

Vergaderjaar 2011–2012

32 320

Evaluatie van de Wet 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. 4

VERSLAG VAN EEN ALGEMEEN OVERLEG

Vastgesteld 2 april 2012

De vaste commissie voor Veiligheid en Justitie¹ heeft op 8 maart 2012 overleg gevoerd met minister Opstelten van Veiligheid en Justitie over:

- **de brief van de minister van Justitie d.d. 16 februari 2010 over het rapport «Wet koop onroerende zaken; de evaluatie» (32 320, nr. 1);**
- **de brief van de minister van Veiligheid en Justitie d.d. 20 december 2011 over de evaluatie Wet koop onroerende zaken (32 320, nr. 2);**
- **de brief van de minister van Veiligheid en Justitie d.d. 8 november 2011 over het rapport «Ooneerlijke handelspraktijken: praktijkervaringen in België met de sanctie van artikel 41 WMPC» inzake oneerlijke handelspraktijken jegens consumenten (30 928, nr. 17);**
- **de brief van de staatssecretaris van Veiligheid en Justitie d.d. 23 juni 2011 inzake de uitkomst van de analyse over e-Court (internetrechtbank) (29 279, nr. 122).**

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand geredigeerd woordelijk verslag uit.

De voorzitter van de vaste commissie voor Veiligheid en Justitie,
De Roon

De griffier van de vaste commissie voor Veiligheid en Justitie,
Nava

¹ Samenstelling:

Leden: Van der Staaij (SGP), Arib (PvdA), Çörüz (CDA), De Roon (PVV), voorzitter, Vermeij (PvdA), ondervoorzitter, Van Raak (SP), Gesthuizen (SP), Dibi (GroenLinks), Van Toorenburg (CDA), Peters (GroenLinks), Berndsden (D66), Van Nieuwenhuizen-Wijbenga (VVD), Schouw (D66), Marcouch (PvdA), Van der Steur (VVD), Recourt (PvdA), Hennis-Plasschaert (VVD), Helder (PVV), Bruins Slot (CDA), Taverne (VVD), Schouten (ChristenUnie) en Hazekamp (PvdD).

Plv. leden: Dijkgraaf (SGP), Bouwmeester (PvdA), Van Bochove (CDA), Dille (PVV), Smeets (PvdA), Kooiman (SP), Karabulut (SP), Van Tongeren (GroenLinks), Smilde (CDA), Voortman (GroenLinks), Pechtold (D66), Van der Burg (VVD), Koşer Kaya (D66), Kuiken (PvdA), De Liefde (VVD), Spekman (PvdA), Azmani (VVD), Bontes (PVV), Koopmans (CDA), Dijkhoff (VVD), Slob (ChristenUnie), Ouwehand (PvdD) en Elissen (PVV).

Voorzitter: De Roon
Griffier: Hessing-Puts

Aanwezig zijn zes leden der Kamer, te weten: Bontes, Gesthuizen, Recourt, De Roon, Van der Steur en Van Toorenborg,

en minister Opstelten van Veiligheid en Justitie, die vergezeld is van enkele ambtenaren van zijn ministerie.

De **voorzitter**: Dames en heren. Ik open dit algemeen overleg van de vaste commissie voor Veiligheid en Justitie met de minister van Veiligheid en Justitie over civielrechtelijke zaken. Ik stel een spreektijd van vier minuten per fractie in eerste termijn voor. Ik zal twee interrupties per Kamerlid toestaan.

Als eerste is het woord aan de heer Van der Steur van de VVD-fractie.

De heer **Van der Steur** (VVD): Voorzitter. Voor de fractie van de VVD is het civiel recht in Nederland een belangrijk onderwerp. Hoewel het misschien in veel gevallen niet zo de aandacht trekt, zeker niet in de media, vormt het civiel recht de ruggengraat van onze samenleving. Je kunt zelfs niet geboren worden, sterven of erven zonder dat ons Burgerlijk Wetboek aan de orde komt. Daarom is het voor de VVD van groot belang dat we met enige regelmaat ...

De heer **Bontes** (PVV): Het kan wel, hoor. Als je dood gaat, dan ga je dood.

De heer **Van der Steur** (VVD): Dat ben ik helemaal met collega Bontes eens, maar het leidt tot allerlei problemen als in dergelijke situaties het BW er niet zou zijn.

Als eerste kom ik op het rapport betreffende de Wet koop onroerende zaken. De VVD begrijpt de lijn van het kabinet ten aanzien van het voorkomen van verdere lasten volledig. Mede gegeven de onrust die ontstaan is in het Nederlands notariaat echter, zou het verstandig zijn als de minister toezegt dat hij bereid is om te kwantificeren op welk punt sprake is van hoeveel lasten als je de notaris een verplicht onderdeel laat zijn van de koopovereenkomst voor onroerendgoedtransacties. Het is namelijk van belang dat we bij de afweging of we dat inderdaad niet willen ook het punt van de lastenverzwaring meenemen. De VVD snapt overigens dat er vermoedelijk sprake is van een enorme lastenverzwaring, maar dat punt moet je kunnen afwegen tegen de eventuele voordelen, namelijk het oplossen van risico's die daar zijn.

De bedenktijd is nu drie dagen. Er wordt wel gezegd dat dit maar in beperkte gevallen problemen oplost, zodat het nog enig nut heeft. Is het denkbaar dat je de bedenktijd verlengt? Is dat misschien een oplossing voor de geschetste problematiek? De Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB) heeft een brief gestuurd over dit onderwerp. Als de minister deze brief kent, wil ik kort vragen of hij er ook op wil reageren.

Wanneer komt de aangekondigde wetwijziging van artikel 507a BW naar de Kamer?

Ik kom op het onderwerp oneerlijke handelspraktijken. Ook daar begrijpt de VVD-fractie volledig de keuze die het kabinet maakt om, gegeven de nogal niet-positieve evaluatie van het Belgische systeem, verder geen maatregelen te nemen. De Consumentenbond heeft duidelijk gemaakt dat er toch sprake zou zijn van 2 miljoen slachtoffers van oneerlijke handelspraktijken in Nederland. Hoe kijkt de minister daar tegenaan? Hebben we voldoende instrumenten om deze oneerlijke handelspraktijken te voorkomen?

Mevrouw **Gesthuizen** (SP): Volgens mij hebben we die gewoon niet. Als kwaadwillenden, schadeveroorzakers, niet tot een oplossing willen komen en het om kleine bedragen gaat, zijn er onvoldoende middelen waarmee mensen hun recht kunnen halen. Daar ligt het probleem. Welke ideeën heeft de VVD-fractie om hiervoor een oplossing te vinden?

De heer **Van der Steur** (VVD): Dat is een goede vraag van mevrouw Gesthuizen. Ik denk eerlijk gezegd dat het dezelfde vraag is als ik zojuist aan de minister stelde, namelijk: hebben we voldoende instrumenten. Als ik zou vinden dat we dat niet hadden, had ik de vraag anders geformuleerd. Als ik een oplossing wist, had ik de vraag ook anders geformuleerd. Daarom stel ik de vraag open aan de minister en neem ik daarbij de vraag van mevrouw Gesthuizen graag mee. Ik heb het idee dat we heel veel instrumenten hebben, waarvan wellicht niet altijd goed gebruik wordt gemaakt, maar de vraag is wat de minister ervan vindt.

Mevrouw **Gesthuizen** (SP): Ik ben nu toch een beetje aan het twijfelen gebracht. Aan de ene kant zegt de heer Van der Steur dat hij niet ziet of er wel een echt probleem is. Aan de andere kant zegt hij dat als hij het idee had dat hij een oplossing had, hij die wel had geformuleerd. Constateert de VVD nou met de SP-fractie dat er wel degelijk een probleem is voor de groep die ik zojuist noemde, dat we misschien niet weten hoe groot dat probleem is maar dat het er wel degelijk is? Wil de VVD dan ook iets stelliger zeggen dat er echt een oplossing voor moet komen?

De heer **Van der Steur** (VVD): Als er problemen zijn in de samenleving, is het de taak van de politiek om te proberen die op te lossen. Wat dat betreft kan ik voor een groot deel met mevrouw Gesthuizen meegaan. De vraag is dan wel hoe groot het probleem is, of we niet al de instrumenten bezitten om het op te lossen en of we wel voldoende gebruikmaken van de instrumenten die we hebben om de problemen op te lossen. Dat was de vraag die ik aan de minister stelde. Ik heb op dit moment zelf onvoldoende kennis om deze vragen te kunnen beantwoorden, vandaar dat ik het aan de minister vraag.

Ik kom te spreken over e-Court. De VVD-fractie vindt het heel belangrijk dat we in Nederland meerdere alternatieven hebben voor de traditionele rechtspraak en dat er zo veel mogelijk keuzemogelijkheden zijn voor mensen die daar behoefte aan hebben. We zijn in dat kader ook bezig met een initiatiefwetsvoorstel betreffende mediation. In het geval van e-Court speelt mee dat de VVD daar al heel lange tijd groot voorstander van is, dat we allerlei problemen hebben besproken, ook met de mensen van e-Court en dat binnenkort nog een rondetafelgesprek daarover plaatsvindt op advies en verzoek van collega Recourt. Er zijn dus nog allerlei ontwikkelingen gaande. Ik denk dat het goed is dat ik aan de minister open de vraag stel wat de stand van zaken is van het overleg tussen de minister en e-Court en of hij nog kansen ziet voor e-Court, met name nu de rechter heeft uitgesproken dat «vonnissen» van e-Court niet uitgevoerd kunnen worden.

Tot slot een punt dat de VVD-fractie heel belangrijk vindt. Op civielrechtelijk gebied zijn wij bezig met een aantal wetsvoorstellen die gevolgen hebben voor de wijze waarop in Nederland vorderingen aanhangig kunnen worden gemaakt, bijvoorbeeld het wetsvoorstel tot wijziging van de Wet collectieve afwikkeling massaschade, het wetsvoorstel tot uitbreiding van de exhibitieplicht of het nieuwe artikel 162a van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering. Er zijn ook ontwikkelingen in de samenleving, bijvoorbeeld de uitspraak die net gedaan is in een zaak tussen een Amerikaans en een Zwitsers bedrijf waarbij in Nederland de schikking algemeen verbindend verklaard is. Zo zijn er meer ontwikkelingen die aan de ene kant positief zijn, maar aan de andere kant zorgen baren. Ik vraag de minister of hij een brief wil schrijven aan de Kamer

waarin hij al deze aspecten van wat je de claimcultuur in Nederland zou kunnen noemen in onderlinge samenhang beziet. Immers, die wetsvoorstellen worden voor zich allemaal keurig behandeld, maar wat betekenen ze voor het totaal? Wat betekent het voor Nederland als land waar claims kunnen worden ingediend? Ik voeg hier nog aan toe dat de Amerikaanse Chamber of Commerce recentelijk in Nederland een hele tour heeft gemaakt, en nu in Europa een tour aan het maken is, om aandacht te vragen voor wat zij noemen «third-party claim funding» oftewel, het financieren van claims door derde partijen. Daarvoor bestaat in Nederland geen regelgeving. De vraag is of regelgeving wenselijk zou zijn. Ik vraag de minister expliciet om dit onderdeel mee te nemen in de brief aan de Kamer. Hoe kijkt het kabinet aan tegen de claimcultuur in Nederland met alle ontwikkelingen die wij zien?

