

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

**Ministerie van  
Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties**

Turfmarkt 147  
Den Haag  
Postbus 20011  
2500 EA Den Haag  
Nederland

**Kenmerk**  
2020-0000741399

**Uw kenmerk**

Datum 14 december 2020  
Betreft Beantwoording Kamervragen van het lid Nijboer (PvdA) over  
het drama voor de huizenkopers in Helmond

Hierbij zend ik u de antwoorden op de schriftelijke vragen van het lid Nijboer (PvdA) over het drama voor de huizenkopers in Helmond (2020Z18939), ingezonden op 15 oktober jongstleden.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren

**2020Z18939**

Vragen van het lid Nijboer (PvdA) aan de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over het drama voor de huizenkopers in Helmond (ingezonden 15 oktober 2020).

**Vraag 1: Heeft u kennisgenomen van het bericht 'Oplossing nog niet in beeld voor vastgelopen woningbouw in Houtse Akker Helmond'? (1)**

**Antwoord:**

Ja, ik ben bekend met dit bericht.

**Vraag 2: Hoe kan het dat huizenkopers komen te zitten met beschadigde en onafgebouwde woningen, omdat de ontwikkelaar weigert de aannemer te betalen?**

**Antwoord:**

De gestaakte werkzaamheden aan het bouwproject zijn het gevolg van het geschil tussen Gemert Bouw en projectontwikkelaar Earth & Eternity. Daar komt voor de benadeelde gezinnen bij dat de afgesloten garantieovereenkomst met Betaal Garant Nederland niet de gewenste zekerheid biedt dat de woningen worden afgebouwd in het geval van een faillissement van de ontwikkelaar. Dat betekent dat er een heel vervelende situatie is ontstaan voor de huizenkopers. Eerder kwam Betaal Garant Nederland al negatief in de publiciteit door de rol die het speelde bij een bouwproject in Brielle.

Er wordt hard gewerkt aan een oplossing voor de gedupeerden van het slepende conflict tussen de bouwer en de projectontwikkelaar. Ik uit graag mijn waardering voor de inspanningen van de gemeente Helmond op dit vlak: het doet alles wat in haar vermogen ligt om te helpen, inclusief het bieden van financiële ondersteuning.

**Vraag 3: Acht u het mogelijk dat de projectontwikkelaar in deze casus willens en wetens met een dubieus garantiefonds in zee is gegaan? Wat vindt u daarvan?**

**Antwoord:**

Marktpartijen zijn door de vele negatieve publiciteit omtrent Betaal Garant gewaarschuwd voor het afnemen van diensten van Betaal Garant. Ik weet niet of Earth & Eternity op dat moment op de hoogte was van de problemen met Betaal Garant Nederland en of zij al dan niet bewust in zee is gegaan met Betaal Garant.

**Vraag 4: Heeft u contact gezocht met gemeente Helmond over deze casus? Op welke wijze gaat u de huizenkopers helpen en op welke wijze ondersteunt u de gemeente Helmond daarbij?**

**Antwoord:**

Mijn departement heeft contact opgenomen met de gemeente Helmond om meer informatie te verkrijgen over de steun die de gemeente de getroffen gezinnen

biedt. De gemeente Helmond heeft een aantal acties in gang gezet om de huizenkopers bij te staan. De gemeente heeft overlegd met de huizenkopers en een architectenbureau een *quick scan* laten uitvoeren op het bouwterrein. De gemeente heeft haar zorgen uitgesproken over de eerste resultaten daarvan, maar geeft aan dat het te vroeg is om definitieve conclusies te trekken. Op dit moment vindt vervolgonderzoek plaats; dit is naar verwachting voor het einde van het jaar gereed.

Het vervolgonderzoek moet ertoe leiden dat voor de kopers inzichtelijk wordt gemaakt waar ze met hun woningen aan toe zijn, om van daaruit volgstappen te kunnen zetten. Daarnaast zal Helmond, vanuit de maatschappelijke verantwoordelijkheid die zij als gemeente ervaart, de komende tijd enkele scenario's in beeld brengen hoe de bouw uiteindelijk kan worden afgerond. Bovendien kunnen huishoudens mogelijk gebruikmaken van renteloze leningen verstrekt door de gemeente, mochten zij door de ontstane situatie schulden moeten maken. Het doel van deze inzet is dat er voor de kopers weer perspectief ontstaat. De gemeente Helmond pakt de ondersteuning mijns inziens voortvarend op, dit vind ik belangrijk voor de ondersteuning van de gedupeerden.

