

Verplichte koopakte
nog altijd omstreden

Kroniek van een aangekondigde wet



Tweemaal was er een Kamermeerderheid voor de invoering van de wettelijk verplichte koopakte, maar staken de ministers van Justitie een stokje voor de invoering. Nu is de staatssecretaris van Veiligheid en Justitie ervoor, maar is het lang niet zeker of de meerderheid van de Kamer dat ook is. Een terug- en vooruitblik op een wet die er ondanks 25 jaar pleiten nooit kwam en er misschien ook dit jaar niet zal komen.

TEKST Lex van Almelo | BEELD Truus van Gog

Zo'n acht jaar geleden is een wetsvoorstel ingediend om de positie van de consument-koper van een woning te versterken. De strekking ervan luidt als volgt: de koopovereenkomst moet schriftelijk worden gesloten en de koper heeft drie dagen bedenktijd voordat hij definitief aan de koop vastzit. Daarnaast kan de koper een notaris de overeenkomst laten inschrijven in de openbare registers van het Kadaster, zodat hij beschermd wordt tegen opvolgende kopers en schuldeisers van de verkoper, de zogenaamde *Vormerkung*.¹ Zo opent notaris Magriet van de Poll-Boerema uit Eelde haar gastcolumn in één van de eerste nummers van *Notariaat Magazine* (april 2001). Nadat zij haar bezwaren tegen de bedenktijd heeft besproken, schrijft de gastcolumnist doelend op de *Vormerkung*: 'Is het dan niet logisch om uit het oogpunt van rechtsbescherming en

rechtszekerheid een notaris in het vroegste stadium – vóór het sluiten van de koopovereenkomst – in te schakelen?' Naast de column staat een verslag van een rondetafelgesprek over de koopakte. Daaruit blijkt dat de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis (VEH) die logica niet delen. Zij hebben moeite met het toekennen van een exclusieve rol voor de notaris. 'Als de notaris deze rol wil vervullen, dan kan hij hem in concurrentie met anderen aanbieden.'

VERLOREN WK-FINALE

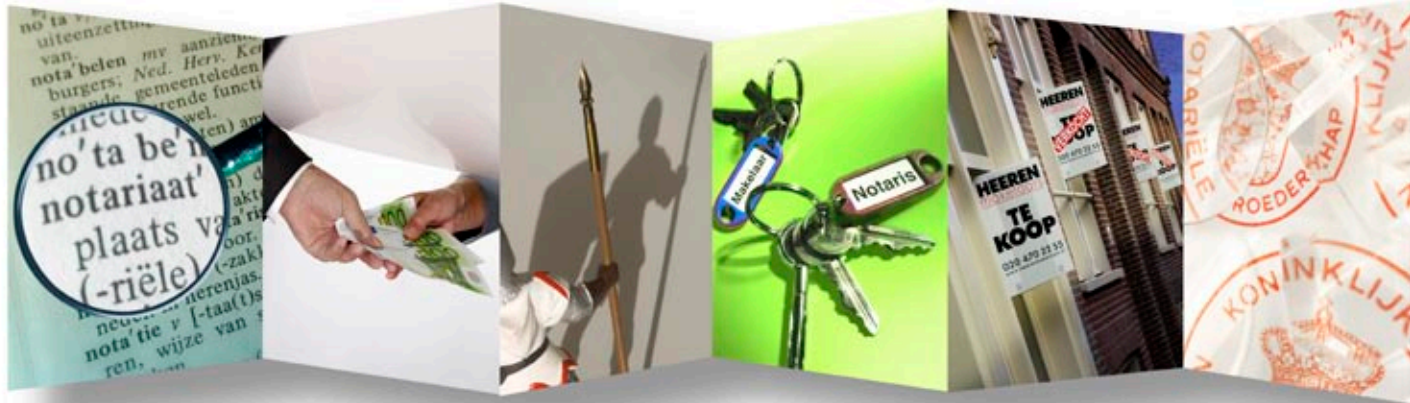
In het *Notariaat Magazine* van januari 2002 analyseert secretaris Renée Albers van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) de behandeling van het wetsvoorstel in de Tweede Kamer alsof het een verloren WK-finale is. In het midden van de jaren tachtig pleitten de notarissen c.q. hoogleraren Kleijn en Van Velten in een preadvies voor de Vereniging Bouwrecht al voor de vroege

inschakeling van de notaris. In de hoofdstad bestaat dit zogenoemde Amsterdams model dan al zestig jaar, tot tevredenheid van alle partijen. PvdA, CDA en D66 – die een meerderheid hebben in de Tweede Kamer – komen met een amendement om dit model in heel Nederland verplicht te stellen, in plaats van de bedenktijd van drie dagen die in het wetsvoorstel staat. De KNB steunt dit amendement van harte. Maar de VVD-ministers in het kabinet zijn tegen, mede onder invloed van de bezwaren van de consumentenorganisaties, die aanvankelijk nog voor de verplichte koopakte waren. Als VVD-minister Korthals van Justitie dreigt het wetsvoorstel in te trekken wanneer de Kamer het amendement aanneemt, trekken de drie partijen het amendement in. Renée Albers treurt na in het blad: 'Ons voorstel blijft het betere. We zullen dat gelijk nu in de praktijk moeten bewijzen.'