De **voorzitter**: Ik merk op dat er geen rondetafelgesprek over e-Court komt maar wel een gesprek met de mensen van e-Court, en wel op 22 maart, van 12.30 uur tot 13.30 uur.

Ik noemde aan het begin van dit AO een spreektijd van vier minuten. Ik corrigeer mijzelf: dat moet vijf minuten zijn, zoals ook op de convocatie staat.

Het woord is aan de heer Bontes.

De heer **Bontes** (PVV): Voorzitter. Als eerste kom ik te spreken over de evaluatie van de Wet koop onroerende zaken. Wij zijn het eens met de regering dat er geen uitbreiding van het schriftelijkheidsvereiste moet plaatsvinden naar alle onroerende zaken. We leven in een tijd van economische crisis en een dergelijk vereiste zou kunnen leiden dan wel leidt zeer waarschijnlijk tot meer regeldruk. Dat moet je zeker ondernemers op dit moment niet aandoen. Op dat punt zijn we het dus eens. De 5%-regeling, waarbij geld in depot gaat totdat het huis is opgeleverd en de koper tevreden is, blijft in stand. Dat is een goede zaak. De bouwer of de verkoper krijgt pas het geld als de zaak goed is opgeleverd. Dat is prima.

Geen verplichte extra stop bij de notaris, in verband met de kosten. Ook de PVV-fractie is ertegen om de kosten te verhogen voor de kopers. Echter, is het niet zo dat je de kosten kunt reduceren? Als je nu een nieuwbouwhuis koopt, ga je naar de makelaar en teken je een voorlopig koopcontract. Daarna ga je naar de notaris en teken je de transportakte en de hypotheekakte. Zou het zo geregeld kunnen worden dat je het voorlopig koopcontract inbedt bij de notaris – dus dat je er geen extra stop van maakt – zodat het weg kan bij de makelaar of de verkoper van het huis? Dan borg je het dus direct bij de notaris. Op die manier kan de transportakte vervallen dan wel kun je die daarin inbedden. Je moet toch al bij de notaris zijn voor de hypotheekakte. Zo is het één handeling. Een makelaar rekent immers geld voor het voorlopig koopcontract. Als je het bij de notaris in één keer kunt doen, en het tarief van die notaris stijgt niet, maak je het voor de koper van het huis mogelijk wat goedkoper. De minister weet dat de huizenmarkt vast zit. Iedere € 500 die je kunt besparen bij de aankoop van een huis, zou mooi meegenomen zijn. Dit lijkt de PVV-fractie een goed plan, maar ik wil van de minister weten of het juist is dat op deze manier geld te besparen is.

Ik kom te spreken over oneerlijke handelspraktijken. Er komen geen nieuwe sancties met betrekking tot handhaving op het gebied van oneerlijke handelspraktijken. Consumentenbescherming is belangrijk. De Consumentenbond zegt dat de schadevergoedingsactie niet toereikend is, met name wegens het bewijs van de schade en het causale verband. Met mijn vraag sluit ik aan bij de heer Van der Steur, namelijk: is het probleem dat de Consumentenbond schetst, daadwerkelijk aanwezig? Erkent de minister dat? Als dat zo is, wat kan daar dan aan worden gedaan? Ik heb

onvoldoende grip op de zaak om op dit moment met een stellige oplossing te kunnen komen; ik hoor dus graag de mening van de minister. Ik kom te spreken over e-Court. Er zitten voordelen aan alternatieve geschillenbeslechting, zeker in verband met kostenverlaging. Er moeten echter wel voldoende rechtswaarborgen zijn. Zoals het er nu naar uitziet, schiet e-Court op dat punt tekort. De minister onderkent dat. Er schijnt een gesprek geweest te zijn tussen e-Court en de minister of de staatssecretaris. Wat is daar uitgekomen? Wat is nu de stand van zaken? Welke oplossingen zijn uit dat gesprek naar voren gekomen? E-Court doet zich voor als de eerste Nederlandse online rechtbank. Kan het zich die status aanmeten? Hoe verhoudt zich dat met de e-kantonrechter, die in 2013 operationeel wordt? Bijt dat elkaar niet? Matcht dat wel?

Mevrouw **Gesthuizen** (SP): Voorzitter. Mevrouw Van Toorenburg en ik hebben zojuist bedacht dat het vandaag Internationale Vrouwendag is en dat wij dus best wel iets meer spreektijd mogen. Die willen wij dan best met elkaar delen!

Ik begin met e-Court. Begin 2010 trok de SP aan de bel over de pseudo-rechtbank e-Court. De wijze waarop e-Court zich publiekelijk presenteerde, wekte namelijk verwarring bij mensen. Gelukkig gaf dit aanleiding voor de minister om in gesprek te gaan. Ook met de Raad voor de rechtspraak zou gesproken worden, onder andere over de wenselijkheid van de situatie dat rechters een nevenfunctie vervullen bij de pseudorechtbank, vooral gezien het feit dat de werkwijze van e-Court sterk in twijfel is getrokken en e-Court een paar keer op het matje is geroepen. Kan de minister uitleggen wat er uit dit gesprek met de Raad voor de rechtspraak is gekomen? Buitengerechtelijke geschiloplossing heeft altijd de voorkeur indien beide partijen het willen. E-Court maakte echter in eerste instantie de schandalige afweging een bindend advies, waar gedaagden vaak niet eens bij waren, voor te leggen aan een notaris die dan wel even zorgde voor de executoriale titel. De wijze waarop notarissen als openbaar ambtenaar hierin hebben geopereerd, vind ik discutabel. Dat punt zal ik vandaag echter verder achterwege laten; ik heb begrepen dat hierover elk moment een uitspraak wordt verwacht en dat bovendien de KNB er bovenop zit. De minister stelde voorwaarden aan het verkrijgen van deze executoriale titel: e-Court moet deze verkrijgen via de rechter of via een door beide partijen ondertekende notariële akte. In hoeverre weet de minister nu of e-Court zich daar daadwerkelijk aan houdt? In de algemene voorwaarden staat namelijk dat partijen opdracht verlenen aan e-Court om de uitspraak in een notariële akte vast te leggen. Daar komt niet duidelijk uit naar voren dat beide partijen bij ondertekening ook aanwezig moeten zijn. Hoe ziet de minister dit?

De algemene voorwaarden baren overigens meer zorgen, mijns inziens. Waar kan een consument zijn verstek zuiveren in de bindendadviesprocedure? Ik krijg hier graag een reactie op, evenals op het feit dat e-Court de weg naar een overheidsrechter van het begin af aan helemaal uitsluit. Juridische geschillen worden via bindend advies of arbitrage beslecht. Ook een geschil tussen een partij en e-Court over zijn eigen reglement kan uitsluitend via e-Court zelf worden beslecht, wederom via arbitrage of een bindend advies. De raad van toezicht van e-Court wijst in een dergelijk geval een onafhankelijke derde aan. Is daar echter geen sprake van belangenverstremming? Wat vindt de minister ervan dat ook hier de gang naar de overheidsrechter niet mogelijk is? De SP vindt het niet wenselijk dat dit alleen achteraf nog zou kunnen, wanneer arbitrage of bindend advies vernietigd moet worden.

In mijn Kamervragen van afgelopen maand zei de minister niet in actie te willen komen wanneer het gaat om private geschillenbeslechting. Begrijp ik dat hij daarmee zijn handen van e-Court aftrekt evenals van alle andere huidige en toekomstige alternatieven? Wie controleert deze initiatieven

dan? De regering stimuleert meer alternatieven voor geschillenbeslechting. Dit heeft in principe mijn welwillende steun. Vindt de minister echter dan ook niet dat eventuele juridische onvolkomenheden en toenemende rechtsonzekerheid onder zijn controle zouden moeten vallen? Vertrouwen in de rechtstaat is niet alleen vertrouwen in de rechterlijke macht maar ook in alternatieven die de Nederlandse Staat hiervoor toestaat.

De heer **Van der Steur** (VVD): Ik heb een vraag ter verduidelijking. De consequentie van wat mevrouw Gesthuizen nu zegt ten aanzien van e-Court is dat de minister ook de verantwoordelijkheid heeft voor alle arbitrageprocedures die in Nederland plaatsvinden of bij Nederlandse partijen plaatsvinden en dat de minister ook de verantwoordelijkheid heeft bij alle bindendadviesprocedures die plaatsvinden, want ook daar wordt gewoon gebruikgemaakt van wettelijke mogelijkheden – net zoals e-Court dat probeert te doen – met het risico dat het misschien niet altijd even goed komt. Ik snap niet goed hoe de SP voor zich ziet dat de minister alle mogelijke wettelijke mogelijkheden zou moeten controleren.

Mevrouw **Gesthuizen** (SP): Aan de ene kant is arbitrage natuurlijk zo oud als de weg naar Rome. Aan de andere kant hebben we te maken met een aantal nieuw initiatieven. We kunnen ze aan de ene kant natuurlijk heel goed met elkaar vergelijken, maar aan de andere kant zijn ze ook weer niet allemaal even goed met elkaar vergelijkbaar. Dit is een tamelijk nieuw initiatief, waarbij er ook nog eens betrokkenheid van rechters is, die dat buiten hun functie als rechter doen. Dat maakt het een iets bijzonderder situatie. Ik geef de heer Van der Steur mee – misschien verontrust hem dat – dat of het nu gaat om koop of arbitrage of wat voor handelen dan ook, in de ogen van de SP iedereen in Nederland zich aan de regels moet houden en ook aan bepaalde fatsoensnormen. Wij maken hier in de Kamer uit wanneer we iets wel of niet over de schreef vinden gaan. In mijn ogen schuurt e-Court met een aantal zaken die het heeft vastgelegd in zijn algemeen voorwaarden aan tegen zaken die wij niet toelaatbaar vinden en gaat het daar in een aantal gevallen zelfs overheen. Ik wil dat de minister op die punten ingrijpt. Het gaat om het wettelijk kader, het gaat om de regels waaraan zulke partijen zich moeten houden. Dat betekent niet dat de minister ook direct verantwoordelijk wordt voor alles wat in arbitrage wordt besloten.

De heer **Van der Steur** (VVD): Nu zet de SP toch een deur wijd open. Uit mijn verleden weet ik dat er een bindendadviesprocedure bestaat bij de Koninklijke Vereniging FOSAK (Federatie van Ondernemers in het Schildersvak). Mensen onderwerpen zich aan een bindend advies als het schilderwerk naar hun mening niet naar behoren is verricht. Het kan toch onmogelijk zo zijn dat wanneer de SP signalen krijgt dat het daar niet goed gaat, de minister verantwoordelijk wordt om er onderzoek naar te doen en toezicht op te houden? Bovendien is in Den Haag net twee maanden geleden een heel mooi, groot, nieuw, internationaal arbitragebedrijf gevestigd dat arbitrages doet bij heel grote internationale contracten. Die mensen maken gewoon gebruik van wettelijke mogelijkheden. De rechter is er om dat te controleren, niet de minister.

