



Ministerie van Justitie
t.a.v. de heer Mr. Dr. E. Hirsch Ballin
Postbus 20301
2500 EH DEN HAAG

Nieuwegein, 16 maart 2010
Referentie: 682/B&PR/GH
Betreft: Evaluatie van de Wet koop onroerende zaken

Geachte minister,

Vorige maand heeft u het door het Molengraaff Instituut opgestelde evaluatierapport 'Wet koop onroerende zaken' naar de Tweede Kamer gezonden. Aangaande dit rapport slaan de makelaarsorganisaties de handen ineen om u in kennis te stellen van hun bezwaren tegen de opzet van het onderzoek en de conclusie dat er reden is om de bedenktijd te vervangen door verplichte notariële tussenkomst.

In het rapport wordt gesteld dat de drie dagen bedenktijd bij de aankoop van een woning weinig meerwaarde heeft. Deze stelling strookt totaal niet met de door ons als makelaarsorganisaties geconstateerde dagelijkse praktijk. Onze ervaring is dat de bedenktijd wel degelijk in een behoefte voorziet, ook in gevallen waarin de koper besluit om juist géén gebruik te maken van zijn bevoegdheid om de koopovereenkomst te ontbinden. Ondanks het feit dat ook in het evaluatierapport expliciet geconstateerd wordt dat notariële tussenkomst niet noodzakelijk is, pleiten de onderzoekers voor verplichte inschakeling van de notaris in het koopproces. Wij zijn van mening dat die verplichte notariële tussenkomst om diverse redenen niet alleen niet noodzakelijk, maar zelfs volstrekt onwenselijk is.

Meerwaarde bedenktijd

De Wet koop onroerende zaken die per 1 september 2003 is ingevoerd bevat een bedenktijd van drie dagen voor de koper van een woning. In de gespannen woningmarkt die we daarvoor kenden, moesten kopers de belangrijkste financiële beslissing van hun leven soms binnen enkele uren nemen. Een bedenktijd van drie dagen biedt kopers de mogelijkheid om op een overhaaste beslissing terug te komen en om deskundige bijstand (bijvoorbeeld een bouwkundige keuring) in te roepen. Na de invoering van de wet is de markt op zijn zachtst gezegd veel meer ontspannen en zijn kopers op dit moment minder gehaast om een beslissing te nemen. De behoefte aan de mogelijkheid om deskundige bijstand in te roepen blijft echter onverminderd groot.



De bedenktijd biedt de koper bij uitstek de gelegenheid om pas kosten voor deskundige bijstand te maken op een moment dat het huis niet meer aan zijn neus voorbij kan gaan. Daarnaast moet het recht op een afkoelingstermijn bij een aankoop van een woning veilig worden gesteld voor de toekomst, daar waar de woningmarkt begint aan te trekken. Onze gemeenschappelijke ervaring in de afgelopen vijf jaar is dat de wet in de praktijk onder uiteenlopende marktomstandigheden goed werkt.

Hoewel in het onderzoek ten aanzien van de doelmatigheid van de bedenktijd door sommigen ook kritische kanttekeningen worden geplaatst, blijkt duidelijk dat toepassing van de bedenktijd in de praktijk in ieder geval niet tot veel problemen leidt. Des te verbazingwekkender zijn de rigoureuze conclusies die uit het onderzoek worden getrokken ten aanzien van de bedenktijd en met name ten aanzien van de rol van de notaris.

Geen gedegen veldonderzoek

Het onderzoeksteam van het Molengraaff Instituut heeft zich relatief weinig gelegen laten liggen aan de inbreng vanuit de dagelijkse praktijk en zich vooral gericht op literatuur en jurisprudentie. Van een gedegen veldonderzoek onder de belangrijkste betrokken partij in deze, de consument, is geen sprake. Daar waar praktijkervaringen van individuele kopers respectievelijk verkopers aan de orde komen, blijkt het te gaan om een selectieve groep personen die voor een deel uit de eigen omgeving van de onderzoekers komen en door hen persoonlijk zijn benaderd. Daar waar het de praktijkervaringen van consumenten- en makelaarsorganisaties betreft, staat het rapport bol van de onzorgvuldigheden.

Zo is in het onderzoeksrapport (een bewerking van) het eerste conceptverslag opgenomen. In dat door ons uitdrukkelijk niet geaccordeerde concept ontbreken een aantal belangrijke punten die tijdens het interview naar voren zijn gebracht. De bij deze brief gevoegde bijlage betreft de door de geïnterviewde partijen wel geaccordeerde versie zoals die in november 2008 ook door het onderzoeksteam is ontvangen. Deze versie doet meer recht aan de destijds geventileerde opvattingen en praktijkervaringen dan de in het rapport opgenomen versie.

