

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**
Directie Bouwen en Energie

postbus 20011
2500 EA Den Haag

www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk

Kenmerk
2019-0000582109

Uw kenmerk

Datum 2 december 2019
Betreft antwoorden op de vragen van het lid Nijboer (PvdA) over
gedupeerde huizenkopers Brielle

Hierbij bied ik u de antwoorden aan op de vervolgvragen van het lid Nijboer
(PvdA) over gedupeerde huizenkopers in Brielle (ingezonden op 30 oktober 2019
met kenmerk 2019Z20671).

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. R.W. Knops

Datum

Kenmerk
2019-0000582109

2019Z20671

Vragen van het lid Nijboer (PvdA) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over gedupeerde huizenkopers in Brielle (ingezonden 30 oktober 2019)

1. Hoe kunnen huizenkopers er zeker van zijn dat de afbouwgarantie betrouwbaar is?

Antwoord 1

Een afbouwgarantie is doorgaans betrouwbaar als de waarborgverzekeraar bevoegd is om als schadeverzekeraar op te treden. Indien een partij het bedrijf van schadeverzekeraar uitoefent, moet daartoe een vergunning worden verkregen van De Nederlandsche Bank (DNB), tenzij er een vrijstelling geldt¹ of uitzondering van toepassing is, dan wel een notificatie is gedaan bij DNB als het om een schadeverzekeraar gaat met zetel in een andere lidstaat. Indien de verzekeraar niet bevoegd is het schadeverzekeringsbedrijf uit te oefenen, ontbreken de waarborgen die het prudentieel toezicht kan bieden. Op de website van DNB zijn de schadeverzekeraars die een vergunning hebben gekregen te vinden. Ook zijn daar de besluiten tot het opleggen van een bestuurlijke sanctie openbaar gemaakt.

De Vereniging Eigen Huis (VEH) heeft DNB gevraagd onderzoek te doen naar de betreffende waarborgverzekeraar, Betaal Garant Nederland. DNB beoordeelt welke opvolging hieraan in het toezicht gegeven kan worden. Indien DNB constateert dat er sprake is van schending van relevante wet- en regelgeving, kan DNB verschillende bestuurlijke sancties opleggen, waaronder een aanwijzing, last onder dwangsom of bestuurlijke boete. Gelet op de geheimhoudingsplicht geeft DNB zolang het onderzoek duurt geen inzicht in mogelijke stappen in specifieke gevallen. Op de website van DNB worden besluiten tot het opleggen van een bestuurlijke sanctie openbaar gemaakt met inachtneming van de publicatievereisten die zijn opgenomen in de Wet op het financieel toezicht.

2. Op welke wijze kunnen huizenkopers alsnog hun recht halen indien een onbetrouwbare waarborginstelling weigert de afspraken na te komen? Hoe haalbaar zijn dergelijke procedures en welke kosten zijn daaraan verbonden?

Antwoord 2

De opdrachtgevers/huizenkopers hebben een aannemingsovereenkomst tot het bouwen van een woning met een aannemer, waarvan een garantie- en waarborgregeling onderdeel uitmaakt. De aannemer heeft ter dekking van deze garantie- en waarborgregeling een verzekering bij een waarborgverzekeraar afgesloten. Een "deugdelijke" garantie- en

¹ De Wet financieel toezicht kent een vrijstellingsregeling als het een kleine verzekeraar betreft. Gezien de bedragen, zal dat zich hier niet snel voordoen.

Datum

Kenmerk
2019-0000582109

waarborgregeling biedt de opdrachtgever/huizenkoper in geval van faillissement van de aannemer tijdens de bouw de waarborg dat de woning wordt afgebouwd en in geval van faillissement na de oplevering biedt de regeling de waarborg op herstel van de gebreken.

In het onderhavige geval is de aannemer failliet en blijkt, bij een beroep op de garantie- en waarborgregeling, dat de waarborgverzekeraar niet-gebruikelijke voorwaarden hanteert op grond waarvan hij niet uitkeert. De opdrachtgevers/huizenkopers zullen zich nu op grond van de aanneemovereenkomst tot de curator van de failliete aannemer moeten wenden met hun vordering. Zij hebben een concurrente² vordering op de boedel van de aannemer samen met alle andere schuldeisers.

In een dergelijke situatie is niet zeker dat alle geclaimde kosten zullen kunnen worden verhaald. Uit de boedel zullen immers eerst de preferente schuldeisers worden betaald en wat overblijft wordt verdeeld onder de vorderingen van de concurrente schuldeisers. Daarnaast kunnen er eventueel door de opdrachtgever/huizenkoper nog kosten worden gemaakt aan juridische bijstand. Voor het inbrengen van een vordering in faillissement is geen verplichte bijstand door een advocaat nodig. Dit kan wel aan de orde zijn als eventueel geprocedeerd zou gaan worden tegen de curator.

3. Vindt u dat huizenkopers voldoende informatiepositie hebben om in te kunnen schatten of de waarborggarantie betrouwbaar is? Kunt u uw antwoord toelichten?

Antwoord 3

Huizenkopers hebben verschillende mogelijkheden om zich over dit onderwerp te laten informeren. Op het internet zijn modelkoop- en aannemingsovereenkomsten en andere informatie met betrekking tot het kopen van nieuwbouwwoningen te vinden. Op de website van de VEH is een (gratis) E-book te downloaden over het kopen van een nieuwbouwwoning.³ Ook kunnen huizenkopers advies inwinnen bij makelaars, notarissen en de VEH. Toch gaat het niet in alle gevallen nog goed. Daarom is van belang dat in de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen, die naar verwachting op 1 januari 2021 in werking treedt, de informatiepositie van opdrachtgever/huizenkoper wordt versterkt.

