

Vergaderjaar 2024–2025

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1289

BRIEF VAN DE MINISTER VAN VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 10 maart 2025

Via deze brief wil ik u op de hoogte stellen van de uitrol van het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (NFBK) en de beoogde startdatum. In mijn eerdere Kamerbrief¹ en in het recente Kamerdebat van 23 januari 2025 heb ik u namelijk toegezegd dat ik hier zo snel mogelijk uitsluitsel over zal geven.

Tevens zal ik ingaan op de invulling van het amendement Grinwis-De Groot² die het beschikbare budget voor het NFBK verhoogd met € 30 mln. en zal ik een doorkijk geven op de invulling van de motie De Groot-Grinwis³ die oproept om in gesprek te gaan met pensioenfondsen, NHG en verzekeraars voor additionele funding. Als laatste zal ik kort ingaan op de recente toezegging⁴ aan mevrouw Welzijn over de inzet van het fonds op Caribisch Nederland.

Achtergrond

Het NFBK is opgericht omdat er in de maatschappij en vanuit uw Kamer de wens was om een fonds te maken om starters te helpen bij het kopen van een betaalbare nieuwbouwwoning. Dit, omdat het voor starters met een middeninkomen steeds uitdagender wordt om een betaalbare koopwoningen te bemachtigen. In de amendementen die hebben geleid tot de oprichting van het fonds is expliciet opgenomen dat hierbij aangesloten dient te worden bij reeds bewezen en effectieve verkoopoplossingen, zoals Koopstart en Koopgarant⁵. Ook is er aangegeven dat het fonds een revolverend karakter moet hebben en dat prijsopdrijving zo veel mogelijk tot een minimum beperkt moet worden.

¹ Kamerstuk 32 847, nr. 1236

² Kamerstuk 36 600 XXII, nr. 16

³ Kamerstuk 36 600 XXII, nr. 29

⁴ TZ 202502-178

⁵ Kamerstuk 36 200 VII, nr. 52, Kamerstuk 36 410 VII, nr. 15

Stand van zaken NFBK

In de Kamerbrief van juni 2024⁶ heb ik uw Kamer geïnformeerd over de keuze voor de uitvoerders, namelijk SVn en Opmaat, en de oprichting van het fonds. In samenwerking met de uitvoerders ben ik afgelopen maanden hard aan de slag gegaan om een goed werkend fonds op te zetten. Alle partijen willen samen met het NFBK zorgen voor meer betaalbare woningen voor starters. Hierbij is het belangrijk dat ontwikkelaars snel en eenvoudig steun kunnen aanvragen zonder al te veel administratieve barrières. Het aanvraagproces moet echter wel gebeuren binnen de geldende wetten en regels, zoals het staatssteunrecht. Dit heeft tijd gekost. Inmiddels heb ik de staatssteunrisico's gewogen en concludeer ik dat we door kunnen gaan met het fonds.

Vervolg

Nu de seinen op groen staan en de voorbereidingen bijna afgerond zijn, verwacht ik dat het fonds vóór 1 juli open staat voor inschrijvingen. In het geval zich onvoorziene omstandigheden/ontwikkelingen voordoen die de lancering zouden kunnen vertragen, informeer ik uw Kamer tijdig.

SVn en Stichting OpMaat werken op dit moment in gezamenlijkheid aan de inrichting van het fonds, zowel organisatorisch als operationeel. In de komende maanden wordt onder meer het aanvraagportaal ingericht, de website afgerond en de IT-ondersteuning ontwikkeld en geïmplementeerd. Daarnaast wordt er gewerkt aan de markt-uitrol van het fonds in afstemming met relevante stakeholders zoals de NEPROM.

Verdere ontwikkeling NFBK

Het amendement Grinwis-De Groot⁷ voorziet in € 30 mln. extra middelen voor het NFBK. Het totale fondsvermogen komt daarmee uit op € 100 mln. Ik ben voornemens dit bedrag gedurende 2025 toe te voegen aan de subsidiebeschikking zodat meer starters geholpen kunnen worden. De middelen worden in tranches van tussen de € 10 mln. en € 25 mln beschikbaar gesteld aan ontwikkelaars. Dit wordt nader uitgewerkt in de marktuitrol. Het is logisch om eerst de initiële € 70 mln. te verdelen voordat het extra geld wordt aangeboden.

Daarnaast is ook de motie De Groot-Grinwis⁸ aangenomen die oproept om met Pensioenfondsen, NHG en verzekeraars in gesprek te gaan om het fonds verder uit te breiden met private funding. Deze verkenning en gesprekken zullen plaatsvinden nadat het fonds is gestart. Hierbij worden de uitvoerders SVn en Stichting Opmaat vanzelfsprekend bij betrokken. Naast marktinteresse zal specifiek gekeken moeten worden naar de juridische en financiële gevolgen van het openstellen van het fonds voor private partijen. Hier kan ik op dit moment nog niet op vooruit lopen.

Wel wil ik mij vooral richten op gesprekken met pensioenfondsen en verzekeraars. Inzet van het fondsvermogen van NHG resulteert in een minder grote buffer die in slechte economische omstandigheden benodigd is om verliezen op te vangen. Een lager fondsvermogen verhoogt de kans op het eerder aan moeten spreken van het Rijk als achtervang. Dat vind ik niet wenselijk. Ook past dit niet binnen het huidige beleggingsstatuut van de NHG, waarin staat dat de stichting haar vermogen uitsluitend belegd in eersteklas obligaties.

⁶ Kamerstuk 32 847, nr. 1199

⁷ Kamerstuk 36 600 XXII, nr. 16

⁸ Kamerstuk 36 600 XXII, nr. 29

Daarnaast heb ik toegezegd om te kijken naar de inzet van het fonds op Caribisch Nederland. Hierover kan ik u alvast het volgende meegeven. Vanwege afwijkende wet- en regelgeving kan de uitrol van het fonds niet één op één gekopieerd worden. Het zal verder onderzocht moeten worden of dit praktisch kan en of het instrument past bij de lokale context. Ik wil hierbij ook leren van eerdere ervaringen. Zo heeft de politieke wens tot het opzetten van een hypotheekgarantie vergelijkbaar met NHG op Bonaire lang geduurd en sluit het instrument mogelijk niet aan op de specifieke kenmerken van de lokale woningmarkt. SVn heeft daarnaast aangeven niet zomaar dienstverlening te kunnen aanbieden op Caribisch Nederland omdat de markt anders is dan in Europees Nederland en compliance anders uitpakt. Stichting OpMaat heeft in het verleden medewerking verleend aan een verkenning of hun KoopStart/Garant product gebruikt zou kunnen worden in een andere context dan Nederland, maar dit bleek niet één op één mogelijk. Voor Caribisch Nederland kan wellicht hetzelfde gelden. Ik zal dit samen met Stichting Opmaat verder verkennen. Hierover zal ik uw Kamer op een later moment, maar in elk geval na de livegang van het fonds, over informeren.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M.C.G. Keijzer