Mevrouw **Gesthuizen** (SP): Ook op dit specifieke punt heeft de SP weleens meningsverschillen met de VVD. De heer Van der Steur vindt het raar, ik vind het gelukkig niet raar. Immers, wij zeggen dat geschillenbeslechting bij specifieke bedrijfstakken niet altijd vrijblijvend moet zijn. Het moet niet altijd alleen maar zo kunnen als bijvoorbeeld een bepaald bedrijf of een bepaalde sector dat zelf bedenkt; het moet wel degelijk ook enige mate van onafhankelijkheid hebben en – zeker in dit geval – de mogelijkheid openlaten dat men vervolgens zijn zaak voorlegt aan een

onafhankelijke rechter. Die mogelijkheid ontbreekt. Ik ben niet voor niets mijn bijdrage begonnen met de opmerking dat met name de manier waarop e-Court zich presenteert en het feit dat ook rechters er zitting in kunnen nemen, eraan bijdragen dat dit initiatief onze speciale aandacht heeft.

De heer **Recourt** (PvdA): Is het standpunt van de SP dan dat een rechter nooit als arbiter kan optreden?

Mevrouw **Gesthuizen** (SP): Nee, dat is niet het geval. Ik denk alleen dat we het met heel goede voorwaarden moeten omkleden. Voorzitter. Ik wil kort een aantal vragen stellen over de evaluatie van de Wet koop onroerende zaken. De bedenktijd van drie dagen die een koper krijgt om van koop af te zien is te kort gebleken voor het doel waarvoor zij is bedacht, het inschakelen van deskundigen. Dat is ook niet zo vreemd, gezien de tijd die daar normaal mee is gemoeid. Mensen die een bouwkundige keuring willen doen ter waarde van ongeveer € 500, willen wel zeker weten dat zij recht van eerste koop hebben. Een koopcontract voordat keuring plaatsvindt zal daarom in veel gevallen de voorkeur hebben. Is het geen beter idee om in plaats van een bedenktijd een extra ontbindende voorwaarde in te stellen? Nu kan men in ieder geval ontbinden wanneer de financiering niet rond is gekregen. Als men daarbij de mogelijkheid krijgt om het contract ook te ontbinden wanneer bijvoorbeeld een bouwkundige keuring door Vereniging Eigen Huis negatief uitvalt, zal de drempel om te kopen lager zijn. De minister vindt het niet van toegevoegde waarde om de notaris standaard te betrekken bij het sluiten van koopovereenkomsten en stelt dat dit niet zal leiden tot meer rechtszekerheid. Daar wil ik wel wat kritische kanttekeningen bij plaatsen. Denkt de minister niet dat de notaris eerder fraude kan constateren als hij daadwerkelijk betrokken wordt? De notarissen zelf denken van wel. Verder kan er al veel voorwerk worden gedaan voordat de daadwerkelijke levering plaatsvindt; de notaris of notarieel medewerker die de koopovereenkomst maakt, heeft dan alle gegevens verzameld voor het opstellen van een leveringsakte. Ook is de koper dan al over veel zaken geïnformeerd bij het doornemen van het koopcontract. Dit scheelt uiteindelijk kosten voor de koper. Wat als ingewikkelde zaken meespelen, zoals erfpacht? De regels hiervoor zijn niet gemakkelijk en ook niet bij iedereen bekend. Het kan ook zeer aan de gemeente liggen. Die moet vaak ook bijzonder goed op de hoogte zijn van de specifieke situatie in de gemeente om niet voor verrassingen te komen staan. De notaris is hierin goed onderlegd en kan kopers informeren. Mijn laatste punt kan ik kort houden. Dit betreft de oneerlijke handelspraktijken. Het kabinet kan naar aanleiding van het onderzoek, dat in mijn ogen niet heel veel heeft opgeleverd, wel stellen dat de Belgische oplossing in de praktijk haar nut niet heeft bewezen, maar daarmee is en blijft er een lacune, namelijk dat consumenten voor een klein bedrag gedupeerd kunnen worden, een bedrag dat te klein is om te procederen. Dan blijft de overtredende partij dus buiten schot. Hoe gaat de regering dit aanpakken? Is zij bereid om met voorstellen te komen om de positie van de consument te versterken? Hoe gaat, kortom, de regering de aangenomen motie-Dijksma c.s uitvoeren?

Mevrouw **Van Toorenburg** (CDA): Voorzitter. Er staat een aantal zaken op de agenda. Ik ga met name in op de Wet koop onroerende zaken, op het faillissement en op e-Court.

Allereerst wil ik iets zeggen over het Molengraaff Instituut voor Privaatrecht, dat een prachtig rapport heeft gemaakt over de Wet koop onroerende zaken. Het is niet het minste instituut en het zijn ook niet de minste betrokkenen. Toen ik het rapport en daarna de reactie van de minister goed las, kwam ik in gewetensstrijd. Ik vroeg mij af hoe het kan dat we

bijna niets overnemen van een rapport van een toch zeer gerenommeerd instituut. Toch denk ik dat de minister gelijk heeft. De CDA-fractie heeft dus met instemming kennisgenomen van de reactie van de minister op het evaluatierapport. Wanneer we naar de praktijk kijken, blijkt er eenvoudigweg geen behoefte te zijn aan een uitbreiding van de eis dat een particuliere koop van een woning schriftelijk moet. Mensen kunnen het doen; het is aan de mensen zelf. Ik denk dat dit reëel is. Bovendien zou een gedwongen uitbreiding leiden tot onnodige toename van de regeldruk. Mensen hebben de vrijheid. Zij doen iets niet zomaar, zij denken er goed over na. Als mensen de ruimte hebben, moet die ook genomen kunnen worden, maar iets moeten gaat misschien wat ver.

De heer **Van der Steur** (VVD): Vindt mevrouw Van Toorenborg dan ook dat hier juist een enorme kans ligt voor het notariaat om kenbaar te maken dat het verstandig zou zijn als mensen via een notaris de koopovereenkomst afdoen? Vindt zij ook dat het een commerciële prikkel zou moeten vormen voor het notariaat om te zeggen: dat gat willen wij vullen, die kans willen wij grijpen?

Mevrouw **Van Toorenborg** (CDA): De heer Van der Steur heeft op een elegante manier een liberaal puntje aangesneden. Hij heeft gelijk; het kan inderdaad prima zijn als de notariële beroepsgroep duidelijker maakt dat zij hierin dienstverlenend kan zijn. Daar is niets mis mee, maar het gaat erom of we het verplicht moeten stellen. Daarop zegt de CDA-fractie «nee».

Wat de onderzoekers willen schrappen, de verplichte bedenktijd van drie dagen, vinden wij juist heel waardevol. Ik herken niet wat de onderzoekers erover schrijven. In mijn omgeving vinden mensen die onlangs een huis hebben gekocht het juist heel belangrijk om deze bedenktijd te kunnen benutten.

De heer **Bontes** (PVV): In mijn beleving wil de minister de driedagenregeling niet schrappen en is het advies waarover mevrouw Van Toorenborg het heeft, niet overgenomen. Het wordt een beetje verwarrend op deze manier.

Mevrouw **Van Toorenborg** (CDA): De onderzoekers stellen voor om het te schrappen. De minister zegt dat we dat niet gaan doen. De CDA-fractie ondersteunt deze zienswijze van de minister. Wij vinden het namelijk heel waardevol dat mensen een bedenktijd hebben. Er is natuurlijk sinds 2009, toen het evaluatieonderzoek is gedaan, ook veel meer een kopersmarkt dan een verkopersmarkt gekomen. Je ziet een verschuiving; kopers worden kritischer, ze worden geconfronteerd met andere eisen van de banken, ze moeten kijken of ze het huis wel goed kunnen betalen en wat er nog aan moet worden gedaan. Dan willen ze dus een fatsoenlijk bouwkundig rapport hebben en er vervolgens even rustig over nadenken. Strikt genomen voldoen ze misschien wel aan de ontbindende voorwaarden onder behoud van financiering, maar de vraag is of ze zich dan nog wel senang voelen, gelet op alle onzekerheden die er op ons afkomen. Wij vinden het dus heel erg waardevol dat mensen drie dagen bedenktijd hebben.

Over de passering van de koopakte bij de notaris heeft collega Bontes verstandige dingen gezegd. Zijn vragen zijn terecht, maar wij blijven erbij dat de consument moet kunnen kiezen. Ook hier geldt weer dat de vrijheid van de consument van belang is als hij maar voldoende wordt voorgelicht.

Wij hebben wel kritisch vragen over het zogeheten Amsterdamse model. Landelijke verenigingen van makelaars zoals de NVM verzetten zich tegen een verplichte gang naar de notaris voor het passeren van koopaktes, maar in Amsterdam lijkt de situatie precies andersom. Daar is de

standaardeis van de makelaars aan hun klanten dat de koopakte zal worden opgemaakt door een door de koper aan te wijzen notaris, kantoor houdende in de regio Amsterdam. Wat vind de minister van deze eis? We hebben begrepen dat de NMa hier onderzoek naar heeft gedaan, maar daarna is het heel erg stil geworden. Wij vinden het toch wel heel bijzonder dat dit speelt en horen graag het oordeel van de minister op dit punt.

We hebben ook vragen over de gedwongen verkoop van woningen op executieveilingen. Ik ben er gaan kijken en je voelt je daar gewoon niet op je gemak. Het is een wereld waarin je eigenlijk niet wilt zijn. Niet voor niets heeft de NMa onlangs een persbericht uit laten gaan dat ze boetes heeft opgelegd aan malafide handelaren die in de afgelopen jaren honderden huizenbezitters hebben opgelicht bij de gedwongen verkoop van hun woning. Ze hielden bij executieveilingen de prijzen kunstmatig laag om er daarna heel erg veel aan te kunnen verdienen. Op naveilingen leverden die huizen dan duizenden euro's meer op dan op de executieveiling. Het is duidelijk dat de executieveilingen onvoldoende functioneren. De Kamer heeft eerder een motie aangenomen die hier aandacht voor vraagt, de motie-Van der Ham/Depla. Wij willen graag van de minister weten hoe het staat met dit onderwerp. Ik begrijp dat er een wetsvoorstel is dat nog bij de Raad van State ligt. Ligt dat er nog steeds? Wat is de stand van de dag? Eigenlijk hebben wij in de huidige ingewikkelde huizenmarkt weer een extra focus te leggen op de executieveilingen. Helaas zijn mensen soms genoodzaakt tot een dergelijke veiling. Die moet dan wel goed werken. Op het moment heb ik het gevoel dat dit niet zo is. Daarbij speelt ook nog dat een koper niet eens het recht heeft om te gaan kijken bij een huis dat hij misschien via zo'n executieveiling wil kopen. Dat is toch wel heel erg raar; daarmee haal je de particulieren volledig uit die markt. Je moet op een goede manier kennis kunnen nemen van iets wat je koopt. Het loopt niet goed met de executieveilingen. Zouden we daar die drie dagen bedenktijd mogelijk kunnen invoeren? Dat is natuurlijk wel ingewikkeld want je hebt met een veiling te maken, maar er moet echt iets gedaan worden, want nu functioneert het slecht. Je weet niet wat je koopt en je bent in een wereld verzeild geraakt waarin handelaren bijna opzichtig de boel onder druk zetten.

