

Vergaderjaar 1991-1992

22 300 XIII

Vaststelling van de begroting van de uitgaven en de ontvangsten van hoofdstuk XIII (Ministerie van Economische Zaken) voor het jaar 1992

Nr. 41

VERSLAG VAN EEN MONDELING OVERLEG

Vastgesteld 14 februari 1992

De vaste Commissie voor het midden- en kleinbedrijf¹ heeft op 20 november 1991 mondeling overleg gevoerd met de staatssecretaris van Economische Zaken, de minister van Justitie en de staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer over **de bemiddeling bij een totstandkoming van onroerend-goedtransacties** (21 800-XIII, nr. 79).

Van dit overleg brengt de commissie als volgt verslag uit.

Vragen en opmerkingen uit de commissie

De heer **Schartman** (CDA) vond het tijd worden dat er voor de consument een evenwichtige verhouding ontstaat op een markt waar hij zelden aanwezig is maar die voor hem vaak wel grote consequenties heeft. Hij stelde hem tevreden dat nu de exclusiviteit van het uit 1985 daterende SER-advies van tafel is.

Na jaren van onderzoek en discussie wilde hij de branche-organisaties complimenteren met de vele vormen van zelfregulering, zoals gedragsregels, tuchtregels, model-koopakten, internationale contacten en de vakopleiding. Ondanks dat hechten niet alleen de consumentenorganisaties maar alle marktpartijen aan een verbeterde wetgeving. De geïntegreerde benadering van het kabinet leek de CDA-fractie zinvol, hoewel het nog slechts om voornemens gaat. Waarom heeft het zo lang geduurd?

De regering is van mening, dat het bij de bemiddeling opportuun lijkt om de vakbekwaamheidseisen aan te passen aan de huidige praktijk; het Besluit vakbekwaamheid voor makelaars dateert immers uit 1981. Worden daarbij zowel de meer praktijkgerichte opleidingen van de Vereniging bemiddeling onroerend goed (VBO) als de eindtermen van het praktijkgerichte makelaarsexamens – het SVM-diploma – van de Stichting vakexamen makelaardij betrokken? Bovendien bestaat er nog een HEAO-opleiding makelaardij. Zou het niet de moeite waard zijn om te streven naar een HBO-opleiding makelaardij?

Omdat het bewijsstuk van vakbekwaamheid geen hoger-onderwijsdiploma is, is het kabinet van mening dat Nederland wat betreft de uniformering van exameneisen niets met Europa te maken heeft, maar derge-

¹ Samenstelling:

Leden: Van Dis (SGP), Van Erp (VVD), voorzitter, Ginjaar-Maas (VVD), Schartman (CDA), Van Rey (VVD), Vermeend (PvdA), Van Gelder (PvdA), Smits (CDA), ondervoorzitter, J. H. van den Berg (PvdA), Ter Veer (D66), Achttienribbe-Buijs (PvdA), G. de Jong (CDA), Witteveen-Hevinga (PvdA), Rosenmöller (Groen Links), Kersten (PvdA), De Graaf (CDA), Van der Hoeven (CDA) en Van der Ploeg-Posthumus (CDA).
Plv. leden: E. van Middelkoop (GPV), Kamp (VVD), Wolters (CDA), Blauw (VVD), R. van Middelkoop (PvdA), Vacature PvdA, Mulder-van Dam (CDA), Swildens-Rozendaal (PvdA), Groenman (D66), Tommel (D66), Janmaat-Abée (CDA), Akkerman (PvdA), Willems (Groen Links), Huys (PvdA), Roosen-van Pelt (CDA), Leerling (RPF) en Vreugdenhil (CDA).

lijke Europese regelgeving is er natuurlijk niet voor niets. Juist als niet exclusief mensen op de markt worden toegelaten, maar het toch wenselijk is dat zij zich goed positioneren, lijkt een opleiding op hoog, liefst Europees niveau, wenselijk. Ook de makelaars blijken hiervan voorstander te zijn. Kan de opleiding tot vastgoed-adviseur van de VBO ook een erkende opleiding worden, dat wil zeggen in het kader van de Wet op de examens van de opleidingen?

De praktijkproeven van de Kamers van Koophandel zijn zeer verschillend. Is er op dat punt sprake van zelfregulering en, zo neen, moet er dan niet naar worden gestreefd om deze praktijkproeven meer op elkaar te laten lijken?

Een totaalverbod van handel door bemiddelaars stuitte ook bij de CDA-fractie op bezwaren, vooral door de oncontroleerbaarheid en onwerkbaarheid. Het is in principe verboden maar het is niet zo uitdrukkelijk vastgelegd. De gekozen civielrechtelijke benadering leek de heer Schartman juist, omdat de makelaars en de bemiddelaars een eigen erencode hebben die het dienen van twee heren verbiedt. Wat vindt de regering van de suggestie van de VBO om de consument schriftelijk te melden als er toch sprake is van een eigenaar-handelaar die ook bemiddelt? Werkt de zelfregulering op dat gebied adequaat?

