

2009Z24310

Vragen van het lid Vos (PvdA) aan de minister van Financiën over problemen met DSB-hypotheken voor nieuwbouwhuizen. (Ingezonden 11 december 2009)

1

Kent u het Faillissementsverslag nummer 1 van de curatoren van DSB Bank NV? 1)

Ja.

2

Is het waar dat er voor de circa 100 bouwdepots in verband met in aanbouw zijnde woningen en bijna 700 bouwdepots in verband met woningverbetering nog geen oplossing is gevonden? 2)

Uit het eerste faillissementsverslag van de curatoren volgt dat er diverse categorieën vragen in verband met hypotheekrechten van DSB zijn gedestilleerd waarin een nadere afweging gemaakt dient te worden. Eén van die categorieën betreft bouwdepots.

Het tweede openbaar faillissementsverslag van de curatoren meldt ten aanzien van bouwdepots dat het ongeveer 800 gevallen betreft. Voorts vermeldt het verslag dat getroffen klanten begin december 2009 een brief van curatoren hebben ontvangen met nadere informatie. Daarin is door de curatoren aangegeven dat het bouwdepot niet meer uitbetaald kan worden en klanten resterende financiering derhalve elders moeten betrekken. Voorts gaven de curatoren aan dat, bij tijdige herfinanciering van het bouwdepot elders, geen vergoeding in rekening wordt gebracht ter zake de aflossing aan DSB Bank NV.

3

Bent u bekend met situaties waarin particulieren die, door middel van een hypotheek met bouwdepot van DSB Bank, een nieuwbouwhuis of verbouwing gefinancierd hadden, niet in hun nieuwe huis kunnen omdat de verschuldigde bedragen door het faillissement van de bank niet worden voldaan?

Mij zijn dergelijke situaties niet bekend.

4

Hoeveel mensen met een DSB-hypotheek met bouwdepot voor een nieuwbouwhuis of verbouwing worden op deze wijze gedupeerd?

Zie antwoord vraag 3.

5

Deelt u de mening dat het onwenselijk is dat mensen in zulke gevallen hun nieuwe dan wel verbouwde huis niet in kunnen en geconfronteerd worden met schuldeisende bouwondernemingen?

Een dergelijk situatie is vanzelfsprekend zeer onwenselijk omdat mensen buiten hun schuld om ernstig gedupeerd worden. Ik hoop dat er voor deze gedupeerden een passende oplossing gevonden wordt en vertrouw er dan ook op dat de curatoren hun werk op een zorgvuldige manier oppakken waarbij een correcte afweging wordt gemaakt van de belangen van de verschillende betrokkenen. Een curator behoort namelijk te handelen zoals in redelijkheid mag worden verlangd van een over voldoende inzicht en ervaring beschikkende curator die zijn taak met nauwgezetheid en inzet verricht (HR 19 april 1996, NJ 1996, 727).

6

Waarom wordt in zulke gevallen het bouwdepot niet uitgekeerd, gezien het feit dat hier een hypotheekovereenkomst tussen twee partijen aan ten grondslag ligt? Kan verwacht worden dat het gevolg hiervan is dat aannemers in de toekomst minder snel bereid zijn om opdrachten te accepteren die via een bouwdepot lopen? Kunt u uw antwoord toelichten?

De curatoren melden in het tweede openbaar faillissementsverslag dat het faillissement van DSB Bank NV verdere uitbetaling van het bouwdepot blokkeert. Aan de overeenkomst kan op dit punt geen verdere uitvoering worden gegeven wegens de staat van insolventie van DSB Bank NV.

Aannemers staan altijd bloot aan het risico dat de opdrachtgever niet betaalt. Dit valt onder het ondernemersrisico. Bij grote opdrachten (nieuwbouwhuizen) heeft de aannemer meestal een zeer sterke voorrangpositie (retentierecht) die voorrang geeft op bestaande hypotheekhouders. Gelet op die sterke positie en het feit dat bankfaillissementen zeer uitzonderlijk zijn, achten wij het niet aannemelijk dat aannemers thans minder snel bereid zijn om opdrachten te accepteren die via een bouwdepot lopen.

7

Deelt u de mening dat mensen die in deze situatie zitten moeten kunnen rekenen op herfinanciering bij een andere bank? Deelt u de mening dat de curatoren een inspanningsverplichting hebben om een oplossing te vinden, bijvoorbeeld door te bemiddelen bij een andere bank?

Zoals onder 5 aangegeven behoort een curator te handelen zoals in redelijkheid mag worden verlangd. Of zij gegeven die norm ruimte zien om oplossingen te vinden voor alle individuele gevallen is op voorhand moeilijk voorspelbaar.

1) DSB Bank, 17 november 2009

<http://www.dsbbank.nl/pdf/verslagen/dsb-bank-openbaar-verslag.pdf>

2) Zie blz. 15 en 16 van het Faillissementsverslag nr. 1