

Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer
der Staten-Generaal
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

**Directoraat-Generaal
Bestuur, Ruimte en Wonen**

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2019-0000673594

Uw kenmerk
2019Z25151

Datum 17 februari 2020
Betreft Beantwoording vragen van het lid Nijboer (PvdA) over
gedupeerde huizenkopers in Brielle

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op de vervolgvragen van het lid Nijboer
(PvdA) over gedupeerde huizenkopers in Brielle (ingezonden op ingezonden 13
december 2019).

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. R.W. Knops

2019Z25151

Vragen van het lid Nijboer (PvdA) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over gedupeerde huizenkopers in Brielle (ingezonden 13 december 2019)

1. Bent u van mening dat de gedupeerde huizenkopers in Brielle 1) niets fout hebben gedaan en dat hen niets te verwijten is? Deelt u de mening dat zij een oplossing verdienen?

Antwoord 1:

Ik ga ervan uit dat de huizenkopers te goeder trouw hebben gehandeld en niet hebben geweten van de misstanden bij Betaal Garant Nederland. Dat zij hier nu de negatieve gevolgen van moeten dragen vind ik dan ook zeer triest. De overheid kan de eigen verantwoordelijkheid van de huizenkopers om dit probleem op te lossen, echter niet overnemen. Wat zij wel kan doen, is samen met hen zoeken naar een oplossing en daarin de huizenkopers ondersteunen. Ik heb overlegd met de gemeente Brielle die de ondersteuning van de huizenkopers voortvarend oppakt: zij doet er alles aan wat in haar vermogen ligt om te helpen en waar nodig financieel de helpende hand te bieden. Ik verwijs hiervoor verder naar mijn antwoord op vraag 2.

2. Bent u bereid om in contact te treden met de gemeente Brielle en met betrokkenen om een oplossing te vinden, nu u schrijft dat de aangekondigde wetgeving voor deze mensen helaas te laat komt?

Antwoord 2:

De gemeente Brielle heeft over deze problematiek contact met mij gezocht, zie de brief van de gemeente Brielle d.d. 17 december 2019 die ook naar uw Kamer is gezonden. Namens mij hebben ambtenaren op 16 januari jongstleden met de gemeente Brielle overlegd. De gemeente heeft een aantal acties in gang gezet om te kunnen komen tot het (casco)afbouwen van de woningen en beziet wat er nog meer gedaan zou kunnen worden aan de financiële situatie van de individuele gedupeerden. De gemeente Brielle heeft een aantal van de kopers eerder al voor de korte termijn geholpen met onder andere vervangende huisvesting en een renteloze lening voor onder andere de dubbele woonlasten.

De gemeente heeft in het overleg aangegeven aanvullend daarop, indien nodig, bereid te zijn tot voorfinanciering van een tot casco afgebouwde woning. Hiervoor zal een draagkrachtoverleg met de individuele gedupeerde kopers moeten volgen om openheid van zaken te krijgen over hun financiële positie. Afhankelijk van die financiële positie en de prijs per woning zal bezien worden of een aanvullende financiering van de gemeente onder voorwaarden noodzakelijk is om te komen tot een casco-afbouw. Verder wordt onderzocht een juridische entiteit op te richten die hun belangen zal behartigen en waaraan de omgevingsvergunning die nog onder de curator ligt, kan worden overgedragen. Voor de gehele zaak heeft de gemeente juridische ondersteuning moeten inhuren. Mede gelet op de privaatrechtelijke aspecten van deze problematiek vind ik dat de gemeente Brielle

via deze acties een uiterste krachtinspanning levert om de gedupeerde huizenkopers naar vermogen tegemoet te komen. Hiervoor spreek ik alle waardering uit naar de gemeente Brielle.

3. Op welk moment wordt de woning daadwerkelijk eigendom van de opdrachtgever als de aannemer failliet is gegaan? Kan de curator beslag leggen op deze woningen om de schulden van de failliete aannemer af te lossen?

