

Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

> Retouradres 20011 2511 DP Den Haag

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-  
Generaal  
Postbus 20018  
2500 EA Den Haag

Turfmarkt 147  
Den Haag  
20011  
2511 DP Den Haag

**Kenmerk**  
2018-0000039301

**Uw kenmerk**

Datum 24 januari 2018  
Betreft Voorbehouden bij woningaankoop

Bij brief van 6 juli 2017 heeft mijn voorganger u geïnformeerd over het gebruik van voorbehouden bij woningaankoop.<sup>1</sup> Met deze brief informeer ik u, mede namens de minister van Financiën, over de voortgang op dit dossier. Ik kan u melden dat de branche- en consumentenorganisaties overeenstemming hebben bereikt over een nieuwe versie van het modelkoopcontract. Ook informeer ik u over de tweede fase van het onderzoek naar het gebruik van voorbehouden bij woningaankoop.

De afgelopen periode is met de brancheorganisaties NVM en VBO Makelaar gesproken over mogelijke risico's die consumenten lopen bij het afzien van voorbehouden in het koopproces. Daarbij is onder meer afgesproken dat zou worden verkend of naast het voorbehoud van financiering ook het voorbehoud van bouwkundige keuring kan worden opgenomen in de modelkoopovereenkomst, die als standaard voor de markt fungeert. De brancheorganisaties en consumentenorganisaties NVM, VBO Makelaar, VastgoedPRO, Vereniging Eigen Huis en de Consumentenbond zijn hier vervolgens nader over in gesprek gegaan. Dit heeft nu geleid tot overeenstemming over een wijziging van de modelkoopovereenkomst.

In het nieuwe modelkoopcontract, dat per 1 februari a.s. in zal gaan, zal zowel het voorbehoud van financiering als het voorbehoud van de bouwkundige keuring standaard worden opgenomen. De markt neemt hiermee zelf een stap om ervoor te zorgen dat de risico's die consumenten lopen, verkleind worden. Indien het modelkoopcontract gebruikt wordt, is het verplicht om in de definitieve koopovereenkomst expliciet aan te geven waar er afgeweken wordt van het modelkoopcontract. Het afzien van voorbehoud van financiering of bouwkundige keuring wordt dan door middel van een doorhaling zichtbaar, waarmee het bewustzijn bij kopers wordt versterkt. De verwachting is dat het standaard opnemen van beide voorbehouden in het modelkoopcontract een positief effect zal hebben op het aantal consumenten dat de voorbehouden meeneemt in de definitieve koopovereenkomst. Dit effect zal uiteraard het grootst zijn wanneer de

---

<sup>1</sup> Tweede Kamer, vergaderjaar 2016-2017, 32847-304

aangesloten makelaars de modelovereenkomst in alle gevallen gebruiken. Deze boodschap zal ik ook overbrengen in mijn contact met de brancheorganisaties.

Aanvullend op het standaard opnemen van het voorbehoud van bouwkundige keuring is afgesproken dat er in de nieuwe modelkoopovereenkomst in de toelichting expliciet zal worden gewezen op de risico's omtrent het afwijken van de voorbehouden van financiering en bouwkundige keuring. Ook hiervan wordt verwacht dat dit kan helpen om de risico's die consumenten lopen te verkleinen. Kopers worden hiermee duidelijker gewezen op de potentiële gevolgen van het niet opnemen van een voorbehoud van financiering of bouwkundig voorbehoud.

Het opnemen van het voorbehoud van bouwkundige keuring in de modelovereenkomst en de toelichting dat afwijken van de voorbehouden van financiering en bouwkundige keuring een risico kan vormen voor de consument, zie ik als een belangrijke stap om de consument in een vaak krappe woningmarkt beter te beschermen. Ik zal echter met de branche- en consumentenorganisaties in gesprek blijven over de risico's voor consumenten en of aanvullende maatregelen of afspraken nodig zijn. Een onderwerp dat hierin eveneens mijn aandacht zal hebben is de transparantie van makelaarstarieven. De brancheorganisaties en consumentenorganisaties zijn hier momenteel over in gesprek.

In de brief van 6 juli 2017 heeft mijn voorganger u tevens geïnformeerd over het gebruik van voorbehouden bij woningaankoop en aangekondigd dat nog een verdiepend vervolgonderzoek zal plaatsvinden. Op dit moment wordt er nog gewerkt aan dit onderzoek, waarbij onder meer wordt gekeken wat de redenen zijn dat consumenten eventueel afzien van voorbehouden en hoe zij het risico dat zij hiermee eventueel lopen inschatten. Ik verwacht u voor de zomer te kunnen informeren over de uitkomsten van het onderzoek.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,

drs. K.H. Ollongren