

Vergaderjaar 2021–2022

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 931**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 12 juli 2022

De koopwoningmarkt blijft krap. Terwijl op sommige plekken in Nederland de stijging van de woningprijzen iets minder hard lijkt te gaan, zijn er nog steeds vaak meerdere mensen die dezelfde woning willen kopen. Die concurrentie op het vinden van een woning maakt het kopen van een woning nóg spannender dan het al is. Je moet vaak in korte tijd veel keuzes maken. Want wat is een woning waard? Hoe veel moet je (over)bieden? En neem je voorbehouden van financiering of bouwtechnische keuring op? Een professional kan je helpen bij het maken van deze keuzes. Als je dat doet, moet je er van uit kunnen gaan dat deze alleen handelt vanuit jouw belang.

Hoe transparanter de werkwijze van een makelaar, hoe meer je er op kan vertrouwen dat deze vanuit jouw belang handelt. Doet een makelaar dat niet, dan kun je dat namelijk zelf zien. In dat geval kan je je makelaar hierop aanspreken en dat waar nodig aankaarten. Daarom ga ik deze kabinetsperiode extra stappen zetten om het koopproces transparanter te maken en kopers en verkopers meer grip te laten krijgen op de aan- en verkoop van hun woning.<sup>1</sup>

Vorig jaar heeft mijn voorganger een verbeterstrategie voor het koopproces gedeeld met uw Kamer.<sup>2</sup> Dit jaar heb ik afspraken gemaakt met makelaarsorganisaties over de stappen die zij gaan zetten om het koopproces transparanter te maken.<sup>3</sup> Met deze brief informeer ik uw Kamer over de voortgang op deze afspraken. Kortgezegd concludeer ik daarbij dat de koplopers in beweging zijn, maar er nog veel nodig is om de hele markt in beweging te krijgen. Daarom kondig ik in deze brief aan aan de slag te gaan met een voorstel voor een wet «eerlijk koopproces».

<sup>1</sup> Deze doelstelling is opgenomen in het Programma Betaalbaar Wonen (Kamerstuk 32 847, nr. 906)

<sup>2</sup> Kamerstuk 32 847, nrs. 742 en 826

<sup>3</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 860

Daarnaast zend ik met deze brief ook de resultaten van een onderzoek naar verschillende biedmethodes aan uw Kamer.

### **Voortgang verbeterplan**

Op 16 februari ondertekende ik samen met NVM, VBO, Vastgoedpro en Vereniging Eigen Huis (VEH) het verbeterplan *Vertrouwen in het koopproces*.<sup>4</sup> In het verbeterplan hebben de makelaarsorganisaties toegezegd om hun gedragscodes op specifieke punten te verduidelijken. Die punten zijn als bijlage bij het plan gevoegd. Daarbij was het streven om de aangepaste gedragscodes per 1 juli 2022 in werking te laten treden.

Belangrijke onderdelen in deze aanpassing waren onder andere het gebruik van een digitaal biedlogboek en het organiseren van vereniging overstijgend tuchtrecht. Alle brancheorganisaties hebben de aanpassing van de gedragscodes inmiddels afgestemd in hun algemene ledenvergaderingen. Ik ben blij te merken dat de regels zoals afgestemd in het verbeterplan daarbij één op één worden overgenomen in de gedragscodes van de drie brancheorganisaties.

De brancheorganisaties hebben aangegeven om het punt over de verstrekking van een geanonimiseerd biedlogboek pas per 1 januari 2023 aan hun leden verplicht te stellen. Hoewel dit minder snel is dan we met het verbeterplan hadden afgesproken, ben ik blij dat de brancheorganisaties per 1 juli al collectief aan de slag gaan. Ik heb met hen afgesproken dat zij het biedlogboek vanaf 1 juli actief gaan promoten bij hun leden en het gebruik ervan aan te moedigen in aanloop naar de verplichtstelling per 1 januari 2023.

Ik zie grote verschillen tussen de brancheorganisaties met betrekking tot het aantal makelaars dat al aan de slag is met het gebruik van (online) biedtools en het verstrekken van een biedlogboek. Daarnaast zijn er verschillen tussen de brancheorganisaties met betrekking tot hoe zij het biedlogboek vormgeven en hoe deze tot stand komt. Ik doe een beroep op de brancheorganisaties om met een uniforme standaard te komen voor het biedlogboek.