Dan faillissementsfraude. Dit onderwerp is al een aantal keer uitgebreid aan de orde geweest, ook naar aanleiding van een SP-notitie. Ook dit punt speelt echter opnieuw op. Onlangs sprak ik een enthousiaste ondernemer in verpakkingsmateriaal. Hij had een grote order gekregen voor dozen in allerlei maten en vormen. Die order had hij geleverd. Achteraf bleek dat hij die order had geleverd aan iemand die nog net even dozen nodig had om alle spullen in te verpakken, want hij ging failliet en vertrok met de noorderzon. Dat is echt een manier van oplichting tijdens faillissementen. Frankrijk heeft goede regels op dit punt; daar gelden extra strafbepalingen. Ik wil graag dat de minister daar eens naar kijkt. Ook hier geldt dat we te maken hebben met een ingewikkelde economische tijd waarin naast executieveilingen van huizen ook faillissementen belangrijk zijn. Je ziet fraude en oplichting opduiken. Wij vragen daar extra aandacht voor.

De heer **Recourt** (PvdA): Het is heel goed om te horen dat ook het CDA aandacht vraagt voor faillissementsfraude. Het grote probleem daarbij is dat de pakkans zo extreem laag is. Toen we het er eerder over hadden, ging het om 1%. Dan kun je wel met wettelijke maatregelen komen, maar dat heeft geen enkele zin als je er niet eerst capaciteit op zet.

Mevrouw **Van Toorenburg** (CDA): Ja, maar het begint bij bepaalde strafbepalingen die je kunt creëren waardoor aangifte gemakkelijker wordt. Dit zijn geen zaken die onbekend zijn gebleven; hier is gewoon een concreet slachtoffer. We weten ook wie de dader is, maar ergens loopt het niet goed. Het is belangrijk om te leren van andere landen. In Frankrijk

hebben ze hier een slag in gemaakt. Het lijkt in Frankrijk goed te werken om dit soort problemen aan te pakken, waarbij mensen echt moedwillig nog even van iemand een levering krijgen alvorens met de noorderzon te vertrekken en het heel erg ingewikkeld te maken om aan het geld te komen. We moeten kijken wat Frankrijk voor slimmigheid heeft bedacht. Misschien kunnen we daar in Nederland van leren, Daarom vraag ik de minister om er extra aandacht aan te besteden.

De heer **Recourt** (PvdA): Misschien heeft Frankrijk ontzettend goede plannen, maar aan goede plannen heb je niets als je ze in de praktijk niet laat werken. Mijn vraag blijft of we niet beter energie kunnen stoppen in de uitvoering dan in nieuwe wetgeving.

Mevrouw **Van Toorenborg** (CDA): Ook. Maar de heer Recourt weet dat het kabinet heeft ingezet op een versterking van de financiële recherche. Daar zijn dus al stappen in gezet. Het blijkt echter ook in de wetgeving ingewikkeld te zijn. Daarom is het belangrijk om te kijken wat er in Europa voor positieve dingen bewerkstelligd zijn op dit punt. Het gaat immers niet om onzichtbare delicten waarbij je niet weet wie het heeft gedaan en wie precies het slachtoffer is, wat vaak reden is voor een heel laag ophelderingspercentage. Hier weten we duvels goed om wie het gaat, maar hebben we vaak geen machtsmiddel om iets te doen. Fraude bij faillissementen kan beter worden aangepakt. Daar moeten we gewoon een slag in maken, want we leven in een tijd waarin er helaas nogal wat bedrijven failliet gaan en waarin ook de boel wordt opgelicht. Tot slot een korte opmerking over e-Court. Ik denk dat het CDA ook hier heerlijk radicaal in het midden zit. De VVD is er wat liberaal over, de SP misschien wat voorzichtig. Ook wij zien wel problemen. Wij vragen de minister of er duidelijker naar gekeken kan worden, want wij zien dat je misschien in kleine lettertjes kunt zeggen dat men zich in de voorwaarden verbindt aan een procedure bij e-Court, maar dat mensen daar vervolgens bijna in gerommeld worden. Dat kan niet. Wij vinden het belangrijk dat zoiets juist heel goed functioneert, want wij weten allemaal dat er gekort moet worden op de rechtsbijstand en dat er iets moet worden gedaan aan griffierechten. Daarom heeft het CDA juist zo gepleit voor een goede alternatieve geschillenbeslechting. Dan moeten we echter wel zorgen dat de middelen die daarvoor zijn, goed functioneren. Daarin rammelt het nog bij e-Court. Wij willen van de minister weten hoe hij zijn sterke schouders hieronder gaat zetten, zodat mensen op een goede en veilige manier gebruik kunnen maken van alternatieve geschillenbeslechting. Het werkt nog niet optimaal en daar hebben we de minister voor nodig.

De heer **Recourt** (PvdA): Voorzitter. Allereerst wil ik zeggen dat mijn inbreng gericht is op consumentenbescherming. Ik hoorde mevrouw Van Toorenborg hierbij een punt buiten de agenda aankarten, namelijk executieverkopen. Ik wil dat breder trekken want als we een slag willen maken, moeten we voor de executieverkoop handelen. We moeten met name zorgen dat banken minder snel een huis executoriaal gaan veilen en op een ander manier het verlies verdelen. Particulieren worden bij een executoriale veiling enorm op kosten gejaagd. Het huis kan beter wat langer in de vrije markt te koop staan. De bank moet dan op een andere manier wat verlies nemen. Volgens mij is een veel beter oplossing in die richting te vinden dan in de richting van de executoriale verkoop, omdat de prijs daar altijd lager is dan de marktprijs. Het verlies dat nu volledig bij de particulier terechtkomt, zou op een andere manier georganiseerd moeten worden.

Ik heb andere sprekers al horen pleiten voor het Amsterdamse model. Mijn fractie pleit daar ook al een tijdje voor. Ook het Molengraaff Instituut pleit voor iets in die richting. Ik vind het dan ook jammer dat de minister

het advies van het Molengraaff Instituut op dit punt niet overneemt. Het lijkt mij heel goed om de notaris bij de koopovereenkomst te betrekken.

De heer **Van der Steur** (VVD): Dat is een niet geheel verrassend standpunt van een partij als de PvdA, waarin altijd oplossingen voor andere mensen worden gezocht waar die mensen niet om vragen. Kan de heer Recourt duidelijk maken hoe groot de problematiek is die de PvdA door middel van deze gedwongen winkelnering wil oplossen? Hoe vaak komt het voor dat er grote problemen ontstaan tussen bijvoorbeeld bedrijven, maar ook bij particulieren, bij de verkoop van huizen? De levering wordt immers nog steeds gedaan door een notaris, die instaat voor alle juridische documentatie die voorafgaand aan de levering is opgeleverd.

De heer **Recourt** (PvdA): Ik ben blij dat de heer Van der Steur de verschillen tussen PvdA en VVD benadrukt. Inderdaad is de PvdA erg voor consumentenbescherming. Die realiseer je door het moment van het betrekken van de notaris naar voren te halen. De voordelen staan zeer uitgebreid op pagina 226 van het rapport van het Molengraaff Instituut. Ik kan daar natuurlijk uit citeren. Er wordt een opsomming gegeven van de redenen waarom naar het oordeel van het onderzoeksteam notariële interventie bij het opstellen van de koopovereenkomst wenselijk is: «de specifieke juridische expertise aan de zijde van de notaris, met name waar het betreft koopovereenkomsten waar particuliere kopers bij betrokken zijn; de wettelijke onafhankelijkheid en onpartijdigheid van de notaris; betrokkenheid in de obligatoire fase betekent dat zaken die bij de recherche naar voren komen nog in de koopovereenkomst kunnen worden meegenomen». Verderop staat: «Evenals in Amsterdam het geval is zal de rol van de makelaar kunnen bestaan in het bij elkaar brengen van partijen en het onderzoek doen naar de feitelijke en bouwkundige toestand van het pand.» En: «De onpartijdigheid van de notaris is een belangrijk gegeven. De notaris zal in voorkomende gevallen beide partijen bij de overeenkomst inlichten over (on)gewenste consequenties van de verplichtingen die zij aangaan met het sluiten van de koopovereenkomst, ook als de notaris gekozen door één partij is gekozen. Dat de notaris degene is die de leveringsakte op zal stellen en passeren, maakt zijn betrokkenheid bij de totstandkoming van de koopovereenkomst des te logischer. Veel gegevens die de notaris nodig heeft voor het opstellen van de leveringsakte krijgt hij nu al in de obligatoire fase. Daarbij komt dat hij door zijn juridische kennis partijen kan adviseren bij de redactie van de te maken afspraken hetgeen «reparatiewerk» in de leveringsakte voorkomt.» Dat zijn letterlijke citaten. Het gevaar van extra lasten en kosten voor de particulier zie ik veel minder vanwege dat Amsterdams model. Zoals de heer Bontes al zei: je trekt als het ware de rol van de notaris in het proces naar voren, daarmee voorkom je de gekke term «voorlopige koopovereenkomst». Dat alleen al behoeft enige consumentenbescherming, want de mensen denken iets voorlopigs te tekenen terwijl zij er enorm aan vastzitten.

De heer **Van der Steur** (VVD): Voorzitter. Ik dank de heer Recourt voor zijn voorleesactie, maar hij geeft met dit voorlezen geen antwoord op de vraag die ik hem stelde: wat is nu het probleem dat hij wil oplossen? Hoe vaak gaat het fout? Dat heb ik hem concreet gevraagd. Wat zijn de problemen tussen particulieren en wat zijn de problemen tussen bedrijven onderling en tussen bedrijven en particulieren bij de aankoop en verkoop van onroerend goed? Alleen dat rechtvaardigt het standpunt van de PvdA-fractie naar het oordeel van de VVD.

De heer **Recourt** (PvdA): Al waren het maar enkele problemen. Ik heb geen cijfers, maar door niet de lasten te verhogen, maar wel de juridische

bescherming te verbeteren, heb je volgens mij een enorme win-win-situatie. Bij die bescherming gaat het niet zozeer om de bedrijven, dat geloof ik wel, maar om de particulier die in de koopovereenkomstfase geen voorlichting heeft en tamelijk onbeschermd een voorlopig koopcontract tekent dat helemaal niet voorlopig is. Juridisch advies zal daar zeer goed bij passen.