Beide beroepsorganisaties hebben een eigen gedragscode en tucht-college. Ca. 30% van de bemiddelaars is niet georganiseerd. Wat denkt de regering van een geschillencommissie voor de gehele branche?

Ter voorkoming van een overhaaste koopbeslissing stelt de regering voor een bedenktijd van drie dagen na ontvangst van de koopakte. De CDA-fractie kan daarmee instemmen, maar vraagt zich wel af, of het ongedaan maken van de transactie berust op voorwaarden of dat een consument onvoorwaardelijk «neen» kan zeggen tegen de koop. Kan in die drie dagen ook een weekend liggen?

De regering lijkt weinig vertrouwen te hebben in het tot stand komen van de standaardregeling. Lang niet elke betrokkene blijkt gelukkig te zijn met de drie dagen bedenktijd na de koop en zag liever iets dergelijks voor de koop, d.w.z. meer een geformaliseerde optie die in principe hetzelfde uitwerkt, maar waarmee aan het diepgewortelde principe «koop is koop» meer recht wordt gedaan. Het komt de CDA-fractie voor dat dit juridisch gezien beter bij het BW zou passen en psychologisch voor koper en verkoper een doeltreffender regeling zou zijn. Een bedenktermijn achteraf zou haars inziens een verandering in het BW vergen, terwijl een bedenktermijn vooraf zich er minder tegen verzet.

Welke inhoud zal de vereiste schriftelijke wilsovereenstemming tussen partijen hebben? Is het wellicht verstandig de door makelaars en de VBO aangeleverde koopakten als uitgangspunt te nemen?

Voorgesteld wordt een inschrijving in openbare registers. Welk register wordt bedoeld en waar is dat te vinden? Moet iedere consument zich inschrijven of wordt dat door de verkoper verzorgd? Is sprake van een afdoende bescherming tegen bij voorbeeld vervreemding als inschrijving achterwege blijft? Bestaat enig inzicht in de kosten van inschrijving? Als de verkoper in gebreke blijft, is er waarschijnlijk toch niets te halen. Inschrijving helpt daar niet tegen.

De koper kan niet tot vooruitbetaling worden verplicht, behalve tot een storting van 10% van de koopsom bij de notaris. De passage over vooruitbetalingen – vooral bij nieuwbouw – die bij benadering overeenstemmen met de voortgang van de bouw, leek de CDA-fractie voor meerdere uitleg vatbaar. Is het niet nodig om op dat terrein nadere richtlijnen te geven, want wie bepaalt de hoogte? Als dat de opdrachtgever is, heeft de consument daarbij toch heel weinig in de melk te brokkelen.

De heer Schartman vond het wenselijk bij kwaliteitsgebreken bij de oplevering een volledig en spoedig herstel af te dwingen. Daarbij ging zijn voorkeur natuurlijk weer uit naar zelfregulering, maar gebleken is dat

er op dat terrein nogal ingewikkelde discussies worden gevoerd. Hoe staat het daarmee? Moet er toch iets geregeld worden? Zo ja, dan geeft de CDA-fractie de voorkeur aan hetgeen de consumentenorganisaties op dat punt vragen. Moeten eventuele gebreken bij een verschil van inzicht tussen bouwer/verkoper en de koper daadwerkelijk door een onafhankelijk persoon worden vastgesteld?

Erkenningsregelingen kunnen leiden tot verbetering van de marktdoorzichtigheid en tot verhoging van de kwaliteit van goederen en diensten. De CDA-fractie is met de regering van mening, dat zelfregulering tot die verbeteringen moet leiden. De branche-organisaties kunnen en moeten dan ook dit instrument niet alleen in hun eigen belang maar ook in dat van de consument ter hand nemen om zich in de markt te profileren. Tot slot wees de heer Schartman op een probleem, dat zich steeds vaker voordoet en wel het economisch eigendom, bij voorbeeld wanneer ouders hun kinderen het eigendom ter beschikking stellen om zo de overdrachtsbelasting te omzeilen. Successierechten blijken minder bezwaarlijk te zijn. Het komt in het bedrijfsleven steeds vaker voor dat om balanstechnische redenen met het economisch eigendom wordt geschoven. Kan inschrijving in het openbaar register in de marktsfeer een extra legitimatie, een andere positie van het economisch eigendom opleveren? Door dit te regelen, zouden eveneens effecten op een ietwat ander terrein bereikt kunnen worden.

Ook de heer **Van den Berg** (PvdA) was van mening dat zelfregulering een belangrijke rol vervult. Onnodige wetgeving moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Terecht wordt echter in de brief van de regering grote nadruk gelegd op de consumentenbescherming.

