

Tweede Kamer der Staten Generaal  
Leden van de Vaste Commissie voor Justitie  
t.a.v. de griffier de heer D. Nava  
Postbus 20018  
2500 EA 'S-GRAVENHAGE

Datum : 4 november 2008  
Kenmerk : BRF\_16670\_PA  
Contactpersoon : P.L. Alers mr  
Doorkiesnummer : (033) 450 7631  
Faxnummer : (033) 450 7529  
Onderwerp : Evaluatie Wet koop onroerende zaken c.a.

Geachte leden,

Mede namens de Consumentenbond vragen wij gaarne uw aandacht voor het volgende.

Wij hebben met belangstelling kennisgenomen van de kabinetsbrief over de aanpak misbruik en criminaliteit rond vastgoed d.d. 3 november jl. waarin de evaluatie van de Wet koop onroerende zaken en aanneming van werk (titels 7.1. en 7.12. Burgerlijk Wetboek) tevens aan de orde komt. Bij de invoering van deze wet op 1 september 2003 heeft de toenmalige Minister van Justitie, mr J.P.H. Donner, deze evaluatie toegezegd.

Vereniging Eigen Huis, de Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, VBO Makelaar en de Landelijke Makelaars Vereniging LMV hebben in het kader van de evaluatie inmiddels een onderhoud gehad met Prof. Mr. N. van Oostrom-Streep, hoogleraar notarieel recht aan de Rijksuniversiteit van Utrecht, die in opdracht van het WODC met marktpartijen spreekt om hun ervaringen met de huidige wetgeving te vernemen. Mevrouw Van Oostrom heeft aangegeven dat aan de evaluatie een nieuw element is toegevoegd, te weten maatregelen tot het bestrijden van (vermogens)fraude bij vastgoedtransacties.

In het gesprek met mevrouw Van Oostrom hebben genoemde organisaties aangegeven dat de huidige wet uitstekend functioneert en dat er geen aanleiding is om een wijziging te brengen in de systematiek van de wet. Zoals bekend heeft de wetgever destijds gekozen voor het systeem van een schriftelijkheidsvereiste in combinatie met een bedenktijd bij de koop van onroerende zaken door consumenten. Uitvloeisel van de wet is dat koper en verkoper volledige keuzevrijheid hebben of, en zo ja, wie zij als deskundige bij

het aangaan en opstellen van de koopovereenkomst willen inschakelen. Van enige verplichting om een bepaalde derde in deze fase in te schakelen is derhalve geen sprake. Vrijwilligheid en keuzevrijheid staan voorop. Dat belangrijke beginsel wordt door de huidige systematiek gewaarborgd.

Inmiddels is in het kader van fraudebestrijding bij de koop van onroerende zaken een discussie ontstaan waarbij vanuit de notariële beroepsgroep gepleit wordt voor de invoering van verplichte tussenkomst van de notaris bij de totstandkoming van de koopovereenkomst. Als argument wordt aangevoerd dat hierdoor een bijdrage zou worden geleverd aan de bestrijding van vermogensfraude met vastgoed. Uitvloeisel van deze visie is dat het rechtsgeldig sluiten van de koopovereenkomst (de obligatoire fase van het koopproces) niet meer mogelijk is zonder inschakeling van de notaris. Geen enkele consument kan dus zelf nog rechtsgeldig een koopovereenkomst tot stand brengen of daarbij een andere derde, bijvoorbeeld een makelaar, advocaat of dienstverlener betrekken. Exclusiviteit in de obligatoire fase (de koopovereenkomst) betekent een uitbreiding van het domeinmonopolie van het notariaat. Verplichte tussenkomst van de notaris zou zich niet alleen uitstrekken tot de bestaande vastgoedsector maar ook tot de nieuwbouwsector. De financiële lasten bij het kopen van een woning zullen hierdoor toenemen.

Fraudebestrijding bij vastgoedtransacties lijkt het notariaat als een geschenk uit de hemel te komen om een lang gekoesterde wens alsnog in vervulling te zien gaan. Het notariaat pleitte immers voor en tijdens de parlementaire behandeling van de wet tevergeefs voor verplichte inschakeling bij de koopovereenkomst als alternatief voor de bedenktijd.

In haar rede tijdens het KNB-congres van 3 oktober jl. schetste de voorzitter van de KNB, mevrouw mr. E. Kortlang de verplichte tussenkomst van de notaris bij de koopakte als 'het ideaalbeeld van de KNB'.

Leek met de invoering van de wet een einde gekomen aan een bijna 20 jaar gevoerde discussie, onder de vlag 'fraudebestrijding' wordt dit thema nu weer nieuw leven in geblazen.