Dit verschil in de aanpak benadrukt het belang van wettelijke certificering van het biedproces en het creëren van één standaard. Ik heb de brancheorganisaties van harte uitgenodigd om zichzelf een hoge standaard aan te meten waarmee zij voorsorteren op de wetgeving die ik voorbereid. Die wetgeving gaat ervoor zorgen dat niet alleen bij brancheorganisaties aangesloten makelaars en tussenpersonen verplicht worden tot gebruik van een gecertificeerd biedlogboek, maar dat voor alle makelaars dezelfde regels en dezelfde (informatie)standaarden gelden. Alleen dan kan een koper of verkoper ervan op aan dat het proces eerlijk verloopt.

In het verbeterplan is ook opgenomen dat de brancheorganisaties onafhankelijk verenigingsoverstijgend tuchtrecht organiseren in lijn met de nieuwe gedragscodes. Daarbij zetten de brancheorganisaties zich in om een nieuw, laagdrempelig meldpunt voor consumenten in te richten. Zo weten kopers en verkopers beter waar zij terecht kunnen met klachten en kan er ook daadwerkelijk worden opgetreden als deze klachten gegrond zijn.

De eerste stappen naar verenigingsoverstijgend tuchtrecht zijn inmiddels gezet. Zo zijn de brancheorganisaties het eens over het inschakelen van de geschillencommissie voor het uitvoeren van het verenigingsover-

---

<sup>4</sup> Kamerstuk 32 847, nr. 860

stijgend tuchtrecht. Dit betekent dat er straks één voordeur is waar de consument terecht kan voor meldingen en klachten. Ik ben blij dat de brancheorganisaties uitspraken van de onafhankelijke tuchtrechter zullen overnemen. Dit maakt dat geroyeerde leden van de ene brancheorganisatie, straks ook geen lid meer kunnen worden van een andere brancheorganisatie.

Hoewel ik dit een grote stap voorwaarts vind, blijft het voor mij een punt van aandacht dat makelaars enkel getoetst worden op het tuchtrecht van de brancheorganisatie waarbij zij zijn aangesloten. Daardoor blijven er verschillen in tuchtrechtspraak bestaan tussen de verschillende brancheorganisaties. Het hebben van één standaard voor alle brancheorganisaties is hierin wenselijk. Daarom heb ik de brancheorganisaties verzocht te komen tot één gemeenschappelijke kamer. Dan weet een koper- of verkoper nog beter waar hij van uit mag gaan als hij of zij met een makelaar te maken krijgt.

Ook zijn de eerste stappen gezet om te komen tot een nieuw meldpunt voor kopers en verkopers met een klacht over een makelaar. In het verbeterplan heeft VEH toegezegd hun meldpunt tijdelijk open te houden zodat consumenten ergens terecht kunnen met hun klachten. Het streven was om dit meldpunt april jl. te sluiten omdat werd verwacht dat deze alleen tijdelijk nodig was. Helaas is er voor consumenten vooralsnog geen alternatief vanuit de brancheorganisaties. Ik heb de brancheorganisaties hierop aangesproken en met hen afgesproken dat ze uiterlijk per 1 september hun onafhankelijk meldpunt gereed hebben. Ik dank Vereniging Eigen Huis voor hun flexibiliteit om hun meldpunt tot die tijd open te houden.

### **Wet eerlijk koopproces**

Hoewel er voortgang wordt geboekt op bovengenoemde punten is elke misstand in het koopproces er één te veel. Om snelheid te maken, goede voorbeelden uit de sector tot de norm te maken en om te voorkomen dat er buiten de brancheorganisaties om onwenselijke situaties kunnen blijven voortbestaan, kondig ik nu ook wetgeving aan. Er komt een voorstel voor een wet «eerlijk koopproces» die zal gaan gelden bij de verkoop van woningen.

Dit voorstel zal twee doelen hebben: ten eerste moet het koopproces voor kopers en verkopers transparanter worden. Op die manier voorkomen we bijvoorbeeld dat biedingen tussentijds aan bevriende makelaars worden doorgegeven. Hierbij moeten voor alle partijen dezelfde regels gelden. Op die manier kunnen betrokkenen, met name kopers en verkopers, problemen beter en meer objectief herkennen en bespreekbaar maken. Zoals aangekondigd in het programma betaalbaar wonen, wordt hiervoor gekeken naar de mogelijkheden van certificering van het koopproces en het gebruik van het bidlogboek.

Ten tweede moeten er als er buiten het proces toch nog problemen ontstaan of de regels van het proces overtreden worden, betere mogelijkheden komen om deze aan te pakken. Een voorbeeld hiervan is als iemand bewust niet wordt uitgenodigd voor een bezichtiging. Dit is nu enkel geregeld in het tuchtrecht van de brancheorganisaties. Dit wetsvoorstel moet dus ook regels bevatten over het gedrag van makelaars zelf en regelen wie kan optreden bij overtredingen hiervan.