Wat de opleidingen betreft, pleitte hij voor een «inschuiving» van de VBO in het geheel. Voor de consument is het van belang te weten, dat een taxatie boven elke twijfel verheven is. Nu moet bij twijfel worden duidelijk gemaakt, dat een makelaar niet alleen een makelaars- of een bemiddelende functie heeft maar er ook sprake is van eigenbelang. Eventuele negatieve gevolgen kunnen dan via een civielrechtelijke procedure worden weggenomen. In de eindfase van de behandeling van de nieuwe Colportagewet is gekozen voor de term «economisch delict» in plaats van voor weer een aparte regeling, procedure of geschillencommissie. Deze zaken vallen onder de economische Controledienst en worden afgedaan door de economische controlerechter. Wellicht kan handelen uit eigenbelang ook bij makelaars en bemiddelaars iets scherper geregeld worden, zeker als daarbij sprake is van een BV-constructie. Gaat dat mis, dan is het een economisch delict. Wat is hierover de mening van de bewindslieden?

Zeker de financiële consequenties van de koop van een woning betreffen vaak een heel werkzaam leven. Is in het voortraject al sprake van een zekere monopoliepositie van de gemeente, bij voorbeeld wat betreft de grondprijzen, in het natraject is daar nog veel meer sprake van een monopoliepositie van het notariaat. Dit moet de koopakte behandelen. Daarna komt men bij het kadaster terecht, in dit geval het enige openbare register. Het kadaster werkt niet kostendekkend en probeert nu wat marktgerichter te werken. Door automatisering kunnen alle kosten in één oogopslag zichtbaar worden gemaakt. Waarom moet er nog zo'n zwaar instituut als het notariaat bij betrokken blijven? Dat kost natuurlijk het nodige geld. Daar komt nog bij dat de makelaar en de bemiddelaar nu ook worden opgeleid voor het opstellen van een voorlopige koopakte van nagenoeg dezelfde inhoud als de notariële koopakte.

De gedachte om gedurende drie maanden 5% van de koopprijs in depot te houden na aflevering steunde de PvdA-fractie van harte. Daar zitten wellicht nog wat rentekosten op, die tot uitdrukking kunnen worden gebracht in de bouwrente. Voor de consument is dat afrekbaar.

Ook de bedenktijd van drie dagen achtte zij heel correct als daar althans het weekeinde buiten wordt gehouden. Het was haar om het even of die bedenktijd vooraf of achteraf geldt. Bij een consumentenbescherming zou er eigenlijk wel sprake moeten zijn van uniformering van bedenktijd. In de Colportagewet wordt bij voorbeeld een bedenktijd van acht dagen gehanteerd. Overigens zouden er bij een optie meer handelingen nodig zijn dan normaal gesproken bij een bedenktijd, want ontbinding zal lang niet altijd nodig zijn.

Langzamerhand wordt duidelijk, dat een steeds groter deel van de markt zich niet afspeelt in nieuwbouw, bouwfases en oplevering, maar grotendeels in bestaande woningen, waaraan over het algemeen vrij veel wordt verbouwd. Bij verbouw – waarmee vaak een groot bedrag gemoeid is – rijzen er dikwijls conflicten met de aannemers over de tarieven per uur. Daarmee moet de beoogde consumentenbescherming ook rekening houden. Zou hierover overleg kunnen worden gevoerd met de consumenten- en bemiddelingsorganisaties?

De heer **Wolffensperger** (D66) stelde twee uitgangspunten voorop:

1. Doordat het eigen-woningbezit toeneemt en het kabinet bovendien het eigen-woningbezit bevordert, is er reden de positie van de consument nog eens kritisch te bekijken. De consument is als koper of verkoper vaak de zwakkere.

2. De extra bescherming zou echter niet verder moeten gaan dan door de omstandigheden wordt gerechtvaardigd, dus zeker niet daar waar het betreft de rigiditeit of de geslotenheid van het systeem van bemiddeling. Dit laatste onderstreept in feite de lijn, die het kabinet in de brief kiest.

Het kabinetsstandpunt kijkt af van dat van de SER waar het de exclusiviteit van bemiddeling in handen van de makelaars betreft. De heer Wolffensperger was het ermee eens dat een monopolie op de bemiddeling een te zwaar instrument is voor het beoogde doel; hem was overigens ook niet gebleken van zodanige misstanden op dit terrein, dat daardoor een dergelijk monopolie gerechtvaardigd zou worden. In het kabinetsstandpunt wordt bovendien niet ingegaan op de vraag of een koopovereenkomst bij notariële akte moet blijven worden vastgelegd, waarvoor de Broederschap nogmaals heeft gepleit. Zou de bemiddeling exclusief worden opgedragen aan de makelaardij quod non, dan zou het in een dergelijk systeem zeer wel verdedigbaar zijn om daar ook niet nog eens de notaris aan te pas te laten komen en vertrouwen te hebben in het zelfregulerende vermogen en in het normatieve karakter van een NVM-koopakte. Het kabinet meent dat behalve de makelaar ook anderen als bemiddelaar moeten kunnen optreden. Herleeft in dat geval niet iets van de vrees voor de positie van de consument en ontstaat zo geen nieuw argument om het vormvereiste op te nemen, dat de koopovereenkomst wordt vastgelegd bij iemand die onafhankelijk is van de partijbemiddelaar, die dus in het standpunt van het kabinet geen makelaar behoeft te zijn? In het SER-advies wordt hiervan geen melding gemaakt. Als er geen sprake van exclusiviteit is, als anderen dus ook mogen bemiddelen, is het dan niet logisch om aan het einde van de rit een zekere extra bescherming te geven door het vormvereiste van de notariële akte voor de koopovereenkomst, te meer daar men natuurlijk toch bij de notaris terecht komt en dit toch geen exorbitant hoge kosten met zich zal brengen? Volgens de Broederschap kost het niet zoveel meer, met name gezien de koppeling tussen de transportakte en de eventuele notariële vastlegging van de koopakte.

