Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2023-0000002389

Datum

Opgesteld door

Samengewerkt met
Dir. Woningbouw
Ministerie van Financiën

Bijlage(n)
5

Aan Minister voor VRO
Van Afd. Koop- en Kapitaalmarkt

nota

Verbeteren van de positie van koopstarters en vervolgstappen voor het koopproces

Aanleiding

Met het *Programma Betaalbaar Wonen* heeft u aangekondigd gemeenten een handreiking te doen ter stimulans van het gebruik van goedwerkende verkoopoplossingen voor starters. Met deze brief verzendt u deze handreiking naar de Kamer. Ook formuleert u in deze brief een aantal uitgangspunten voor de nadere uitwerking van het amendement Geurts c.s. (Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen) en doet u een aantal moties af die zijn ingediend bij de behandeling van de initiatiefnota over erfpacht. Tot slot informeert u de Kamer over uw voortgang m.b.t. het koopproces (makelaars).

Geadviseerd besluit

U wordt gevraagd akkoord te gaan met verzending van de brief incl. bijlagen aan de Tweede Kamer.

Kern

- Behalve op starters, gaat u in deze brief ook in op erfpacht (raakvlak: een lokaal regelmatig toegepaste manier om koopwoningen financieel bereikbaarder te maken) en het koopproces (bij intransparante biedingsstrijd staan starters vaak "achteraan in de rij").

Handreiking

- U heeft In het *Programma Betaalbaar Wonen* aangekondigd het gebruik van goedwerkende en nieuwe verkoopoplossingen (instrumenten) die starters een extra duwtje in de rug geven wanneer zij de koopwoningmarkt willen betreden, te willen stimuleren.
- Dit doet u met de bij deze brief meegestuurde handreiking voor gemeenten.
- Met deze handreiking geeft u inzicht in
    - de waaier aan mogelijkheden die gemeenten hebben en inzetten om starters een duwtje in de rug te geven;
    - het risico dat instrumenten een prijsopdrijvende werking hebben;
    - welke risico's kopers en gemeenten lopen bij het kopen met een verkoopinstrument.
- Hiermee doet u een aantal moties af (zie kopje 'Toelichting').

Amendement Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen

- In de brief schetst u ook een aantal uitgangspunten voor de nadere uitwerking van het amendement Geurts c.s. waarmee € 40 mln.

beschikbaar is gesteld t.b.v. de financiering van een Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen;
- Daarbij gaat u o.a. in op de doelgroep die in uw ogen voor de regeling in aanmerking moet komen en kondigt aan welk proces u qua doorlooptijd en afstemming voor ogen heeft, cf. bespreking op 20 januari.

Consumentenbescherming bij erfpacht
- In 2019 heeft Kamerlid Koerhuis een initiatiefnota ingediend over erfpacht. Deze initiatiefnota is op 11 oktober 2021 in de TK behandeld.
- Tijdens de behandeling van de initiatiefnota zijn een drietal moties aangenomen en twee toezeggingen gedaan (zie kopje 'Toelichting').
- Met deze brief stuurt u de TK het onderzoek naar de erfpachtvoorwaarden toe. Dit onderzoek geeft aanleiding een handreiking op te stellen.
- De verwachting is dat deze handreiking voor de zomer 2023 klaar is.

Voortgang eerlijk koopproces
- Op 16 februari 2022 ondertekende u samen met NVM, VBO, Vastgoedpro en Vereniging Eigen Huis (VEH) het verbeterplan Vertrouwen in het koopproces.
- Een volgende stap is dat u inzet op het komen tot één marktstandaard voor zowel transparantie in het proces als voor de tuchtrechtspraak.
- U kondigt aan om in de komende maanden met de brancheorganisaties aan de slag te gaan om deze marktstandaarden te ontwikkelen en die vervolgens evt. vast te leggen in de wet.
- Medio zomer informeert u de TK over de exacte vormgeving en het proces.