De heer **Bontes** (PVV): Ziet de heer Recourt dan ook dat het goedkoper kan door het naar voren te trekken?

De heer **Recourt** (PvdA): Ik denk niet dat het niet goedkoper kan, want de werkzaamheden die de notaris verricht, dat recherchewerk, verricht hij ook bij het ondertekenen van de koopovereenkomst. Ik denk dat de kosten ongeveer gelijk zullen blijven.

De minister neemt de andere aanbevelingen van het Molengraaff Instituut niet over en daarin kunnen wij ons vinden.

Vervolgens kom ik op de oneerlijke handelspraktijken. Los van het onderzoek naar de Belgische wetgeving – het blijkt daar gewoon een dode letter te zijn – vindt de fractie van de Partij van de Arbeid dat er nader onderzoek gedaan moet worden hoe dit in Nederland opgelost kan worden. Ik zie namelijk wel een lacune, en die zie ik alleen maar groter worden met het verhogen van de griffierechten. Juist kleine misdrijven als oplichting worden sowieso strafrechtelijk niet aangepakt. Ook civielrechtelijk – en dan hoeft het niet eens om een misdrijf te gaan – mag er best een wat steviger prikkel zijn om oneerlijke handelspraktijken te kunnen oplossen, het liefst buiten rechte.

Ik vraag de regering om voor Groningen een vervolgonderzoek te laten uitvoeren met de volgende vragen: kan een contract eenvoudig worden ontbonden? Is de bestaande schadevergoedingsactie voor individuele consumenten afdoende? Kan de consument zijn schade eenvoudiger vergoed krijgen en hoe kan de consument eenvoudiger het bewijs leveren dat er een verband bestaat tussen de geleden schade en het contract dat is gesloten op basis van oneerlijke handelspraktijken? De punitieve sanctie, zoals het Belgische rechtssysteem die kent, zou volgens de onderzoekers niet goed zijn geformuleerd. Welke formulering zal wel een meer afschrikwekkende werking hebben en wat zal het effect van zo'n punitieve sanctie in Nederland kunnen zijn? Ik overweeg een motie op dit punt, maar ik wacht uiteraard eerst het antwoord van de minister af. Wat e-Court betreft sluit ik mij korthedshalve aan bij veel vorige sprekers. Het is prima alternatieve geschillenbeslechting, maar laten wij het heel duidelijk houden dat het hierbij om arbitrage gaat en niet om alternatieve rechtspraak. e-Court zal vast de wind in de rug krijgen, wederom wegens de hoge griffierechten, want dan wordt het ook commercieel aantrekkelijker, maar het moet duidelijk zijn waar de consument voor kiest. Daar kun je nu wel wat op afdingen, ook als je kijkt naar de website van e-Court. Gelukkig is de informatie recentelijk gewijzigd, maar er staan nog steeds een aantal dingen op waar ik niet tevreden over ben.

Ik heb ook nog een vraag over de verklaring van erfrecht, die niet meer door banken wordt gevraagd, maar die zal ik schriftelijk stellen.

De **voorzitter**: Ik geef het woord aan de minister voor de beantwoording. Ik sta twee interrupties per fractie toe.

Minister **Opstelten**: Voorzitter. Ik dank de geachte afgevaardigden voor hun interventies. Het blijkt dat wij belangrijke onderwerpen met elkaar bespreken. Ik ga per thema op een en ander in. Ik neem aan dat de woordvoerders zich daarin zullen herkennen en zal proberen er zo precies mogelijk op te wijzen.

De heer Van der Steur is ingegaan op de evaluatie van de Wet koop onroerende zaken en ook andere woordvoerders hebben dat gedaan. Ik

vind het Molengraaff Instituut natuurlijk ook zeer respectabel. Ik kijk overigens niet alleen naar het briefhoofd, maar wil ook weten wie het onderzoek hebben uitgevoerd. Dat laatste vind ik eigenlijk belangrijker dan de naam van het instituut. Het is niet meer dan een onderzoek en een evaluatie met een aantal conclusies. Die moeten wij wegen. De heer Van der Steur vroeg of ik de lasten van de verplichte notariële tussenkomst bij de koopovereenkomst kan kwantificeren. Dat is natuurlijk een heel lastige vraag. Een aantal leden is daarop ingegaan. Er is veel onderzoek gedaan. Wij gaan bezien wat er allemaal aan gegevens beschikbaar is en zullen dat nog eens op een rijtje zetten. Ik denk dat het verstandig is om daar in deze tijd heel zorgvuldig in te opereren, zeg ik ook tegen de heer Bontes. In de loop van dit jaar kan ik u dat toesturen. Niet alleen mijn departement is daarbij betrokken, maar ook dat van collega's. Wij moeten er echt even goed naar kijken. Ik merk daarbij op dat het kabinet lastenvermindering hoog in het vaandel heeft staan. Dat is ook mijn verantwoordelijkheid. Dat is continu de afweging geweest: zorgvuldigheid, consumentenbelang en kopersbelang. Zorgvuldigheid mag van deze minister natuurlijk in de eerste plaats worden verwacht in de rechtsstaat, maar dan wel tegen zo laag mogelijke kosten. Ik zeg toe dat ik met een stuk kom waarin dat goed en stevig op een rij is gezet.

De heer **Bontes** (PVV): Ik begrijp dat de minister dit moet uitdiepen en dat er tijd voor nodig is om het te kunnen kwantificeren. Aan de andere kant is het zo dat de woningmarkt op slot zit. Iedere kostenreductie die wij nu kunnen bewerkstelligen is mooi meegenomen. Kunnen wij niet iets eerder, bijvoorbeeld rond de zomer, al zicht hebben op de voordelen voor consumenten?

Minister **Opstelten**: Ik doe het zo snel mogelijk. Ik heb natuurlijk wel een afweging gemaakt, in de zin dat wij gewoon zeggen: wij moeten de administratieve lasten verminderen. Wij moeten ook de keuze aan de consument en de koper zelf overlaten. Die is daar mans genoeg voor. Wij moeten ook stimuleren dat notarissen daarop inspelen. Het is een marktprincipe en dat hoort wel thuis bij dit kabinet, als het kan. Naar mijn mening kan het. De juridische groepen moeten daarop inspelen. Zo is ons stelsel. Als je het verplicht stelt, krijg je een soort monopoliepositie die altijd de positie van degenen die het moeten doen versterkt, ook wat betreft de tarieven. Het is niet nodig naar onze mening. Ik zal dit zo snel mogelijk doen; om en bij de zomer moet haalbaar zijn. Als het eerder kan, zal ik het niet nalaten. Maar het moet wel kloppen; ik ben natuurlijk ook afhankelijk van de gegevens van anderen.

De heer **Recourt** (PvdA): Is de minister hiermee nu meteen ingegaan op het Amsterdamse model?

Minister **Opstelten**: Daar kom ik nog over te spreken. Is verlenging van de bedenktijd van de consument/koper een optie? Dat vroeg de heer Van der Steur. De bedenktijd van drie dagen is ingevoerd om de koper te behoeden voor een overhaaste beslissing. Mijn conclusie is dat dit werkt. Uit onderzoek is gebleken dat de bedenktijd niet tot noemenswaardige problemen leidt. Ik zie daarom geen aanleiding om de bedenktijd te verlengen. Je moet wat dat betreft ook gewoon duidelijk zijn. Het is in deze tijd natuurlijk ook slecht om onduidelijkheid te creëren. Dit is een goede maatregel, die als zodanig werkt. Wat is mijn reactie op de brief van de KNB? Ik heb een brief ontvangen van Netwerk Notarissen. Ik neem aan dat de heer Van der Steur op die brief doelt.

De heer **Van der Steur** (VVD): Het ging om de reactie van de KNB op het rapport van het Molengraaff Instituut, waarin men aangaf dat het heel

belangrijk zou zijn dat de notarissen wel een rol zouden vervullen. Als de minister die brief echter niet heeft, moet hij er ook niets over zeggen.

Minister **Opstelten**: Ik hoef dus ook niet in te gaan op de brief die ik wel heb en die als zodanig geen wijziging in mijn standpunt zal brengen. De heer Bontes en mevrouw Van Toorenborg vroegen of de notariskosten kunnen worden gereduceerd door koop en levering in één notariële akte te regelen. Dat is een vraag die bij mij continu aan de orde is. Het kan. Het staat notarissen vrij om deze dienst te leveren, zoals ook mevrouw Van Toorenborg zei. Dat is voor mij de beste garantie om te zeggen: dan is het aan de consument om de keuze te maken. Ik ben er erg voor dat men de keuze heeft; dat is in deze tijd helemaal belangrijk. De vraag is, of de overheid het verplicht moet stellen. Ik meen van niet; er is niet gebleken dat er nu grote problemen met de koopovereenkomsten zijn. De koper is vrij om zijn adviseur te kiezen; de makelaar of de notaris. Hij kan het ook gewoon zelf doen. Ook dat is mogelijk en ik kan mij heel goed voorstellen dat mensen het zelf organiseren. Het is heel belangrijk om dat even te stellen.

Mevrouw Gesthuizen vroeg waarom ik meen dat de verplichte notariële tussenkomst bij de koopovereenkomst onvoldoende toegevoegde waarde heeft voor de bestrijding van de vastgoedfraude. De argumenten staan op blz. 226 van het rapport van het Molengraaff Instituut. Je zou het zelf kunnen bedenken als je dat opgeeft, maar het gaat er natuurlijk om wat je afweging is. De onderzoekers menen, een en ander nog eens op een rij zettend, dat, wanneer de notaris controles en recherches kan verrichten voordat de koopovereenkomst tot stand komt, de vastgoedfraude wellicht eerder kan worden geconstateerd. Dat is, in de kern samengevat, wat men zegt.

De Regiegroep Aanpak Misbruik Vastgoed heeft de argumentatie van de onderzoekers aan verschillende experts uit de praktijk voorgelegd. Daarbij bleek dat niet duidelijk is wat de toegevoegde waarde van de notaris bij de koopovereenkomst is om vastgoedfraude te voorkomen. Laten wij het maar gewoon duidelijk zeggen. Ik constateer dat de onderzoekers en de experts zeggen dat er wellicht onvoldoende toegevoegde waarde is. Dan zeg ik: ik zie geen aanleiding om de tussenkomst van de notaris bij de koopovereenkomst verplicht te stellen, want dat zou alleen kunnen als je daarvoor een scherp, hard, zelfs spijkerhard, kwalitatief belang zou kunnen onderkennen.

De heer **Recourt** (PvdA): De tegenstelling zoals die nu is gecreëerd, begrijp ik niet helemaal. Mijn voorstel is niet om een extra moment in te lassen voor de notaris. De notaris is al verplicht betrokken bij de aankoop van een huis; bij het passeren en inschrijven van de akte. Het voorstel is, die verplichte betrokkenheid een stapje naar voren te halen. Dat is iets anders dan extra kosten, het aanbieden van diensten en meer liberale principes. De bescherming die van overheidswege kennelijk toch al noodzakelijk wordt geacht, kan efficiënter worden ingezet. Dat is eigenlijk het punt.