Voor de heer Wolffensperger waren vier standpunten aan de orde: het SER-advies uit 1986, het kabinetsstandpunt uit juni en de twee standpunten van de NVM en van het Broederschap. Het verschil in het standpunt van het kabinet en dat van de makelaars is de vraag of HBO-niveau voor de vakbewaamheid van de makelaars moet worden

geëist. De argumenten voor het voorschrijven van HBO-niveau zijn echter niet zo overtuigend. Niemand kan een makelaar beletten om zichzelf op HBO-niveau op te leiden, dat naar buiten toe kenbaar te maken en zelfs makelaars met een HBO-opleiding beletten om zich in een vereniging te verzamelen en zich als zodanig als de beste makelaars van Nederland te afficheren. In het liberale standpunt van het kabinet zouden er eigenlijk drie soorten bemiddelaars komen: bemiddelaars/niet-makelaars, makelaars die voldoen aan de rijkscriteria en makelaars die voldoen aan zelf gekozen hogere opleidingscriteria. Zouden de laatsten dit mogen afficheren, zou daardoor het argument van concurrentienadeel ten opzichte van het buitenland dan voldoende kunnen worden getemperd? Zo ja, is er dan geen reden om voor alle makelaars een HBO-opleiding voor te schrijven?

Het is de vraag of er een totaal verbod moet worden gesteld op handel door bemiddelaars, met de kanttekening dat dit niet altijd makelaars behoeven te zijn, dan wel of per transactie moet worden ontkoppeld. Een totaal verbod leek de heer Wolffensperger veel beter te passen in het oude systeem van exclusiviteit. Bovendien belet niets een vereniging van bonafide makelaars om in hun erecode op te nemen, dat een bemiddelaar die ook handelt in onroerend goed niet behoort voor te komen. Het probleem doet zich dan voor bij de bemiddelaars die geen makelaar zijn. Naar de mening van de D66-fractie waren er niet voldoende zwaarwegende argumenten aanwezig voor een totaalverbod. De door het kabinet voorgestelde civielrechtelijke regeling zal eventuele problemen kunnen voorkomen, maar is naleving van de civielrechtelijke garanties voor de opdrachtgever/consument ook controleerbaar? Als een bemiddelaar eigenaar is of wordt, is daar natuurlijk achter te komen, maar is het juridisch scherp zo af te bakenen dat een bemiddelaar handelt, dat de consument daar altijd achter kan komen? Sterker nog: in de tekst wordt voorgesteld om in de opdrachttitle van Boek 7 Nieuw BW vast te leggen, dat de principaal in kennis moet worden gesteld van direct of indirect belang van de bemiddelaar buiten de gevallen van Selbsteintritt of bemiddeling voor twee partijen, maar is het voor de consument/koper wel duidelijk wanneer er sprake is van een direct of indirect belang? De consument/koper is niet de sterkste partij in de markt. Het is mooi om privaatrechtelijke regels te stellen aan de transactie en geen totaal verbod in te stellen, maar kan een consument/opdrachtgever in de naleving daarmee uit de voeten? De sanctionering is civielrechtelijk volstrekt adequaat geregeld, maar hoe komt de consument/opdrachtgever erachter. Er is sprake van een meldingsplicht, maar wie constateert dat er een strijdig belang is en hoe breng je die verkoper zo ver, dat hij die meldingsplicht ook daadwerkelijk nakomt? Dit probleem maakt overigens geen wezenlijk onderscheid tussen een totaalverbod en de civielrechtelijke kaders die nu worden aangedragen.

De heer Wolffensperger ging in principe akkoord met de bedenktijd. De NVM suggereert vóór de koopovereenkomst een geformaliseerde optie in te voeren in plaats van drie dagen bedenktijd achteraf. Beide mogelijkheden hebben zowel voor- als nadelen, maar de laatste past iets beter in de systematiek van het privaatrecht, hoewel ook in bij voorbeeld de Colportagewet ontbinding van een overeenkomst achteraf mogelijk is. Vóór een optie zou kunnen pleiten dat in een optie de details van de overeenkomst nog niet vastliggen en de koper in de bedenktijd ook daarover nog kan nadenken, terwijl die mogelijkheid niet bestaat als de voorlopige koopovereenkomst alleen maar kan worden ontbonden. Bovendien dwingt een optie meer tot reflectie dan een ontbindingsrecht. Bij een optie móet de koper wel iets doen! De argumenten van de makelaardij zijn redelijk overtuigend, hoewel het standpunt van het kabinet ook begrijpelijk is. Waarom kan overigens van de bedenktijd worden afgeweken bij een standaardregeling als bedoeld in artikel 6.5.1.2 NBW,

dat inmiddels artikel 214 van boek 6 moet worden genoemd? Dat kan als er door de branche-organisatie een commissie is ingesteld. Dat kan ertoe leiden, dat de gehele bona-fide makelaardij de drie dagen bedenktijd afschaft, terwijl die in gevallen van niet aan de branche verbonden bemiddelaars nog wel geldt. Waarom is het geen dwingend recht?

