

AH 3407

2021Z08089

Antwoord van minister Ollongren (Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties) (ontvangen 1 juli 2021)

Zie ook Aanhangsel Handelingen, vergaderjaar 2020-2021, nr. 2859

**Vraag 1: Kent u de uitzending van *Kassa* op 8 mei 2021?**

**Antwoord vraag 1**

Ja.

**Vraag 2: Kunt u aangeven of en zo ja welke wettelijke voorwaarden er gelden bij het uitvoeren van een bouwtechnische keuring?**

**Antwoord vraag 2**

Bij het kopen van een woning heeft een koper wettelijk gezien een onderzoeksplicht en de verkoper een meldingsplicht. Een bouwtechnische keuring kan helpen deze onderzoeksplicht dan wel meldingsplicht in te vullen. Aan de inhoud van een bouwtechnische keuring zelf zijn geen wettelijke eisen gesteld. Wel zijn er wettelijke kaders voor het bouwen van woningen. Bij een bouwkundige keuring mag een koper of verkoper ervan uit gaan dat er minimaal aan de eisen van het Bouwbesluit wordt getoetst.

Binnen de bestaande wettelijke kaders hebben verschillende organisaties van bouwkundig keurders standaarden ontwikkeld. Een voorbeeld hiervan is de Stichting Nederlands Register Bouwkundig Inspecteurs (NRBI). Bouwkundige keurders die zijn aangesloten bij het NRBI keuren aan de hand van een uniform format en worden stelselmatig gecontroleerd op uitvoering van de inspectie. De aanvrager van een inspectie kan in een openbaar en transparant register een

register bouwkundig inspecteur vinden. Ook kan hij of zij lezen hoe anderen deze inspecteur ervaren hebben.

**Vraag 3: In hoeverre acht u de huidige voorwaarden rondom bouwtechnische keuringen afdoende in het licht van praktijken waarbij keurders ingehuurd door een verkopende partij grote gebreken niet aantonen in het bouwkundig rapport en kopers met grote additionele kosten worden opgezadeld?**

#### **Antwoord vraag 3**

Een bouwkundige keuring kan voorkomen dat een koper voor onaangename verrassingen komt te staan na aankoop van een woning. Indien er bij de keuring gebreken worden geconstateerd, verwacht ik dat keurders zo objectief mogelijk inzichtelijk maken hoeveel kosten het in goede staat brengen van die gebreken met zich meebrengt, zodat kopers weten op welke kosten zij de komende jaren moeten rekenen.

Uit de gesprekken die ik met de branche heb gevoerd concludeer ik dat verdere professionalisering van de branche nodig is. Daarnaast ligt door de voorwaarden die sommige bouwtechnisch keurders hanteren het risico voor het niet goed uitvoeren van een keuring te veel bij de consument en te weinig bij de keurder zelf. Ook daarover zal ik het gesprek met de branche aangaan.

**Vraag 4: Kent u het voornemen om het ABC-taxatiemodel te introduceren? Zo ja, wat vindt u van het model waarbij taxateurs taken van bouwkundigen overnemen? Acht u het waarschijnlijk dat op deze manier bij keuringen nog vaker grote onvolkomenheden over het hoofd worden gezien?**

#### **Antwoord vraag 4**

Ik ben bekend met het nieuwe modeltaxatierapport. Dit wordt ook wel het ABC-model genoemd. Met de doorontwikkeling van het modeltaxatierapport wordt vanuit de sector een nadere stap gezet om consumenten beter inzicht te geven in de bouwkundige staat en energetische kwaliteit en van de woning. Zo krijgen consumenten met dit nieuwe modelrapport een indicatie van de risico's op korte en lange termijn en potentieel bijkomende kosten ten aanzien van herstel van

onderhoudsachterstand, eventuele funderingsproblematiek en overige bouwkundige gebreken van de woning.

Het taxatierapport vervangt daarmee niet de bouwkundige keuring. Daar waar al een bouwkundige keuring beschikbaar is, kan deze worden gebruikt door de taxateur. Op die manier kan worden voorkomen dat een consument dubbel betaalt voor soortgelijke informatie. Ik verwacht daarom niet dat er vaker grote onvolkomenheden over het hoofd worden gezien. Het kan juist helpen bouwkundige gebreken eerder op te merken.

