

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

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag
www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk

Kenmerk
2017-0000175095

Uw kenmerk
2017Z00476 en
2017Z03621

Datum 14 april 2017 Betreft Kamervragen aankoopmakelaars en Kamervragen
voorbehouden van financiering en bouwkundige keuring

Hierbij zend ik u, mede namens de minister van Financiën, de antwoorden op de vragen van het lid Koolmees (D66) over het bericht *'De aankoopmakelaar is terug, en heeft de markt in zijn greep'* en de vragen van het lid Nijboer (PvdA) en het voormalige lid De Vries (PvdA) over de aankoop van een huis zonder financieringsvoorbehoud of bouwtechnische keuring.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

dr. R.H.A. Plasterk

2017Z03621

Vragen van de leden Nijboer en Albert de Vries (beiden PvdA) aan de ministers van Financiën en van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de aankoop van een huis zonder financieringsvoorbehoud of bouwtechnische keuring. (ingezonden 10 maart 2017)

1

Bent u bekend met het feit dat steeds meer huizenkopers een huis aankopen zonder financieringsvoorbehoud of bouwtechnische keuring, omdat dit door makelaars vaak als concurrerende voorwaarde bij een aankoop wordt gebruikt?

Ik ken de signalen dat consumenten vaker afzien van een financieringsvoorbehoud of een bouwkundige keuring om op populaire locaties meer kans te maken op een woning. Het kabinet heeft eerder gesteld dat het onwenselijk zou zijn als consumenten onder druk besluiten af te zien van een financieringsvoorbehoud of een bouwkundige keuring.

Of er op dit punt verschillen zijn tussen transacties die zonder en transacties die met tussenkomst van een aankoopmakelaar tot stand komen, is niet bekend. Indien er een makelaar is betrokken bij een transactie moet hij handelen in het belang van zijn opdrachtgever, zoals dat van een redelijk handelend en bekwaam makelaar mag worden verwacht. In het kader van deze verantwoordelijkheid kan hij als aankoopmakelaar adviseren of hij het wel of niet verantwoord vindt om een bod uit te brengen zonder financieringsvoorbehoud of voorbehoud voor de bouwtechnische keuring. Dat betekent dat de makelaars consumenten ook kunnen behoeden voor het nemen van onverantwoorde risico's. De uiteindelijke beslissing om wel of niet een voorbehoud te maken in de koopovereenkomst ligt echter bij de consument.

2

Ziet u de risico's van een aankoop zonder financieringsvoorbehoud of bouwtechnische keuring? Hoe beoordeelt u de risico's die hierdoor bij huishoudens komen te liggen bij de aankoop van een woning? Deelt u de mening dat de kans van het kopen van een kat in de zak hierdoor toeneemt?

Het is gebruikelijk dat in de koopovereenkomst wordt afgesproken dat de koper een direct opeisbare boete moet betalen van 10% van de koopsom als hij de koop ontbindt. Daarnaast kan een aanvullende schadevergoeding worden geëist indien de daadwerkelijke schade voor de verkoper hoger is dan deze boete. Ook kan de koper te maken krijgen met hoge onverwachte uitgaven indien in een later stadium sprake blijkt te zijn van bouwkundige gebreken die niet toe te rekenen vallen aan de verkopende partij. Zolang de consument niet zeker weet of hij de woning kan financieren en niet zeker weet of de woning bouwkundig in orde is, is het daarom verstandig om deze ontbindende voorbehouden in de koopovereenkomst op te nemen. In de model koopovereenkomst die is opgesteld door de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), VastgoedPRO, VBO Makelaar, de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis, is het financieringsvoorbehoud standaard opgenomen.

Er zijn ook situaties denkbaar waarin het niet opnemen van een financieringsvoorbehoud in de koopovereenkomst niet tot risico's hoeft te leiden. Zo kan een koper bijvoorbeeld een woning financieren met eigen geld, de mogelijkheid hebben om een familielening aan te gaan of een schenking krijgen voor de aankoop van een woning. Wat betreft bouwtechnische risico's geldt dat deze doorgaans minder groot zullen zijn wanneer de koper zelf de expertise heeft om een woning te beoordelen op eventuele bouwtechnische gebreken of wanneer er al een recent bouwkundig rapport beschikbaar is. Ook heeft de koper na het sluiten van de voorlopige koopovereenkomst drie dagen wettelijke bedenktijd,

waarbinnen zonder opgave van reden van de koop kan worden afgezien, ook als er geen enkel voorbehoud is gemaakt. Het hangt dus van de individuele omstandigheden van de koper en de kwaliteit van de woning af, in hoeverre de consument een risico loopt bij een aankoop van een woning zonder voorbehoud van financiering of bouwkundige keuring.

3

Heeft u er zicht op hoe vaak er afgezien wordt van het financieringsvoorbehoud en/of een bouwtechnische keuring bij de aankoop van een huis?

Er zijn geen exacte cijfers beschikbaar over het aantal huizenkopers dat een huis aankoopt zonder voorbehoud van financiering of bouwkundige keuring. Op basis van een recente enquête onder NVM-makelaars kan wel een indicatie worden gegeven. Volgens NVM-makelaars die aan het onderzoek hebben meegedaan, is in de tweede helft van 2016 op landelijk niveau 12% van de woningen in hun portefeuille verkocht zonder financieringsvoorbehoud en 57% zonder voorbehoud van bouwtechnische keuring. Uit die enquête blijken er overigens wel regionale verschillen te bestaan; in de regio Amsterdam wordt 45% van de woningen volgens NVM-makelaars verkocht zonder financieringsvoorbehoud.