Waarom stellen de bewindslieden dat in het belang van de consument een verdergaande bescherming tegen vervreemding aan een derde tussen koop en levering wenselijk is? Juist op dat punt is toch niet gebleken van dramatische misstanden? De oplossing wordt gezocht in inschrijving van een koopovereenkomst in de openbare registers, maar de heer Wolffensperger was nog niet overtuigd van de wenselijkheid hiervan. Wordt hiermee geen merkwaardige zakelijke werking aan de koopovereenkomst toegedicht?

Met de kleinere vooruitbetaling bij nieuwbouw en het depot bij de notaris na de oplevering kon de heer Wolffensperger overigens instemmen.

De heer **Van Erp** (VVD) kon instemmen met de beleidsvoornemens. Hij complementeerde het kabinet ermee dat het niet is gezwich voor het advies van de SER om de makelaars het archaïsche privilege te geven van de bemiddeling in onroerend goed. De VVD is huiverig voor al te veel overheidsbemoeienis en een vaderlijke overheid met veel regelgeving is bij het kopen van een huis wel het laatste dat een consument zou willen.

Bij de behandeling van de Vestigingswet is de uitspraak van het Europese Hof ter sprake gekomen inzake een Engelse ondernemer, die zich in een lidstaat op de markt bewoog zonder te voldoen aan de aldaar geldende wetgeving. Deze uitspraak schijnt van grote invloed te zijn op de regelgeving in Nederland met betrekking tot bepaalde eisen. Wat is de opvatting van het kabinet over deze uitspraak?

Welke marktpartijen bedoelt de regering in haar brief waar wordt gesproken over overleg met de marktpartijen?

De VVD-fractie is van mening dat de gedragscode van de VBO en de erecode van de NVM voldoende zullen zijn om de relatie tussen handel en bemiddeling zuiver te houden, want het is natuurlijk nogal wat om uit de organisatie te worden gestoten.

Ook zij had enige aarzeling bij de bedenktijd van drie dagen, omdat dit toch wat problemen geeft en psychologische aspecten daarbij een rol spelen. Wordt in de term «geformaliseerde optie» gedoeld op het juridische begrip «optie»? Zo ja, dan is het meer een geformaliseerde aanbieding. Zou het niet verstandig zijn om hierover eens nader overleg te voeren met NVM, VBO en consumentenorganisaties?

Antwoord van de regering

Het deed de **staatssecretaris van Economische Zaken** deugd dat de brief van de regering vrij algemene instemming ondervond. Door de geïntegreerde aanpak van bemiddeling in en de totstandkoming van onroerend goed-transacties kan worden volstaan met alleen het strikt noodzakelijke te regelen en te zorgen voor een afdoende consumentenbescherming. De aanschaf van onroerend goed is voor de meeste consumenten van groot belang, maar meestal kan daarin geen grote ervaring worden opgebouwd, zodat het van belang is de nodige waarborgen in te bouwen dat de aanschaf van onroerend goed verantwoord kan plaatsvinden.

Niet alleen de geïntegreerde aanpak is reden van de lange tijd die ermee gemoeid is geweest, ook het overleg met de betrokken organisaties heeft nogal lang geduurd, mede omdat de regering zoveel hecht aan zelfregulering daar waar dat mogelijk is. Op veel terreinen van de

consumentenbescherming zijn daarmee tot nu toe goede ervaring opgedaan, maar nog niet alles was geregeld wat wenselijk werd geacht. Vandaar de noodzaak van een wettelijke regeling, zij het dat die de mogelijkheid van zelfregulering openlaat.

Gebleken is dat het in de huidige opleiding voor makelaar nogal schort aan bouwtechnische en praktische kennis en dat er eigenlijk ook meer aandacht zou moeten worden besteed aan het algemeen management en de vestigingseisen. Omstreeks 18 december a.s. zal overleg plaatsvinden met de beroepsorganisaties over het aanpassen van het opleidingsniveau aan de eisen van deze tijd. Dat bij dit overleg niet de VBO is betrokken, heeft te maken met de speciale verantwoordelijkheid van het ministerie van Economische Zaken t.a.v. de makelaardij.

