tarieven worden bepaald. Het zal de minister aanspreken dat de notaristarieven vrij zijn, zodat die ook bepaald zullen worden door concurrentie, hetgeen de minister toch als muziek in de oren moet klinken?

Minister **Korthals**: Dat is op zichzelf waar. Het heeft er overigens nog niet toe geleid dat er nu een duidelijke daling is gekomen van de tarieven.

De heer **Van Walsem** (D66): Dat ben ik met u eens. Dat heb ik ook in mijn termijn gezegd, maar ik heb er wel bij gezegd dat voordat de markt – de burgers, de cliënten – weet van die vrije tarieven nadat deze honderd jaar niet vrij zijn geweest, er enige tijd zal verlopen. Ik heb voorgesteld om dit na vijf jaar te evalueren.

Minister **Korthals**: Je zou ook andersom kunnen redeneren, in de zin van: laten wij eerst die drie dagen bedenktijd bezien en kijken hoe het zich ontwikkelt bij het notariaat;

mocht de bedenktijd van drie dagen na evaluatie niet aan de verwachtingen voldoen, dan zouden wij alsnog het notariaat kunnen inschakelen. Ik wil nog even ingaan op de vraag of de notaristarieven nu omhoog gaan. Het doet mij sterk denken aan de discussie van begin jaren negentig inzake de overdracht van aandelen op naam. Bij amendement-Vermeend werd daarbij een notariële akte voorgeschreven. Toen stelde het notariaat ook eerst dat dit niets extra's zou kosten. Vervolgens bleek na inwerkingtreding dat de tarieven wel hoger waren geworden dan aanvankelijk voorgespiegeld, met als argument dat men meer recherches moet verrichten. Wij kunnen monitoren, maar wij kunnen alleen ingrijpen – wij moeten ons dat goed realiseren – als dat kennelijk noodzakelijk is om de continuïteit van de notariële dienstverlening te garanderen. Dat is toch een andere norm dan dat zij niet ten opzichte van de huidige situatie zouden mogen stijgen. Wij hebben dus een niet onbelangrijk voorbeeld. Ik kan niets met zekerheid zeggen, maar die mogelijkheid is wel degelijk aanwezig. Mijn conclusie is dan ook dat wij ruimte moeten bieden voor zelfregulering; wij moeten consumenten en kopers geen model opleggen dat zij, zoals ik afleid uit het standpunt van de consumentenorganisaties, zelf niet willen. Ik vat mijn argumenten samen. De bedenktijd doet recht aan de eigen verantwoordelijkheid van de consument en beperkt het marktproces niet meer dan nodig is. Verplichte notariële inschakeling zal voor de koper extra kosten met zich meebrengen. Als de koper bij de notaris zijn handtekening onder de koopakte heeft gezet, kan hij niet meer terug. De grote aandacht die terecht in het wetsvoorstel is uitgegaan naar de koopregels, zou bijna doen vergeten dat er ook nog een ander onderwerp in het wetsvoorstel is opgenomen, namelijk de aanneming van werk. De huidige regeling daarvan is sterk verouderd. De nieuwe titel Aanneming van werk in het wetsvoorstel is niet omstreden. Dat geldt ook voor de speciale bescherming van consumenten die opdracht geven aan een aannemer tot de bouw van een nieuwe woning, iets dat in het huidige BW ongeregeld is. Uitzondering op het onomstreden karakter van de aannemingstitel is natuurlijk

de bedenktijd die ook hier is opgenomen. Zo ben ik weer terug bij waar ik begon, namelijk de bescherming van de verkrijgers van woningen. Ik hoop dat wij nu, gesteund door de uitgebreide voorbereiding die het wetsvoorstel heeft gehad, tot een goede regeling kunnen komen, die daadwerkelijk tegemoetkomt aan de beschermingsbehoefte die consumenten hebben als het gaat om de koop of bouw van een woning. Ik kom toe aan het amendement van de heer Vos, waarin het vormvereiste van schriftelijkheid voor elke koop van een onroerende zaak wordt gesteld, in plaats van alleen voor woningkoop door consumenten. Aan het amendement van de heer Vos bestaat naar mijn mening geen behoefte. Een dringende wens vanuit de praktijk om het vormvereiste van schriftelijkheid voor de koop van onroerende zaken in het algemeen in te voeren, is mij niet bekend, anders dan wat de heer Vos zegt. Hij is daar kennelijk wel over benaderd. Ik denk dat de schriftelijkheidseis op zichzelf alleen nauwelijks extra bescherming biedt, omdat partijen dan nog steeds onberaden een bindende koop kunnen sluiten, zonder dat zij door deskundigen zijn bijgestaan. Verder moet worden bedacht dat de schriftelijkheidseis voor woningkoop door consumenten nauw samenhangt met de bedenktijd. Deze bedenktijd, waarbinnen de koper de koop kan terugdraaien, wordt alleen voorgesteld voor woningkoop door consumenten, omdat deze categorie kopers de meeste behoefte heeft aan een betere bescherming. Hiervan uitgaande moet er vervolgens voor worden gezorgd dat duidelijk is wanneer de bedenktijd begint. Daarom is het begintijdstip van de bedenktijd het moment van overhandiging aan de koper van de getekende koopakte, of een kopie daarvan. De koper kan dan zo nodig binnen de bedenktijd deskundigen raadplegen aan de hand van de koopakte. Voor de zekerheid wijs ik er nog op dat het amendement van de heer Vos grotendeels onverenigbaar is met dat van mevrouw Swildens over de verplichte notariële inschakeling bij de koop, namelijk voorzover in het amendement van de heer Vos de bedenktijd wordt gehandhaafd. Wel zou het met het amendement van mevrouw Swildens verenigbaar zijn om het vormvereiste van schriftelijkheid te stellen voor

alle koop van onroerende zaken die niet de koop van een woning door een consument oplevert, bijvoorbeeld de koop van een bedrijfspand ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf.