Minister **Opstelten**: Zeker, de koper kan dat doen. Je kunt een en ander efficiënter inzetten als je wilt. De notarissen moeten daarop inspelen. Door ons standpunt in te nemen zullen zij dat ook doen – of niet, in een enkel geval.

Daarmee kom ik op het Amsterdamse model. Kort samengevat komt dat hierop neer: makelaars hebben in hun contract staan dat men voor de koopovereenkomst alleen terecht kan bij een notaris in Amsterdam. Mijn vraag is dan: mag dat? Is het goedkoper? De heer Bontes vroeg daarnaar. De Kamer krijgt een brief over de kosten. Blijft over de toelaatbaarheid van het Amsterdamse model. Kopers en verkopers moeten naar mijn mening vrij kunnen zijn in hun keuze van adviseurs bij de koopovereen-

komst. Verplichte winkelnering mag niet. De NMa heeft onderzoek gedaan. Als iets niet door de mededingingsrechtelijke beugel kan, zal men dit signaleren. Dat is de positie van de NMa.

Mevrouw **Van Toorenborg** (CDA): Wij willen daarvan graag de uiteindelijke conclusie weten. Welke gevolgen worden eraan verbonden? Blijkbaar gaat het nog steeds door, maar wij vinden gewoon dat dit niet kan.

Minister **Opstelten**: Ik heb de laatste stand van zaken rond het onderzoek van de NMa gecheckt. Er is een onderzoek uitgevoerd, maar ik heb het resultaat nog niet. Dat wil ik afwachten. De NMa is de aangewezen autoriteit om te zeggen of er sprake is van gedwongen winkelnering die niet kan. Wij wachten het onafhankelijke oordeel van de NMa af en zullen dan bezien wat wij doen. Ik hoop dat dit voor de heer Recourt aanleiding zou kunnen zijn om dit af te wachten bij het bepalen van zijn positie ten aanzien van het Amsterdamse model.

De heer **Recourt** (PvdA): Ik heb een vraag ter verduidelijking, want ik denk dat er twee dingen door elkaar lopen. De verplichte winkelnering in het Amsterdamse is iets anders dan het landelijk invoeren van een model waarbij je de notaris aan de voorkant inschakelt in plaats van aan de achterkant.

Minister **Opstelten**: Dat ben ik helemaal met u eens, maar wij hadden het even over het Amsterdamse model. Dat model laten wij even voor wat het is. Ik heb erover gezegd wat ik erover wilde zeggen. Ik heb twee hoofdvragen gesteld die belangrijk zijn. Kan het? Daar doet de NMa onderzoek naar. Wat kost het? Daarover krijgt de Kamer een rapportage.

Dan kom ik op de vraag of de notaris eerder kan worden ingeschakeld. In het Nederlandse rechtssysteem gaat de eigendom over bij levering, door middel van een notariële akte. De posities op dit punt moeten wij goed scheiden en ook in het debat goed gescheiden houden. Anders gaat de indruk ontstaan dat wij twee handelingen zouden willen samenvoegen, maar dat is niet de bedoeling. Het is niet in het belang van de consument, de koper, en het past niet in het systeem voor de overdracht en de levering van vastgoed. Dat zou een fundamentele wijziging zijn van het wettelijke systeem. Ik stel het even vast, want ik weet dat wij daarover geen misverstand hebben.

Ik weet niet wanneer het NMa-rapport over het Amsterdamse model kan worden verwacht. Maar goed, dat vragen wij nooit aan een rechter, en dus ook niet aan de NMa. Wij moeten dat even met geduld afwachten. Dat is bij mij overigens altijd wel eindig, maar dat helpt niets.

Dan kom ik op de stand van zaken rond het overleg tussen e-Court en het ministerie van Veiligheid en Justitie. Toevallig heb ik volgende week een gesprek met de voorzitter van e-Court, om over de arbitrage en de griffierechten te spreken. Dat is heel effectief, omdat ik de interventies van de Kamer goed met de voorzitter van e-Court kan doornemen en daarover verduidelijking kan vragen als dat nodig is. Desgewenst zal ik de Kamer daarover informeren. Mevrouw Gesthuizen en mevrouw Van Toorenborg vroegen of e-Court zich houdt aan de afspraken met betrekking tot het reglement. Kan de overheidsrechter worden uitgesloten? Welnu, e-Court is een particulier initiatief, waarbij de overheid geen betrokkenheid heeft. Ik heb het hele dossier doorgenomen, met de interventies daarin van mijn voorganger na overleg met de Kamer. Indien over de correctheid van het reglement of de procedure bij e-Court twijfels bestaan, dient dit aan de rechter te worden voorgelegd. Daarover bestaat geen misverstand.

Dergelijke vragen over verschillende aspecten rond de procedure bij e-Court zijn in de afgelopen periode op deze wijze door de rechter beantwoord. Zo hoort het ook te gaan. Ik ben niet in de positie om mij daarin te mengen. Ik voeg er wel aan toe dat e-Court zich gewoon aan de

wet dient te houden wat betreft de inzet van de notaris. In de brief van 23 juni 2011 heb ik dat aangegeven. De KNB deelt mijn visie op dit punt. De weg naar de overheidsrechter blijft open.

Mevrouw Gesthuizen vroeg of ik van plan ben de alternatieve geschillenbeslechtingsmarkt te reguleren. Dat ben ik als zodanig niet van plan. Ik heb in oktober van het vorige jaar een omvangrijke innovatieagenda gepresenteerd. Wij zijn bezig om die punt voor punt te initiëren en te stimuleren. Ik vind dat buitengerechtelijke geschilbeslechting zo veel mogelijk door zelfregulering tot stand moet komen, uiteraard binnen het wettelijke kader. Als iemand de wet overtreedt, moeten wij per positie bezien welke instrumenten daarvoor zijn. Zo luidt ook mijn standpunt ten aanzien van de richtlijnvoorstellen van de Europese Commissie voor «alternative dispute resolution». Bij deze zelfregulering hoort dat uitspraken van buitengerechtelijke geschillenbeslechters in bepaalde gevallen door de rechter getoetst kunnen worden. Dat is ook de taak van de rechter.

Mevrouw **Gesthuizen** (SP): Dat laatste punt heeft mijn interesse. In bepaalde gevallen kunnen uitspraken aan de rechter worden voorgelegd. De minister gaf zojuist aan dat dit in een tweetal gevallen daadwerkelijk is gebeurd.

Minister **Opstelten**: Uit mijn hoofd zeg ik dat het in een drietal gevallen is gebeurd. Wij kijken dan altijd even of men zich gedraagt naar de uitspraak van de rechter.

Mevrouw **Gesthuizen** (SP): Wellicht ging het daarbij om zeer specifieke gevallen. Of stelt de minister dat de gang naar de rechter in principe altijd open staat, wat e-Court daarover ook beweert of zou vastleggen?

Minister **Opstelten**: De gang naar de rechter staat altijd open. Als ik in de ontwikkeling van de rechtspraak en de arbitrage zaken signaleer die niet kloppen of niet deugen, heb ik met mijn gezag natuurlijk ook de taak om dit bij bestaande instituties aan de orde te stellen. Of ik daartoe nu bevoegdheden heb of niet, dit is natuurlijk toch wel een situatie waarin ik dit moet doen. In een gesprek met mensen van e-Court nemen wij even het hele dossier door. Zij zullen ook punten op de agenda zetten. Ik wil het wel scherp krijgen. In de hele innovatieagenda is het belangrijk om te stimuleren, ook al ga je er niet over. Je moet niet alleen maar zeggen: dit zijn ontwikkelingen en ik wacht af wat iedereen doet. Je kunt ook dingen promoten en stimuleren. Ik zit dus bij de laatste categorie.

Dan kom ik op de vraag hoe er rekening wordt gehouden met een niet-verschenen partij in geval van een bindend advies. Het bindend advies kan worden vernietigd als de beslissing in verband met de inhoud of de wijze van totstandkoming naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Een reden voor vernietiging is bijvoorbeeld het schenden van het beginsel van hoor en wederhoor.

Mogen rechters nevenfuncties hebben bij e-Court? Iedere handelingsbekwame natuurlijke persoon kan tot arbiter worden benoemd. Rechters zijn van benoeming niet uitgesloten. Tegen medewerking van rechters aan arbitrage bestaat als zodanig geen bezwaar. De arbitrage moet dan wel aan de regels voldoen. De Raad voor de rechtspraak heeft bezwaar gemaakt tegen de medewerking van rechters aan de e-Courtprocedure voor bindend advies, wegens de bezwaren die bestonden met betrekking tot de verkrijging van een executoriale titel en de door e-Court gehanteerde terminologie. Indien e-Court de procedure rond bindend advies zodanig wijzigt dat aan de wet wordt voldaan, bestaat ook hiertegen geen bezwaar.

Mevrouw **Gesthuizen** (SP): In mijn bijdrage heb ik heel duidelijk gezegd dat ik het niet wenselijk zou vinden als de gang naar de overheidsrechter alleen achteraf open staat, dus wanneer de arbitrage of het bindend advies vernietigd moet worden. Begrijp ik uit de antwoorden van de minister dat een en ander mogelijk wel zo is? In artikel 12, lid 2, van de Stichting e-Court staat: Geschillen of onzekerheden tussen een van de partijen en e-Court die voortvloeien die voortvloeien uit of samenhangen met het reglement zullen exclusief worden beslecht door e-Court. Ik maak mij natuurlijk zorgen over het woord «exclusief», vandaar dat ik hierop hamer.

Minister **Opstelten**: Het vorige punt betrof het meedoen van rechters als arbiters. Dat kan, maar dan moet men volledig aan de wet voldoen en mag er geen discussie over zijn. Als die bezwaren zijn ingeslikt, kan men meedoen. Bijzondere bescherming van consumenten bij arbitrage, bijvoorbeeld via e-Court, is een goed punt. Deze maand komt de consultatie over de herziening van de arbitrageregels. Daarin staat onder meer de nieuwe regel dat een bedrijf aan de consument moet melden dat de consument ook voor de overheidsrechter mag kiezen. Een briefje van de consument is voldoende. Ik wacht de reacties op dit voorstel met belangstelling af. Ik zie mevrouw Gesthuizen instemmend knikken.

Mevrouw **Gesthuizen** (SP): Ik ga ervan uit dat het woordje «exclusief» geschrapt zal moeten worden uit dat reglement.