**Vraag 5: Hoe kan het dat dit frauduleuze garantiefonds, na diverse berichten in de media, meldingen bij DNB en Kamervragen, nog steeds kan opereren? Neemt u maatregelen om ontwikkelaars, (onder)aannemers, gemeenten en huizenkopers beter te informeren over malafide garantiefondsen?**

**Antwoord:**

Momenteel loopt een gerechtelijke procedure tegen de bestuurder van Betaal Garant Nederland. Betaal Garant Nederland is een commanditaire vennootschap, met als enige beherend vennoot Stichting Hortus Hoogeveen en enig bestuurder Alberto W. De Rechtbank Overijssel heeft genoemde bestuurder een gevangenisstraf opgelegd voor de duur van drieëndertig maanden en hem ontzet van het recht om statutair bestuurder van een rechtspersoon te zijn voor een periode van vijf jaar. Er is nog geen onherroepelijk vonnis geweest omdat genoemde bestuurder hoger beroep heeft ingesteld. De Kamer van Koophandel (KVK) kan pas tot uitschrijving van een natuurlijk persoon overgaan als iemand definitief is veroordeeld. Dit gebeurt op het moment dat de KvK van de rechtbank of het gerechtshof een onherroepelijk vonnis of arrest met een bestuursverbod heeft ontvangen. Het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden heeft laten weten dat het hoger beroep nog niet is afgerond.

Op het verzoek van mijn departement heeft de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie een bericht over malafide waarborg- garantieverzekeraars via een nieuwsbrief verspreid onder haar leden. Daarnaast heeft de Nederlandse Vereniging van Banken het signaal afgelopen zomer voorgelegd aan haar leden.

**Vraag 6: Op welke wijze kunnen de huizenkopers hun recht halen? Vindt u dat zij daarmee voldoende beschermd worden?**

**Antwoord:**

Indien marktpartijen op basis van privaatrechtelijke overeenkomsten aangegane verplichtingen jegens huizenkopers niet nakomen, kunnen huizenkopers hun gelijk afdwingen via een gerechtelijke procedure. Parallel kan de overheid – afhankelijk van de situatie – een faciliterende rol spelen in de zoektocht naar een passende oplossing. Daarnaast kunnen consumenten signalen over malafide praktijken onder garantiefondsen/afbouwverzekeraars delen met de financieel toezichthouders De Nederlandsche Bank (DNB) en de Autoriteit Financiële Markten (AFM). Signalen over mogelijke verzekeraars zonder vergunning passen binnen het aandachtsgebied van DNB en signalen over misleidende informatieverstrekking binnen het aandachtsgebied van de AFM. In het contact tussen mijn departement en DNB benadrukte de financieel toezichthouder dat men dergelijke signalen altijd zeer serieus neemt en zorgvuldig beoordeelt. De toezichthouders kunnen in het uiterste geval hun handhavingsmiddelen inzetten om te zorgen dat onrechtmatige activiteiten worden gestaakt.

**Vraag 7: Verwacht u van huizenkopers dat zij de informatie die wordt verstrekt op basis van de informatieplicht in de Wet kwaliteitsborging, volledig begrijpen? Op welke wijze zorgt u ervoor dat aannemers begrijpelijke informatie verstrekken? Heeft u zich ervan vergewist dat dit effect ook wordt bereikt?**

**Antwoord:**

Hoewel huizenkopers ten aanzien van het kopen van een woning in eerste instantie een eigen verantwoordelijkheid hebben, betekent dit niet dat huizenkopers zichzelf dienen te bekwamen in alle facetten omtrent woningbouw. Wel meen ik dat het belangrijk is dat zij informatie inwinnen of advies vragen, dit gezien de duur en de omvang waarvoor betalingsverplichtingen worden aangaan. Informatie en advies dient zo toegankelijk mogelijk te zijn. Tevens verwacht ik een meer proactieve rol van de professionele betrokken partijen in hun relatie met de huizenkopers. Zij dienen de huizenkopers zo veel mogelijk te helpen, om te voorkomen dat deze gebruikmaken van onbetrouwbare afbouwgaranties.

Reeds wordt ongeveer 85 procent van de koopwoningen gebouwd onder een garantie- en waarborgregeling met het keurmerk van de Stichting GarantieWoning. Deze stichting is een particulier initiatief van Bouwend Nederland, NEPROM en WoningBouwersNL (voorheen NVB Bouw). Er zijn geen signalen dat zich hier misstanden voordoen, zoals in het onderhavige geval.