Mevrouw Swildens vroeg of de afweging van beleidsdoelstellingen kan leiden tot onderling uiteenlopende wettelijke regelingen.

Mevrouw **Swildens-Rozendaal** (PvdA): Dat heb ik absoluut niet gevraagd. Ik heb alleen bevestigd dat dat de constatering van de minister was, en dat ik het daar roerend mee eens was, namelijk dat wij tot een andere afweging komen.

Minister **Korthals**: Voorzitter. Dan zijn wij het op dit punt inderdaad eens.

U heeft wel gesteld dat eigenlijk alleen het kostenverhaal de consumentenorganisaties en bijvoorbeeld de Vereniging Eigen Huis doet afzien van de inschakeling van de notaris. Naar mijn oordeel is dat slechts één argument. Het niet verder ingrijpen in het marktproces dan nodig is, is echter ook een argument dat duidelijk door deze organisaties naar voren wordt gebracht. Hetzelfde geldt voor de eigen verantwoordelijkheid van de consument.

Er is gevraagd of ik de tarieven in verband met onroerendezaaktransacties bij de monitoring in de gaten wil houden. Als het amendement deel gaat uitmaken van het aanvaarde wetsvoorstel, dan zal ik dit zeker meenemen. Is een voorovereenkomst tot koop van een woning door een consument bindend als de inschakeling van de notaris bij de koop verplicht wordt gesteld? Dit is niet het geval, want de koopovereenkomst komt pas tot stand als de notaris zijn handtekening op de koopakte heeft gezet, tenminste als het amendement wordt aangenomen.

Er is ook gevraagd of de GIW-garantie, als die er eenmaal is, reden kan zijn voor een standaardregeling. Dat is het geval, ervan uitgaande dat het amendement deel uit gaat maken van het aanvaarde wetsvoorstel. De afwijking bij standaardregeling, voor de bedenktijd, is overigens ook volgens het wetsvoorstel mogelijk. Verschillende sprekers hebben gevraagd waarom de Vormerking geen dwingend recht wordt, in die zin dat partijen niet kunnen

afspraken dat de koop niet mag worden ingeschreven in de openbare registers voor alle koop-overeenkomsten betreffende onroerende zaken. Het dwingend-rechtelijke karakter van de mogelijkheid de koop in te schrijven, is beperkt tot de koop van een woning door een consument, omdat in dit geval de behoefte aan die inschrijving het grootst is. De consument koopt immers een woning om in zijn behoefte aan huisvesting voor hem en de zijnen te voorzien. Het tot dwingend recht verklaren van de Vormerkung in andere gevallen zou naar mijn oordeel te diep in het marktproces ingrijpen.

De heer **Van Walsem** (D66): Voorzitter. Ook de minister onderschrijft het belang van de Vormerkung. Dat hebben alle partijen overigens gedaan. De inschrijving in de registers kan alleen door de notaris worden verricht. Dat pleit er toch voor, de notaris ook in te schakelen bij het vroege traject?

Minister **Korthals**: Als het amendement wordt aangenomen, dan zou dat misschien kunnen. Ik kom daar in tweede termijn op terug, want ik weet niet of dat klopt.

De heer **Van Walsem** (D66): Alleen de notaris kan de inschrijving verrichten, maar in het voorstel van het kabinet wordt dat moeilijk, want daarin wordt de notaris niet in alle gevallen ingeschakeld. Volgens ons amendement wordt de notaris wel ingeschakeld en kan hij meteen de Vormerkung regelen.

Minister **Korthals**: Natuurlijk kan alleen de notaris dat doen, daarover hebben wij geen enkel verschil van mening. Voorzitter. Mevrouw Swildens vroeg of ik een stimulerende rol voor mijzelf zie weggelegd bij de totstandkoming van de certificering van het makelaarsberoep. Er bestaat momenteel een certificeringsregeling van de VBO. Een dergelijke regeling opgesteld door de NVM komt er. Dat wij dan met twee certificeringsregelingen te maken krijgen, is wel vervelend. Wij proberen dat nog enigszins te begeleiden, maar na verloop van tijd zijn partijen zelf aan bod om de zaken te regelen zoals wij vinden dat zij ze zouden moeten gaan regelen. Bovendien hebben zij daar een zekere eigen vrijheid in.

Volgens mevrouw Swildens zou het wetsvoorstel ook moeten gelden voor koop van bedrijfspanden waarin ouderen of een woongroep gaan wonen. De bedenktijd geldt voor de koop van een voor bewoning bestemde onroerende zaak. Dat is een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat woondoeleinden dient. Het gaat om de feitelijke situatie op het moment dat de koop wordt gesloten. De omstandigheden van het geval op dat tijdstip zijn maatgevend voor het antwoord op de vraag of een pand als woning kan worden aangemerkt voor de toepassing van de bedenktijd.

De heer **Van Wijnen** (CDA): Wil de minister dit voor de duidelijkheid verbinden met de bestemmingsplan-karakteristieken? Hoe zou het anders moeten of kunnen bij de woon-doeleinden?