In de komende maanden ga ik aan de slag met de verdere uitwerking van deze twee elementen die in een wet eerlijk koopproces terug moeten komen. Ik informeer uw kamer dit najaar over de hoofdlijnen van de wet

en het verdere proces. Daarnaast blijf ik de voortgang op zowel de introductie van het biedlogboek als het gezamenlijk tuchtrecht in de markt monitoren. Deze geven namelijk niet alleen richting voor inhoud van dit wetsvoorstel, maar de sector zorgt daarmee ook dat zij goed voorbereid is op deze wetgeving. Ik moedig alle makelaars daarom aan om alvast aan de slag te gaan met het biedlogboek en de aangepaste gedragscodes in de praktijk te brengen.

### **Gelijke kopers, gelijke kansen**

Wetgeving op meer transparantie in het koopproces is geen wondermiddel voor alle problemen die spelen in de koopwoningmarkt. Het doel van de wettelijke aanpak op het koopproces blijft daarbij om kopers en verkopers meer grip te laten krijgen op de aan- en verkoop van hun woning. Tegelijkertijd willen we voorkomen dat wetgeving in het koopproces leidt tot extra prijsstijgingen op de woningmarkt én willen we bevorderen dat alle kopers met eenzelfde uitgangspositie dezelfde kans maken op het kopen van een woning.

#### *Open en gesloten biedingen*

Recent onderzoek dat ik heb laten uitvoeren door de Erasmus Universiteit Rotterdam en de Universiteit van Amsterdam laat zien dat deze drie doelen niet altijd leiden tot dezelfde conclusie over hoe het biedproces er uit zou zien in de ideale wereld. Dit onderzoek wordt gelijktijdig met deze brief aan uw kamer aangeboden. In het onderzoek worden het open biedmodel (Noorse model) en het gesloten biedmodel (in Nederland meest gebruikte model) met elkaar vergeleken op basis van het voorkomen van onnodige prijsstijging, het tegengaan van niet integer handelen en het verbeteren van kansengelijkheid.

De onderzoekers concluderen dat het *open* biedmodel minder gevoelig is voor onnodige prijsstijgingen en niet integer handelen het beste tegen gaat. Tegelijkertijd zorgt een *gesloten* biedsysteem voor een grotere «winkans» voor bieders met minder diepe zakken. Daarbij bestaat wel het risico dat deze bieders een te hoge prijs betalen omdat men bij een gesloten bieding tijdens de bieding niet kan leren van de biedingen van anderen. Naar aanleiding van het onderzoek heb ik besloten in certificering van het biedproces vooralsnog geen specifieke biedmethode voor te schrijven. De keuze voor de gewenste biedmethode ligt daarbij altijd bij de verkoper en nooit bij de betrokken makelaar.

#### *Voorbehouden*

Mijn voorganger heeft aangegeven te verkennen of de voorbehouden van financiering en bouwkundige keuring een verplicht onderdeel kunnen gaan vormen van een koopovereenkomst. Uit deze verkenning is gebleken dat een verplichting achteraf wellicht minder efficiënt is dan betere informatie vóóraf. Als je immers al weet wat de bouwkundige staat van een woning is voordat je een bod uitbrengt, doe je met meer zekerheid een bod. Ook verkopers kunnen er dan beter op vertrouwen dat iemand zich niet later nog terugtrekt of opnieuw wil onderhandelen.

Ik bekijk daarom of ik in de certificering van het biedproces ook eisen kan stellen aan de informatie die vooraf beschikbaar wordt gesteld aan de bieders en verkoper. Daarmee voorkom je dat vertrouwelijke documenten per mail gedeeld worden en zorg je dat alle kandidaat-kopers over dezelfde informatie beschikken. Zo kan bijvoorbeeld vooraf al informatie over de bouwkundige staat van de woning in een voor alle bieders toegankelijke «kluis» geplaatst worden. Ook kunnen kandidaat-kopers zelf

een document of (hypotheek)verklaring bij hun bod voegen waarin staat aangeven dat zij de woning ook daadwerkelijk kunnen betalen. Een aantal kredietverstrekkers en hypotheekadviesketens experimenteert al met deze hypotheekverklaringen bij het doen van biedingen.

### *Platform toegang*

Mijn voorganger heeft aangegeven te verkennen hoe gelijkwaardigheid van platforms beter vormgegeven kan worden. Zo krijgen op dit moment bijvoorbeeld niet alle kopers en makelaars tegelijkertijd toegang tot het woningaanbod. Voordat woningen op Funda komen, worden ze namelijk vaak al gedeeld in voorportalen waar alleen makelaars bij kunnen. Tijdens de Corona periode zorgde dit voor ongelijke kansen omdat niet alle geïnteresseerden de mogelijkheid kregen om de woning te bezichtigen. Nu de corona beperkingen voorbij zijn en de krapte op de woningmarkt iets lijkt af te nemen<sup>5</sup>, lijkt ook deze kansengelijkheid af te nemen. Uiteraard blijf ik in de gaten houden of gelijke kopers ook in de toekomst gelijke kansen hebben op het mogen bezichtigen van een woning.

