

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

2190

Vragen van het lid **Steen** (CDA) aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over *het biedlogboek en een fatsoenlijk koopproces* (ingezonden 20 mei 2026).

Antwoord van Minister **Boekholt-O’Sullivan** (Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) (ontvangen 8 juni 2026).

Vraag 1

Bent u bekend met het bericht over de oplopende discussie rond het biedlogboek en de oproep van Vereniging Eigen Huis (VEH)?¹

Antwoord 1

Ja, daar ben ik mee bekend.

Vraag 2

Hoe beoordeelt u de signalen dat het huidige systeem van biedlogboeken onvoldoende transparantie en controle biedt voor woningzoekenden?

Antwoord 2

Naar aanleiding van de signalen over onvoldoende transparantie rondom het (ver)koopproces van woningen, zijn de afgelopen jaren verschillende stappen gezet om dit proces transparanter te maken. Daarbij is er vanuit het Verbeterplan ingezet op meer transparantie en duidelijkere regels.² Het biedlogboek is hier een voorbeeld van. Ik neem de signalen dat de invoering van het biedlogboek het koopproces nog niet voldoende transparant heeft gemaakt serieus. Ik ga daarom binnenkort met de ondertekenaars van het Verbeterplan in gesprek.

Vraag 3

Deelt u de opvatting dat transparantie bij biedprocessen essentieel is voor een eerlijke woningmarkt, mede gezien het uitgangspunt dat de woningzoekende centraal moet staan?

¹ AD, 19 mei 2026, «Strijd om biedlogboek naar kookpunt: Vereniging Eigen Huis wil streng toezicht op makelaars», https://www.ad.nl/economie/strijd-om-biedlogboek-naar-kookpunt-vereniging-eigen-huis-wil-streng-toezicht-op-makelaars~a3e42868/?referrer=https%3A%2F%2Fwww.google.com%2F&slug_rd=1

² Ondertekend verbeterplan vertrouwen in het koopproces | Home | Volkshuisvesting Nederland

Antwoord 3

Het Verbeterplan is met de sector opgesteld omdat er een gebrek was aan vertrouwen en integriteit in het koopproces. Transparantie bij biedprocessen is belangrijk voor een eerlijke woningmarkt. Als het biedlogboek correct wordt gebruikt, is het koopproces inzichtelijk en achteraf controleerbaar.

Vraag 4

Welke concrete stappen heeft u tot op heden gezet om de werking en naleving van het biedlogboek te verbeteren?

Antwoord 4

Branchepartijen hebben zelf gezamenlijke afspraken gemaakt over het gebruik van het biedlogboek door hun leden. Om verschillen in de uitvoering van het biedlogboek te voorkomen, is de ontwikkeling van een Nederlands Technische Afspraak (NTA) geïnitieerd bij de NEN. De afgelopen maanden zijn er verschillende gesprekken gevoerd met de betrokken partijen over de naleving van deze afspraken. Daarnaast is er onderzoek uitgevoerd naar de branchesamenstelling van de makelaardij. De zelfopgelegde verplichting voor het biedlogboek geldt namelijk enkel voor makelaars die zijn aangesloten bij een beroepsorganisatie. De resultaten van dit onderzoek heb ik recent met uw Kamer gedeeld.³ Ten slotte ga ik binnenkort met de ondertekenaars van het Verbeterplan in gesprek om de handhaving van de zelfopgelegde regels te bespreken.

Vraag 5

In hoeverre en op welke manier wordt momenteel gecontroleerd of makelaars zich houden aan de regels rond biedlogboeken? Acht u deze controle toereikend?

Antwoord 5

De verantwoordelijkheid voor de handhaving van de zelfopgelegde regels over het biedlogboek ligt op dit moment bij de brancheorganisaties zelf omdat er sprake is van zelfregulering. RIGO heeft in de evaluatie van het Verbeterplan aangegeven dat de handhaving op regels zoals biedlogboeken tekortschiet. Een consument moet zelf een klacht indienen over het ontbreken van een biedlogboek, maar dit wordt niet proactief gecontroleerd door de brancheorganisaties. RIGO stelt in hun evaluatie van het Verbeterplan dat actievare handhaving door de sector had bijgedragen aan een betere praktische uitvoering van het Verbeterplan waaronder het biedlogboek.

Vraag 6

Bent u bereid te onderzoeken welke meerwaarde onafhankelijk toezicht en strengere handhaving op biedprocessen zou kunnen hebben?