Het opleidingsniveau moet zo hoog zijn als de markt vereist. De algemene tendens is immers om niet meer te regelen dan strikt nodig is en dat geldt ook voor eisen die aan deskundigheid moeten worden gesteld. Het beroep moet verantwoord kunnen worden uitgeoefend. Eén algemeen opleidingsniveau op HBO-niveau lijkt daarvoor niet noodzakelijk. Als het gaat om het toekomstige Europa en de bescherming van de titel makelaar, is het grote probleem dat de makelaarsopleidingen in Europa een zeer divers beeld te zien geven. In feite kent alleen het Verenigd Koninkrijk een opleiding op HBO-niveau. Het Europese kader zal zeker in het komende overleg met de beroepsorganisaties worden betrokken, maar vooralsnog dacht de staatssecretaris meer aan de mogelijkheid van applicatiecursussen en afspraken daarover in EG- of bilateraal verband. Te hoge opleidingsniveaus hebben ook nadelen, want daarmee kan het marktsegment worden verkleind, waardoor een niet gewenste exclusiviteit ontstaat.

Ook de praktijkgerichtheid van de VBO-opleidingen is goed bekeken. Deze opleiding komt eigenlijk neer op niet meer dan een vereenvoudigde makelaarsopleiding. De wijze waarop wordt geëxamineerd, spreekt de staatssecretaris niet aan. De VBO heeft het ministerie van Onderwijs en Wetenschappen gevraagd om erkenning van de opleiding, maar tot op heden is dat verzoek niet gehonoreerd. Regionale verschillen in de markt moeten wel tot uiting kunnen komen in de proeven die door Kamers van Koophandel worden afgelegd.

Vanuit het consumentenbeleid beoordeelde de staatssecretaris een geschillenbeslechtsingsregeling voor de sector positief. De laatste jaren laten gelukkig een forse groei van het aantal officieel geregistreerde geschillencommissies zien. In eerste instantie moeten marktpartijen initiërend optreden. De overheid neemt niet het voortouw, maar stimuleert wel degelijk. Op basis van de nu voorgestane regeling zullen er in de toekomst wellicht mogelijkheden komen om een dergelijke geschillenregeling tot stand te brengen.

Erkenningsregelingen zijn goede instrumenten om kwaliteitsverhoging te stimuleren, maar om een dergelijke regeling tot stand te brengen, moet er wel sprake zijn van een voldoende representiviteit van de sector. Daaraan voldoet de sector van de bemiddelaars niet, want de organisatiegraad is heel laag.

Zoals de staatssecretaris al eerder heeft opgemerkt, is de algemene wens om niet meer te regelen dan strikt noodzakelijk is. Dit geldt ook ten aanzien van consumentenbescherming. Als ervoor wordt gekozen om de voorlopige koopakte door een notaris op te laten stellen, zou dat toch weer meer gaan in de richting van de oorspronkelijke deskundigenoptie die een tijd lang vanuit het notariaat is bepleit. Het betekent een extra regulering, een extra handeling waaraan kosten zijn verbonden. Als het Broederschap stelt dat er geen extra kosten zullen worden berekend als de notaris naast de transportakte ook de koopakte opmaakt, is er sprake van kruissubsidies die als niet wenselijk worden ervaren. Iedere activiteit heeft een prijs die betaald moet worden.

De **minister van Justitie** wees erop dat bij de afweging van de vorm van consumentenbescherming zowel de totstandkomingsvorm als de werking van het tot stand komen van de koopovereenkomst is betrokken. Als geen bijzondere eisen gelden voor de totstandkomingsvorm, dus bij voorbeeld geen notariële akte, dan is dat mede een argument om wel de mogelijkheid te openen dat degene die wellicht wat al te ondoordacht of onder indruk van bepaalde argumenten, die niet echt valide zijn, maar ook geen aanleiding kunnen geven tot toepassing van bepalingen inzake dwaling en bedrog, toch heeft gekocht zich alsnog kan bedenken. Gedurende drie dagen nadat de door beide partijen getekende koopakte aan de consument/koper ter hand is gesteld, kan de koper de koop ontbinden. Door de korte duur van de bedenktijd – drie dagen i.p.v. acht dagen, zoals bij colportagekoop – en door de eenmalige mogelijkheid van uitoefening wordt tegelijkertijd rekening gehouden met de gerechtvaardigde belangen van de verkoper. De bedenktijd begint de volgende dag en dient ingevolge de Algemene termijnenwet ten minste twee werkdagen te bevatten, zie verder ook art. 37, Boek 3 Nieuw BW. De bedenktijd geeft de koper desgewenst nog de kans een deskundige te raadplegen. Door ontbinding en verder onderhandelen kan hij vervolgens een aangepaste koop proberen te bewerkstelligen, zij het dat de verkoper inmiddels de voorkeur kan hebben gegeven aan een andere koper.