Antwoord 3:

De relatie tussen de aannemer en de gedupeerde huizenkopers wordt bepaald door het civiele recht. Of de opdrachtgever eigenaar is geworden is in algemene zin afhankelijk van hetgeen in het concrete geval is overeengekomen tussen de opdrachtgever en de aannemer en van de feitelijke situatie. Als de grond is geleverd aan een opdrachtgever op het moment dat een aannemer failliet gaat, dan is de opdrachtgever in beginsel door natrekking ook eigenaar van de woning in de staat waarin die zich op dat moment bevindt. In het onderhavige geval heb ik begrepen dat de opdrachtgevers/huizenkopers eigenaar van de grond zijn geworden vóór het faillissement, zij zijn dus door natrekking eigenaar van de woning geworden. Ook de relatie tussen de curator in het faillissement en de huizenkopers wordt bepaald door het civiele recht. Beslaglegging door een curator zou alleen mogelijk kunnen zijn als er een concrete vordering van de curator jegens de opdrachtgever bestaat. Dit kan aan de orde zijn als de aannemer een onbetaalde factuur jegens de opdrachtgever heeft voor werkzaamheden die door hem zijn uitgevoerd.

4. Kunt u uiteenzetten op welke wijze de informatieplicht over de afbouwgarantie in de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) voorkomt dat consumenten worden gedupeerd door afbouwgaranties?

Antwoord 4:

Met de informatieplicht in de Wkb wordt beoogd dat de opdrachtgever/-huizenkoper de juiste informatie krijgt over de wijze waarop een aannemer is verzekerd. Deze informatie is onderdeel van de aanneemovereenkomst en dient schriftelijk en ondubbelzinnig te worden verstrekt. Het betreft de omvang van de verzekering of de financiële zekerheid, de dekkingsgraad, de looptijd en de som waarvoor deze is afgesloten. In de wet is tevens opgenomen dat de informatie op duidelijke en begrijpelijke wijze dient te worden verstrekt. Ik laat nog nader onderzoek uitvoeren naar een juiste invulling van deze informatieplicht. Op grond van deze informatie kan de opdrachtgever/ huizenkoper de beslissing nemen of hij zijn woning door deze aannemer wil laten bouwen. Wanneer een aannemer niet of onvoldoende is verzekerd, kan een opdrachtgever besluiten zijn woning te laten bouwen door een aannemer die wel, dan wel beter is verzekerd. Zoals ik in mijn antwoordbrief van 2 december 2019 heb aangegeven kan de opdrachtgever/huizenkoper hiervoor advies inwinnen bij makelaars, notarissen en de Vereniging Eigen Huis (VEH).

5. Verwacht u van huizenkopers dat zij zich bekwamen in alle facetten van het recht omtrent woningbouw? Zo nee, nu blijkt dat het eenvoudig is om consumenten op te lichten middels een onbetrouwbare afbouwgarantie en zij door

de woningnood vaak onder tijdsdruk moeten beslissen, bent u onder die omstandigheden van mening dat het verstandig zou zijn om afbouwgaranties te verplichten en voorwaarden te stellen aan de kwaliteit van deze garanties?

Antwoord 5:

Huizenkopers hebben ten aanzien van het kopen van een woning in eerste instantie een eigen verantwoordelijkheid. Dit betekent niet dat huizenkopers zichzelf dienen te bekwamen in alle facetten omtrent woningbouw. Wel meen ik dat het belangrijk is dat zij informatie inwinnen of advies vragen, dit gezien de duur en de omvang waarvoor betalingsverplichtingen worden aangaan. Informatie en advies dient zo toegankelijk mogelijk te zijn. Daarom zal ik met notarissen, hypotheekbanken en makelaars in overleg treden over de inhoud en de wijze waarop huizenkopers kunnen worden gefaciliteerd bij het inwinnen van informatie en het vragen van advies. Ik verwacht een meer proactieve rol van deze professionele betrokken partijen in hun relatie met de huizenkopers. Zij dienen de huizenkopers zoveel mogelijk te helpen, om te voorkomen dat deze gebruik maken van onbetrouwbare afbouwgaranties.

