

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

### 347

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over *gedupeerde huizenkopers in Brielle* (ingezonden 25 september 2019).

Antwoord van Minister **Ollongren** (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 15 oktober 2019).

#### Vraag 1

Heeft u kennis genomen van het bericht «Alleen lef kan drama voor huizenkopers in Brielse Van Sleenstraat voorkomen»?<sup>1</sup>

#### Antwoord 1

Ja.

#### Vraag 2

Heeft u contact gezocht met het gemeentebestuur over deze casus? Zo ja, welke maatregelen heeft de gemeente genomen om de gedupeerde huizenkopers te helpen? Zo nee, bent u bereid dat alsnog te doen?

#### Antwoord 2

Ja, ik heb contact gehad met de gemeente Brielle. De gemeente heeft aan mij gemeld dat zij de volgende maatregelen heeft genomen. Zij heeft de kopers (onverplicht) ondersteund door hen een renteloze lening van € 20.000,- aan te bieden om de eerste kosten op te vangen, waaronder kosten van huisvesting. De gemeente heeft tevens aangegeven samen met de gedupeerden naar een oplossing te willen zoeken. Hiertoe vindt regelmatig overleg met hen plaats. Bij het zoeken naar een oplossing heeft de gemeente benadrukt dat de kopers zich zouden moeten verenigen opdat zij dan als collectief kunnen optreden. De huizen van de gedupeerden zitten namelijk aan elkaar vast, het is één samenhangend bouwblok en er zijn gezamenlijke constructieve gebreken aan de woningen geconstateerd, hetgeen een gezamenlijke oplossing/ aanpak vergt. Ook om een mogelijke oplossing financieel rond te krijgen kan collectief optreden wenselijk zijn, aldus de gemeente. Zoals het college ook in de raadsinformatiebrief van 2 oktober jl. schrijft, is de gemeente bereid waar mogelijk de bewoners te steunen, maar dit laat de

<sup>1</sup> <https://www.ad.nl/voorne-putten/alleen-lef-kan-drama-voor-huizenkopers-in-brielse-van-sleenstraat-voorkomen~a9eaa092/>

eigen verantwoordelijk van kopers voor de oplossing van dit nijpende probleem onverlet.<sup>2</sup> De gemeente Brielle heeft aangegeven mij over de ontwikkelingen in deze kwestie op de hoogte te houden.

#### Vraag 3

Wat vindt u ervan dat huizenkopers worden opgezadeld met de kosten en gevolgen van grove bouwtechnische fouten als de bouwer failliet gaat?

#### Antwoord 3

Ik vind dit zeer droevig. Normaal gesproken draaien huizenkopers hier niet voorop omdat hiervoor afbouwgaranties (garantie- waarborgstellingen) bestaan. Van de gemeente heb ik begrepen dat de aannemer failliet is gegaan en dat hij in zee is gegaan met een onbetrouwbare waarborginstelling, Betaal Garant Nederland, die niet gebruikelijke voorwaarden hanteert en waarvan de directeur in juli veroordeeld is voor het leiding geven aan een criminele organisatie (zie ook mijn antwoord op vraag 6).

#### Vraag 4

Welke rechten en plichten hebben huizenkopers in dergelijke gevallen volgens de wet? Welke rechten en plichten heeft een gemeente? Welke voorzorgsmaatregelen kan een huizenkoper treffen om deze situatie te voorkomen?

#### Antwoord 4

Bij het afsluiten van de koop- aannemovereenkomst, zoals hier het geval was (koop van de grond en aanneming van het bouwen van de woning), kan de koper die tevens opdrachtgever is, gebruik maken van een bijzonder opschortingsrecht: de zogenoemde 5% regeling zoals die in artikel 7:768 van het Burgerlijk Wetboek is vastgelegd. De opdrachtgever van het bouwwerk kan op voorhand aangeven, zonder dat hij hoeft aan te tonen dat de aannemer zijn werkzaamheden niet naar behoren heeft uitgevoerd en met behoud van zijn recht op oplevering, dat maximaal 5 procent van de aanneemsom wordt ingehouden op de laatste termijn of laatste termijnen en dat dit bedrag in depot bij een notaris wordt gestort, in plaats van dit aan de aannemer te betalen. De 5% regeling geldt voor alle gebreken die zich voordoen binnen die drie maanden na de oplevering. De notaris betaalt dit bedrag drie maanden na oplevering aan de aannemer tenzij de opdrachtgever heeft aangegeven dat hij van zijn opschortingsrecht gebruik wenst te maken omdat er gebreken zijn.

