

ACTUALITEIT*

Voor de Statenvergadering van 26 maart 2018

Onderwerp: **Kettingbeding**

Actualiteit kettingbeding

Verzoek om onderstaand onderwerp te bespreken in de Statenvergadering van 26 maart 2018

Voorzitter, geacht college,

Sinds 1 januari 2018 wordt de koper van een nieuwbouwwoning in de buurt van Schiphol bij de koop gebonden aan een kettingbeding waarin staat dat de koper “verklaart bekend te zijn met het feit dat de woning zich bevindt op een met vliegtuiggeluid belaste locatie en de daaruit voortvloeiende gebruiksbeperkingen’. Kopers moeten bovendien op straffe van een boete van EUR 100.000,-- dit beding opnemen in een eventuele later verkoopovereenkomst. Dit beding vloeit voort uit afspraken die gemaakt zijn tussen gemeenten, provincies, KLM, Schiphol en de voormalig staatssecretaris.

In antwoord op onze schriftelijke vragen (105/2017) laat GS weten dat hier geen sprake is van een privaatrechtelijke overeenkomst waarbij inwoners afstand doen van rechten.

In een uitzending van het tv programma de Monitor¹ trekt een omgevingsrechtsjurist echter een volstrekt andere conclusie. Volgens advocaat René Rensing doe je door een dergelijke verklaring te tekenen wél afstand van je recht tot klagen, zo zegt hij in het eerder genoemde tv programma. Hij wijst daarbij op de EUR 100.000 euro boete die op het ‘niet overbrengen van de informatie’ aan volgende bewoners staat. “Als het alleen om informeren gaat, is dat niet nodig.” Volgens de advocaat proberen gemeenten met het kettingbeding zich in te dekken tegen claims van de toekomstige bewoners. Het kettingbeding zal in de rechtszaal volgens de advocaat zeker een rol gaan spelen. ‘Als je de gemeente of de provincie aansprakelijk stelt dan zal een rechter zeggen dat je wist waar je voor tekende. Daar is dit ook heel duidelijk voor bedoeld.’ Advocaat Rensing wijst daarbij op het rapport van de Raad voor Verkeer en Waterstaat, *Vluchten kan niet meer*, uit 2005. Er wordt daarin gesproken over het ondertekenen van een verklaring door bewoners, maar er staat ook: ‘...dat zij afzien van hun klachtrecht. Dit moet uiteraard in een adequaat juridisch kader worden gegoten.’ De advocaat concludeert dat het kettingbeding dat ‘adequaate juridisch kader’ is.

Toch benadrukt GS in de uitzending echter dat de bedoeling van het kettingbeding louter informatievoorziening is.

Het bevreemdt GroenLinks dat, als het beding louter bedoeld is om kopers vooraf te informeren, zodat ze een weloverwogen keuze kunnen maken, bewoners niet werkelijk geïnformeerd worden over nadelige gezondheidseffecten door fijnstof en langdurige slaapproblemen.

* Actualiteiten kunnen tot uiterlijk vrijdag voorafgaand aan de Statenvergadering om 12.00 uur schriftelijk worden ingediend bij de griffie.

(statengriffie@noord-holland.nl).

Zie verder artikel 48 van het Reglement van orde voor de vergaderingen en andere werkzaamheden van Provinciale Staten en Statencommissies van Noord-Holland 2015.

Reden van spoedeisendheid :

De uitzending van de Monitor en het optreden van de Gedeputeerde daarin, stellen niet gerust, aldus is grote onduidelijkheid ontstaan over de status van het kettingbeding. De beweringen van de jurist en Gedeputeerde Staten zijn volstrekt tegenstrijdig en absoluut niet met elkaar te verenigen. Door schaarste op de woningmarkt worden mensen gemotiveerd een dergelijk beding te accepteren, het minste dat zij daarbij van de overheid mogen verwachten, is dat de strekking van dat beding glashelder is. Dit kan geen uitstel dulden.

Vragen

Klagen?

- Waar is de stelligheid van GS, dat het ondertekenen van het beding geen gevolgen heeft voor het klachtrecht, op gebaseerd? Kunt u ons uitleggen waarom de stelling van de advocaat, dat gemeentes zich aldus proberen in te dekken tegen toekomstige claims, niet klopt?
- Wat is het verband tussen het kettingbeding en de conclusie uit het rapport '*Vluchten kan niet meer*' inzake het afzien van klachtrecht en dit beding?
- Kan de provincie garanderen dat gemeenten of andere aangesproken overheden zich niet op dit beding kunnen en zullen beroepen? Kan de provincie de garantie geven dat het ondertekenen van het beding op generlei wijze afbreuk doet aan de slagingskans van een eventuele klacht?

Informereren?

In de aflevering zegt de Gedeputeerde dat het 'de eigen verantwoordelijkheid is' van mensen om er te gaan wonen.

- Is GS het met GroenLinks eens dat het inmiddels wetenschappelijk aangetoond is dat langdurige blootstelling aan stelselmatige geluidshinder navenante gezondheidsproblemen/gezondheidsrisico's met zich brengt?
- Vindt GS dat burgers hierover middels het genoemde beding afdoende wordt geïnformeerd?
- Is GS bereid om zich in te spannen om een vorm te vinden om nieuwe bewoners op een eerlijkere en betere manier te informeren?

Indiener (naam/namen invullen) F.J. Kramer (GroenLinks). R.P.M. Kocken (GroenLinks)

ⁱ https://www.npo.nl/de-monitor/20-02-2018/KN_1696765