



Aan MVRO
Van Wonen

nota

Nota ter informatie verzamelbrief Koop- en kapitaalmarkt

TER INFORMATIE

Nota actief openbaar

Ja

Onze referentie

2026-0000163693

Datum

1 april 2026

Opgesteld door

[Redacted]

Samengewerkt met

Bijlage(n)

2

Aanleiding

U informeert de Tweede en Eerste Kamer over de voortgang op meerdere lopende dossiers die raken aan de betaalbaarheid en toegankelijkheid van de koopwoningmarkt. Onderwerpen die aan bod komen zijn:

- de voortgang van het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen (NFBK);
- de motie van de leden Postma en Welzijn over de effectiviteit van middelen voor koopstarters;
- de evaluatie en hoogte van de betaalbaarheidsgrens 2027;
- het onderzoek naar gebonden en ongebonden makelaars;
- ontwikkelingen rond VvE's en private equity;
- de grondslag voor een leegstandbelasting voor woningen.

Geadviseerd besluit

- U wordt verzocht in te stemmen met verzending van de brief aan de Tweede en Eerste Kamer en deze te ondertekenen.

Kern

- De brief geeft een overzicht van de voortgang op meerdere dossiers binnen de koopwoningmarkt en geeft invulling aan toezeggingen aan de Tweede Kamer en de Eerste Kamer. De brief past binnen de inzet van het kabinet om de betaalbaarheid en toegankelijkheid van de koopwoningmarkt te verbeteren, in het bijzonder voor starters en middeninkomens.
- Het NFBK is in 2025 volledig operationeel geworden en ontwikkelt zich verder. Er zijn momenteel 19 projecten in aanvraag voor een totaalbedrag van ruim € 35 mln., goed voor 822 woningen. Met de openstelling van tranche 3 in maart is in totaal € 70 mln. beschikbaar gesteld. Naar verwachting wordt tranche 4 medio 2026 opengesteld en zal het totaal beschikbare budget van €100 mln. gefaseerd worden uitgezet. Zonder aanvullende middelen ontstaat er, naar verwachting vanaf 2027, een periode waarin geen nieuwe tranches kunnen worden uitgegeven ('daljaren'), omdat middelen pas later terugvloeien in het fonds. Daarom wordt in de augustusbesluitvorming gekeken of er aanvullende middelen vrijgemaakt kunnen worden voor het NFBK.
- Met de brief wordt invulling gegeven aan de motie van de leden Postma en Welzijn, waarin wordt verzocht om inzicht in de effectiviteit en het gebruik van instrumenten voor koopstarters. Uit de analyse blijkt dat het huidige instrumentarium in de basis functioneert zoals beoogd. Instrumenten zoals het NFBK, de startersvrijstelling in de overdrachtsbelasting (OVb) en de Nationale

Hypotheek Garantie (NHG) dragen bij aan de toegankelijkheid van de koopwoningmarkt.

- Uit de eerste herijking van de betaalbaarheidsgrens blijkt dat indexatie op basis van de consumentenprijsindex (CPI) voldoende aansluit bij de leencapaciteit van huishoudens met een inkomen tot twee keer modaal. Voortzetting van deze systematiek biedt stabiliteit en voorspelbaarheid voor marktpartijen en draagt bij aan de uitvoerbaarheid van de bouwopgave. De betaalbaarheidsgrens voor 2027 komt uit op € 435.000.
- Het onderzoek, als gevolg van het verbeterplan "Vertrouwen in het koopproces" naar gebonden en ongebonden makelaars laat zien dat het merendeel van de woningtransacties plaatsvindt via makelaars die zijn aangesloten bij een brancheorganisatie. Een kleiner deel van de markt bestaat uit ongebonden makelaars. In de tussentijd wordt aanvullend onderzoek verricht naar de ervaringen van consumenten met makelaars. De resultaten hiervan worden medio 2026 met de Kamer gedeeld. In deze brief wordt ook teruggekomen op de voortgang ten aanzien van een eerlijk koopproces en de invulling van de verschillende moties over de makelaardij.
- Gesprekken met de Autoriteit Consument en Markt (ACM), Vereniging Eigen Huis (VEH) en Stichting VvE-belang laten zien dat er op dit moment geen signalen zijn van structurele problemen als gevolg van private equity-investeringen in VvE-beheer. Tegelijkertijd worden ontwikkelingen in de markt gevolgd en blijft het ministerie en de andere betrokken partijen alert op signalen die kunnen wijzen op knelpunten.
- Tenslotte wordt de Kamer geïnformeerd over de inwerkingtreding van het amendement van het lid Stultiens c.s., dat een grondslag biedt voor gemeenten om een leegstandbelasting voor woningen in te voeren.