Minister **Korthals**: Daar kom ik nog over te spreken. Voorzitter. Tweede woningen en vakantie- en recreatiewoningen kunnen wel als woning gelden voor de toepassing van de bedenktijd. Dit geldt ook voor een woonhuis met een als kantoor gebruikt bijgebouwtje. Voor een winkel-woonhuis en een pand dat voor 50% als praktijkruimte in gebruik is, die niet als woning gelden, is dat evenmin noodzakelijk als voor een kantoorpand of een praktijkruimte. Bij de koop door een consument van een te realiseren appartement dat in een pand moet komen dat ten tijde van de koop als kantoorpand in gebruik is, zal wel een bedenktijd bestaan. De bedenktijd geldt alleen voor een woningkoop door een consument, omdat juist daar een werkelijke behoefte aan bescherming tegen onkunde en feitelijk overwicht bestaat.

Mevrouw **Swildens-Rozendaal** (PvdA): Maar wat is in dat opzicht dan het verschil tussen bijvoorbeeld een kantoorpand op de Keizersgracht in Amsterdam waarin men drie appartementen wil realiseren, en een bedrijfsgebouw, zoals een varkensstal, dat geschikt gemaakt wordt voor bewoning door bejaarden?

Minister **Korthals**: Het uitgangspunt is natuurlijk de feitelijke bestemming op het moment dat de koopovereenkomst wordt gesloten.

Mevrouw **Swildens-Rozendaal** (PvdA): Maar dat pand aan de Keizersgracht heeft dan toch ook geen woonbestemming?

Minister **Korthals**: Op het moment dat de bedenktijd gaat gelden, zal, naar ik aanneem, er wel degelijk een woonbestemming op rusten.

Mevrouw **Swildens-Rozendaal** (PvdA): Dat kan natuurlijk ook gelden voor het vrijmaken van agrarische bedrijfsgebouwen waaraan de gemeenten graag een andere bestemming willen geven. Ik zie het verschil dus niet. Maar misschien dat u er in tweede termijn nog nader op in kunt gaan.

Minister **Korthals**: Voorzitter. De heer Vos heeft gevraagd of in het geval dat een voorovereenkomst is gesloten, de koper verplicht is om medewerking te verlenen aan het sluiten van de koopovereenkomst bij de notaris. Het antwoord luidt ontkennend, omdat de eis van notariële inschakeling bij de koop mede is bedoeld om de koper in zijn gerechtvaardigde belangen te beschermen. Als de koper al aan een voorovereenkomst gebondenheid zou ontlenen om de definitieve koop te sluiten, zou de eis van de notariële inschakeling bij de koop geen zin hebben. Wel is het mogelijk dat de koper de schade van de verkoper moet vergoeden als hij de voorovereenkomst niet nakomt. Dat hangt gewoon af van de omstandigheden in het specifieke geval.

Mevrouw **Swildens-Rozendaal** (PvdA): Dat geldt natuurlijk ook voor de verkoper, want het is ook mogelijk dat hij een schadevergoeding moet betalen aan de koper.

Minister **Korthals**: Uiteraard, want als je verwachtingen wekt bij de voorovereenkomst, kun je later een wanprestatie leveren.

De heer **Vos** (VVD): Deelt u de opvatting dat er een prejudiciële fase is waarin je tot een soort gentlemen's agreement of voorovereenkomst kunt komen?

De heer **Van Walsem** (D66): Zonder zakelijke werking.

De heer **Vos** (VVD): Natuurlijk, want een overeenkomst heeft geen zakelijke werking.

Minister **Korthals**: Dat is inderdaad waar, maar de koopovereenkomst als zodanig komt natuurlijk pas tot stand wanneer de notaris of de bedenktijd...

De heer **Vos** (VVD): De essentie van mijn redenering is: als je het amendement van mevrouw Swildens volgt, stimuleer je dat in de praktijk met echte voorlopige koopcontracten gewerkt gaat worden die vooruitlopen op de uiteindelijke overeenkomst die misschien bij de notaris gesloten wordt. Wij zijn het er in ieder geval over eens dat die mogelijkheid bestaat.

Minister **Korthals**: Het is geen voorlopige overeenkomst, want de overeenkomst als zodanig komt, zoals alle partijen weten, pas tot stand wanneer de notaris daarbij betrokken is.

De heer **Vos** (VVD): Het is een voorovereenkomst.

Minister **Korthals**: Ja, maar daar moet men niet te snel verwachtingen aan kunnen ontnemen, want in de lijn van het amendement van mevrouw Swildens, waar ik geen grote voorstander van ben, weet iedereen dat de koopovereenkomst als zodanig pas op dat moment tot stand komt.

Verwacht ik dat de bedenktijd invloed zal hebben op de precieze dag waarop de koop wordt gesloten? Op grond van de Algemene termijnenwet wordt de bedenktijd zo nodig zodanig verlengd dat daarin minstens twee dagen voorkomen die geen zaterdag, zondag of algemeen erkende feestdag zijn. Het is inderdaad niet uitgesloten dat deze regel invloed zal hebben op het moment waarop de koop wordt gesloten. De koper zal bijvoorbeeld graag zien dat in de bedenktijd een weekend valt, al was het alleen maar om het oordeel te vernemen van vrouw, ouders, neven en nichten. Ik zie hierin overigens geen bezwaar. Het gaat erom dat duidelijk is wanneer de bedenktijd afloopt als daarin zaterdag, zondagen of erkende feestdagen vallen.