'VOLSLAGEN OVERBODIG'

De vele artikelen in *Notariaat Magazine* (NM) maken duidelijk hoe moeilijk dit bewijs te leveren is. De voorzitter van de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) Oscar Smit vindt de verplichte koopakte 'volslagen overbodig'. Directeur Frank van Loon van





VEH: 'Als notarissen vinden dat de koopakte bij hen thuishoort en niet bij de makelaar dan moeten ze zelf zorgen, in een vrije markt, dat de consument ervoor kiest om deze akte bij de notaris te laten passeren.' Korthals' opvolger op Justitie, Piet Hein Donner, legt medio 2003 aan de NM-
lezers uit waarom ook hij tegen de verplichte koopakte is. Hij vindt de combinatie van een partijdige notaris, die de belangen van de koper beschermt, en een neutrale, die zorgt dat de levering objectief wordt geregistreerd, te moeilijk om wettelijk voor te schrijven. Maar als zowel koper als verkoper hiervoor kiest, heeft hij er geen bezwaar tegen. Drie jaar later wordt Donner opnieuw geïnterviewd. Hij is nog niet van gedachten veranderd en wil de discussie in het parlement uitstellen tot de evaluatie van de Wet koop onroerende zaken in 2008.

EVALUATIE

In 2007 zeggen de Kamerleden Fred Teeven en Aleid Wolfsen in de aanloop naar de verwachte evaluatie vóór de verplichte koopakte te zijn. Vooral omdat zij verwachten dat een notaris als poortwachter de vastgoedfraude mede kan beteugelen. Die gedachte stemt overeen met een aanbeveling van de commissie-Joldersma, die de verwevenheid van onder- en bovenwereld onderzocht. Teeven was een van de leden van die commissie. Het blijft stil aan het front tot in november 2009 het evaluatierapport van de Universiteit Utrecht uitkomt. De onderzoekers

vinden dat de bedenktijd onvoldoende bescherming biedt en de verplichte inschakeling van de notaris bij de koopovereenkomst daarom beter is. Mede door de wisseling van de wacht in Den Haag blijft de parlementaire evaluatie ook in 2010 achterwege. Ondertussen blijft het vuurtje smeulen, zo nu en dan opvlammend door ademstoten uit het notariaat. Want in de ijver om de toegevoegde waarde te bewijzen, wekt het notariaat de indruk zich op het terrein van de makelaar en hypotheekadviseur te willen begeven. Deze 'notariële expansiedrift' valt uiteraard verkeerd bij de betrokken beroepsgroepen. Buiten de kolommen van *Notariaat Magazine* pleiten oud-notaris Martin-Jan van Mourik en Netwerk Notarissen eind 2010 voor de invoering van één akte van eigendomsoverdracht. Die verenigt de voordelen van de verplichte koopakte en de transportakte in zich zonder dat de consument op extra kosten wordt gejaagd of twee keer moet langskomen bij de notaris.

BLIJF BIJ UW LEEST

Hoe de huidige Tweede Kamer denkt over de verplichte koopakte weten we niet. De meeste fracties hadden het in december te druk om *Notariaat Magazine* tijdig te laten weten wat zij hiervan vinden. Daardoor is bijvoorbeeld niet duidelijk of de VVD het eens is met de tegenwoordige VVD-staatssecretaris van Veiligheid en Justitie Fred Teeven. De PvdA en de Partij van de Dieren (PvdD) zijn in ieder geval wel voorstander van

de verplichte koopakte. PvdD-senator Niko Koffeman laat weten dat de partij het 'een goed idee' vindt en de voorstellen voor invoering zal steunen. De PvdA is volgens Kamerlid Jeroen Recourt 'voorstander van het Amsterdams model omdat dat de consument beschermt en fraude helpt tegen te gaan'. Overigens zou de consument er in zijn ogen ook bij gebaat kunnen zijn als de bedenktijd tot bijvoorbeeld zeven dagen wordt verlengd. De partij ziet echter niets in de suggestie van de KNB om de notaris 'meteen ook hypotheekadviseur te laten worden'. Dat is volgens de partij 'een vorm van ongewenste branchevervaging' die de onpartijdige rol van de notaris in gevaar brengt. 'Schoenmaker blijf bij uw leest.' De 32 stemmen van deze partijen zetten echter weinig zoden aan de dijk. Temeer omdat dit aantal maar net iets groter is dan de 30 tegenstemmers die de SP, GroenLinks en de ChristenUnie (CU) op de been zullen brengen.