Volgens de minister kon er aan de systematiek van de wetgeving geen beslissend argument worden ontleend voor de keuze tussen een bedenktijd en een meer wettelijk geformaliseerde optie. Als er al een argument aan te ontleen is, dan zou die eerder gaan in de richting van een wettelijk ontbindingsrecht dan van een wettelijke optie. Het eerste is al opgenomen in de wetgeving inzake de colportage, het tweede kent de huidige civielrechtelijke wetgeving nog niet. Naar de mening van de minister wordt hierdoor het begrip «koop is koop» niet aangetast. De betekenis die het gegeven woord, de verrichte rechtshandeling heeft in het recht wordt bepaald door de wettelijke vormgeving en de rechtsbeginselen. Het kan ook in strijd zijn met de goede trouw om een beroep te doen op een contractueel beding. Er zijn mogelijkheden tot vernietiging van overeenkomsten. Als de wetgeving het zo bepaalt, betekent het dat een koopovereenkomst ten aanzien van een tot woning bestemde onroerende zaak pas definitieve werking heeft als de termijn van drie dagen is verstreken; een vertraagde volledig bindende werking van de koopovereenkomst. De argumenten die de heer Wolffensperger voor een optie noemde, waren naar de mening van de minister juist, maar konden volgens hem ook worden omgedraaid. Als de details niet zo zijn uitgewerkt, kan dat voor een koper juist reden zijn om zich nog eens te willen bedenken. Bovendien kunnen mensen door het op het eerste gezicht toch vrijblijvende karakter van een optie er vrij lichtvaardig op ingaan, omdat de eigenlijke afweging dan toch nog moet volgen en het niet uitgesloten is dat omstandigheden die tot extra consumentenbescherming aanleiding geven pas komen nadat de koop een definitieve vorm heeft gekregen. Koop is een hele beslissing, maar het kan voorkomen dat iemand reden heeft om zich naderhand te bedenken. Je mag dan ook verwachten dat hij zich in zo'n situatie de moeite getroost van de actie eigenere beweging.

De minister merkte op dat geen motivering vereist is voor ontbinding.

Een standaardregeling was volgens hem alleen maar mogelijk voor de nieuwbouw, nl. waar de bouwers, zijnde een partij die de overeenkomst sluit in de uitoefening van haar bedrijf of beroep, staat tegenover de consument, zie art. 214, Boek 6 NBW. De makelaar is daarentegen niet de verkoper en voldoet dan ook niet aan de genoemde voorwaarden om een dergelijke standaardregeling tot stand te brengen.

De vraag of het belangenconflict niet schriftelijk moet worden gemeld indien er sprake is van een eigenaar/handelaar die ook bemiddelt is

feitelijk al beantwoord in de eind november aan de Kamer gezonden tweede nota van wijziging bij het wetsvoorstel inzake de opdracht: de sanctie zal zijn geen courtage en de plicht van de bemiddelaar tot schadevergoeding als de koper schade lijdt. De artikelen 7.7.2.4a NBW over de lastgeving en 7.7.4.3 NBW over bemiddeling zonder lastgeving zijn hierop van toepassing. De minister was er geen voorstander van om dit te regelen via de weg van het economisch delict. Het gaat bij de Colportagewet, waarnaar in dezen werd verwezen, toch om een andere soort bemiddeling. Bij colportage wordt vaak onverhoeds en ongevraagd de koopwaar aangeboden, terwijl daarvan toch niet kan worden gesproken bij de aankoop van onroerende zaken. Bovendien liggen de belangenverhoudingen structureel verschillend. De civielrechtelijke handhavingsmogelijkheden en de erecodes van de organisaties bieden zijns inziens voldoende waarborgen.

Bij nieuwbouw zijn slechts vooruitbetalingen geoorloofd die bij benadering overeenstemmen met de voortgang van de bouw. Het Garantie-instituut voor woningbouw – ca. 90% van de woningen wordt onder garantie gebouwd – hanteert bepaalde richtlijnen, zoals 10% na fundering en 20% na de ruwe grondvloer. De staatssecretaris van VROM zal daarop nog nader ingaan.

Waarom is inschrijving van een koopovereenkomst noodzakelijk? Het is inderdaad niet gebruikelijk dat een woning tweemaal wordt verkocht en de eerste koper het nakijken heeft, maar af en toe komt iets dergelijks wel voor. Er lijkt dan ook reden te zijn om wat dit betreft de positie van de koper in de wet extra te versterken. Dit betekent naar de mening van de minister geen systeembreuk in de wetgeving. Er bestaat een onderscheid in relatieve en absolute rechten. Het wordt in het burgerlijk recht aanvaard en zelfs als fundamenteel wenselijk gezien dat een derde zich niet zonder meer mag laten verleiden tot het aantasten van belangen die in de vorm van een contract, een rechtsbetrekking, primair tussen twee anderen bestaat. Het voorstel van de regering biedt de mogelijkheid om bekendheid te geven aan het bestaan van een koopovereenkomst en wel zodanig dat een derde het bestaan zonder meer tegen zich moet laten gelden en er voor de koper desgewenst de mogelijkheid bestaat zich ervan te gewispen dat er geen anterieur koopcontract bestaat. Dat biedt hem in ieder geval een hogere graad van zekerheid en bescherming dan hij gehad zou hebben zonder een dergelijke inschrijving. Door de, overigens vrijwillige inschrijving wordt geen afbreuk gedaan aan de mogelijkheden die op grond van het bestaande burgerlijk recht voor en tegenover derden bestaan, maar voor degenen die dat willen, wordt een hogere graad van zekerheid gerealiseerd. Zowel door consumentenorganisaties als door de Raad voor onroerende zaken is om een dergelijke regeling gevraagd.