Minister **Opstelten**: Dat moeten wij even bekijken. Ik heb het niet voor mij. Ik wil er in alle toonaarden precies in zijn. De heer Van der Steur sprak over oneerlijke handelspraktijken. Hebben wij voldoende mogelijkheden om te handhaven via de Consumentenautoriteit? Ik zeg ja, want anders had ik natuurlijk een ander standpunt ingenomen. Naast de gebruikelijke remedies die het Burgerlijk Wetboek kent zoals schadevergoeding en vernietiging van de overeenkomst, kan de Consumentenautoriteit boetes of een last onder dwangsom opleggen. Voorlichting via ConsuWijzer speelt een belangrijke rol. Ik ben er zelf geweest. Ik heb de hele rechtsgang gezien en was ervan onder de indruk. Dit is voldoende effectief. Als ik op werkbezoek kom, is mijn vraag altijd: hebt u behoefte aan extra instrumenten? Het antwoord dat ik mij daarvan kan herinneren, was «niet». Het is een geoliede, goedlopende machine. De heer Van der Steur, de heer Bontes, mevrouw Gesthuizen en de heer Recourt vragen of de Consumentenbond gelijk heeft dat er te weinig instrumenten zijn tegen oneerlijke handelspraktijken. Naast de bestaande mogelijkheden van contractontbinding, schadevergoeding en boete van de Consumentenautoriteit wil de Consumentenbond ook graag collectieve schadevergoeding mogelijk maken. Daarover gaat de motie-Dijksma. Ik kom er uitgebreid op terug. Op 1 mei – dat is voor sommigen een prettig tijdstip om naar uit te kijken, voor mij is dat anders – zal ik met een reactie komen op de motie-Dijksma.

Het punt van het executierecht is aan de orde gesteld door mevrouw Van Toorenburg en de heer Recourt. De heer Recourt draagt op zichzelf een goed punt aan. De executieveiling is het laatste middel voor de bank om de hypotheekschuld te verhalen. Mijn indruk is dat de marktpartijen het in de praktijk meestal niet op een veiling laten aankomen. Veel woningen worden onderhands verkocht, voordat de veiling begint. Dat is goed voor de opbrengst. Hoe zit het met het wetsvoorstel inzake de executieveilingen? De Raad van State heeft erover geadviseerd. Ik streef ernaar het in de zomer aan de Kamer aan te bieden. Het komt eraan. Ik kan niet al te inhoudelijk op het wetsvoorstel ingaan. Dat is staatsrechtelijk de gebruikelijke positie, voor dit moment ook prettig. Wel stipt mevrouw Van Toorenburg terecht een aantal punten aan die daarbij aan de orde komen.

Zo is het ook mijn streven om de executieveiling voor de consument beter toegankelijk te maken. Daarom komt het wetsvoorstel er.

Mevrouw Van Toorenborg is ingegaan op hetgeen laatst in een naar mijn mening heel goed en scherp AO over de faillissementsfraude aan de orde is geweest, waarin verschillende afspraken zijn gemaakt. Ik wil het daarbij houden, want anders komen wij in een ander traject terecht. Het is voor mij een belangrijk punt. Het heeft te maken met capaciteit, met prioriteit, met informatie en met instrumenten. Faillissementsfraude is hardnekkig en complex. Wij moeten die hard aanpakken, maar het rendement van die aanpak is absoluut gering. Er wordt terecht continu aandacht voor gevraagd. Het vraagt samenwerking van het OM, de curator en andere overheidsdiensten. Ik stel voor dat ik in de brief, waarover wij afspraken hebben gemaakt, meeneem wat nu in de interventies is aangegeven. Zoals afgesproken krijgt u binnenkort een voortgangsrapportage van de Nationale Regiegroep Aanpak Misbruik Vastgoed, die er druk mee bezig is.

Mevrouw **Van Toorenborg** (CDA): Dank. Kan de minister daarin ook kort aangeven hoe het in een aantal landen is geregeld, met name in Frankrijk, omdat de Fransen zo'n handig haakje lijken te hebben? Ik wil dat goed begrijpen, zodat wij een betere gesprekspartner kunnen worden voor de praktijk. Als de minister daarin wat voorwerk kan verrichten, graag.

Minister **Opstelten**: Je moet als land natuurlijk niet op alleen op je eigen eiland zitten, maar ook altijd even internationaal kijken. Ik ben zeer nieuwsgierig hoe de Fransen dit kennelijk effectief doen, hoewel zij als staat iets anders georganiseerd zijn dan wij. Dat zult u soms betreuren en anderszins heel prettig vinden. Wij nemen dat mee in de voortgangsrapportage.

De heer Recourt heeft gesproken over een vervolgonderzoek van Groningen. Ik vind een vervolgonderzoek eigenlijk niet nodig, omdat wij in Nederland al genoeg middelen hebben. Specifiek de regeling over de oneerlijke handelspraktijken voorziet in een verlichting van de bewijslast. Ook kan er onder omstandigheden sprake zijn van een wilsgebrek bij de consument die door een oneerlijke handelspraktijk iets heeft gekocht. De consument kan in dat geval gewoon de overeenkomst laten vernietigen. Je kunt alles wel blijven vragen, maar op een gegeven moment moet je duidelijk zijn en uitvoering geven aan de instrumenten die je hebt, zodat die telkens beter functioneren. Anders krijg je een ontwikkeling «er is onderzoek, dus wij gaan maar eens even afwachten hoe dat loopt», terwijl iedereen scherp moet zijn vanuit zijn verantwoordelijkheden en moet werken met de instrumenten die er zijn. Ik zie geen aanleiding om het onderzoek te entameren dat de heer Recourt voorstelt.

Ik kom bij het punt van de heer Van der Steur over de claimcultuur. Kan de regering een brief schrijven over alle ontwikkelingen die er spelen? Ik ben met allerlei situaties bezig, ook met de partijen uit de markt zoals VNO NCW en consultants die daarover meedenken. Er zijn werkgroepjes met verschillende belanghebbenden en participanten. «Claimcultuur» heeft een negatieve klank. Dat is jammer. De Wet collectieve afwikkeling massaschade is een prima instrument. Ondernemingen kunnen vrijwillig een schikking algemeen verbindend laten verklaren. Ook de bundeling van claims of collectieve actie kan tijd en geld besparen. De kunst is om de voordelen te behouden, maar uitwassen te bestrijden. Dat is heel belangrijk. Ik zie al drie momenten waarop ik met de Kamer van gedachten wissel over deze materie. Het eerste moment is het wetsvoorstel tot wijziging van de Wet collectieve afwikkeling massaschade. De planning voor de nota naar aanleiding van het verslag is mei. Het tweede moment is het wetsvoorstel tot uitbreiding van de exhibitieplicht. De planning voor de nota naar aanleiding van het verslag is april. Het derde moment is de reactie op de motie van mevrouw Dijkema.

Collega Verhagen heeft die reactie namens mij beloofd voor 1 mei. Ik stel voor dat de Kamer deze drie stukken afwacht en dan bepaalt of er nog meer informatie nodig is. In de reactie op de motie-Dijksma zullen wij uitgebreid ingaan op de andere punten, vooral de «third party claim funding». Ik zal de situaties in samenhang behandelen. Daarmee hebt u de hele agenda op een rij staan. Ik zie uit naar een goed debat met de Kamer. Vooral hoop ik dat wij voortvarend tot wetgeving kunnen komen, zodat Nederland zijn positie wat dat betreft duidelijk heeft aangegeven.

De heer **Van der Steur** (VVD): Ik dank de minister voor dit antwoord en ik snap ook zijn overwegingen om de separate stukken af te wachten en het totale beeld te beoordelen. Ik vraag hem om in de brief die hij nu aankondigt over de motie-Dijksma, die overigens een groot onderdeel van de claimcultuur zou kunnen vormen in de toekomst, aandacht te besteden aan de «third party claim funding» en ook een paar zinnen te wijden aan die twee wetsvoorstellen, omdat je dan het hele verhaal in onderlinge samenhang kunt bezien. Het gaat om die samenhang. Elk stukje is weer een stapje in een richting waarvan wij wel moeten weten dat het de goede is.

Minister **Opstelten**: Dat laatste wil ik graag doen, maar ik wil voorkomen dat wij telkens zitten te wachten op nadere brieven. Op een gegeven moment heb je de samenhang. In de reactie op de motie-Dijksma wil ik goed aangeven wat er is en ook ingaan op de punten die de heer Van der Steur aangeeft. Voor mij en voor het kabinet is nu alles gezegd. Wij moeten het nu met elkaar eens worden en een paar knopen doorhakken. Dat vraag ik nu ook aan de Kamer.

De **voorzitter**: Wij gaan over tot de tweede termijn met spreektijden van tweeënhalve minuut.

De heer **Van der Steur** (VVD): Voorzitter. Ik dank de minister voor de beantwoording. Ik ben erg blij met zijn toezegging dat wij worden geïnformeerd naar aanleiding van de discussie over de kosten van de notaris als verplicht onderdeel. Ik ben ook blij met de toezegging die zojuist is gedaan dat er een integrale brief komt in het kader van de motie-Dijksma over de claimcultuur in Nederland en de richting die wij uitgaan. Ik neem aan dat ik de minister goed heb begrepen dat hij naar aanleiding van het gesprek met e-Court de Kamer zal informeren over de status en de stand van zaken, ook gegeven de bezwaren en suggesties die van de collega's zijn gekomen. Dan kan ik niet anders zeggen dan dat ik dit een zeer nuttig en plezierig overleg heb gevonden. Ik wil de minister bijzonder hartelijk danken voor zijn inzet.

De heer **Bontes** (PVV): Voorzitter. Ik dank de minister voor het beantwoorden van de vragen. Een zaak blijft voor mij echter onopgehelderd, te weten de verplichte stap bij de notaris bij het kopen van een huis. Ik heb in eerste termijn gezegd dat het niet verstandig is om dat verplicht te stellen. Waarschijnlijk zal het ook geld kosten. Over de oplossing die de PVV aandraagt, hoor ik de minister zeggen dat je die twee zaken gescheiden moet houden. Je koopt een huis en tekent bij de makelaar een voorlopig koopcontract. Later ga je naar de notaris om de transportakte en de hypotheekakte te tekenen. Mijn vraag blijft of dat wetstechnisch in één handeling kan. Kun je het tekenen van het voorlopig koopcontract laten samengaan met het tekenen van de transportakte bij de notaris, zodat je niet bij de makelaar tekent? Als dat in één handeling kan, als je het tekenen van het voorlopig koopcontract bij de makelaar overslaat en direct naar de notaris gaat, leidt dat dan tot lagere kosten voor de

huizenkoper? Ik heb nog niet helemaal scherp of dat wordt onderzocht in het kader van die brief.

Mevrouw **Gesthuizen** (SP): Voorzitter. Ik dank de minister voor zijn beantwoording in eerste termijn. Er zijn een paar puntjes blijven liggen. Volgens mij heb ik geen antwoord gekregen op mijn vraag over het gesprek met de Raad voor de rechtspraak over e-Court. Heeft de minister dat wel gezegd? Dan moet ik het nalezen. De minister zegt «uitgebreid».

Minister **Opstelten**: Het was een goed verhaal van mijn kant.

Mevrouw **Gesthuizen** (SP): Uitgebreid is het zeker niet geweest.

