



TER BESPREKING

Nota actief openbaar

Ja

Onze referentie

2025-0000215604

Datum

5 november 2024

Opgesteld door

[Redacted]

Samengewerkt met

Bijlage(n)

4

Aan
Van

minister VRO
Directie Wonen

nota

Kamerbrief voortgang eerlijk koopproces

Aanleiding

Op 16 februari 2022 heeft BZK samen met NVM, VBO, Vastgoedpro en VEH het Verbeterplan "Vertrouwen in het koopproces", ondertekend. Doel hiervan is het transparanter en eerlijker maken van het koopproces op de woningmarkt. Onderzoeksbureau RIGO heeft in uw opdracht een evaluatie van het Verbeterplan uitgevoerd. Het biedlogboek is hier onderdeel van. Daarnaast heeft het NEN in uw opdracht een Nederlands Technische Afspraak (NTA) vastgesteld over de minimumvereisten waaraan een biedlogboek moet voldoen. Met bijgevoegde brief biedt u de evaluatie en de NTA aan de Tweede Kamer aan. U heeft een eerdere versie van deze brief in november al goedgekeurd, maar deze is aangehouden en geactualiseerd naar aanleiding van de ontwikkelingen rondom de NTA.

Geadviseerd besluit

- Akkoord gaan met het ondertekenen van de Kamerbrief en het versturen hiervan. Gelijktijdig wordt ook het onderzoek van RIGO aan de kamer verzonden.
- Akkoord gaan dat u op korte termijn met de ondertekenaars van het verbeterplan (VEH, NVM en Vastgoed Nederland) om tafel gaat om de vervolgstappen naar een transparanter en eerlijker koopproces te bespreken.

Kern

- Met de brief geeft u een update omtrent de ontwikkelingen rond het koopproces van een woning. U informeert de Kamer over de overeengekomen NTA over het biedlogboek en geeft een reactie op de evaluatie van het verbeterplan van RIGO.
- Kern van de evaluatie is dat door alle partijen veel stappen zijn gezet die waren afgesproken in het Verbeterplan, maar dat de naleving in de dagelijkse praktijk nog te wensen overlaat. RIGO beveelt partijen aan hier extra inspanning op te leveren en, als dit niet lijkt te werken, regulering te verkennen.
- In uw reactie geeft u aan hierover het gesprek met betrokken partijen aan te gaan en gelijktijdig de verkenning naar regulering te starten. Hierbij wijst u erop dat aan regulering nog veel haken en ogen zitten. Het is goed te beseffen dat brancheorganisaties en VEH allen pleiten voor meer regulering.
- Het is uiteindelijk niet gelukt te komen tot een NTA die door alle partijen kon worden gesteund. Uiteindelijk heeft NVM, na een ledenraadpleging, de NTA

niet ondertekend. Dit is gestuit op één punt: de ruimte die de verkoper en makelaar hebben om bij de methode van een gesloten bieding binnenkomende bieding in te zien. De NVM wil zich hieraan niet committeren zolang ongebonden makelaars zich niet aan de NTA hoeven te houden. Verschillende partijen die betrokken waren bij de NTA hebben zich inmiddels in de media geuit over de NTA en het niet meedoen van de NVM daaraan. Daaruit blijkt dat de partijen de bepaling in de NTA ook niet eensluidend uitleggen.

- In uw brief benadrukt u dat u een meer faciliterende rol had in dit proces, de NTA niet van "u" is en blijft u weg van een inhoudelijke interpretatie en appreciatie van dit deel van de NTA, maar stelt u: "Ik vind het jammer dat het partijen niet is gelukt om met de gehele sector te komen tot één gemeenschappelijke lijn, omdat de overeengekomen NTA een goede stap is in de richting van een eerlijker en transparanter koopproces."
- Wij adviseren u om met de drie belangrijkste partijen (NVM, Vastgoed Nederland en Vereniging Eigen Huis) binnenkort zelf om tafel te gaan om te bespreken hoe met dit dossier verder te gaan. Alle drie de partijen zeggen dit te willen en voelen zich gecommitteerd aan verdere stappen om het biedproces te verbeteren.