TWIJFELS

Volgens CU-fractievoorzitter André Rouvoet brengt de verplichte inschakeling bij de aankoop van een huis de notaris in een monopoliepositie die op termijn zou kunnen leiden tot ongewenste kostenstijgingen. Terwijl er 'nu juist reden is om de kosten van de koper te matigen'. Bovendien is 'niet eenduidig vast te stellen of de notaris inderdaad een toegevoegde waarde heeft in dezen'. GroenLinks-kamerlid Tofik Dibi heeft nog geen definitief standpunt en uit 'onder voorbehoud van nadere

‘Ik vind het vreemd dat één van de belangrijkste overeenkomsten in een mensenleven wordt begeleid door niet-juristen’



gedachtevorming’ zijn twijfels. Omwille van de rechtszekerheid neigt hij er vooralsnog toe ‘toch meer belang te hechten aan de transportakte dan aan een officiële koopakte’. Maar wanneer het plan is ook het transport onder notarieel toezicht te houden, ‘valt een belangrijk bezwaar weg’. Dibi vraagt zich af of het nodig is de ruim 100.000 huizenkopers een extra gang naar de notaris te laten maken om een extra hindernis op te werpen voor de georganiseerde criminaliteit. ‘In de strijd tegen de georganiseerde criminaliteit kan de verplichte koopakte dan wel een geschikt juridisch instrument zijn. Maar procentueel gezien zullen verdachte transacties op het totaal van de gepasseerde aktes verwaarloosbaar zijn.’

Sharon Gesthuizen van de SP vraagt zich af of de notaris wel de pretenties van grote deskundigheid en zorgvuldigheid waarmaakt als hij of zij onder de druk van prijsconcurrentie het werk uit handen geeft aan kandidaat-notarissen of administratief medewerkers. ‘Het lijkt de SP beter dat de consument bij een koopakte zijn vrijheid houdt om naar eigen keuze gebruik te maken van de deskundigheid van een notaris of advocaat. Het is aan de notaris om die consument te overtuigen van zijn toegevoegde waarde.’

OVERTUIGEN

De KNB zal niet alleen de consument moeten overtuigen, maar ook de politieke partijen. Want ook die lijken nog onvoldoende zicht

te hebben op de praktische gevolgen van de verplichte koopakte. Zo denkt de een dat de prijzen zullen stijgen door de monopoliepositie, terwijl de ander vermoedt dat de marktwerking funest is voor de kwaliteit. De een denkt dat de transportakte verdwijnt, de ander dat de consument voortaan per se twee keer naar de notaris moet. En ook over de ‘expansiedrift’ blijken misverstanden te bestaan.

KNB-voorzitter Geertjan Sarneel gaat in 2011 een ronde maken langs de woordvoerders van de verschillende politieke partijen. Die ronde is bedoeld om kennis te maken en de ideeën van de KNB rondom de koopakte uit te leggen. Sarneel zet zijn pleidooi voor de verplichte koopakte kracht bij met een voorbeeld dat in de praktijk nogal eens voorkomt. ‘Ouders tekenen de hypotheekakte mee als hun zoon een huis koopt en staan borg voor de hypotheekschuld met hun eigen huis. Als ik vraag hoe lang zij borg staan, antwoorden zij: “Totdat het niet meer nodig is.” Maar wanneer is het dan niet meer nodig? “Als hij genoeg verdient.” Maar wanneer die zoon genoeg verdient, is niet duidelijk. Dat heeft grote consequenties voor hun andere kinderen. Het is dus goed om dat vooraf te bespreken. Wij gaan niet makelen en geen hypotheekadviezen geven. Maar wij willen wel dat de mensen de gevolgen van hun keuzen overzien en begrijpen wat voor een hypotheekvorm zij hebben gekozen. Of zij wel weten dat zij een spaarhypotheek hebben, want sparen is

duurder dan aflossen. Of zij zich realiseren welke aansprakelijkheidsclausules in hun geval zinvol zijn. Of een woonlastenverzekering voor hen interessant is of niet. Ik vind het vreemd dat één van de belangrijkste overeenkomsten in een mensenleven wordt begeleid door niet-juristen.’ ■

STEUN TWEDE KAMER ONDUIDELIJK

Het is niet zeker dat de VVD-Kamerfractie net als VVD-staatssecretaris Teeven ook vóór de verplichte koopakte is. Van 88 Kamerleden is het bij gebrek aan een antwoord op onze vraag niet duidelijk welke kant zij opgaan. Dat zijn met name de 2 coalitiepartijen, de PVV en D66. Eind december waren bij ons 32 voorstanders bekend (PvdA en PvdD) en 30 tegenstemmers (SP, GL en CU).

Partij	Zetels	Voor / Tegen Onbekend
VVD	31	O
PvdA	30	V
PVV	24	O
CDA	21	O
SP	15	T
D66	10	O
GroenLinks	10	T
CU	5	T
SGP	2	O
PvdD	2	V