De heer **Vos** heeft gevraagd wat de meest gewenste vorm is voor de mededeling van ontbinding van de koop binnen de bedenktijd. Het zal duidelijk zijn dat ik van oordeel ben dat dat een schriftelijke vorm zou moeten zijn. Je kunt de verkoper

best opbellen, maar dan kom je in bewijsrechtelijke problemen, hoewel tegenwoordig vrij aardig op je mobieltje staat hoe laat je wie hebt gebeld, als dat tenminste nog niet gewist is.

De heer **Van Walsem** (D66): Daar staat niet op wat je gezegd hebt.

Minister **Korthals**: Natuurlijk. Vandaar dat ik iedereen de schriftelijke vorm aanraad.

De heer **Van Wijnen** (CDA): Waarom zet u dat dan niet in het wetsvoorstel?

Minister **Korthals**: Er kunnen zich best omstandigheden voordoen waardoor je de transactie op het laatste moment, bijgestaan door getuigen, ongedaan wilt maken. Dan heb je niet of nauwelijks tijd om daar een brief over te schrijven. Bovendien schrijven sommige mensen niet erg gemakkelijk een brief. Vaak is het juist voor die mensen het beste om dat wel te doen, maar daar moeten zij dan een ander bij betrekken. Waarom kan in de bedenktijd de koop niet in de openbare registers ingeschreven worden? Dat kan niet omdat deze registers niet telkens moeten worden belast met inschrijvingen die na een paar dagen ongedaan gemaakt kunnen worden. Dat is een belangrijke reden. De heer **Van Walsem** vraagt of een evaluatie, bijvoorbeeld na vijf jaar, niet wenselijk is. Een en ander moet gemonitord worden en blijven. Ik kan mij in beginsel dan ook vinden in de evaluatietermijn. Die moet niet korter worden, omdat er anders geen tijd is om praktijkervaring op te doen. Ik ben ook zeer erkentelijk dat er deze keer niet voor is gekozen om een evaluatietermijn bij amendement vast te leggen. Ik zeg dan ook toe dat een evaluatie zal plaatsvinden na een termijn van vijf jaar. Dat is het beste om te doen. Tegenwoordig worden dit soort bijna onzinnige zaken immers vaak in de wet zelf vastgelegd.

Mevrouw **Swildens-Rozendaal** (PvdA): De heer **Van Walsem** moet ons vanwege ernstige verplichtingen elders om half twee verlaten. Als hij nog een antwoord van de minister tegoeft heeft, is het aardig als de minister dat reeds nu kan geven.

Minister **Korthals**: De vraag over de varkensstal?

De heer **Van Walsem** (D66): Nee. Dat laat ik over aan Brinkhorst.

Minister **Korthals**: Ik weet niet hoe ik aan die associatie kom.

De heer **Van Walsem** (D66): Ik durf er niet naar te raden.

Minister **Korthals**: De vraag van de heer **Van Walsem** luidt of de koopakte alleen met ondertekening door de notaris kan worden ingeschreven. Dat klopt. Het staat ook in het wetsvoorstel, in artikel 3, lid 6. Partijen kunnen ervoor zorgen dat de koop wordt ingeschreven, als zij dat willen.

De vraag over de varkensstal zal ik in tweede termijn beantwoorden.

Mevrouw **Swildens-Rozendaal** (PvdA): Die vraag komt van mij. Ik dank de minister voor zijn antwoord in eerste termijn. De tweede termijn van de zijde van de Kamer begint met de heer **Van Walsem**, die immers om half twee de vergadering zal verlaten.

De heer **Van Walsem** (D66): Ik vind de beantwoording buitengewoon duidelijk. Nog meer dan voor de beraadslagingen sta ik dan ook achter het amendement dat is ingediend. De argumenten voor het amendement – wat neerkomt op geen bedenktijd en verplichte inschakeling van een notaris – zijn bevestigd in het debat. De Vormering via de notaris is beter. Op het gebied van de kosten bestaat er geen waterdichte garantie. Het is echter aannemelijk te maken dat de kosten niet zullen stijgen of misschien zelfs juist niet zullen stijgen. De bescherming van de consument is meer gediend met de notaris, omdat die een Vormering kan maken. De uitleg van de overeenkomst is bij uitstek de taak van een notaris. Het is zelfs een extra taak bij zwakkere partijen. Ik blijf bij het amendement. Dat komt alle consumenten in Nederland ten goede.

**Voorzitter: Van Walsem**

Mevrouw **Swildens-Rozendaal** (PvdA): Ik dank de minister hartelijk voor zijn antwoord. Alhoewel er een prettige gedachtewisseling heeft

plaatsgevonden, ben ik bang dat wij niet heel veel dichter bij elkaar zijn gekomen. Ik wil in tweede termijn het volgende gezegd hebben. De minister geeft, ook na een uitvoerige bespreking van de voorgeschiedenis, aan dat uiteindelijk is gekozen voor de bedenktijd. Die keuze was dus niet zo vanzelfsprekend. Ook voor de minister was het toch een kwestie van wikken en wegen. De minister stelt ook nu echter weer dat er geen onnodige beperking van de marktwerking mag zijn, want hij koppelde dat onmiddellijk aan de keuze voor de bedenktijd. Daar gaat het mijn fractie niet om. De minister zegt dat het inschakelen van de notaris ten koste gaat van andere deskundigen. Voor mijn fractie is dat absoluut geen doel op zichzelf. Daarnaast hoeft dit helemaal niet het geval te zijn, omdat er voor die andere deskundigen – de makelaar is al een aantal keer genoemd – uitdrukkelijk eigen taken zijn weggelegd.