Met de informatieplicht in de Wet kwaliteitsborging wordt beoogd dat de opdrachtgever/huizenkoper altijd de juiste informatie krijgt over de wijze waarop een aannemer is verzekerd. Deze informatie is onderdeel van de aaneemovereenkomst en dient schriftelijk en ondubbelzinnig te worden verstrekt. Hiervan kan niet worden afgeweken. Het betreft de omvang van de verzekering of de financiële zekerheid, de dekkingsgraad, de looptijd en de som waarvoor deze is afgesloten. In de wet is tevens opgenomen dat de informatie op duidelijke en begrijpelijke wijze dient te worden verstrekt. Om dit te bewerkstelligen heb ik onderzoek in gang gezet om een hulpmiddel te ontwikkelen (een kwaliteitsindicator), waarmee voor de

opdrachtgever/huizenkoper duidelijk wordt hoe de aannemer is verzekerd. Op basis van deze informatie 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.

**Vraag 8: Wat is de uitkomst van uw onderzoek naar het aanpakken van frauduleuze garantiefondsen? Welke extra maatregelen gaat u nemen?**

**Antwoord:**

Naar aanleiding van de eerdere berichtgeving over de rol van het garantiefonds Betaal Garant Nederland in Brielle heeft mijn departement contact gehad met de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie (KNB), de Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) en De Nederlandsche Bank (DNB).

De KNB heeft op verzoek van mijn departement een signaal over malafide garantiefondsen uitgestuurd naar alle leden via een nieuwsbrief. Dit signaal bevatte een oproep aan leden om ervaringen met frauduleuze garantiefondsen met de KNB en mijn departement te delen. Uit een uitvraag onder de leden van de NVB bleek dat de reagerende partijen bij het verstrekken van een hypotheeklening voor een nieuwbouwwoning het beleid van NHG volgen om voldoende zekerheid te verkrijgen over de dekking van de afbouwgarantie. Ik moedig alle kredietverstrekkers aan om deze lijn te volgen. NHG stelt in haar Voorwaarden en Normen dat voor een restschuldsverzekering voor hypotheekverstrekking bij nieuwbouwwoningen een waarborgcertificaat dient te zijn afgegeven door een instelling aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend. Uit een dergelijk certificaat blijkt dat grote financiële risico's voor de woningkoper zijn afgedekt. De instellingen aan wie de Stichting GarantieWoning haar keurmerk heeft verleend (de keurmerkhouders) zijn terug te vinden op de website van de stichting: [www.garantiewoning.nl](http://www.garantiewoning.nl)

In de beantwoording van eerdere Kamervragen gaf de minister van Financiën reeds aan dat er geen specifieke wettelijke voorschriften gelden voor afbouwverzekeringen. Wel gaf hij aan dat in algemene zin de Wet op het financieel toezicht (en de daarop gebaseerde regels), de regels van de gedelegeerde verordening solvabiliteit II en het BW wat betreft verzekeringen en in het bijzonder schadeverzekeringen van toepassing zijn.<sup>1</sup> Uit de gesprekken met DNB over afbouwverzekeraars kwam niet naar voren dat een uitbereiding van de toezichtbevoegdheden op dit onderwerp de toezichthouder kan helpen om haar mandaat effectiever uit te voeren. Zoals ik reeds aangaf in mijn beantwoording van vraag 6, beantwoordt DNB de signalen die zij ontvangt over frauduleuze activiteiten altijd zorgvuldig.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> In beantwoording op vragen van de leden Koerhuis en Van der Linde (beiden VVD) d.d. 10 januari 2020 is reeds ingegaan op het toezichtmandaat van de AFM en DNB.

<sup>2</sup> In de beantwoording op vragen van het lid Nijboer (PvdA) d.d. 17 februari 2020 is reeds ingegaan op de invulling van DNB van dit toezichtmandaat. Daarbij werd ook benadrukt dat vanwege de toezichtvertrouwelijkheid alleen kan worden ingegaan op de aanpak van signalen in het algemeen.

**Vraag 9: Kunt u een update geven over een vergelijkbare casus in Brielle? Zijn de huizenkopers naar uw mening voldoende geholpen?**

**Antwoord:**

In Brielle hebben vijf van de zes gedupeerde woningeigenaren van de gemeente een renteloze lening ontvangen ter omvang van € 20.000. Deze leningen zijn onder andere ingezet voor de dubbele woonlasten en de overige kosten die gemaakt zijn door het niet kunnen afbouwen van de woningen.

