



TER BESLUITVORMING

Nota actief openbaar

Ja

Onze referentie

2022-0000595213

Datum

1 november 2022

Opgesteld door

[Redacted]

Samengewerkt met

CZW, FIN, JUS, VNG

Bijlage(n)

0

Aan De minister voor VRO
Van de directeur Bouwen en Energie

nota

voorstel vervolg gebouwgebonden financiering

Aanleiding

Met deze nota leg ik u de brief voor over gebouwgebonden financiering en ontzorgingsconcepten. De brief is een antwoord op diverse moties en vragen uit de Kamer en op een oproep van een aantal provincies, gemeenten en brancheorganisaties.

Deadline: zo spoedig mogelijk; 7 november niet gehaald

U had toegezegd de brief voor het WGO van 7 november 2022 aan de Kamer te zullen sturen. Deze deadline is helaas niet gehaald. De brief ligt parallel voor bij u en de ministers van FIN en Rechtsbescherming.

Geadviseerd besluit

Ik adviseer u akkoord te gaan met de bijgaande brief, deze te tekenen en aan de Kamer te zenden- *zodra de ministers van FIN en voor Rechtsbescherming ook akkoord zijn.*

Kern

In de brief geeft u aan dat het kabinet het voornemen heeft een wetsvoorstel uit te werken dat een robuuste juridische basis geeft voor gebouwgebonden financierings- en ontzorgingsconcepten. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

- De financiering mag uitsluitend worden aangeboden aan een beperkt publiek;
- Financiering op basis van een zogenoemde 'woonlastenimpacttoets';
- Waarborgen voor consumentenbescherming gelijkwaardig aan reguliere kredietverlening;
- De financiering gaat bij verkoop van de woning in principe over op de volgende woningeigenaar. Verkoper en koper kunnen ook overeenkomen dat de verkoper de openstaande lening aflost of dat de koper de lening herfinanciert.

Het streven is het wetsvoorstel in 2025 in werking te laten treden.

Toelichting

Er is een wet nodig om gebouwgebonden financiering mogelijk te maken. Gemeenten, provincies en marktpartijen willen graag al eerder starten met gebouwgebonden financiering. Hierover is in de brief geschreven: 'Vooruitlopend op inwerkingtreding van het wetsvoorstel kunnen gemeenten en andere partijen bezien of zij al voorbereidingen kunnen treffen voor de uitrol van gebouwgebonden financierings- en ontzorgingsoplossingen en of er met

onderdelen van die oplossingen al ervaring kan worden opgedaan binnen de bestaande juridische kaders.'

Onze referentie
2022-0000595213

Datum
1 november 2022

Politieke context

De brief is een antwoord op meerdere moties en toezeggingen.

Financiële/juridische overwegingen

Het maken van een wetsvoorstel over gebouwgebonden financiering is uitdagend omdat het een nieuwe vorm van financiering betreft en er stevige randvoorwaarden aan de vormgeving zijn om gebruik te kunnen maken van de uitzondering in artikel 1:20, eerste lid, onderdeel a van de Wet Financieel Toezicht (Wft) en om de financiering verantwoord te laten zijn.

Krachtenveld

Gemeenten, provincies en aanbieders van financiering vragen al enige jaren om uiteenlopende varianten van gebouwgebonden financiering. Een eerder concept-wetsvoorstel voor een van die varianten leverde voor de markt geen levensvatbaar product op. Het nu beoogde wetsvoorstel moet een variant op basis van een uitzondering in de Wft mogelijk maken, maar maakt niet alle constructies die in de praktijk zijn uitgedacht mogelijk. De brief is voorbereid met de directie CZW van BZK, JenV (Burgerlijk Wetboek) en FIN (Wet financieel toezicht).

Strategie

Zie kern.

Uitvoering

De hoofdlijnen van het voorstel zijn besproken met de VNG en een aantal deskundigen. Een uitvoeringstoets op de gebouwgebonden financiering zelf, is mogelijk als het wetsvoorstel verder in ontwikkeling is.

Communicatie

N.v.t.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

■

Motivering

In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.