Onze referentie

2025-0000215604

Datum

5 november 2024

Toelichting

NTA 8061: Biedlogboek

- In het verbeterplan is de concrete afspraak gemaakt om één marktbrede norm te ontwikkelen voor het biedlogboek. Deze NTA geeft hier invulling aan, waarmee ook wordt bijgedragen aan een invulling van de motie van het lid Mooiman (PVV) nr. 1271 die aanspoort om het gebruik van biedlogboeken tot norm te verheffen.
- De NTA ziet op de bescherming van potentiële kopers, kandidaat-kopers, kopers en verkopers van een woning die onder begeleiding staan van een makelaar, woonadviseur of platform.
- De NTA stelt minimumeisen aan het onlinebiedproces (vanaf de registratie van een object tot aan de vrijgave van het biedlogboek), deelname aan het biedproces en de rapportage van dit onlinebiedproces (biedlogboek).
- Met de NTA ben je niet langer afhankelijk van het proces van de makelaar of en wanneer je als kandidaat-koper het biedlogboek krijgt aangeboden. Na het onherroepelijk worden van de koop ontvangen alle kandidaat-kopers realtime een automatische notificatie over de vrijgave van het biedlogboek.
- Op 4 maart jl. is de NTA ondertekend door de sectorpartijen, met uitzondering van de NVM en Realworks. In later overleg heeft de NVM kenbaar gemaakt nog wel achter het Verbeterplan en 95% van de NTA te staan.
- Naar aanleiding van dit NVM-persbericht zijn er in de media verschillende artikelen gepubliceerd waarin wordt gesproken over de wijze waarop NVM een stap richting meer transparantie verhinderd¹.

Evaluatie RIGO Verbeterplan "Vertrouwen in het koopproces"

- Het doel van het verbeterplan is om gedragscodes te verduidelijken, de werkwijze van makelaars aan te passen en de informatievoorziening aan kopers en verkopers te verbeteren.

¹ [Makelaarsvereniging blokkeert nieuwe aanpak tegen prijsopdrijving woningen: 'Manipulatie blijft mogelijk' | Wonen | AD.nl](#)

- Twee concrete vervolgstappen die uit het verbeterplan volgen, zijn het oprichten van een centraal meldpunt voor klachten en het overeenkomen van de hierboven beschreven minimumvereisten die worden gesteld aan een biedlogboek.
- RIGO stelt vast dat het merendeel van de afspraken slechts gedeeltelijk of niet zijn nagekomen. Een belangrijk voorbeeld is dat het biedlogboek slechts sporadisch wordt gebruikt en gedeeld.
- RIGO doet aanbevelingen die zien op het versterken van zelfregulering met betrekking tot het correcte gebruik van het biedlogboek en het proactief handhaven van de afspraken uit het verbeterplan. Indien deze stappen niet blijken te werken, adviseert RIGO de mogelijkheden tot regulering te verkennen in de vorm van het reguleren van het biedlogboek of door het reguleren van het beroep van makelaar.
- U zult conform de aanbevelingen uit de evaluatie van RIGO twee parallelle trajecten starten. U gaat afzonderlijk met alle ondertekenaars van het verbeterplan het gesprek aan over hoe zij de afspraken uit het verbeterplan meer kracht kunnen bijzetten. Daarnaast gaat u de diverse mogelijkheden voor regulering verder verkennen.

Onze referentie
2025-0000215604

Datum
5 november 2024

Uit de conclusies en aanbevelingen van RIGO kan worden afgeleid dat de afspraken uit het verbeterplan niet volledig en niet voldoende zijn en worden nagekomen. Met de ondertekening van de NTA wordt een stap in de goede richting gezet naar een transparant en eerlijk koopproces. Het is echter de vraag, mede gezien de kritische geluiden en het ontbreken van een ondertekening door de NVM en Realworks, in hoeverre deze afspraken daadwerkelijk in de praktijk zullen worden gebracht en of de brancheverenigingen het gebruik van de NTA zelf gaan handhaven. Daarom adviseren wij om, naast het gesprek aan te gaan over de versterking van zelfregulering, ook in te zetten op onderzoek naar eventuele aanvullende stappen zoals mogelijke vormen van regulering. Bovendien is regulering iets waar zowel de brancheorganisaties als Vereniging Eigen Huis actief om vragen. Vanuit de brancheorganisaties is de argumentatie daarbij dat alleen op die manier ook de ongebonden makelaars onderworpen zijn aan de eisen die worden gesteld aan het biedproces en/of het beroep van makelaar. Bij een strengere vorm van zelfregulering zijn zij bang dat dit makelaars afschrikt lid te blijven of worden van een brancheorganisatie.

Het invoeren van regulering betekent echter niet dat dit direct alle problematiek ondervangt. Daarnaast zijn de verschillende vormen van regulering ingrijpende maatregelen die niet lichtzinnig genomen moeten worden. Een eerste verkenning maakte duidelijk dat de meest voor de hand liggende vormen van regulering: verdere regelgeving omtrent het koopproces in het Burgerlijk Wetboek en regulering van het makelaarsberoep een stevige onderbouwing vergen van nut en noodzaak en nog veel vragen oproepen ten aanzien van de vormgeving en de effectiviteit.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden



Motivering

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

Onze referentie
2025-0000215604
Datum
5 november 2024

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Tweede Kamerbrief voortgang eerlijk koopproces	
2	Eindrapport RIGO Verbeterplan vertrouwen in het koopproces	
3	NTA (Nederlands Technische Afspraak) 8061: Biedlogboek	
4	Nieuwsbericht kamerbrief	