Onze referentie
2026-0000163693

Datum
1 april 2026

Toelichting

Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen

Het NFBK is een instrument van het Rijk dat erop is gericht het aanbod van betaalbare koopwoningen voor starters met een middeninkomen te vergroten. Dit gebeurt door woningen met een kopersondersteuning onder de marktwaarde aan te bieden, waardoor deze woningen beter bereikbaar worden voor de doelgroep.

Het fonds richt zich op nieuwbouwprojecten en werkt via een systeem van tranches, waarbij middelen gefaseerd beschikbaar worden gesteld. Met de openstelling van tranche 3 in maart 2026 komt het totaal beschikbare budget sinds de start van het fonds op €70 mln. Er zijn momenteel 19 projecten in aanvraag voor een totaalbedrag van ruim €35 mln, goed voor circa 822 woningen. Deze projecten bevinden zich veelal nog in de voorbereidende fase.

Na goedkeuring van een aanvraag worden de woningen, inclusief kopersondersteuning vanuit het fonds, in de verkoop gebracht voor de doelgroep. Nadat de verkoop is afgerond, wordt gestart met de bouw. De doorlooptijd verschilt per project. Naar verwachting zullen de eerste woningen in 2027 worden opgeleverd. Het fonds is revolverend van opzet, wat betekent dat middelen na verloop van tijd terugvloeien en opnieuw kunnen worden ingezet. Doordat deze terugvloeiing pas later plaatsvindt, ontstaat volgend jaar een periode waarin geen nieuwe tranches kunnen worden opengesteld.

Motie Postma en Welzijn

De motie van de leden Postma en Welzijn verzoekt om inzicht in de effectiviteit en het gebruik van instrumenten voor koopstarters. In de kabinetsreactie is aangegeven dat koopstarters allereerst gebaat zijn bij meer passende en betaalbare koopwoningen. Het instrumentarium van het Rijk is daarom primair gericht op het toevoegen van betaalbare woningen. Het Rijk beschikt over verschillende financiële instrumenten die bijdragen aan de positie van koopstarters, waaronder het NFBK, de startersvrijstelling in de OVB en NHG. Daarnaast bestaan er ook andere regelingen die invloed hebben op de positie van koopstarters, zoals de eigenwoningregeling.

Onze referentie

2026-0000163693

Datum

1 april 2026

De startersvrijstelling is eerder geëvalueerd en daarbij deels doeltreffend bevonden. Uit aanvullend onderzoek blijkt dat aanpassing van de regeling, bijvoorbeeld via de leeftijdsgrens of de hoogte van de vrijstelling, leidt tot een minder gerichte inzet van middelen. Er zijn geen budgetneutrale varianten gevonden die de doeltreffendheid significant verbeteren. Daarnaast is het van belang dat instrumenten die gericht zijn op koopstarters transparant zijn over de rechten en plichten van de koper en niet leiden tot onbedoelde financiële risico's.

Betaalbaarheidsgrens

De betaalbaarheidsgrens bepaalt welke koopwoningen als betaalbaar worden aangemerkt in het kader van de woningbouwopgave. Sinds 2023 wordt deze grens jaarlijks geïndexeerd op basis van de CPI en periodiek herijkt. In oktober 2025 is met de Tweede Kamer de eerste evaluatie van deze indexatiemethode gedeeld. Het resultaat is dat er geen aanleiding deze indexatiemethode aan te passen. Vanwege een toezegging aan de leden Janssen-van Helvoort en Rietkerk dient deze evaluatie ook aan de Eerste Kamer te worden gestuurd. Dat wordt middels deze brief gedaan. Ook de betaalbaarheidsgrens voor 2027 conform de vastgestelde CPI-indexatiemethode bepaald op € 435.000.