Minister **Opstelten**: Ik wil het best herhalen. Mevrouw Gesthuizen plaatste er zelfs een interruptie bij.

Mevrouw **Gesthuizen** (SP): Dan heb ik er zelf geen heel concrete conclusie in gehoord. Ik heb het tijdens het debat al opgeschreven. Als ik het goed heb begrepen, krijgen wij nog deze maand de brief die gaat over de keuzevrijheid die in de statuten van arbiters en geschillenbemiddelaars moet staan. Is het een wetsvoorstel? Ik had zelf opgeschreven dat het om een brief ging. In ieder geval komt er deze maand duidelijkheid over de keuzevrijheid die, als het goed is, ook zal gelden als men al zaken doet met e-Court.

De Wet koop onroerende zaken laat ik even voor wat het is. Ik wil nog wel een opmerking maken over de collectieve schade. Ik snap de zorgvuldigheid. Wij hadden overigens in de motie wel gevraagd om een reactie voor 1 februari van dit jaar. Dat duurt wat langer. In mijn ogen gaat het echt traag. Ik kan mij nog herinneren dat ik vijf jaar geleden, in mijn allereerste jaar als Kamerlid, hier al een uitdrukkelijk verzoek over kreeg van de Consumentenbond, die erop wees dat er problemen waren: als mensen kleine schade leden, waren zij niet in staat om die op de een of andere manier nog te verhalen. Ik krijg er wekelijks, om niet te zeggen dagelijks mailtjes over van consumenten.

Faillissementsfraude stond niet op de agenda, maar er is toch nog even over gesproken. Dat heb ik wel heel duidelijk meegekregen. Wellicht heeft de minister ook meegekregen dat nu op Teletekst staat dat wanbetalers de Belastingdienst 2 mld. per jaar kosten. De afgelopen tien jaar zijn aanslagen ter waarde van 15,6 mld. niet betaald. Als eerste wordt genoemd dat het gaat om geld dat de Belastingdienst nog kreeg van bedrijven die failliet zijn gegaan. Bij een aanzienlijk deel daarvan, zo weten wij inmiddels uit onderzoeken, zijn er vermoedens van fraude. Wij kunnen zo uitrekenen hoezeer wij een dief van onze eigen portemonnee zijn, als wij hier niet heel snel werk van maken.

Mevrouw **Van Toorenburg** (CDA): Voorzitter. Samengevat gaat het er in dit debat om dat wij de consument goed moeten beschermen, maar dat hij wel goed moet worden voorgelicht en keuzevrijheid moet hebben. Wij hebben en houden een aantal punten van zorg en zijn in afwachting van reacties daarop. Zo is de verplichte winkelnering bij de Amsterdamse notarissen ons een doorn in het oog. De executieveilingen en de faillissementsfraude zijn punten van zorg waarin de minister door ons wordt aangemoedigd, maar zoals wij hebben gemerkt geen aanmoediging nodig heeft om ze goed op te pakken.

Ik heb nog een punt over e-Court, want dat blijft ons bezighouden. Je zou kunnen zeggen dat e-Court in de eigen voorwaarden niet mag hebben staan dat de beslissing dwingend moet worden voorgelegd aan e-Court, als er geschillen zijn. Maar als bedrijven dat wel doen, hebben wij een ingewikkelde situatie waarbij het ook nog de vraag is of bedrijven dat zomaar mogen doen, ook voor mensen die bijvoorbeeld helemaal geen

internetaansluiting hebben en helemaal niet handig zijn op dat punt. Hoe gaan wij daarmee om? Ik denk aan de oudere Nederlander die zijn geschillen helemaal niet op deze manier beslecht wil zien. Dat punt willen wij graag geadresseerd hebben, wanneer er meer duidelijkheid komt over e-Court.

De heer **Recourt** (PvdA): Voorzitter. Volgens mij is de vraag op welk moment je de notaris inzet bij de koop van een huis. De notaris heeft meer taken, maar een belangrijke taak is het informeren van de koper. Op dit moment is dat informeren aan de achterkant belegd. Iedereen die een huis heeft gekocht, weet dat de notaris een enorm verhaal gaat ophangen, maar dan heb je dat huis allang gekocht. Wat mij betreft, kun je die hele informatieplicht veel beter naar voren schuiven. Ik vind het dan niet zo relevant welke verschillende rechtsmomenten daarin zitten. Natuurlijk zijn er verschillende rechtsmomenten, want de koop is iets anders dan de overdracht. Ik vind alleen relevant wanneer je de notaris inschakelt. Volgens mij kan dat beter op een eerder moment. Het Molengraaff Instituut heeft er allerlei argumenten voor gegeven. Ik wacht de brief af. Ik twijfel nog of ik een motie op dit punt zal indienen. Als de brief niet bevredigend is, ben ik het moment kwijt om een motie in te dienen. Ook op het punt van de oneerlijke handelspraktijken verschil ik fundamenteel van mening met de minister. Ik vind namelijk niet dat de huidige regelgeving adequaat is en voldoende bescherming biedt, nog los van de vraag of dat binnen Europees perspectief voldoende is. Ik vraag bij dezen een VAO aan, omdat ik heel sterk een motie overweeg over de oneerlijke handelspraktijken en de wijze waarop wij dit in Nederland beter moeten regelen.

Minister **Opstelten**: Voorzitter. Ik dank de leden voor hun vragen in tweede termijn.

Ik kom bij de heer Bontes en de twee handelingen. De koopovereenkomst kan ook worden gesloten bij de notaris, maar de koopovereenkomst en de leveringsakte zijn twee verschillende dingen. Ook al doe je allebei bij de notaris, het blijven twee handelingen. Het kan nu ook al. De notaris kan zeggen: de koopovereenkomst en de leveringsakte kunnen in één hand. Maar het blijven twee handtekeningen. In de kern doet Amsterdam dat al, maar dan is er de vraag van de gedwongen winkelnering. Als je dat wilt, kun je het zo organiseren. Het is naar mijn mening goed dat je dat aan de consument zelf overlaat, want die kan dan spreken over de kosten. Als je het verplicht stelt, ontnem je de koper het recht om er iets van te vinden en andere afwegingen en keuzes te maken die voor hem beter, voordeliger, effectiever en misschien zelfs rechtszekerder zijn. Zoals toegezegd, kom ik met de brief waarin wij uitvoerig, gedegen en heel precies zullen ingaan op de kosten.

Ik kom bij mevrouw Gesthuizen. Het gesprek met de Raad voor de rechtspraak ging over de rechters. Als e-Court of een ander aan alle regels voldoet, kan dat. Er moet geen enkele aarzeling en twijfel over zijn.

Mevrouw **Gesthuizen** (SP): Nu snap ik waarom ik dit punt heb gemist. Ik had wel meegekregen dat er met de Raad voor de rechtspraak was gesproken over de wenselijkheid dat rechters die nevenfunctie vervullen. Dank voor die antwoorden. Ik ging ervan uit dat er nader was gesproken met de Raad voor de rechtspraak over de status van e-Court en over de wijze waarop men aankijkt tegen de gehanteerde regels. Ik was benieuwd of wij daarvan nog een nader verslag konden krijgen.

Minister **Opstelten**: Er is gesproken over drie dingen, te weten de nevenfuncties, de terminologie en de wijze van verkrijging van de executoriale titel buiten de rechter om. Ik dacht dat ik daarover heb

gezegd wat erover gezegd moet worden. Voor zover wij weten, zijn alle zorgen daarover weggenomen. Het is geen aandachtspunt meer. Waarom duurt het zo lang met de collectieve schadevergoeding? Wij hebben daarvoor een aantal argumenten. De brief over de motie-Dijksma komt eraan. Wij hebben eerst ingezet op de ervaringen met de Wet collectieve afwikkeling massaschade. Die wordt nu verbeterd. Het introduceren van een vorm van collectieve schadevergoeding zonder – ik onderstreep «zonder» – heel veel procedures uit te lokken, is heel lastig. Wij zullen dat probleem aankaarten in de brief over de motie-Dijksma en daarop antwoord geven. Wij komen dus wel tot oplossingen en tot concrete situaties.

Ik kom bij mevrouw Van Toorenburg. Het procesreglement is aan de orde in het gesprek met e-Court volgende week. E-Court heeft een voorziening voor schriftelijk verweer voor mensen die geen internetaansluiting hebben.

De heer Recourt wacht de brief af. Wij zullen er rekening mee houden en er in de brief nog even goed naar kijken. Hij kent het dossier net zo goed als ik, maar ik herhaal dat levering via de notariële akte blijft plaatsvinden. Indien de koopovereenkomst bij de notaris verplicht wordt, wordt daarmee de leveringsactie niet vervangen. Iedereen heeft ernaar gekeken, ook de regiegroep. Die zegt dat het geen toegevoegde waarde heeft. Ik vind dat je een keihard kwalitatief argument moet hebben dat het beter gaat, maar dat is niet aangetoond. Daarom hoeven wij er geen rekening mee te houden.

Wij kijken natuurlijk heel goed naar de instrumenten van bijvoorbeeld de Consumentenautoriteit en naar de belangen van consumenten. Uit het onderzoek blijkt op geen enkele wijze dat wij iets zouden moeten doen. Wij hebben naar de Belgen gekeken. Daarom zeggen wij dat er geen aanleiding is om de posities te veranderen of aan te scherpen. Laten wij nu zo goed mogelijk blijven kijken hoe de instrumenten functioneren en daarmee werken.

Ik zal het bericht op Teletekst nakijken en betrekken bij de voortgangsrapportage over de faillissementsfraude.

De **voorzitter**: Ik noem de toezeggingen op.

- De minister zal de Kamer voor de zomer van dit jaar informeren over de lasten van de tussenkomst van de notaris en stuurt de Kamer een brief over de kosten van de notaris als verplicht onderdeel van het koopcontract.
- De minister zal de Kamer informeren over de uitkomsten van zijn gesprek met de voorzitter van e-Court.
- De minister zal voor 1 mei een reactie sturen op de motie-Dijksma over oneerlijke handelspraktijken.
- De minister stuurt het wetsvoorstel executieveilingen in de zomer van dit jaar naar de Kamer.
- De minister stuurt de Kamer het rapport van de Nationale Regiegroep Aanpak Misbruik Vastgoed en zal ingaan op de situatie in Frankrijk.
- De minister stuurt de nota naar aanleiding van het verslag op het wetsvoorstel Wet collectieve afwikkeling massaschade in mei aanstaande naar de Kamer.
- De minister stuurt de nota naar aanleiding van het verslag op het wetsvoorstel exhibitieplicht in april aanstaande naar de Kamer.

Het verslag van dit algemeen overleg zal op de plenaire agenda worden geplaatst met als eerste spreker de heer Recourt. Daarmee zijn wij gekomen aan het einde van deze bijeenkomst. Ik dank de leden voor hun inbreng, de minister voor de antwoorden en iedereen voor zijn belangstelling en sluit dit overleg.