De gemeente heeft met alle eigenaren gesproken over het vervolgtraject. Zij heeft hulp aangeboden om met een aannemer de afbouw van de woningen ter hand te nemen. Daarbij heeft de gemeente aangeboden de voorfinanciering te verzorgen; deze kosten worden vervolgens in de vorm van een renteloze lening verhaald op de eigenaren. Daarbij wordt het terugbetalingstraject van de oorspronkelijke hypotheek van de eigenaren gevolgd.

Alle zes eigenaren gaan in de desbetreffende nieuwbouwwoningen wonen. Een deel van de eigenaren wees het bovenstaande aanbod van de gemeente af. Zij hebben de woningen met eigen middelen afgebouwd.

In de eerdere beantwoording van Kamervragen gaf ik reeds aan dat ik vind dat - gelet op de privaatrechtelijke aspecten van deze problematiek - de gemeente Brielle een uiterste inspanning levert om de gedupeerde huizenkopers naar vermogen tegemoet te komen.

**Vraag 10: Deelt u de opvatting dat het te eenvoudig is voor malafide projectontwikkelaars, aannemers en garantiefondsen om huizenkopers op te lichten? Zo nee, waarom niet?**

**Antwoord:**

Ik vind het van groot belang dat huizenkopers geen disproportionele risico's lopen. Daarnaast is het niet acceptabel als partijen het gebrek aan relevante ervaring en specialistische kennis onder woningzoekenden proberen te misbruiken. De consument moet in staat worden gesteld om een weloverwogen inschatting te maken van de risico's van een nieuwbouwproject. Het is daarvoor belangrijk dat de consument zich op een toegankelijke manier kan laten informeren door de betrokken professionele partijen. Met de inwerkingtreding van de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen wordt met de opgenomen informatieplicht beoogd dat de opdrachtgever/huizenkoper op begrijpelijke wijze de juiste informatie krijgt over de wijze waarop een aannemer is verzekerd tegen eventuele tegenvallers in het bouwproces. Dit verbetert de informatiepositie van de consument, zodat hij eenvoudiger kan beoordelen of hij vindt dat de aannemer waarmee hij in zee gaat voldoende is verzekerd. Daarnaast bestaat er reeds het keurmerk van de Stichting Garantiewoning, waarmee de consument bewust kan kiezen voor een aannemer die bouwt met een gerenommeerde garantie- en waarborgregeling.

Wanneer een marktpartij op basis van een privaatrechtelijke overeenkomst aangegane verplichtingen niet nakomt, kan een consument zijn gelijk afdwingen

via de rechter. Daarnaast is het aan de financieel toezichthouders DNB en de AFM om erop toe te zien dat garantiefondsen en verzekeraars de relevante wet- en regelgeving naleven en op basis van signalen dat dit niet zo is te handelen. Dat gebeurt ook. Als de omstandigheden daarom vragen kan de overheid in aanvulling op het bovenstaande een faciliterende rol spelen in de zoektocht naar een passende oplossing voor de gedupeerden, zoals is gebeurd in Brielle en nu gebeurt in Helmond.

**Vraag 11: Bent u bereid werk te maken van een keurmerk voor garantiefondsen, of een Nationaal Garantiefonds te organiseren en een betrouwbare verzekering verplicht te stellen? Zo nee, waarom niet?**

**Antwoord:**

Er bestaat reeds een dergelijk keurmerk, te weten het keurmerk van stichting Garantiewoning voor garantie- en waarborgregelingen. Zoals ik reeds aangaf in eerdere beantwoording van Kamervragen acht ik het oprichten van een nationaal bouwgarantiefonds met verplichte verzekering niet nodig.<sup>3</sup> Private partijen hebben in de bouwsector goede garantie- en waarborgregelingen in de markt gezet en er is een toezichtorgaan, dat toeziet op de betrouwbaarheid van de aanbieders van deze garantie- en waarborgregelingen. In het algemeen werkt dit in de bouwsector goed. Daarnaast komt met de Wet Kwaliteitsborging een informatieplicht, zodat een consument zich gemakkelijker van de benodigde informatie kan voorzien om een weloverwogen keuze te maken.

(1) Eindhovens Dagblad, 9-10-2020, "Oplossing nog niet in beeld voor vastgelopen woningbouw in Houtse Akker in Helmond", <https://www.ed.nl/helmond/oplossing-nog-niet-in-beeld-voor-vastgelopen-woningbouw-in-houtse-akker-in-helmond~ae5dd30f/>

---

<sup>3</sup> Het betreft hier de beantwoording op vragen van het lid Nijboer (PvdA) d.d. 2 december 2019.