Bij consumentennieuwbouw wordt in overgrote meerderheid gebruik gemaakt van een standaardmodel koop- aannemingsovereenkomst van Bouwend Nederland, NEPROM (Nederlandse Projectontwikkeling Maatschappijen) en NVB (Nederlandse Vereniging van Banken) die blijkens hun algemene voorwaarden een garantie- waarborgregeling hanteren, die kan worden afgesloten bij meerdere organisaties. Op de website van de Vereniging Eigen Huis (VEH) worden Stichting Waarborgfonds Koopwoningen (SWK), Woningborg en BouwGarant genoemd als goede voorbeelden waar een garantie- waarborgregeling kan worden afgesloten. Deze garantie- waarborgregeling biedt een kwaliteitsgarantie van de aannemer aan de opdrachtgever dat de woning en de toegepaste constructie en materialen voldoen aan de gestelde eisen en dat de woning de afgesproken indeling heeft. Deze zes maanden durende garantie na de datum van oplevering is extra bovenop de verplichtingen die de aannemer sowieso heeft op grond van de wet en de aannemovereenkomst. Daarnaast heeft de opdrachtgever op grond van deze regeling de waarborg dat de woning wordt afgebouwd en gebreken worden hersteld als de aannemer failliet is of niet wil herstellen. Als de woning gereed is dient de aannemer aan te geven dat de woning kan worden opgeleverd. De opdrachtgever/koper dient de woning vervolgens binnen een redelijke termijn te keuren, hiervoor kan hij zich laten bijstaan door een bouwkundig adviseur. Als er gebreken zijn kan de opdrachtgever de aannemer op grond van de aannemovereenkomst aanspreken. Als de opdrachtgever niet binnen een redelijke termijn keurt en al dan niet onder

<sup>2</sup> [https://www.brielle.nl/actueel/nieuwsberichten\\_42833/item/woningen-fase-4a-van-sleenstraat\\_470380.html](https://www.brielle.nl/actueel/nieuwsberichten_42833/item/woningen-fase-4a-van-sleenstraat_470380.html).

voorbehoud aanvaardt dan wel onder aanwijzing van de gebreken weigert, wordt de opdrachtgever geacht het werk stilzwijgend te hebben aanvaard. Na de aanvaarding wordt het werk als opgeleverd beschouwd en is de woning voor risico van de opdrachtgever (artikel 758 van het Burgerlijk Wetboek). De opdrachtgever kan de aannemer dan alleen nog aansprakelijk stellen voor verborgen gebreken (gebreken die niet zichtbaar zijn op het moment van de oplevering).

Met de inwerkingtreding van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen, die naar verwachting op 1 januari 2021 in werking treedt, is de aansprakelijkheid van de aannemer aangescherpt en is hij na de oplevering aansprakelijk voor alle gebreken in het bouwwerk (dus niet alleen de verborgen gebreken), die door hem veroorzaakt zijn, tenzij deze gebreken niet aan hem zijn toe te rekenen. Ook wordt de rechtspositie van alle consumenten van nieuwbouwwoningen verbeterd. Het opschortingsrecht wordt aangescherpt, doordat de aannemer de consument schriftelijk de gelegenheid dient te geven, om aan te geven of hij van zijn opschortingsbevoegdheid gebruik wenst te maken. De aannemer dient hiervan een afschrift aan de notaris te sturen. Hiermee wordt de consument geattendeerd op het aflopen van de opschortingstermijn en betaalt de notaris dit bedrag drie maanden na oplevering niet automatisch aan de aannemer als de consument niet heeft gereageerd. Daarnaast krijgt de aannemer een informatieplicht, zie hiervoor mijn antwoord op vraag 7.