Toelichting

Afgedane moties en toezeggingen
Met de Kamerbrief doet u de volgende moties af[1]:
- de motie Grinwis/Geurts, welke verzocht om alles uit te kast te halen om starters aan betaalbare huisvesting te helpen;
- de motie De Groot over inzichtelijk maken welke vormen van decentrale hulp voor starters er op dit moment bestaan;
- de motie Nijboer die verzoekt de mogelijkheden van sociale huurkoop expliciet mee te nemen als de te onderzoeken woonvorm;
- de motie Boulakjar over een onderzoek naar de werking van het fenomeen hamsterhuren.
- de moties Minhas om de AFM te betrekken bij het verbeteren van de consumentenbescherming en een handelingskader voor gemeenten bij erfpacht;
- de motie Geurts/Grinwis om te komen tot betere consumentenbescherming bij erfpacht waarbij de rechtszekerheid, rechtsgelijkheid, transparantie en participatie voor erfpachters beter geborgd worden.

[1] Kamerstukken II, 2021-2022, 35 925 VII, nr. 10
Kamerstukken II, 2021-2022, 32 847, nr. 873
Kamerstukken II, 2020-2021, 35 517, nr. 67
Kamerstukken II, 2022-2023, 32 847, nr. 951
Kamerstukken II, 2021-2022, 35 232, nr. 7
Kamerstukken II, 2021-2022, 35 232, nr. 8
Kamerstukken II, 2021-2022, 35 232, nr. 6

En de volgende toezeggingen:

- om de TK te informeren over het tijdspad van de onderzoeken naar de voorwaarden van erfpacht en het Franse *plus-value*-systeem en
- in overleg treden met het platform hypotheken over de eis van een nieuwe hypotheekakte bij overstappen naar eeuwigdurende erfpacht.

Nadere info consumentenbescherming bij erfpacht

- Uw voorganger heeft aangegeven te onderzoeken hoe de consumentenbescherming in de voorwaarden bij erfpacht zijn geborgd en daarna te komen met een handreiking als het onderzoek daar aanleiding toe geeft, cf. de motie Minhas.
- Met deze brief stuurt u de TK het onderzoek naar de erfpachtvoorwaarden toe. Dit geeft aanleiding een handreiking op te stellen. Bij het opstellen van de handreiking zullen de stakeholders worden betrokken, waaronder de AFM. Naar verwachting wordt deze handreiking voor de zomer van 2023 aan de TK toegezonden.
- Erfpacht is een privaatrechtelijke constructie waarbij grond in gebruik wordt gegeven tegen voorwaarden, waaronder een vergoeding voor het gebruik. Zowel de overheid als particulieren kunnen gebruik maken van erfpacht. De inzet door gemeenten is het meest bekend.
- Lokaal is er veel discussie over het overstapaanbod aan erfpachters, en dan vooral over de hoogte van de canon bij het aflopen van de voortdurende erfpacht en het ingaan van eeuwigdurende erfpacht.
- De stelling van de regering is in de eerste plaats altijd geweest dat het een lokale kwestie betreft.

Politieke context

Er zijn n.a.v. nieuwsberichten regelmatig Kamervragen over erfpacht in het algemeen en de Amsterdamse situatie in het bijzonder. Recent zijn er Kamervragen gesteld door Kamerlid De Groot over het indexeren van de canon met de inflatie van 8,6 procent.[2] Deze Kamervragen moeten nog beantwoord worden.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden

Motivering

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

[2] Kamervragen 2022Z25442 inzake 'Stijging erfpacht wekt wrevel'

Onze referentie
2023-0000002389

Datum

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Kamerbrief Oplossingen voor het startersvraagstuk	
2	Handreiking instrumenten betaalbare koop voor gemeenten	
3	Onderzoek algemene erfpachtbepalingen	
4	Vragenlijst gemeenten onderzoek algemene erfpachtbepalingen	
5	Vragenlijst kredietverstrekkers onderzoek algemene erfpachtbepalingen	