Wel blijf ik met name toegang tot woningaanbod platforms zoals Funda nauw volgen. Niet alleen vanuit de koper kant, maar ook vanuit de kant van makelaars die op Funda willen adverteren. Daarbij blijft de rol van NVM in relatie tot Funda voor mij een specifiek punt van aandacht. Funda is een belangrijk platform in de Nederlandse koopwoningmarkt en het is lastig voor partijen om te kunnen concurreren zonder dat zij toegang hebben tot Funda. Het is goed dat Funda eisen stelt aan toegang tot het platform, daarmee zorg je voor een goede kwaliteit en voor (betrouwbare-)financiering. Tegelijkertijd moet Funda niet ingezet worden als middel om concurrentie te beperken.

### *Toewijzen nieuwbouw*

Ook de verkoop van nieuwbouwwoningen moet op een eerlijke manier plaatsvinden. In tegenstelling tot bestaande bouw wordt er bij nieuwbouw vaak verkocht op basis van toewijzing en niet door te bieden. Ook daarbij moet je er zeker van kunnen zijn dat het proces eerlijk is verlopen en gelijke kopers gelijke kansen krijgen. Dit is in lijn met de motie van het lid Nijboer.<sup>6</sup>

Ik ben blij om te merken dat de brancheorganisaties van ontwikkelaars de signalen die zij op dit punt ontvangen serieus nemen en hun leden daar op aanspreken. Ook maken zij zich hard om daar waar mogelijk het toewijzingsproces nog transparanter te maken. Zo heeft de NEPROM een handreiking ontwikkeld voor hun leden waarin zij expliciet aangeven hoe een toewijzingsprocedure dient te verlopen. Ook werken zij aan een meldpunt waar consumenten terecht kunnen met klachten over (oneerlijke)toewijzing van nieuwbouw.

Ook gemeenten spelen een belangrijke rol in de eerlijke toewijzing van nieuwbouwwoningen. Zo kunnen gemeenten bij grondverkoop aan een ontwikkelaar de verkoopprocedure vastleggen in de koopovereenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente. Als de gemeente geen grondeigenaar is, sluit de gemeente vaak een anterieure overeenkomst met de ontwikkelaar voor het dekken van de publieke investeringen en het aanpassen van het bestemmingsplan. In dat geval kunnen eisen worden gesteld aan de verkoopprocedure door deze eisen op te nemen in de anterieure overeenkomst.

<sup>5</sup> Zie NVM marktinformatie koopwoningen

<sup>6</sup> Kamerstuk 32 847 , nr. 731

Bij het stellen van eisen aan de verkoopprocedure moeten gemeenten wel oog houden voor wat er wettelijk is toegestaan en voor de beperkingen die de eisen opleggen aan de ontwikkelaar. Zo heb ik signalen ontvangen van ontwikkelaars die vanuit de gemeenten verplicht worden woningen eerst toe te wijzen aan inwoners van de gemeente. Dat zorgt voor ongelijke kansen voor woningzoekenden en is niet toegestaan. In de herziening van de huisvestingwet wordt nader ingegaan op wat hierin wél is toegestaan. Daar waar nodig wil ik gemeenten daarom ondersteunen bij het vaststellen van eerlijke verkoopprocedures via het Expertteam Woningbouw.

### **Tot slot**

Met deze brief schets ik de stappen die ik en marktpartijen zetten om kopers en verkopers meer grip te laten krijgen op de aan- en verkoop van hun woning. Ik concludeer daarbij dat bij de makelaars de koplopers in beweging zijn maar er nog veel nodig is om de hele markt in beweging te krijgen. Zo worden de gedragscodes van alle makelaarsorganisaties aangepast op basis van het verbeterplan dat ik dit voorjaar met de sector ondertekende, maar is het gebruik van het biedlogboek door de leden van deze brancheorganisaties vooralsnog beperkt.

Hoewel er voortgang wordt geboekt op bovengenoemde punten is elke misstand in het koopproces er één te veel. Om meer snelheid te maken ga ik daarom aan de slag met een voorstel voor een wet «eerlijk koopproces». Ik informeer uw kamer dit najaar over hoofdlijnen van de wet en het verdere proces. Daarnaast blijf ik de voortgang op zowel de introductie van het biedlogboek als het gezamenlijk tuchtrecht in de markt monitoren.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,  
H.M. de Jonge