Ook komt uit de enquête het beeld naar voren dat het aantal aankopen waarbij geen ontbindende voorwaarden is opgenomen toeneemt; ruim de helft van de ondervraagde NVM-makelaars heeft de indruk dat het aantal kooptransacties zonder financieringsvoorbehoud toeneemt en ruim een kwart heeft het beeld dat het aantal transacties zonder voorbehoud van bouwtechnische keuring is toegenomen.

4

Verhoudt het afzien van een bouwtechnische keuring omwille van het kunnen meebieden op een huis zich wel tot de onderzoeksplicht van de koper? Zijn beide wel verenigbaar?

De koper dient zich er in het kader van zijn onderzoeksplicht van te vergewissen dat de staat van de woning voldoet aan wat daarover in de koopovereenkomst wordt afgesproken en wat redelijkerwijs verwacht mag worden gezien de aard van de woning en de mededelingen daarover van de verkoper. Het is echter aan de koper zelf om te bepalen hoe hij deze onderzoeksplicht invult en of hij aanvullend bouwkundig onderzoek nodig acht. Indien de koper twijfelt aan de staat van de woning ligt het op zijn weg om de verkoper om meer informatie te vragen en/of om nader (bouwkundig) onderzoek te doen. Voor gebreken die op het moment van het sluiten van de overeenkomst bij de koper bekend waren of redelijkerwijs bij hem bekend konden zijn, kan de verkoper niet aansprakelijk worden gehouden.

5

Deelt u de mening van het Financieel Stabiliteitscomité dat de aankoop van een huis zonder financieringsvoorbehoud of een bouwkundige keuring kan bijdragen aan oververhitting op de huizenmarkt?

Volgens het Financieel Stabiliteitscomité (FSC) kunnen het kopen van een woning zonder financieringsvoorbehoud of bouwkundige keuring, indicatoren zijn dat sprake is van oververhitting op de woningmarkt. Het FSC lijkt hier dus te wijzen op een omgekeerd verband: oververhitting op de huizenmarkt zou kunnen leiden tot het afzien van een financieringsvoorbehoud bij de aankoop van een woning. Ik deel deze zorg van het FSC. In sommige regio's stijgen de woningprijzen snel en staan woningen kort te koop. Hierdoor kunnen consumenten zich onder druk gezet voelen om zeer snel te beslissen en het financieringsvoorbehoud of de bouwkundige keuring achterwege te laten om in aanmerking te komen voor een woning.

Het FSC heeft aangegeven het nuttig te vinden dat een nadere analyse plaatsvindt van het biedingsproces bij de aankoop van woningen en daarbij de rol van bijvoorbeeld taxateurs en makelaars.

6

Deelt u de mening dat bij een dergelijke grote financiële beslissing omwille van consumentenbescherming deze voorwaarden niet als concurrerend element moeten worden ingezet?

Vanuit consumentenbescherming vind ik het onwenselijk dat kopers in een oververhitte markt voorbehouden laten vallen in situaties waarin de koper niet zeker weet of hij de woning kan financieren en niet zeker weet of de woning bouwkundig in orde is. Tegelijkertijd constateer ik dat er situaties mogelijk zijn waarin het bieden zonder voorbehouden in principe geen risico's voor de koper met zich meebrengt en wel zekerheden aan de verkoper kan bieden.

7

Welke mogelijkheden ziet u om het aankopen van een huis zonder financieringsvoorbehoud of bouwkundige keuring tegen te gaan? Bent u de bereid met de Nederlandse Vereniging van Makelaars en Taxateurs (NVM) af te spreken deze onwenselijke concurrentie op voorwaarden te stoppen?

8

Deelt u de mening dat wanneer de NVM niet in actie komt, bij wet moet worden afgedwongen dat het financieringsvoorbehoud en de bouwtechnische keuring niet als concurrerende voorwaarde mogen worden gebruikt bij de verkoop van een huis?

Ik heb de brancheorganisaties NVM en VBO erop gewezen dat ik groot belang hecht aan een degelijke advisering over de risico's bij het bieden zonder voorbehouden. Dit betekent mijns inziens dat makelaars negatief zouden moeten adviseren ten aanzien van het afzien van dergelijke voorbehouden als dit tot

risico's voor de consument leidt. De NVM en VBO hebben bevestigd dat een aankoopmakelaar zijn opdrachtgever sterk zal afraden om zonder voorbehoud van financiering of bouwkundige keuring een bod uit te brengen indien dat niet verantwoord is.

Het is niet mogelijk om via de brancheorganisaties dekkende afspraken te maken over het afzien van voorbehouden omdat niet alle transacties begeleid worden door een makelaar en niet alle makelaars aangesloten zijn bij een branchevereniging. Ook ligt het niet voor de hand om de mate van contractvrijheid tussen kopers en verkopers in te perken via afspraken met brancheverenigingen.

Ik constateer echter dat er signalen zijn dat het aantal transacties zonder financieringsvoorbehoud of bouwtechnische keuring toeneemt. Dit kan betekenen dat de risico's voor consumenten toenemen. Ik vind het zeer onwenselijk als consumenten onder druk onverantwoorde risico's nemen. Op dit moment is op basis van de huidige cijfers en kennis niet vast te stellen in hoeveel gevallen biedingen zonder voorbehouden tot problemen leiden en of een wettelijk voorbehoud van financiering en/of bouwkundige keuring hier een goede oplossing voor zou bieden. Het kabinet gaat daarom onderzoek verrichten naar de omvang van deze problematiek en zal aan de hand van de uitkomsten vervolgstappen overwegen.