Ik ben geen voorstander van een verplichte garantie. In de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen is geregeld dat de aannemer de opdrachtgever informeert of en zo ja, op welk wijze de aannemer door een verzekering dan wel een andere financiële zekerheid de risico's voor de opdrachtgever heeft afgedekt tegen schade als gevolg van het niet nakomen van de verplichtingen tot het bouwen van het bouwwerk en voor gebreken die na de oplevering van het bouwwerk aan het licht komen. Hiermee is de opdrachtgever op de hoogte van de wijze waarop hij is beschermd tegen deze risico's. Zo kan de opdrachtgever beter beoordelen op welke wijze hij beschermd wordt tegen onbedoelde risico's dat het bouwwerk niet wordt afgebouwd of met gebreken wordt opgeleverd. Bij de uitwerking van deze wettelijke informatieplicht heb ik mij gebaseerd op het feit dat al ongeveer 85 procent van de koopwoningen wordt gebouwd onder een garantie- en waarborgregeling met het keurmerk van de stichting Garantiewoning. Er zijn geen signalen dat zich hier misstanden voordoen, zoals in het onderhavige geval. Verder heb ik mij gebaseerd op het advies van Ekelmans & Meijer Advocaten waarin een wettelijke verplichting voor de aannemer om een verzekerde garantie aan te bieden, wordt ontraden.¹

6. Hoe voorkomt u dat anderen ook gedupeerd raken door Betaal Garant Nederland? Wordt handhavend opgetreden om te voorkomen dat Betaal Garant Nederland voort kan gaan met het verstrekken van afbouwgaranties?

Antwoord 6:

Voor het antwoord op deze vraag verwijs ik naar mijn antwoord op vraag 10.

¹ Ekelmans & Meijer Advocaten. *Advies verplichte verzekering*, referentie SC/150214, Den Haag, april 2015, zie de nummers 16, 20 t/m 22, uitgevoerd in opdracht van de toenmalige minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.
https://www.google.nl/search?hl=nl&q=Ekelmans+%26+Meijer+Advocaten.+Advies+verplichte+verzekering,+referentie+SC%2F150214,+Den+Haag,+april+2015.&gws_rd=ssl#spf=1576760043519. In het wetvoorstel was in eerste instantie een verplichting van de aannemer een verzekering aan te bieden, opgenomen.

7. Klopt het dat de betreffende directeur een bestuursverbod opgelegd heeft gekregen door de rechter? Hoe kan het dat hij nog steeds staat ingeschreven bij de KvK als bestuurder van Betaalgarant?

Antwoord 7:

Betaal Garant Nederland is een commanditaire vennootschap, met als enige beherend vennoot Stichting Hortus Hoogeveen en enig bestuurder Alberto W. De Rechtbank Overijssel heeft genoemde bestuurder een gevangenisstraf opgelegd voor de duur van drieëndertig maanden en hem ontzet van het recht om statutair bestuurder van een rechtspersoon te zijn voor een periode van vijf jaar. Er is nog geen onherroepelijk vonnis gewezen omdat genoemde bestuurder hoger beroep heeft ingesteld. De KvK kan pas tot uitschrijving van een natuurlijk persoon overgaan als de KvK van de rechtbank of het Gerechtshof een onherroepelijk vonnis of arrest met een bestuursverbod heeft ontvangen.

8. Weet u dat, ondanks verschillende waarschuwingen van betrokkenen bij de DNB en AFM, Betaal Garant Nederland nog steeds ingeschreven staat bij de KvK? Waarom leeft de KvK de rechterlijke uitspraak niet na? Hoeveel mensen wilt u nog gedupeerd kunnen laten worden door de veroordeelde crimineel die aan de leiding staat van deze oplichtersbende?

Antwoord 8:

Ik ben ervan op de hoogte dat Betaal Garant Nederland nog steeds in het Handelsregister staat ingeschreven. Dit geldt ook voor de stichting als enige vennoot van deze commanditaire vennootschap en de bestuurder van deze stichting. De reden hiervan is niet dat de KvK verzaakt een rechterlijke uitspraak na te leven. Als gezegd kan de KvK pas tot uitschrijving van een natuurlijk persoon overgaan als iemand is veroordeeld, dit gebeurt op het moment dat de KvK van de rechtbank of het Gerechtshof een onherroepelijk vonnis of arrest met een bestuursverbod heeft ontvangen.

9. Wanneer gaat de KvK over tot uitschrijving van een veroordeelde bestuurder? Hoe wordt voorkomen dat hij indirect invloed uitoefent en een stroman neerzet?

Antwoord 9:

Voor de vraag wanneer de KvK overgaat tot het uitschrijven van een veroordeeld bestuurder, zie mijn antwoord op vraag 7. In de tussentijd staan er helaas geen middelen ter beschikking om de verdachte te verhinderen dat hij of een door hem benoemde stroman actief kunnen zijn. Wel zullen marktpartijen door de vele negatieve publiciteit omtrent Betaal Garant gewaarschuwd zijn voor het afnemen van diensten van Betaal Garant.