De strekking van de regeling was volgens de minister niet om de situatie te creëren dat iemand recht heeft op een onroerende zaak zonder het eigendomsrecht door levering verworven te hebben. Het gaat alleen om een bescherming ten opzichte van derden die daarop storend zouden kunnen werken. De regeling kan ook niet in de geschetste situatie ontwaarden; inschrijving van de koop zal slechts gedurende zes maanden geldig zijn. Als na die tijd geen levering heeft plaatsgevonden, is er geen rechtsgevolg meer aan verbonden.

De minister gaf toe dat de Broederschap zich op het standpunt stelt dat voor notariële vastlegging van de koopakte geen extra kosten verbonden zouden moeten zijn omdat het overgrote deel van dergelijke koopovereenkomsten door een overdracht zal worden gevolgd. Naar de mening van de regering zouden er nogal dwingende redenen moeten zijn om een notariële totstandkomingsvorm voor een rechtshandeling te eisen als daarin voorheen vrijheid gebruikelijk was. In de afweging van de regering heeft ook een rol gespeeld dat op een andere wijze een grotere

bescherming voor de consument is gecreëerd door de drie dagen bedenktijd. De minister zag dan ook geen argumenten om daar bovenop nog eens een notariële vastlegging voor te schrijven, mede gelet op het voor de wetgeving gewenste uitgangspunt dat niet meer, maar ook niet zwaarder moet worden geregeld dan strikt noodzakelijk is.

Wat betreft de kosten van de inschrijving zal van toepassing zijn de Kadasterwet zoals die vanaf 1-1-1992 zal gelden, dus tegelijkertijd met het kernstuk van het NBW. Volgens art. 26 van de Kadasterwet is een notariële verklaring nodig met daaraan gehecht de koopakte, opgemaakt met inachtneming van art. 37 van de Kadasterwet, dus met de notariële verklaring dat zowel de koper als de verkoper hebben meegedeeld met inschrijving in te stemmen, dan wel dat bewijsstukken aan hem/haar zijn overgelegd die genoegzaam aantonen dat de koop inderdaad is gesloten. De minister had begrepen dat daarvoor een tarief van f 75 zal worden geheven, terwijl de notarissen daar geen kosten voor in rekening zullen brengen. De totale kosten van deze extra bescherming voor de koper zullen dus uitkomen op f 75.

De staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer herinnerde eraan dat in 1987 tijdens de begrotingsbehandeling van zijn ministerie uitvoerig is stilgestaan bij de kwaliteit van de oplevering vanwege het grote aantal klachten op dat punt. Vanuit volkshuisvestingsbelang gezien, moet er een goed produkt zijn en moet er bij eventuele klachten gebruik kunnen worden gemaakt van een goede geschillenregeling. Aangezien het om een civielrechtelijke betrekking tussen twee partijen gaat, heeft het de voorkeur om via zelfregulering tot een standaardregeling te komen. Zo'n jaar geleden had de staatssecretaris betrokken partijen gevraagd hoe het met die regeling stond. Hij moest toen constateren dat, hoewel er grote vorderingen waren gemaakt, zij er gezamenlijk niet uit konden komen. Vanaf 1-1-1991 is er een modelopleveringsregeling, maar die heeft niet de instemming van de consumenten kunnen krijgen, met name niet van de Vereniging eigen huis.

De staatssecretaris heeft de Kamer ongeveer een jaar geleden van de stand van zaken rondom de opleveringsregeling geïnformeerd en de toezegging gedaan zich er nader op te bezinnen. Bij brief van 3 april 1991 heeft hij de Kamer meegedeeld dat hij, gezien de nog bestaande verschillen van mening die zich met name toespitsten op de geschillenregeling, mede gezien de algemene wens tot zelfregulering, nog een uiterste poging wilde doen om tot overeenstemming tussen producenten en consumenten te komen. Daarbij dacht hij in de richting van uitbreiding van het garantiecertificaat. In de brief van 16 juli toonde hij zich optimistisch en sprak hij de hoop uit dat het overleg in het najaar tot een positief resultaat zou leiden. Dat is echter niet haalbaar gebleken. Om nu duidelijkheid te scheppen naar alle partijen sprak de staatssecretaris uit, dat die overeenstemming tegen medio 1992 toch wel moet zijn bereikt. Als er dan nog geen consensus is bereikt, zal hij zich beraden op hetgeen hem te doen staat, niet alleen in het belang van een goed functionerende woningmarkt, maar ook van het garantiecertificaat en van de consumentenbescherming. Hij zegde toe, in dat geval de Kamer zo spoedig mogelijk na het zomerreces daarover te rapporteren.

De voorzitter,
Van Erp

De griffier,
Janssen