Onjuiste suggestie

De consumentenorganisaties ‘Vereniging Eigen Huis’ en ‘Consumentenbond’ hebben zich tijdens het interview door één en dezelfde persoon laten vertegenwoordigen. In het rapport wordt echter ten onrechte de indruk gewekt dat vertegenwoordigers van makelaarsorganisaties mede namens een consumentenorganisatie spraken vice versa.

Weliswaar kwam tijdens het interview duidelijk naar voren dat de praktijkervaringen van de consumentenorganisaties enerzijds en die van de makelaarsorganisaties anderzijds, naadloos op elkaar aansluiten, maar het op één lijn zitten wat betreft de doeltreffendheid van die wettelijke regeling, is natuurlijk totaal iets anders dan het “namens elkaar spreken”. Het is uitermate bedenkelijk dat op die manier geheel verschillende typen organisaties min of meer op één hoop worden geveegd.

Vanuit notarieel perspectief is het “op één hoop vegen” wel verklaarbaar, maar vanuit een objectief standpunt bezien, had een signaal dat het maatschappelijk draagvlak tegen verplichte notariële tussenkomst kennelijk nogal breed is, meer voor de hand gelegen.



De praktijk bewijst anders

Onze ervaring dat de bedenktijd wel degelijk in een behoefte voorziet -ook in gevallen waarin de koper besluit om géén gebruik te maken van zijn bevoegdheid om de koopovereenkomst te ontbinden- sluit naadloos aan op de bevindingen van de consumentenorganisaties, die vanuit een ander perspectief met de dagelijkse praktijk van dezelfde wettelijke regeling in aanraking komen. Bovendien blijkt uit recent onderzoek van Vereniging Eigen Huis (najaar 2009) naar ervaringen met het standaard koopcontract en de huidige rol van de notaris dat kopers, verkopers en makelaars in de praktijk nauwelijks tegen problemen aanlopen.

De ondertekenaars van deze brief zien in de dagelijkse praktijk geen enkele aanleiding om de consument wettelijk te verplichten om bij het opstellen van het koopcontract van een woning gebruik te maken van de diensten van een notaris. De makelaar of (ver)koper is met behulp van het veelgebruikte standaardkoopcontract prima in staat de verkoop van een woning zelf af te handelen en kan, als hij dat wil, altijd vrijwillig naar een notaris stappen.

Verstoring marktwerking; extra lasten voor de burger

Met verplichte inschakeling van de notaris bij het tot stand komen van een koopakte, zou een einde worden gemaakt aan de vrijheid van de consument om zelf te kiezen of hij bij het opstellen van een koopakte een deskundige inschakelt en om –als hij besluit om een deskundige in te schakelen- zelf te bepalen aan wat voor soort deskundige bijstand hij het meest behoefte heeft.

De ondertekenende organisaties vinden inperking van die keuzevrijheid ongewenst. Ook vanuit economisch oogpunt bezien vinden wij het in het leven roepen van een extra notarieel monopolie onwenselijk. Het verstoort de vrije marktwerking en leidt tot onnodige verhoging van de administratieve lasten voor de burger.

Inschakeling notaris werkt averechts op fraudebestrijding

Opvallend is ook de stelling in het rapport dat verplichte inschakeling van de notaris bij het tot stand komen van de koopakte zou kunnen bijdragen aan bestrijding van vastgoedfraude. Schrijvers dezes zijn van mening dat verplichte inschakeling van de notaris in het kader van opsporing en bestrijding van fraude juist een averechts effect teweeg kan brengen. Dit is het gevolg van de geheimhoudingsplicht van de notaris en het daar aan gekoppelde verschoningsrecht. Ook in het rapport wordt dit nadeel van de geheimhoudingsplicht onderkend. In het rapport wordt ruim aandacht besteed aan een destijds door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) gedragen voorstel om dit nadeel te beperken door een notaris meer ruimte te bieden om onder bepaalde omstandigheden af te zien van zijn geheimhoudingsplicht en mee te werken met bepaalde autoriteiten. Ten tijde van het openbaar worden was het evaluatierapport op dit punt echter reeds achterhaald. De KNB heeft eind 2009 haar mening in deze grondig gewijzigd en staat inmiddels een minder vergaande inperking van de geheimhoudingsplicht voor.



Conclusie

Resumerend verzoeken wij u de bedenktermijn van drie dagen te handhaven en het notariaat geen extra monopolie te geven bij het koopproces van een woning.

Wij zijn graag bereid om de inhoud van deze brief nader toe te lichten.

Hoogachtend,

NVM

Ger Hukker

VBO

Ed Hamming

VastgoedPro

Jan Kees Duvekot

c.c. : leden van de Vaste Commissie voor Justitie, Vaste Kamercommissie EZ, Algemene Kamercommissie WWI, ministerie EZ en ministerie WWI

Bijlage : gespreksverslag WODC- onderzoek