10. Hoe kan het dat de DNB niet heeft voorkomen dat het garantiefonds zijn malafide parktijken voortzette, nadat hiervoor werd gewaarschuwd door Vereniging Eigen Huis (VEH) in juni 2018? Hebben garantiefondsen een vergunning van DNB nodig? Wat is een redelijke termijn voor DNB om, na signalen, controles uit te voeren en in te grijpen? Klopt het dat DNB de

gedupeerde huizenkopers, en daarmee de VEH, niet als belanghebbende ziet bij hun besluit tot handhaving?

Antwoord 10:

DNB heeft in juni 2018 een signaal ontvangen van VEH. DNB kan vanwege de toezichtvertrouwelijkheid alleen ingaan op de aanpak van signalen in het algemeen. DNB neemt dergelijke signalen altijd zeer serieus en beoordeelt deze zorgvuldig. De opvolging van een signaal geschiedt zo spoedig mogelijk. Eerst onderzoekt DNB of in het specifieke geval sprake is van activiteiten die binnen het bereik van het financieel toezicht vallen. DNB communiceert vervolgens het vermoeden van verrichting van activiteiten zonder vergunning aan desbetreffende partij en maant de instelling deze activiteiten zo spoedig mogelijk te staken. Eventueel vindt een gesprek plaats om een toelichting te krijgen of wordt informatie gevorderd. Wanneer DNB heeft vastgesteld dat de partij in overtreding is (geweest), wordt hiertegen opgetreden. Als het gaat om het uitoefenen van activiteiten waarvoor een vergunning van DNB is vereist en de partij deze vergunning niet heeft, zal de partij altijd worden opgedragen de illegale activiteiten te beëindigen. DNB kan daartoe diverse informele en formele handhavingsmiddelen inzetten, waaronder een waarschuwingsbrief, bestuurlijke boete, last onder dwangsom of een aanwijzing. Indien het een overtreding betreft die bijvoorbeeld ook een overtreding betreft van het strafrecht of een ander rechtsgebied, vindt overleg plaats met andere toezichthouders of partners binnen het Financieel Expertise Centrum, waarvan het OM ook onderdeel is. De formele handhavingsmiddelen moet DNB over het algemeen publiceren. Hiertoe neemt DNB een openbaarmakingsbesluit, waartegen een belanghebbende met een spoedprocedure bij de rechter kan opkomen, voordat publicatie plaatsvindt. Een publicatie heeft tot nu toe niet plaatsgevonden. Als een formeel handhavingsverzoek wordt gedaan, onderzoekt DNB of de verzoeker bij eventueel handhavend optreden van DNB een formele status heeft. Hiervoor beantwoordt DNB de vraag of de verzoeker om handhaving belanghebbende is in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Deze juridische beoordeling is alleen relevant voor de reactie op het verzoek en betekent niet dat DNB niet direct kan overgaan tot onderzoek en zo nodig het treffen van handhavingsmaatregelen. Het signaal wordt dus hoe dan ook opgepakt.

11. Op welke manier beschermt u mensen tegen malafide praktijken? Hoe zorgt u ervoor dat Betaal Garant Nederland geen schade meer kan doen en hoe worden dit soort praktijken in de toekomst voorkomen?

Antwoord 11:

Zoals de minister van Financiën eerder in een reactie op de vragen van de leden Koerhuis en Van der Linde² heeft aangegeven dient excessief gedrag onder marktpartijen in de Nederlandse woningmarkt te worden bestreden. Dat geldt in nog sterkere mate voor frauduleus gedrag. De minister voor Milieu en Wonen

² Antwoord van de minister van Financiën (12 december 2019) op vragen van de leden Koerhuis en Van der Linde (beiden VVD) aan de ministers van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en van Financiën over *het bericht dat een dubieuze afbouwverzekeraar een project in Brielle niet af bouwt* (ingezonden 7 oktober 2019).

**Directoraat-Generaal
Bestuur, Ruimte en Wonen**

Datum

Kenmerk

2019-0000673594

heeft in reactie hierop aangegeven met de toezichthouder in kaart brengen hoe het risico op dergelijke situaties in de toekomst verder kan worden beperkt. Over de acties die worden ondernomen richting Betaal Garant Nederland verwijs ik naar mijn antwoorden op de vragen 7 en 10.

1) Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2019-2020, nr. 921