Ter sprake is gekomen dat alle consumentenorganisaties tegen deze plannen zijn. Die organisaties kijken uiteraard nadrukkelijk naar het kostenaspect en dat aspect is ook van wezenlijke betekenis. De minister zegt dat de tarieven, ondanks dat zij zijn vrijgelaten, nog niet lager zijn geworden. Als ik dit hoor, vraag ik mij af waar wij mee bezig zijn. De notarissen werken nu tweeënhalve jaar met bandbreedten en er is dus nog geen sprake van vrije concurrentie. De minister zegt ook dat het Amsterdamse model alleen maar geen extra kosten met zich meebrengt omdat daar geen sprake is van verplichte inschakeling. De conclusie dat de kosten dus wel omhoog zullen gaan, kan naar mijn mening echter niet worden getrokken.

Ik ben blij dat de minister zegt dat hij dit blijft monitoren. Het is waar dat de monitorcommissie die opdracht niet had. Zij moest, kort door de bocht gezegd, bezien of het voortbestaan van het notariaat niet in het gedrang kwam bij het vrijlaten van de tarievenstructuur. Ik kan mij echter best voorstellen dat dit meegenomen wordt, anders kan die opdracht apart worden gegeven bij de evaluatie van deze wet.

De minister onderstreept met zijn opmerkingen over het amendement van de heer Vos de stelling dat een schriftelijke eis alleen nog geen

bescherming geeft zonder dat deskundigen zijn ingeschakeld. De minister zei dat het kostenaspect voor de belangenorganisaties maar één van de argumenten is. Naar mijn mening werd dit in de gesprekken nu juist beklemtoond. De kosten moeten worden gemonitord en ik ben blij met de toezegging van de minister dat hij dit bij de evaluatie meeneemt. Met betrekking tot het Garantie-instituut woningbouw is volgens de minister afwijking bij standaardregeling als bedoeld in artikel 214, boek 6 aan de orde. Ik herhaal het, want dit is voor de wetsgeschiedenis niet onbelangrijk. Vervolgens zegt hij dat er nu al een standaardregeling van kracht is. Dat is natuurlijk zo. Het is echter belangrijk om te constateren dat wel met een standaardregeling kan worden gewerkt, maar dat alleen mag worden afgeweken op grond van artikel 214, boek 6. Nu wordt namelijk in de wet de bescherming van de zwakkeren dwingend rechtelijk geregeld. Wil de minister dit bevestigen? Ik vraag mij af of dit nu in de praktijk al het geval is. Ik begrijp dat de minister mijn pleidooi niet zonder meer kan overnemen om ook in die situatie de tussenkomst van het notariaat te verplichten vanwege de grotere rechtsbescherming en rechtszekerheid voor betrokkenen.

Door anderen, met name de heer Van Wijmen, is al gevraagd of de minister met "bestemd voor bewoning" bedoelt: bestemd volgens het bestemmingsplan of geschikt voor bewoning. Dat maakt nogal wat uit. Wij hebben die discussie ook gehad in het kader van de huur van bedrijfsruimte en woonruimte. Ik denk dat het verstandig is dat de terminologieën op elkaar aansluiten. Hier wordt niet gerept van woonruimte, maar van bestemd voor bewoning. Ik verzoek de minister hierop nadrukkelijk in te gaan. Ik vraag dit te meer, omdat ik al aangaf dat het wat mij betreft weinig verschil uitmaakt of het gaat om een ruimte aan de Keizersgracht of om een varkensstal.

De minister zegt dat voorovereenkomsten weinig gevolg kunnen hebben, omdat uiteindelijk de essentie in de overeenkomst zelf tot uitdrukking komt. In de koopovereenkomst wordt de relatie bindend vastgelegd. Er kan wel sprake zijn van enige schadevergoeding. Dat is logisch. Ik denk dat het op zichzelf goed is dat de minister

het zo hardop zegt, want ik heb al eerder in een interruptiedebatje met de heer Vos aangegeven dat waar hij verwacht dat er bij aanneming van ons amendement een soort trend zal ontstaan om de strekking van het amendement te ontlopen, men uiteindelijk toch zal worden geconfronteerd met het koopcontract dat vervolgens door de notaris wordt opgesteld. Het antwoord van de minister komt mij dus niet slecht uit. De bedenktijd past niet in ons straatje. Wij hebben dan ook een amendement ingediend waarin geen bedenktijd voorkomt. Maar als de bedenktijd in de wet wordt gehandhaafd, kan ik onderschrijven dat de ontbinding van de overeenkomst binnen drie dagen schriftelijk moet geschieden. Leuk in dit verband was dat de minister tussen neus en lippen door aangaf dat mensen die geen brief kunnen schrijven, maar dat wel zouden moeten doen, omdat zij in de problemen zitten, die deskundigen nodig hebben. Dat is precies het punt waarmee wij het debat vandaag zijn begonnen. Het gaat juist om de zwakkere partijen. Wij willen die bescherming bieden, gevraagd en in ons voorstel ook ongevraagd.

#### **Voorzitter: Swildens-Rozendaal**

De heer **Vos** (VVD): Voorzitter. Dank aan de minister voor zijn antwoorden. De VVD-fractie heeft er geen enkel bezwaar tegen dat in voorkomende gevallen een koper of verkoper besluit in een vroeg stadium een beroep te doen op een notaris. De fractie kan het zelfs positief waarderen. De notaris kan natuurlijk een belangrijke rol vervullen. Wij achten het evenwel betuttelend en onverstandig om daartoe te verplichten. Wij vertrouwen erop dat de koper en zijn makelaar of een andere adviseur samen het moment bepalen en vaststellen welke deskundige voor welk probleem noodzakelijkerwijs moet worden ingeschakeld. Alleen de notaris als deskundige inschakelen, creëert schijnzekerheid. Naar alle waarschijnlijkheid zullen de meeste problemen van feitelijke aard zijn. Dat vertaalt zich op dit moment in het feit dat er nauwelijks over dit soort transacties wordt geprocedeerd. Ik denk dat ik op dit punt voldoende helderheid heb geboden: geen betutteling, geen schijnzekerheid.