Antwoord 6

Onderzoek wijst uit dat op dit moment circa 80% van de makelaarskantoren al is gereguleerd via de brancheorganisaties. Uit de evaluatie door RIGO blijkt dat er door de brancheorganisaties geen proactieve handhaving plaatsvindt onder leden. Zoals eerder genoemd, ga ik daarom binnenkort in gesprek met de sectorpartijen over mogelijke opties voor strengere handhaving. Hierover informeer ik uw Kamer na de zomer.

Vraag 7

Hoe gaat u ervoor zorgen dat biedprocedures bij koopwoningen transparant en controleerbaar zijn, zodat woningzoekenden erop kunnen vertrouwen dat biedingen eerlijk worden behandeld?

Antwoord 7

Zoals aangegeven in mijn eerdere antwoord zijn er verschillende stappen gezet om het biedproces transparant en controleerbaar te maken zoals het Verbeterplan en de ontwikkeling van een NTA. Om opvolging hieraan te geven, ga ik binnenkort met de ondertekenaars van het Verbeterplan in

³ Kamerstukken II 2025/26, 32 847, nr. 1451

gesprek over de handhaving. Tussentijds onderzoek ik de mogelijkheden voor wet- en regelgeving. De resultaten hiervan deel ik na de zomer met de uw Kamer.

Vraag 8

Zou u in kaart willen brengen welke aanvullende maatregelen er mogelijk zijn om de positie van kopers, in het bijzonder starters, te versterken bij het aankoopproces van woningen?

Antwoord 8

Het biedlogboek is een instrument voor consumenten om het biedproces transparanter te maken, maar er kunnen meer stappen gezet worden in het koopproces ter bevordering van transparantie. Op dit moment lopen er verschillende gesprekken met de branche om de mogelijkheden hiervoor in kaart te brengen. Hier informeer ik uw Kamer na de zomer over.

Vraag 9

Hoe verhouden de huidige ontwikkelingen rondom biedlogboeken zich tot de bredere doelstelling om de woningmarkt eerlijker, toegankelijker en beter functionerend te maken?

Antwoord 9

Het biedlogboek is een belangrijk middel voor consumenten om inzicht te krijgen in het verloop van het biedproces. Ik acht het van belang dat het koopproces transparant en eerlijk verloopt, waarbij iedereen een eerlijke kans verdient op het kopen van een woning. Ik ben er van overtuigd dat dat weer bijdraagt aan een eerlijker, toegankelijker en beter functionerende woningmarkt. Het feit dat het biedlogboek nog onvoldoende wordt toegepast is dan ook geen positieve ontwikkeling.

Vraag 10

Zou in kaart willen brengen of er signalen zijn dat makelaars structureel regels omzeilen of verschillend interpreteren? Indien dit het geval is, welke maatregelen gaat u treffen?

Antwoord 10

Op dit moment wordt er onderzoek uitgevoerd door het Verwey-Jonker instituut naar de ervaringen van consumenten met makelaars. Door dit onderzoek wordt duidelijk waar woningzoekers en verkopers tegenaan lopen in het koopproces. De resultaten van het onderzoek verwacht ik na de zomer met uw Kamer te kunnen delen. Daarnaast kunnen consumenten met klachten momenteel laagdrempelig terecht bij de Geschillencommissie Makelaardij. In haar openbare jaarverslag publiceert de Geschillencommissie cijfers over het aantal ingediende klachten en behandelde geschillen met betrekking tot makelaars die zijn aangesloten bij een beroepsorganisatie.

Vraag 11

Op welke manier gaat u samenwerken met brancheorganisaties en consumentenorganisaties om te komen tot een aangescherpt en beter handhaafbaar systeem van biedtransparantie?

Antwoord 11

Zoals aangegeven in een eerder antwoord ga ik binnenkort met de ondertekenaars van het Verbeterplan: de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), Vereniging Eigen Huis (VEH) en Vastgoed Nederland (VN) in gesprek om te onderzoeken op welke manier de afspraken vanuit het Verbeterplan beter gehandhaafd kunnen worden dan nu het geval is.

Vraag 12

Hoe beoordeelt u de naleving van het Verbeterplan «Vertrouwen in het koopproces», nu blijkt dat kandidaat-kopers het biedlogboek in de praktijk nog vaak niet ontvangen?

Antwoord 12

Uit de eerdergenoemde evaluatie van RIGO over het Verbeterplan «Vertrouwen in het Koopproces» bleek dat kandidaat-kopers inderdaad vaak het biedlogboek niet ontvangen. Het RIGO-rapport geeft duidelijk aan dat de naleving van het Verbeterplan beter kan.

Vraag 13

Zou u op korte termijn in gesprek willen gaan over naleving en aanscherping van het Verbeterplan met de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM), Vastgoed Nederland en VEH, en de uitkomsten van deze gesprekken met de Kamer willen delen? Zo ja, wat wordt u inzet bij deze gesprekken?

