

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 813

Brief van de minister van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 10 september 2021

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft mij verzocht om een reactie op een brief van de gemeente Helmond m.b.t. het project Houtse Akker. Zoals u weet had dit project in het voorjaar van 2019 opgeleverd moeten worden, maar vertraagde dit door een geschil tussen bouwer en projectontwikkelaar. De kopers raakten zwaar in de problemen toen vervolgens bleek dat het bedrijf waar zij hun afbouwgarantie af hadden gesloten in opspraak was geraakt wegens fraude. Naar aanleiding van de situatie die is ontstaan door het ontbreken van een garantieregeling heeft de gemeente Helmond opgeroepen te bezien welke aanpassingen in wet- en regelgeving nodig zijn. Met deze brief ontvangt u mijn reactie.

Een afschrift van deze reactie is aan de gemeente Helmond toegezonden.

De situatie in Helmond

Laat ik beginnen door te benadrukken dat ik de situatie voor de huizenkopers die zijn geconfronteerd met deze grote materiële alsook immateriële schade betreur. De afgelopen maanden heeft de gemeente Helmond zich buitengewoon ingespannen om de 26 gezinnen die met deze zeer vervelende situatie zijn geconfronteerd weer enig perspectief te geven. Die inzet heeft zich terugbetaalt: behalve dat de gemeente de kosten voor het onderzoek voor haar rekening heeft genomen en een ambtelijke Taskforce heeft opgericht die mogelijke scenario's heeft bekeken, heeft zij een ontwikkelaar bereid gevonden om 26 nieuwe woningen te bouwen op de beoogde plek. Tegelijkertijd heeft zij de kopers budget toegekend om zich professioneel te laten bijstaan en zijn de kopers vanuit verschillende hoeken financieel tegemoetgekomen, waardoor het verlies is beperkt. Ik wil deze brief gebruiken om een groot compliment te maken aan de gemeente Helmond en overige partijen voor hun inzet en het bereiken van een oplossing en dergelijk resultaat.

Vanuit mijn ministerie heb ik – in de zoektocht naar een oplossing – de gemeente Helmond van dienst willen zijn. Zo heb ik de casus onder de aandacht gebracht van de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) en het Verbond van Verzekeraars en verzocht te bekijken, met respect voor de vigerende wet- en regelgeving, welke mogelijkheden er voor hen zijn om bij te dragen aan een oplossing. De NVB en het

Verbond hebben hun leden benaderd en de urgentie van de situatie overgebracht. Waar twijfels bij leden bestonden over de mogelijkheden, hebben de partijen meegedacht en hebben zij zich constructief opgesteld in de zoektocht naar een passende oplossing. Zowel de NVB als het Verbond, maar ook hun leden ben ik dank verschuldigd voor hun inzet.

Een oplossing ter voorkoming van dergelijke situaties in de toekomst

De gemeente Helmond wijst in haar brief op de oorzaak voor het ontstaan van het probleem ten aanzien het ontbreken van waarborgen. Ik deel de mening van het college van B&W van de gemeente Helmond dat dergelijke casussen zich in de toekomst niet meer voor mogen doen. Desalniettemin ben ik niet de mening toegedaan dat er aanpassingen in de wet- en regelgeving nodig zijn om herhaling te voorkomen. Met de informatieplicht in de Wet kwaliteitsborging wordt beoogd dat de huizenkopers altijd de juiste informatie krijgen over de wijze waarop een aannemer is verzekerd. Deze informatie is onderdeel van de aanneemovereenkomst en dient schriftelijk en ondubbelzinnig te worden verstrekt. Op basis van deze overeenkomst kunnen huizenkopers zelf, of zo nodig met behulp van een professionele partij, een weloverwogen beslissing nemen of men de woning door deze aannemer wil laten bouwen. Immers, huizenkopers hebben ten aanzien van het kopen van een woning in eerste instantie een eigen verantwoordelijkheid. Naar mijn idee hebben de ingezette acties, zowel vanuit de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB), de NVB, De Nederlandsche Bank (DNB) en mijn ministerie, voldoende effect gesorteerd en zijn er in het koopproces voldoende mogelijkheden en prikkels voor alle partijen – van huizenkoper tot financiële dienstverleners – om dergelijke situaties in de toekomst te voorkomen.

Zoals u bekend heeft de KNB op mijn verzoek een bericht over malafide waarborggarantieverzekeraars verspreid onder haar leden en heeft de NVB het signaal vorig jaar zomer overgebracht aan haar leden. DNB ziet, zijnde financieel toezichthouder, erop toe dat garantiefondsen en verzekeraars de relevante wet- en regelgeving naleven. Wanneer er signalen zijn dat dit niet het geval is, neemt zij die serieus en grijpt zij, waar nodig, in. De toezichthouders kunnen in het uiterste geval hun handhavingsmiddelen inzetten om te zorgen dat onrechtmatige activiteiten worden gestaakt.

Tot slot wil ik benadrukken dat, hoewel huizenkopers ten aanzien van het kopen van een woning in eerste instantie een eigen verantwoordelijkheid hebben, dat niet betekent dat huizenkopers zichzelf dienen te bekwamen in alle facetten omtrent woningbouw. Wel ben ik van mening dat het belangrijk is dat huizenkopers informatie inwinnen of advies vragen. Zo bestaat reeds het keurmerk van de Stichting GarantieWoning (een particulier initiatief van Bouwend Nederland, NEPROM en WoningBouwersNL), waarmee de consument bewust kan kiezen voor een aannemer die bouwt met een gerenommeerde garantie- en waarborgregeling. Tevens verwacht ik van de professionele betrokken partijen (waaronder makelaars

en notarissen) in hun relatie met de huizenkopers een meer proactieve rol. Zij dienen de huizenkopers zo veel mogelijk te helpen om te voorkomen dat deze gebruikmaken van niet bij het keurmerk aangesloten afbouwgaranties.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
K.H. Ollongren