**Vraag 5: Deelt u de mening dat er risico's gepaard gaan met het feit dat bouwkundig inspecteur een vrij beroep is waardoor de kwaliteit voor de consument niet gewaarborgd is? Zo ja, bent u van plan voorstellen te doen om de kwaliteit van bouwkundige keuringen te waarborgen? Zo nee, waarom niet?**

**Vraag 17: Hoe zorgt u ervoor dat bouwtechnische keuringen onafhankelijk en betrouwbaar plaatsvinden en dat als er toch gebreken blijken te zijn de consument wordt gecompenseerd? Wilt u daartoe het hele stelsel herzien?**

**Antwoord vragen 5 en 17**

Ik deel de mening dat bouwtechnische keuringen betrouwbaar en onafhankelijk moeten zijn. Ik ben daarom blij met de initiatieven die de sector zelf neemt om de kwaliteit voor consumenten beter te waarborgen. Ik zie wel een risico in het feit dat niet alle keurders zijn aangesloten bij dit soort initiatieven en dat de standaarden die gesteld worden (nog) niet door alle aangesloten organisaties gedeeld worden. Ik roep de branche op hier verbeteringen in door te voeren. Het stellen van wettelijke voorwaarden of een herziening van het stelsel zie ik vooralsnog niet als oplossing voor het verbeteren van de onafhankelijkheid en kwaliteit van de sector. Als er onvoldoende progressie wordt gemaakt sluit ik aanvullende maatregelen niet uit.

**Vraag 6: Bent u het ermee eens dat er onvoldoende sprake is van onafhankelijkheid en kwaliteit van bouwtechnische keuringen? Waarom wordt er geen enkele voorwaarde gesteld aan de opleiding, ervaring of kwaliteit van**

**bouwtechnische keurders? Aangezien iedereen zich keurder mag noemen, is dit toch vragen om ellende?**

**Vraag 13: Deelt u de opvatting dat bouwtechnische keuringen betrouwbaar en onafhankelijk moeten zijn, aangezien goede bouwtechnische keuringen mensen voor grote schades kunnen behoeden maar als een kan in de zak wordt gekocht je niets hebt? Vindt u dat dat nu onvoldoende geborgd is?**

**Vraag 14: Wat vindt u van het idee om bouwkundige keuringen te verplichten en uit te laten voeren door gerenommeerde bureaus met duidelijke voorwaarden? Kunt u dit ook bezien in het licht van het probleem dat steeds meer woningen te maken krijgen met funderingsschade?**

**Antwoord vragen 6, 13 en 14**

Ik maak mij zorgen over de onafhankelijkheid van bouwtechnische keuringen. Uit mijn gesprekken met de markt leid ik af dat in sommige gevallen bewust een te lage inschatting wordt gemaakt van de kosten die de koper zou moeten maken om de woning in goede staat te brengen. Zo zou een keuring die wordt uitgevoerd voor een verkoper vaak tot een lagere inschatting van de kosten leiden dan een keuring die wordt uitgevoerd voor een koper. Dat vind ik onjuist. Het zou voor de uitkomst van een keuring geen verschil moeten maken of de keuring door een koper of verkoper wordt aangevraagd. Juist daarom is het zo belangrijk dat keurders zijn aangesloten bij initiatieven die de kwaliteit van het keuringsrapport waarborgen. Vanuit deze initiatieven worden namelijk wel eisen gesteld aan opleiding, ervaring en kwaliteit van bouwtechnische keurders. Het verplicht laten uitvoeren van een bouwkundige keuring door gerenommeerde bureaus zie ik vooralsnog niet als een oplossing voor dit probleem. Wel moedig ik de sector aan om transparanter te zijn over de verschillen in kwaliteit en voorwaarden tussen bouwtechnisch keurders.

**Vraag 7: Deelt u de zorgen over het keurmerk vakkundig gekeurd? Vindt u het ook onacceptabel dat mensen die een bouwtechnisch keurder die werkt onder dit keurmerk inhurden bij gebleken fouten alsnog voor de kosten opdraaien?**

**Vraag 8: Wat is een keurmerk waard als via omwegen alsnog de consument ervoor opdraait als keurders fouten maken? Bent u bereid op te (laten) treden tegen deze praktijk en te zorgen dat consumenten die erop mochten vertrouwen dat ze een degelijke keurder hadden worden beschermd als de keuring waardeloos was?**