Makelaars

Uit de evaluatie van het Verbeterplan 'Vertrouwen in het koopproces' kwam de aanbeveling om de organisatiegraad binnen de makelaardijsector te onderzoeken. Dit is door onderzoeksbureau RIGO verricht en is mede relevant in het licht van signalen vanuit makelaarsverenigingen. Zij gaven aan dat de huidige vormen van zelfregulering mogelijk niet van toepassing zijn op een groep niet-aangesloten makelaars, waarvan de omvang tot op heden onvoldoende in beeld was. Brancheorganisaties geven altijd aan dat als zij strengere eisen stellen aan hun leden, deze mogelijk ongebonden verder gaan met hun beroep. Daarom is het van belang te weten of er veel ongebonden makelaars zijn of dat er veel transacties plaatsvinden door ongebonden makelaars.

Naar schatting is 72% tot 80% van de makelaarskantoren aangesloten bij een branchevereniging. Voor deze kantoren gelden eisen ten aanzien van onder meer opleiding, een gedragscode en tuchtrecht. Voor de resterende 18% tot 20% van de niet-aangesloten kantoren zijn dergelijke verplichtingen niet rechtstreeks van toepassing. Hierbij dient te worden opgemerkt dat ook binnen niet-aangesloten kantoren makelaars werkzaam kunnen zijn die zijn ingeschreven in een makelaarsregister, zoals Vastgoedcert. Het aandeel niet-aangesloten makelaarskantoren is de afgelopen jaren licht toegenomen. Dit wordt gedeeltelijk toegeschreven aan verhuurmakelaars die als nevenactiviteit woningverkoop hebben opgepakt ten gevolge van uitpolding.

Desondanks zijn gereguleerde makelaarskantoren verantwoordelijk voor circa 90% tot 96% van de woningverkoop. Het aandeel in woningverkoop van ongebonden makelaars in de woningverkoop is daarmee zeer beperkt.

Onze referentie

2026-0000163693

Datum

1 april 2026

Tenslotte heeft het onderzoek aangetoond dat het exacte aantal individuele makelaars niet vast te stellen is door uiteenlopende schattingen tussen de geraadpleegde bronnen.

VvE en private equity

Op 8 april 2025 heeft uw voorganger tijdens het vragenuur aan het lid de Hoop (Groen Links-PvdA) toegezegd om met de Autoriteit Consument en Markt (ACM) en met de Stichting VvE-belang en Vereniging Eigen Huis (VEH) in gesprek te gaan over private equity en Vereniging van Eigenaars (VvE's). Volgens lid de Hoop zouden er signalen en vragen zijn over mogelijke effecten van investeringen van private equity in de markt voor VvE-beheer. Dit zou mogelijk impact hebben op de kwaliteit van het beheer, op de tarieven en op marktwerking. In dit kader is gesproken met de ACM, VEH en Stichting VvE-belang. Uit deze gesprekken blijkt dat er op dit moment geen signalen zijn van structurele problemen of marktverstoringen als gevolg van private equity-investeringen. De ACM heeft toegelicht dat zij de sector volgt vanuit haar reguliere toezicht op goed werkende markten. Daarnaast heeft de ACM aangegeven dat private equity-investeringen zowel kansen als risico's kunnen hebben, bijvoorbeeld ten aanzien van efficiëntie en korte termijn waardeontwikkeling.

Ook VEH en Stichting VvE-belang geven aan dat zij op dit moment geen breed of eenduidig beeld zien van structurele problemen die direct te herleiden zijn tot private equity. Wel signaleren zij dat er vragen leven onder VvE's over onder meer tariefontwikkelingen, veranderingen in dienstverlening en schaalvergroting in de sector.

Motivering

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

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Kamerbrief Koopwoningmarkt	
2	Rapport aandeel ongebonden makelaars	