Bij nieuwbouw is een omgevingsvergunning voor het bouwen vereist. De gemeente heeft de taak de vergunningaanvraag te beoordelen en de vergunning te verlenen als naar haar oordeel uit de aanvraag aannemelijk wordt dat is voldaan aan het Bouwbesluit 2012. Tijdens de bouw houdt zij toezicht op de naleving van het Bouwbesluit 2012 en maakt zij hierbij zo nodig gebruik van haar handhavende bevoegdheden als hieraan niet voldaan wordt: stilleggen van de bouw, het opleggen van een last tot geheel of gedeeltelijk herstel van de overtreding, zelf tot herstel overgaan indien de last niet of niet tijdig wordt uitgevoerd, waarbij de kosten daarvan in rekening worden gebracht bij de overtreder, of een dwangsom opleggen. In ernstige gevallen kan de gemeente gelasten dat het bouwwerk wordt gesloopt. Als de woning is opgeleverd mag deze pas in gebruik worden genomen nadat deze gereed is gemeld bij de gemeente. Met de hiervoor al genoemde Wet kwaliteitsborging voor het bouwen wordt nog een extra bescherming ingebouwd. Tijdens het bouwen en bij het gereedkomen van het bouwwerk zal een onafhankelijke kwaliteitsborger controles uitvoeren. Het gebouw mag niet in gebruik worden genomen als er geen verklaring ligt van de kwaliteitsborger dat het gebouw naar zijn oordeel voldoet aan de bouwtechnische voorschriften uit het Bouwbesluit 2012. Ook zal de kwaliteitsborger tijdens de bouw, wanneer hij constateert dat niet conform het Bouwbesluit 2012 wordt gebouwd, dit melden bij de gemeente. Zo nodig kan de gemeente handhavend optreden.

Ten slotte kan een potentiële huizenkoper zich voor het kopen van een woning laten adviseren door organisaties zoals de VEH, waar informatie te vinden is over het kopen van een woning, koop- aannemingsovereenkomsten, waarborginstellingen en de voorwaarden waaraan deze instellingen moeten voldoen.

Vraag 5

Hoe vaak komt het voor dat huizenkopers worden opgezadeld met dergelijke kosten?

Antwoord 5

Precieze aantallen zijn mij niet bekend omdat ik hierbij geen betrokken partij ben.

Vraag 6

Hoe kan het dat de huizenkopers geen beroep kunnen doen op een garantiefonds? Is een garantiefonds niet juist bedoeld voor dergelijke situaties?

Antwoord 6

Een garantie- waarborgregeling is zeker bedoeld voor dergelijke situaties. Zie ook mijn antwoord op vragen 4 en 7.

#### Vraag 7

Nu blijkt dat mensen geen beroep kunnen doen op het garantiefonds, ziet u redenen om te komen met een landelijk keurmerk of zelf een garantiefonds op te zetten?

#### Antwoord 7

Over het algemeen werken de garantie- en waarborgregelingen naar behoren en komen gevallen zoals deze weinig voor. Om die reden is er geen aanleiding voor mij om zelf een garantiesysteem op te zetten. Wel zijn in de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen maatregelen genomen om rechtspositie van alle consumenten van nieuwbouwwoningen te verbeteren door de aannemer een informatieplicht op te leggen.<sup>3</sup> Daarin is geregeld dat de aannemer de opdrachtgever (dit is b.v. de consument met een koop-aannemingsovereenkomst) dient te informeren 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 beschermd is tegen deze risico's. Deze regeling geeft duidelijkheid aan alle opdrachtgevers, die met en zonder waarborggarantie<sup>4</sup> een woning kopen. De opdrachtgever kan zich zo beter een oordeel vormen over de wijze waarop hij wordt beschermd tegen risico's dat het bouwwerk niet wordt afgebouwd of met gebreken wordt opgeleverd.

---

<sup>3</sup> Hierbij heb ik rekening gehouden met de door de Kamer aangenomen motie op dit punt. Kamerstuk 32 757, nr. 50.

<sup>4</sup> Op dit moment wordt 15 procent van de nieuwbouwwoningen verkocht zonder waarborg- en garantieregelingen.