Dat klemt te meer nu in de kabinetsbrief wordt aangekondigd dat bij de evaluatie van de wet expliciet aandacht zal worden besteed aan de vraag of verplichte inschakeling van de notaris in de obligatoire fase een zinvolle bijdrage kan leveren aan de bestrijding van fraude in de vastgoedsector. De hernieuwde discussie over tussenkomst van de notaris bij de koopakte vervult ons met grote zorg.

Het behoeft geen nader betoog dat ook wij het belang van de bestrijding van fraude in de vastgoedwereld onderschrijven.

Ons inziens zou de oplossing daarvoor meer gezocht moeten worden in de in de kabinetsbrief aangekondigde maatregelen dan in het creëren van een nieuw monopolie voor het notariaat.

Bij de afweging om een dergelijk diep in het rechtsverkeer ingrijpend middel te introduceren om vastgoedfraude te helpen bestrijden, dient zorgvuldig te worden gekeken naar de effectiviteit en naar de impact die dat op het maatschappelijk verkeer heeft.

Een bijkomende reden om terughoudend te zijn is de huidige wereldwijde kredietcrisis en de mogelijke negatieve effecten op de woningmarkt.

Ontwikkelingen die het delicate evenwicht in de zakelijke dienstverlening verstoren kunnen juist dan vergaande gevolgen hebben. Immers, exclusiviteit van de koopakte heeft slechts voor het notariaat positieve economische gevolgen, maar werkt voor consumenten en andere dienstverleners die actief zijn bij advisering in de vastgoedmarkt negatief uit.

Per jaar wisselen ruim 200.000 bestaande en ca 60.000 nieuwbouwwoningen van eigenaar. Het aantal koopaktes is nog groter omdat ontbindingen o.g.v. de drie dagen bedenktijd, ontbindende voorwaarden op basis van de financiering, ontbindingen wegens wanprestatie etc. niet tot een overdracht leiden. Als al die koopovereenkomsten door een notaris moeten worden opgemaakt, dreigt een groot capaciteitstekort. De KNB heeft reeds bij herhaling haar zorg uitgesproken over de bestaande personele onderbezetting in vooral de regio en over de trend dat notarissen voortijdig het vak verlaten. Het is dan ook de vraag of het notariaat de enorme toename van koopaktes wel aankan. Biedt uitsluiting van concurrentie met andere beroepsgroepen bepaald geen prikkel om op kwaliteit te concurreren, de jarenlange schaarste op de notariële arbeidsmarkt zal dat zeker niet doen. De consument dreigt dan ook letterlijk en figuurlijk het kind van de rekening te worden.

Het rapport van de parlementaire werkgroep 'verwevenheid onderwereld/bovenwereld' van oktober 2008 bevat geen aanwijzingen dat bij gewone kooptransacties tussen consumenten zo dikwijls sprake zou zijn van fraude dat dit verplichte tussenkomst van de notaris in de koopfase rechtvaardigt. Ook uit de kabinetsbrief blijkt dat de Nederlandse vastgoedwereld voor het overgrote deel een goed geordende en internationaal toonaangevende sector is. Door de consument eventueel te verplichten elke koopovereenkomst door de notaris te laten opstellen, wordt de markt van koopwoningen naar onze mening onevenredig zwaar belast.

Overigens zetten wij onze vraagtekens bij de effectiviteit van verplichte inschakeling van de notaris als middel om vastgoedfraude te bestrijden. De beroepsorganisatie KNB voert aan dat de notaris in een vroegtijdig stadium inzicht krijgt in voorgaande transacties en dat hij daardoor een bijdrage kan leveren aan fraudebestrijding. Er wordt echter niet expliciet gemaakt welke bijdrage dat zou zijn.

Uit genoemd rapport komt de rol van de taxateur sterk naar voren. Met de verplichte notariële tussenkomst bij de koopakte wordt geen oplossing geboden voor de in het rapport geconstateerde onregelmatigheden bij het opstellen van taxatierapporten. Omdat juist daar een belangrijk punt van de problematiek ligt, lijkt het voor de hand te liggen om de oplossing in die richting te zoeken, bijvoorbeeld door het stellen van strengere eisen aan taxateurs en taxatierapporten.

Gelet op het belang van deze zaak zijn wij voornemens om u binnenkort te benaderen voor het maken van een afspraak om ons standpunt nog eens persoonlijk toe te lichten.

Tenslotte vermelden wij dat de inhoud van deze brief door de volgende organisaties wordt onderschreven: Nederlandse Vereniging van Makelaars in onroerende goederen en vastgoeddeskundigen NVM, VBO Makelaar, de Landelijke Makelaars Vereniging LMV en de Vereniging van Register Vastgoed Taxateurs RVT.

Wij vertrouwen u met deze toelichting van dienst te zijn geweest.

Hoogachtend



Mr. F.A.P.M. van Loon  
directeur collectief ledenbelang