



TER BESLUITVORMING

Nota actief openbaar

Ja

Onze referentie

2023-0000580981

Datum

12 september 2023

Aan De Minister van BZK
Van de Directie Wonen

nota

Uitwerking Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen en
Koopproces

Samengewerkt met

CZW en FEZ

Bijlage(n)

0

Aanleiding

U heeft in het Commissiedebat Woningbouwopgave en koopsector van 5 juli jongstleden de Kamer toegezegd voor Prinsjesdag te informeren over de voortgang van het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen. Met deze brief geeft u daar invulling aan. Ook doet u met deze brief de motie af die de regering verzoekt sterker te sturen opdat betaalbare woningen voor starters mogelijk worden. Tot slot informeert u de Kamer over de voortgang van het koopproces (makelaars).

Geadviseerd besluit

U wordt gevraagd akkoord te gaan met verzending van de brief incl. de bijlage van het NEN (advies op proces biedlogboek).

Kern

Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen

Met de brief schetst u de ontwikkelingen ten aanzien van het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen. In de Kamerbrief van 7 februari jl. over meer kansen voor koopstarters heeft u al enkele kenmerken van het fonds gedeeld. Namelijk: het fonds is beschikbaar voor starters met een huishoudinkomen van max. €80.000, de koperskorting is maximaal €50.000 en er moet sprake zijn van 50% cofinanciering van derden. Ook wordt de betaalbaarheidsgrens (€ 355.000) gehanteerd als maximumprijs. In aanvulling hierop geeft deze voorliggende brief aan dat het fonds zich richt op nieuwbouwwoningen en dat er bij de mate van waardedeling aangesloten wordt bij de *Fair Value* verhouding. Deze is voor corporaties reeds verplicht om te volgen en is recent herijkt. Naar verwachting wordt deze nieuwe Fair Value verhouding dit najaar gepubliceerd in de RTIV.

Afgelopen maanden heeft er veel intern overleg plaatsgevonden met FEZ, CZW en financiën over de juridisch financiële uitwerking van het Fonds. Dit is belangrijk omdat de juridische structuur robuust en toekomstbestendig moet zijn om enerzijds starters te beschermen tegen onnodige risico's en anderzijds omdat bij verschillende partijen het idee leeft om dit fonds later verder te vullen. Hierdoor dient er uiterst secuur gewerkt te worden en dit kost tijd.

De juridische complexiteit kent verschillende elementen:

1. De Kamer heeft gevraagd OpMaat te betrekken bij de uitwerking, maar het is juridisch gezien lastig om zomaar een opdracht te gunnen aan 1 partij.
2. In de opzet voert de uitvoerder de facto een subsidieregeling uit voor BZK en om dit te doen moet er voldaan worden aan verschillende voorwaarden.
3. Financieel gezien wijkt de 'Koperskorting' die het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen verwacht aan te bieden af van meer reguliere instrumenten zoals reguliere subsidies of leningen. Hierdoor moeten bepaalde elementen voor het eerst worden uitgezocht.

Onze referentie
2023-0000580981
Datum
12 september 2023

Op dit moment lopen gesprekken met OpMaat over de uitwerking van het Fonds conform de toezegging van de Tweede Kamer. Er is echter nog geen sprake van een formele subsidierelatie, waardoor de precieze rol en verantwoordelijkheid van OpMaat niet gespecificeerd is en daarom niet gecommuniceerd kan worden. Ook met ontwikkelaars lopen nog gesprekken over de uitwerking onder meer over revolvering van het fonds (zie bijlage voor meer info). De ambitie is nu om de regeling in 2024 open te stellen. Voor die tijd kunt u de Kamer informeren over de specifieke details van inschrijving en de uitvoering.

Vervolgproces:

Er lopen gesprekken met ontwikkelaars over de vormgeving van de cofinanciering. Deze keuze heeft invloed op het aantal starters dat geholpen kan worden en de revolverende werking van het Fonds. Hier dient binnenkort een keuze over gemaakt te worden hier zult u binnenkort verder in worden meegenomen. Ook is BZK met het ministerie van financiën in gesprek over het juist invullen van de financiële verantwoording van het fonds.

Koopproces

NEN

- In uw brief van juli 2022 aan de Tweede Kamer heeft u vermeld dat u wilt dat er één marktbrede norm komt voor een biedlogboek. De consument is dan niet langer afhankelijk van het proces of de makelaar die je kiest of je een biedlogboek dat aan minimale eisen voldoet krijgen aangeboden. Het Nederlands Normalisatie Instituut heeft in uw opdracht verkend of het opstellen van een marktbrede norm door de sector haalbaar was. De uitkomst van deze verkenning was een positief advies om te starten met het ontwikkelen van een set met minimale eisen waaraan een biedlogboek moet voldoen. Daartoe een vervolgopdracht gegeven aan het NEN om een Nederlands Technische Afspraak (NTA) om het biedlogboek te ontwikkelen samen met belanghebbende partijen. Er hebben zich 16 partijen gemeld die deelnemen aan het ontwikkelen van de NTA. Naar verwachting is medio volgend jaar de NTA gereed. Het rapport van het NEN waarin ook de lijst met deelnemers aan de NTA staat voegt u toe bij deze brief.

Evaluatie

- U meldt dat de u begin 2024 start met een evaluatie om te onderzoeken wat de effecten zijn geweest van de ondertekening van het Verbeterplan op de transparantie van het koopproces en of deze vorm van zelfregulering door de markt voldoende werkt. Het biedlogboek, de uitvoering van het vereniging overstijgend tuchtrecht en het Klachtenloket Vastgoedprofessionals maken onderdeel uit van deze evaluatie. Gekeken

zal worden of er nog extra maatregelen nodig zijn om tot een transparanter koopproces te komen. U informeert de Kamer medio 2024 over de uitkomsten van de evaluatie.

Onze referentie
2023-0000580981
Datum
12 september 2023

Toelichting

Afgedane Moties en toezeggingen:

Met de Kamerbrief doet u de volgende motie af¹:

- De motie van de leden Boulakjar (D'66) en de Groot (VVD) van 30 maart 2023 verzoekt de regering om sterker te sturen, zodat echt betaalbare woningen voor starters mogelijk worden.

En de volgende toezegging:

- De Tweede Kamer voor Prinsjesdag te informeren over het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen.

Politieke context

De Tweede Kamer heeft in het Commissiedebat Woningbouwopgave en koopsector van 5 jl. jongstleden veel vragen gesteld over wanneer u hen nader informeert over het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen. Ook zien wij in verkiezingsprogramma's van Volt, BBB, ChristenUnie en VVD wensen om het Fonds verder te vullen met financiële middelen.

Krachtenveld

Er heeft afstemming plaatsgevonden met CZW, FEZ en het ministerie van Financiën.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Motivering

In de openbare versie van deze nota zijn de namen van ambtenaren onleesbaar gemaakt.

Bijlagen

| Volgnummer | Naam | Informatie |
|-------------------|--|-------------------|
| 1 | Kamerbrief Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen en Koopproces | |
| 2 | Advies NEN normdocument Biedlogboek | |

¹ Kamerstukken II, 2022-2023, 32 847, nr. 1018