Ik heb van diverse partijen gehoord dat er sympathie bestaat voor het amendement dat ikzelf maanden geleden heb ingediend. Mevrouw Swildens heeft haar amendement heden ingediend. Dat zorgt voor een nieuwe situatie. Ik wil nagaan of het wetsvoorstel met beide amendementen niet al te zwaar wordt in de regeldriftige sfeer. Vandaar dat ik mij in de fractie erop zal beraden of ik het amendement handhaaf.

De heer **Van Wijmen** (CDA): Voorzitter. Ook mijnerzijds dank voor de beantwoording door de minister die in bepaalde opzichten zeer verhelderend was. Ik begin met de constatering dat de Vormerkung daarin een sleutelrol speelt in dier voege dat na herhaalde interventies van onder meer collega Van Walsem naar voren kwam, dat deze de notaris moet passeren. Ik blijf mijn bedenkingen houden tegen de verhouding tussen Vormerkung en bedenktijd. Tijdens de bedenktijd kan die Vormerkung niet worden gehanteerd. De Vormerkung heeft een zeer belangrijke functie, want er wordt bescherming geboden tegen het grote euvel van de dubbele en meervoudige transactie met betrekking tot één object. Daarmee wordt in belangrijke mate de koper beschermd. Het is aan de orde van de dag dat aspirant-kopers voor een bepaald tijdstip moeten beslissen omdat er ook andere belangstellenden zijn. Naast de Vormerkung wordt er een bedenktijd voor de koper ingevoerd. Ik heb overigens eerder al gezegd dat ook aan de verkoper moet worden gedacht in andere marktsituaties. Hij zou dan ook bedenktijd moeten kunnen hebben, maar dat is niet geregeld. Dit kan worden beschouwd als een vorm van systeemkritiek. Het ene beschermingsinstrument – de bedenktijd – zit echter het andere beschermingsinstrument drie dagen lang in de weg. In die bedenktijd kunnen zich situaties voordoen die men met de Vormerkung wil vermijden. Daarin kiezen de indieners van het amendement een bepaalde positie. Wij willen de consument echt niet betuttelen. De Vormerkung is een fraai instrument om de positie van de zwakkere consument te beschermen, zoals bijvoorbeeld ook gebeurt in het pacht- en huurrecht. In lid 6 van artikel 3 staat dat inschrijving van de koop slechts

plaatsvindt indien onder de koopakte een ondertekende en gedateerde verklaring van een notaris is opgenomen, die onder andere zijn naam, voornaam en standplaats bevat en waarin wordt verklaard dat de leden 1, 2 en 5 niet aan inschrijving in de weg staan. De partijen moeten dus naar de notaris om de verklaring ingevolge lid 6 te krijgen. Je zou je bijna afvragen waar wij nu eigenlijk over praten. De mensen moeten immers al naar de notaris met het oog op de toepassing van de Vormerkung. Voorzitter. Ik meen dat je ook bij verschillen van mening een constructief overleg moet kunnen voeren. Daarom wil ik opmerken dat er een tussenvariant mogelijk is waarbij het amendement in het wetsvoorstel wordt verwerkt en de bedenktijd wordt gehandhaafd. Dan doe je het maximale en bewandel je de koninklijke weg.

Minister **Korthals**: Even voor alle duidelijkheid: nadat de notaris de verklaring heeft opgesteld waarvoor je nog een zekere bedenktijd hebt, kan je je wel inschrijven?

De heer **Van Wijmen** (CDA): Het bezwaar van de meerdere kopers ben je kwijt en tegelijkertijd bescherm je de consument. Dan resteert nog het door de minister aangeroerde probleem dat het kadaster met wisselingen te maken krijgt, maar het lijkt mij dat daarvoor heel goed de "delete"-knop kan worden gehanteerd om de inschrijving te wissen. Als mensen opeens een huis niet meer zien zitten, mogen ze dat ongeclausuleerd zeggen. Er hoeft geen rechtszaak plaats te vinden omdat het een onredelijk of ondeugdelijk motief zou zijn. Voorzitter. Er zit nog een addertje onder het gras als het gaat om de bestemming. De minister gebruikt de woorden: bestemd voor woondoeleinden. Die bestemming kan worden ontleend aan het bestemmingsplan. Daarvoor is wel enig onderzoek nodig dat niet iedere koper zelf kan uitvoeren. Daarbij kan een makelaar echter ook behulpzaam zijn. Dit neemt niet weg dat bij deze formulering de problemen niet van de lucht zullen zijn. De vraag is wat er gebeurt met dienstwoningen, met overgangsrecht, met recreatiewoningen die toch juist niet voor permanente bewoning zijn bedoeld,

met mengvormen van bedrijfs- en woondoeleinden. De minister spreekt over 50%. Hoe wordt dit gemeten, naar oppervlak of naar inhoud of naar hoofdbestemming en bijbestemming? Kortom, dit is een probleem dat ervoor pleit dat ook op dit punt maximale duidelijkheid wordt verschaft. Dit zijn nu typisch zaken waarin een notaris die te maken heeft met planvoering, toekomstige projecten, opties en grotere bouwstromen, met zijn juridische achtergrond een rol kan vervullen. Ik kom tot de slotsom dat je het beste het een kunt doen, zonder het ander te laten. Ik blijf voorshands bij het voorgestelde amendement. Als daaraan nog de variant kan worden toegevoegd dat de bedenktijd erin blijft, zou ik daarmee vrede hebben.