#### **Antwoord vragen 7 en 8**

Voor keurders die zijn aangesloten bij het keurmerk *Vakkundig Gekeurd* worden wel degelijk eisen gesteld aan opleiding, ervaring en kwaliteit. Daarnaast kunnen consumenten die een conflict hebben met een keurder die bij het keurmerk is aangesloten, terecht bij een onafhankelijke geschillencommissie. Omdat het keurmerk recentelijk is ontwikkeld, zijn deze eisen nog volop in ontwikkeling. Ik moedig de inzet van het keurmerk op verdere professionalisering van het initiatief door middel van opleidingsprogramma's en registratie op persoonsniveau, interne audits en verdere specificatie van de normen daarom aan. Omdat Vakkundig Gekeurd een initiatief is van de makelaarsorganisatie VastgoedPro dient het keurmerk extra waakzaam te zijn op eventuele belangenverstrengeling tussen makelaars en aangesloten keurders.

**Vraag 9: Bent u op de hoogte van het feit dat er in algemene voorwaarden van keuringsbureaus nog steeds zogenaamde zwarte en grijze bedingen worden opgenomen? Zo ja, bent u bereid richting de brancheorganisaties duidelijk te maken dat dit niet is toegestaan en dat consumenten zo op het verkeerde been worden gezet?**

#### **Antwoord vraag 9**

Ja, daarvan ben ik op de hoogte. Ik ben met u van mening dat in de verdere professionalisering van de branche ook de algemene voorwaarde met betrekking tot aansprakelijkheid verder gespecificeerd dient te worden. Vanuit het Burgerlijk Wetboek is beperking van de aansprakelijkheid niet mogelijk. Tegelijkertijd signaleer ik dat als bouwtechnisch keurders oneindige aansprakelijkheid willen verzekeren, zij de kosten die dat met zich meebrengt (deels), zullen doorberekenen in hun prijzen. Dit terwijl ik het belangrijk vind dat keuringen betaalbaar blijven. Om die praktische reden werkt Vakkundig Gekeurd op dit moment samen met verzekeraars aan branche brede afspraken over de hoogte van aansprakelijkheid

voor verzekering. Deze afspraken zouden niet mogen afdoen aan de rechten van de consument. Ik zal meekijken op deze te maken afspraken.

**Vraag 10: Klopt het dat makelaars soms fees, zogenaamde leadvergoedingen, opstrijken van keurders?<sup>1</sup> Deelt u de mening dat dit direct moet stoppen vanwege de verstrengelde belangen aangezien de onafhankelijkheid immers wordt geschaad? Zo ja, hoe gaat u dit stoppen? Zo nee, waarom laat u deze onderlinge betalingen voortduren?**

**Vraag 12: Welke rol ziet u hier voor de brancheorganisaties en aan- en verkoopmakelaars om consumenten volledig te informeren en de ruimte te geven om een kwalitatief goede bouwkundige keuring uit te laten voeren?**

#### **Antwoord vragen 10 en 12**

Ik deel uw mening dat leadvergoedingen onwenselijk zijn. Ook ik heb signalen ontvangen dat in sommige gevallen leadvergoedingen door keurders worden betaald aan makelaars. Deze leadvergoedingen (van tussen de € 25 en € 80 per keuring) vind ik onwenselijk, vanwege de perverse prikkel die er vanuit gaat. Een bouwtechnische keuring dient volledig onafhankelijk te zijn, en deze prikkel kan ertoe leiden dat een keurder een te lage inschatting maakt van de kosten die de koper zou moeten maken om de woning in goede staat te brengen. Ik moedig zowel bouwkundig keurders als makelaars(organisaties) aan om hier een standpunt tegen in te nemen en met deze lead-vergoedingen te stoppen. De organisaties die ik hierover heb gesproken staan daar welwillend tegenover.

**Vraag 11: Hoe beoordeelt u op dit moment de druk op kopers om af te zien van een bouwkundige keuring dan wel een keuring te accepteren van de verkoopmakelaar door het tekort aan woningen?**

#### **Antwoord vraag 11**

---

<sup>1</sup> NRC «Een goede huiskeuring? Dat wordt op een overspannen woningmarkt vooral hinderlijk gevonden» 28 april 2021

Ik maak mij zorgen over het steeds groter wordende aandeel huizen dat wordt aangekocht zonder voorbehouden. Tegelijkertijd staat het kopers vrij om een woning te kopen zonder bouwkundige keuring. Ik vind het wel belangrijk dat kopers een bewuste keuze maken wanneer zij afzien van deze ontbindende voorwaarde. Daarom is in de model-koopovereenkomst voor een bestaande woning sinds 1 februari 2018 standaard de ontbindende voorwaarde van een bouwkundige keuring opgenomen. Een koper moet deze voorwaarde formeel doorhalen om hiervan af te zien en dient in dat geval op een andere wijze invulling te geven aan zijn of haar onderzoeksplicht.