Met de inwerkingtreding van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen komt er een informatieplicht voor de aannemer om de opdrachtgever/huizenkoper te informeren over of en zo ja, op welke 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 een bouwwerk en voor gebreken

² Een concurrente vordering betekent dat hun vordering geen voorrang heeft op andere schuldeisers nu zij geen bij de wet aangewezen preferente schuldeiser zijn.

³ [https://www.eigenhuis.nl/huis-kopen/nieuwbouw/koop-aannemingsovereenkomst/e-book-koop-aannemingsovereenkomst#/. Voor het downloaden hoeft u geen lid te zijn van de VEH.](https://www.eigenhuis.nl/huis-kopen/nieuwbouw/koop-aannemingsovereenkomst/e-book-koop-aannemingsovereenkomst#/)

Datum

Kenmerk
2019-0000582109

die na de oplevering van het bouwwerk aan het licht komen. Hiermee is de opdrachtgever/huizenkoper op de hoogte van de wijze waarop hij beschermd is tegen deze risico's. De informatieplicht in de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen is opgenomen om te voorkomen dat opdrachtgevers, zonder dat zij het zich realiseren, risico's lopen wanneer zij een verbintenis aangaan met een aannemer die niet werkt onder de voorwaarden van een van de bestaande garantieregelingen.⁴ De Wkb biedt de opdrachtgever/huizenkoper verschillende mogelijkheden om de aannemer aansprakelijk te stellen als hij zich niet houdt aan zijn waarschuwingsplicht.⁵

4. Wat zijn de redenen geweest om nationale garantiefondsen te organiseren en verplicht te stellen voor reisorganisaties? Kunt u daarbij specifiek ingaan op de informatie- en onderhandelingspositie van de consument, en de grote persoonlijke gevolgen van een faillissement?

Antwoord 4

De Nederlandse garantiefondsen voor reisorganisaties zijn privaatrechtelijke organisaties. Er is geen sprake van nationale garantiefondsen. De ANVR (Algemene Nederlandse Vereniging van Reisondernemingen) heeft in 1971 een garantiefonds opgericht. De ANVR behartigt belangen van reisorganisatoren en reisbureaus. Voor de consument betekent een geboekte reis met ANVR-garantie zekerheid over de kwaliteit van de reisbegeleiding, een nette afhandeling van klachten en dat je je geld terugkrijgt als de reisorganisatie failliet gaat. In 1983 is de SGR (Stichting Garantiefonds Reisgelden opgericht), waarin ook niet-leden van de ANVR deelnemen. SGR keert vooruitbetaalde reisgelden aan reizigers uit als de reisorganisatie in financiële problemen komt en draagt zorg dat een terugreis niet in gevaar komt als de reiziger al op zijn bestemming is. Daarnaast is in 2012 GGTO (Garantiefonds voor Gespecialiseerde Touroperators) opgericht. GGTO biedt reizigers de garantie dat zij hun betaalde reisgelden terugontvangen, en eventueel hun terugreis vergoed krijgen, als de betrokken touroperator bij GGTO is aangesloten en in financieel onvermogen zou geraken.

Ook zijn er sinds 1992 wettelijke bepalingen in het Burgerlijk Wetboek (BW) opgenomen waaraan aanbieders van pakketreizen dienen te voldoen (zie titel 7A van Boek 7 BW, Pakketreizen en gekoppelde reisarrangementen).⁶ Zo is aangegeven welke reizen hieronder allemaal vallen en wat dient te zijn geregeld ten aanzien van bescherming bij insolventie (Titel 7A, afdeling 5, Boek 7 BW). De organisator dient de reiziger onder andere informatie te verstrekken over wie bij een pakketreis instaat voor de bescherming bij insolventie. De ACM (Autoriteit Consument en Markt) houdt toezicht op deze branche. Deze toezichthouder kan een bindende gedragslijn tot naleving opleggen, een last onder dwangsom, bestuurlijke boete opleggen en publieke

⁴ Kamerstukken II 2015-16, 34 453, nr. 3, hoofdstuk 4.5.

⁵ Zoals ontbinding van de overeenkomst met schadevergoeding, schadevergoeding met instandhouding van de overeenkomst en vernietiging van de overeenkomst wegens dwaling.

⁶ Nu ingevolge richtlijn (EU) 2015/2302.

Datum

Kenmerk
2019-0000582109

waarschuwingen geven, als niet wordt voldaan aan de wettelijke bepalingen in het BW.⁷

5. Bent u bereid in gesprek te treden met de bouwsector om een nationaal bouwgarantiefonds op te richten en aansluiting daarbij verplicht te stellen, nu blijkt dat huizenkopers onvoldoende beschermd zijn zelfs als zij zich ervan verzekeren dat hun aannemer is aangesloten bij een garantiefonds?

Antwoord 5

Hoewel ik betreurt wat er in Brielle allemaal mis is gegaan en ik beseft dat de gevolgen voor deze individuele huizenkopers zeer ernstig zijn, acht ik toch het oprichten van een nationaal bouwgarantiefonds met verplichte verzekering niet nodig. Overeenkomstig de reissector hebben private partijen in de bouwsector goede garantie- en waarborgregelingen in de markt gezet en er is een toezichtorgaan, dat toeziet op de verzekeraars van deze garantie- en waarborgregelingen. In het algemeen werkt dit in de bouwsector goed. Daarnaast heeft de huizenkoper een eigen verantwoordelijkheid, van hem mag worden verwacht dat hij informatie inwint of advies vraagt, zie hiervoor mijn antwoord op vraag 3. Tenslotte wordt de informatiepositie van de opdrachtgever/huizenkoper via de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen versterkt. Helaas komt dit voor de huizenkopers in Brielle te laat.

⁷ Op grond van de Wet handhaving consumentenbescherming.