Antwoord 13

Dit gesprek staat op korte termijn gepland. Mijn inzet hierbij is onder meer om te kijken of en op welke manier de brancheorganisaties mogelijkheden zien om verdere concrete stappen te zetten richting een transparanter en eerlijker koopproces. Dat zou onder meer kunnen door een betere naleving van het Verbeterplan. Ik informeer uw Kamer hier na de zomer over.

Vraag 14

Klopt het dat de door het kabinet in april 2025 toegezegde poging om NVM alsnog mee te laten doen, gestrand is? Zo ja, zou u willen toelichten waarom? Zo ja, zou u willen toelichten welke inspanningen er worden verricht om NVM alsnog hierbij te betrekken?

Antwoord 14

Ter aanvulling op het Verbeterplan zijn er onderhandelingen geweest over de NTA 8061:2025. Deze NTA heeft als doel om minimale eisen vast te leggen over het biedproces ten behoeve van het biedlogboek. De NTA is uiteindelijk door alle werkgroepleden uit de sector ondertekend, behalve de NVM. De NVM wilde in de NTA een vierde verkoopmethode opnemen genaamd de «Inschrijving met biedtermijn». Bij deze verkoopmethode brengen kandidaten blind een bod uitbrengen voor een deadline, maar hebben de makelaar en verkopende partij wel tussentijds inzicht. De overige leden van de werkgroep hebben de toevoeging van de verkoopmethode aan de NTA niet geaccepteerd. Uiteindelijk heeft de NVM ervoor gekozen om de NTA niet te ondertekenen. Verschillen in de minimale eisen die gelden aan het biedlogboek zijn onwenselijk voor de consument. Er zijn al verschillende gesprekken gevoerd om te bezien of er toch nog een oplossing mogelijk is. Binnenkort ga ik met de ondertekenaars van het Verbeterplan nog een keer om tafel om te onderzoeken of en hoe we tot één norm kunnen komen.

Vraag 15

Zou u willen toelichten van de stand van zaken is van de implementatie van de NTA? In hoeverre is eerdere evaluatie hiervan opportuun?

Antwoord 15

De NTA 8061 is een sectorproduct waarbij de ontwikkeling, uitvoering en handhaving is belegd bij de sector. Sinds de publicatie hebben de uitvoerende partijen die zich committeren aan de NTA zich ingezet om de IT-systemen aan te passen op de nieuwe werkwijze zodat het biedlogboek gebruikt kan worden door aangesloten makelaars. De NTA is gepubliceerd in maart 2025, en geldt daarom tot begin 2028. Voor die tijd zal aan de betrokken partijen worden gevraagd of zij de NTA willen blijven handhaven, intrekken of wijzigen.

Vraag 16

Zou u willen reflecteren op de vraag waar voor u de grens ligt om zelf te gaan reguleren, onafhankelijk toezicht in te stellen op het biedlogboek?

Antwoord 16

De beantwoording van deze vraag is afhankelijk van de uitkomsten van de gesprekken die ik zal voeren met de ondertekenaars van het Verbeterplan. Vooralsnog ga ik ervan uit dat de sector, gelet op de hoge organisatiegraad, zelf verantwoordelijkheid neemt voor het toezicht en de borging van de kwaliteit binnen de makelaardij. De ondertekenaars van het Verbeterplan

hebben eerder laten zien gezamenlijk stappen te kunnen zetten ter bevordering van een transparant en eerlijk koopproces. Indien de sector hierin onvoldoende verantwoordelijkheid neemt, kan regelgeving worden overwogen. Daarbij geldt wel dat beroepsregulering wordt begrensd door Europese regelgeving, wetgeving doorgaans een langdurig en kostbaar traject is en de kosten van toezicht en handhaving uiteindelijk kunnen neerslaan bij consumenten. Om die reden ben ik terughoudend met aanvullende regelgeving wanneer dit niet noodzakelijk is. Ik zal de Kamer na de zomer informeren over de mogelijkheden van eventuele vervolgstappen.

Vraag 17

In hoeverre en op welke manier heeft u grip op het naleven van het eigen protocol van NVM door hun leden? Op welke manier bent u in gesprek met NVM dat dit protocol ook zorgt voor transparantie bij biedingsprocessen?

Antwoord 17

De uitvoering en handhaving van het biedlogboek is belegd bij de sectorpartijen. Ik ben van mening dat het voor de consument verwarrend is als er meerdere minimale eisen aan het biedlogboek worden gesteld. Om dit op te lossen ga ik binnenkort met de ondertekenaars van het Verbeterplan in overleg om te onderzoeken of we alsnog tot één gezamenlijke norm kunnen komen.