Het feit dat verkoopmakelaars in het aanbieden van een woning al een bouwtechnische keuring overhandigen vind ik juist een goede ontwikkeling. Daarbij geldt uiteraard wel de voorwaarde dat de kwaliteit en onafhankelijkheid van deze bouwtechnische keuring gewaarborgd is.

**Vraag 12: Welke rol ziet u hier voor de brancheorganisaties en aan- en verkoopmakelaars om consumenten volledig te informeren en de ruimte te geven om een kwalitatief goede bouwkundige keuring uit te laten voeren?**

**Antwoord vraag 12**

Zie het antwoord op vraag 10

**Vraag 13: Deelt u de opvatting dat bouwtechnische keuringen betrouwbaar en onafhankelijk moeten zijn, aangezien goede bouwtechnische keuringen mensen voor grote schades kunnen behoeden maar als een kan in de zak wordt gekocht je niets hebt? Vindt u dat dat nu onvoldoende geborgd is?**

**Antwoord vraag 13**

Zie het antwoord op vraag 6.

**Vraag 14: Wat vindt u van het idee om bouwkundige keuringen te verplichten en uit te laten voeren door gerenommeerde bureaus met duidelijke voorwaarden?**

**Kunt u dit ook bezien in het licht van het probleem dat steeds meer woningen te maken krijgen met funderingsschade?**

**Antwoord vraag 14**

Zie het antwoord op vraag 6.

**Vraag 15: Kunt u zich vinden in het standpunt dat zowel makelaars als keurders een zorgplicht hebben en daarom aansprakelijk moeten zijn wanneer bij de verkoop van een woning niet aangetoonde gebreken leiden tot grote financiële schade? Zo nee, waarom niet?**

**Antwoord vraag 15**

Makelaars en keurders hebben inderdaad een zorgplicht. Een inspecteur of makelaar kan echter niet in alle gevallen de noodzakelijke kosten goed en volledig kan inschatten. Soms komt het voor dat er meer gebreken achter een bepaalde constatering tevoorschijn komen bijvoorbeeld omdat een inspecteur of makelaar vanuit de ARBO wet niet goed onder de vloer of op het dak kan kijken. Daarnaast hebben veranderende prijzen en de beschikbaarheid van aannemers invloed op de kosten die uiteindelijk gemaakt worden. Een bouwkundig keurder blijft een ondersteunende partij in het aankoop- of verkoopproces, maar ontslaat de koper/verkoper niet van zijn of haar onderzoeksplicht/informatieplicht.

**Vraag 16: Kunt u ingaan op de genoemde voorbeelden in Kassa, waar mensen met kostenposten van vele tienduizenden euro's blijven zitten, ondanks de inhuur van een bouwtechnische keurder? Wat vindt u dat er aan de hand is en beter moet?**

**Antwoord vraag 16**

De situatie die u beschrijft waarbij mensen met kostenposten blijven zitten, ondanks het uitvoeren van een bouwtechnische keuring, betreur ik. Ik heb hierover gesprekken gevoerd met de branche en hieruit heb ik niet kunnen afleiden dat keurders bewust grote gebreken weglaten uit het bouwkundig rapport. In de gesprekken heb ik ook stilgestaan bij de eisen die worden gesteld aan een

bouwtechnische keuring en de voorwaarden die keurders hanteren. Uit de gesprekken concludeer ik dat verdere professionalisering van de branche nodig is. Daarnaast ligt door de voorwaarden die sommige bouwtechnisch keurders hanteren het risico voor het niet goed uitvoeren van een keuring te veel bij de consument en te weinig bij de keurder zelf. Daarover zal ik het gesprek met de branche aangaan.

**Vraag 17: Hoe zorgt u ervoor dat bouwtechnische keuringen onafhankelijk en betrouwbaar plaatsvinden en dat als er toch gebreken blijken te zijn de consument wordt gecompenseerd? Wilt u daartoe het hele stelsel herzien?**

**Antwoord vraag 17**

Zie het antwoord op vraag 5.