

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

2565

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *het niet opnemen van een bouwtechnische keuring in het koopcontract* (ingezonden 16 april 2019).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 7 mei 2019).

Vraag 1

Kent u het bericht «Op huizenmarkt nog steeds geen ruimte voor bouwtechnische keuring»?¹

Antwoord 1

Ja, daar heb ik kennis van genomen.

Vraag 2

Hoe vindt u het dat anderhalf jaar na de toevoeging van een standaard bouwtechnische keuring in het koopcontract uit een steekproef is gebleken dat slechts in 26 procent van de gevallen daadwerkelijk een bouwtechnische keuring is opgenomen in de koopovereenkomst?

Antwoord 2

Op 24 januari 2018 heb ik u geïnformeerd dat de branche- en consumentenorganisaties, namelijk NVM, VBO Makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond, per 1 februari 2018 zijn gekomen tot een nieuw modelkoopcontract waar de bouwkundige keuring standaard in opgenomen is³. In tegenstelling tot de suggestie die gewekt wordt in het onder vraag 1 genoemde bericht is het hiermee niet verplicht om de bouwkundige keuring te laten uitvoeren. Indien het modelkoopcontract gebruikt wordt, is het wel verplicht om in de definitieve koopovereenkomst expliciet aan te geven waar er afgeweken wordt van het modelkoopcontract. Het zichtbaar maken of de bouwkundige keuring opgenomen is, zorgt ervoor dat kopers een bewuste keuze kunnen maken hierover.

¹ <https://bijn.nl/op-huizenmarkt-nog-steeds-geen-ruimte-voor-bouwkundige-keuring.html>

³ Kamerstuk 32 847, nr. 315

Vraag 3

Kunt u verklaren waarom in driekwart van de gevallen geen bouwtechnische keuring is opgenomen in de koopovereenkomst?

Antwoord 3

Vorig jaar heb ik u geïnformeerd over het onderzoek dat gedaan is in opdracht van mij naar het opnemen van voorbehouden in het koopcontract. Daarin heb ik aangegeven dat in 2017 ongeveer in 25% van de koopcontracten een voorbehoud van bouwkundige keuring was opgenomen. Ook ben ik ingegaan op de redenen die consumenten aangaven om het voorbehoud van bouwkundige keuring niet op te nemen.⁴ Van de kopers zonder voorbehoud van bouwkundige keuring vond 59% het niet nodig om een bouwkundige keuring uit te laten voeren. Ook geeft 34% van de kopers met een aankoopmakelaar aan dat de aankoopmakelaar het niet nodig vond en 7% geeft aan dat de verkoper al een bouwkundige keuring uit had laten voeren. De belangrijkste reden om wel een bouwkundige keuring uit te laten voeren is dat de koper zelf niet voldoende kennis had om de bouwkundige staat te beoordelen.

Vraag 4

Maakt u zich ook zorgen dat kopers door de oververhitting van de woningmarkt worden gedwongen om een bouwtechnische keuring te schrappen, en dus niet goed weten wat zij kopen, omdat zij anders geen kans maken op de woning? Zo ja, wat gaat u doen om huizenkopers beter te beschermen tegen miskopen?

Antwoord 4

Zoals genoemd in het antwoord op vraag 3 is daar onderzoek naar gedaan. Daaruit is niet gebleken dat kopers in een gespannen woningmarkt vaker afzien van een voorbehoud in het koopcontract. Ook was er geen significante daling te zien over de tijd (tussen 2012–2017). Kopers die ondervraagd zijn in dit onderzoek gaven nauwelijks aan dat zij afzagen van een voorbehoud om kans te maken op een woning. Daarom zie ik nu geen aanleiding om verdergaande maatregelen voor te stellen op dit gebied.

Vraag 5

Deelt u de mening dat kopers beschermd moeten worden op de overspannen woningmarkt? Bent u het ermee eens dat het uitvoeren van een bouwtechnische keuring kan bijdragen aan de bescherming van kopers?

Antwoord 5

Kopers worden op een veelheid van manieren beschermd op de woningmarkt. Voorbeelden hiervan zijn de maximale Loan-To-Value, de drie dagen wettelijke bedenktijd en voorbehouden die standaard opgenomen staan in het modelkoopcontract. Een bouwtechnische keuring kan bijdragen aan een deugdelijke risico-inschatting door de koper.

Ik vind het belangrijk dat kopers bewuste keuzes maken bij het kopen van een huis, specifiek rondom het opnemen van voorbehouden. Daarom heb ik de afgelopen periode gesproken met de branche- en consumentenorganisaties. Vorig jaar hebben zij de bouwkundige keuring standaard opgenomen in het koopcontract. De partijen zijn zelf ook tevreden over het effect daarvan in de praktijk. Meerdere partijen hebben zelf aanvullende initiatieven waarmee ze kopers ondersteunen in de woningaankoop. Zij hebben niet aangegeven dat het de ervaring is dat er aanvullende maatregelen vanuit de rijksoverheid nodig zijn.

Vraag 6

Bent u bereid om maatregelen te nemen die het ontmoedigen van het doen van een bouwtechnische keuring bij de aankoop van een woning tegengaan? Zo ja, op welke wijze? Zo nee, waarom niet?

⁴ Kamerstuk 32 847, nr. 409

Antwoord 6

Ik heb geen aanleiding om aan te nemen dat het doen van een bouwkundige keuring nu ontmoedigd wordt. Daarom ben ik ook niet bereid om maatregelen te nemen. Ik vind wel het van belang dat kopers een bewuste keuze maken. Om die reden is vorig jaar het voorbehoud van bouwkundige keuring opgenomen in het modelkoopcontract. Dit functioneert als een standaard in de markt. Tevens zal ik met de sector in gesprek blijven over risico's voor consumenten op de koopmarkt.