Mevrouw **Swildens-Rozendaal** (PvdA): Wat de notaris en makelaar in de praktijk moeten doen aan onderzoek is één ding, maar wij moeten als wetgever duidelijkheid verschaffen over de inhoud van de wetstekst. De heer Van Wijmen spreekt over recreatiewoningen die niet bestemd zijn voor permanente bewoning. Daarmee wekt hij de schijn dat bestemming in de zin van "wat zegt het bestemmingsplan", doorslaggevend zal zijn voor de interpretatie van het wetsartikel. Recreatiewoningen zijn wel bestemd voor bewoning, in die zin dat het woningen zijn die door een particulier worden aangeschaft. Misschien is dit een vergissing van de heer Van Wijmen of bedoelde hij dit als een vraag?

De heer **Van Wijmen** (CDA): Dit was inderdaad bedoeld als een vraag. Ik kan die vraag nog verder verduidelijken. Als wij ervan uitgaan dat de clause van een tot woning bestemde onroerende zaak wordt geduid via het bestemmingsplan, verwacht ik dat wij daarover toch nog meer jurisprudentiële uitleg krijgen. Stel dat een burger wil inschrijven, maar de notaris weigert dit omdat er geen sprake is van een woning of de woning is een heel klein element van een object dat voornamelijk bedrijf is. Dan kan daar tegenin worden gebracht bijvoorbeeld dat het object altijd is beschouwd als een woning en niet als dienstwoning. Daardoor kunnen vreemde geschillen ontstaan. Beide partijen hebben belang bij de

inschrijving, maar als de notaris die verklaring niet afgeeft, is er sprake van een rechtsgeschil. Ik zou er zelf voor opteren dat voor de duiding de tekst van het geldende bestemmingsplan wordt gebruikt, niet een plan dat in ontwerp is neergelegd. Je zou kunnen zeggen dat daaronder ook recreatiewoningen vallen en andere niet voor permanente bewoning bedoelde objecten. Het gaat dan om het verschijnsel woning in plaats van produceren, werken, transportfuncties of wat dan ook.

**Mevrouw Swildens-Rozendaal** (PvdA): Juist voor de interpretatie van de wet is het ontzettend belangrijk dat wij met elkaar een begin van eenduidigheid bereiken. Misschien kan in plaats van de terminologie "bestemd voor bewoning" aangesloten worden bij wat over de bescherming van de huur is opgenomen in de wet waar sprake is van woonruimte. Het is een suggestie.

**Minister Korthals:** De heer Van Walsem die thans niet aanwezig is, blijft bij het amendement, de crux waar het vandaag om gaat. Ik heb er behoorlijk wat moeite mee. Ik heb het ontraden. Aanstaande vrijdag zal er in de ministerraad over worden gesproken. Ik heb de argumenten al gegeven.

Mevrouw Swildens zei dat de consumentenorganisaties tegen zijn. Volgens haar gaat het om de kostprijs. Wij blijven tegenover elkaar staan. Als het belangrijkste beroep op een amendement de bescherming van de consumentenbelangen is, dan mogen de argumenten van consumentenorganisaties volgens haar niet zwaar meewegen. Ik kan mij voorstellen dat men zegt: alle belangen afwegend kom ik tot die stellingname. Het consumentenbelang kan een belangrijke invloed hebben op de mening.

Ik zal na vijf jaar gaan evalueren. Mijn dank voor het feit dat er op dit punt geen amendement is ingediend. Ik kom te spreken over de standaardregeling van artikel 214. Er is nog geen standaardregeling. De standaardregeling is een mogelijkheid om van een dwingende wetsbepaling af te wijken door een regeling die is opgesteld door een commissie waarin de betrokken belangenorganisaties vertegenwoordigd zijn. Zowel het wetsvoorstel als het amendement van mevrouw

Swildens maken afwijking bij standaardregeling mogelijk. Hierbij kan worden gedacht aan nieuwbouw onder garantie van het Garantie-instituut woningbouw. Ik kan mij voorstellen dat een standaardregeling voor dit geval afwijkt van de bedenktijd of de notariële tussenkomst.

**Mevrouw Swildens-Rozendaal** (PvdA): De afwijking kan alleen bij zo'n standaardregeling ex artikel 214, boek 6? Dan zijn wij het eens.

**Minister Korthals:** Een volmondig ja. Wanneer is de bestemming beslissend en wat is het verschil tussen de verkoop van een grachtenbedrijfspanndat in drie woningen wordt verdeeld en een varkenstal die zal worden verbouwd? Het gaat om de bestemming van een pand op het moment dat de koop wordt gesloten. Wie een grachtenbedrijfspanndat of varkenstal koopt om deze daarna tot woning te verbouwen, koopt geen woning en heeft daarom geen bedenktijd. Wie van een projectontwikkelaar een nog te bouwen appartement koopt in een pand dat bij de koop nog als bedrijfspanndat wordt gebruikt, heeft daarentegen wel bedenktijd.

Zoals door mevrouw Swildens aangegeven, wordt de essentie van de koop vastgelegd in de bij de notaris gesloten overeenkomst. Dat betekent echter niet dat je in de precontractuele fase alles kunt doen. Als op basis van gewekte verwachtingen kosten zijn gemaakt, zou het redelijk zijn als die door de tegenpartij worden vergoed.

Het idee van het wetsvoorstel is, mogelijk zwakkere partijen te beschermen. De heer Van Wijmen heeft al betoogd dat soms ook de verkoper de zwakkere partij kan zijn. In een aanbodeconomie is de verkoper de zwakkere partij en in een vraagconomie de koper. Het is dus twijfelachtig wie wanneer de zwakkere partij is. In het verleden was dit echter meestal de koper. Daarom richt het wetsvoorstel zich primair op hem. Bovendien komt de koper vaak in een situatie waarin hij of zij heel snel moet beslissen. Een verkoper ziet meestal op termijn aankomen dat hij zijn huis zal verkopen.

**De heer Van Wijmen** (CDA): Zelf heb ik het een aantal keren meegemaakt

dat iemand een huis koopt dat hem goed bevalt, maar dan ook gedwongen is vorige huis snel te verkopen, omdat hij zich geen twee huizen en twee hypotheeken kan veroorloven. De koper kan de verkoper daardoor flink onder druk zetten, aangezien de verkoper zijn verplichtingen bij de notaris moet nakomen. Dit komt nogal vaak voor.

**Mevrouw Swildens-Rozendaal** (PvdA): Ik wil graag het verhaal van de heer Van Wijmen aanvullen. Vooral in een overspannen markt zoals nu, denk je bij de "zwakkere partij" toch al snel aan de koper. Het aardige van het in die cruciale fase inschakelen van een onafhankelijke, onpartijdige deskundige, is dat ook met de soms misschien moeilijke positie van de verkoper – die in de door de heer Van Wijmen geschetste situatie tegelijkertijd koper is – optimaal rekening kan worden gehouden.

**Minister Korthals:** Wij moeten de verkoper en de koper nu ook weer niet helemaal over één kam scheren. Het verschil tussen verkoper en koper is dat de verkoper alles weet over het huis en aanverwante zaken en de koper niet. Wat dat betreft verkeert de verkoper altijd in een relatief voordelige positie. Wel kan hij natuurlijk onder druk worden gezet in de onderhandelingen over de prijs.

**Mevrouw Swildens-Rozendaal** (PvdA): Wij maken toch wetgeving – zeker als het het Burgerlijk Wetboek betreft – voor langere tijd. Uitgangspunt moet dan zijn een regeling die ongeacht de conjunctuur altijd houdbaar is.

**Minister Korthals:** Dat is zo. Ik wilde alleen maar aangeven dat wij ons primair richten op de koper, omdat die in het algemeen in een andere positie zit dan de verkoper. Daarom wordt de bedenktijd gegeven aan de koper en niet aan de verkoper. De heer Vos heeft met klem van argumenten aangegeven dat hij ongelukkig is met het amendement van mevrouw Swildens. Tevens stelt hij dat dit een schijnzekerheid creëert. Ik kan mij hierin vinden, maar beperk mij tot mijn argumenten die ertoe leiden dat ik aanvaarding van dat amendement ontraad. De heer Van Wijmen merkte op dat de bedenktijd de Vormerking in de

weg zit. De Vormerkung is echter niet mogelijk tijdens de bedenktijd in verband met de rechtszekerheid en onnodige belasting van de registers. Dit neemt niet weg dat de verkoper niet de koop kan ontbinden als hij bij een ander een hogere prijs kan bedingen. Ik wil hierop de nadruk leggen: de bedenktijd is er uitsluitend voor de koper. De heer Van Wijmen komt nu op het laatste moment met een voorstel dat bedoelt iedereen gelukkig te maken. De notaris wordt hierbij ingeschakeld, de bedenktijd wordt in acht genomen, waarnaast het ook mogelijk is in de registers in te schrijven. Ik ben al ingegaan op de registers. Het moet niet een soort duiventil worden en daarom hebben wij gesteld dat tijdens de bedenktijd niet ingeschreven kan worden. Het is mogelijk dat, indien er een notaris bij betrokken is, hij kan inschrijven. De combinatie van deze zaken is echter het slechtste van alles. Dan is er de notaris, waar ik al niet voor ben, en er is sprake van kosten. Als iemand gebruik maakt van de bedenktijd, dan zullen de notarissen die zeker in rekening brengen. Het zijn boven iedere twijfel verheven personen, maar daar ben ik van overtuigd. Ik vind het achterliggende idee van het voorstel sympathiek, maar wij moeten hierin zeker niet meegaan. Het beste is uiteraard om bij het kabinetsvoorstel te blijven. Ik wil nog een opmerking maken over het begrip woning. Het is juist, dat bij huur een ruimer begrip wordt gebruikt omdat de koop uiteindelijk leidt tot een inschrijving in de openbare registers en de huur niet. Uitbreiding van het woningbegrip, zoals bij huur, zou technisch mogelijk zijn, maar maakt het wetsvoorstel naar mijn mening gecompliceerder. Ik ben dan ook tegen uitbreiding van dat begrip. Het draait om twee amendementen waarvan het eerste mij bepaald heel hoog zit. Ik ben geen voorstander van het tweede. Als dit wordt aanvaard, wordt het wetsvoorstel extra ingewikkeld. Ik wacht af wat de Kamer doet en u wacht af wat de regering doet.

Mevrouw **Swildens-Rozendaal** (PvdA): Zoals dat altijd in dit huis gebeurt. Ik dank alle aanwezigen voor hun inbreng.

Sluiting 13.55 uur.