

Vergaderjaar 2023–2024

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1179

BRIEF VAN DE MINISTER VAN BINNENLANDSE ZAKEN EN KONINKRIJKSRELATIES

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 21 mei 2024

Op 7 februari 2023 stuurde ik u een onderzoek naar de algemene bepalingen die gemeenten hanteren bij uitgifte in erfpacht¹. Op basis van dat onderzoek heb ik geconcludeerd dat het opstellen van een handreiking kan helpen bij het creëren van meer eenduidigheid bij het toepassen van erfpacht door gemeenten en de rechten van erfpachters beter kunnen worden geborgd. Bij deze stuur ik u de handreiking. Daarmee geef ik tevens uitvoering aan de moties Minhas en motie Geurts en Grinwis die vragen om verbeteren van de consumentenbescherming bij erfpacht, het opstellen van een handreiking en het betrekken van de Autoriteit Financiële Markten (AFM) hierbij.²

Voor het opstellen van de handreiking heb ik gebruik gemaakt van het onderzoek naar de erfpachtvoorwaarden en is er een expertsessie en een ronde tafel georganiseerd. Daarnaast is afzonderlijk gesproken met de AFM en Autoriteit Consument en Markt. Dit heeft geleid tot een afwegingskader dat een gemeente kan gebruiken wanneer zij nieuwe algemene erfpachtbepalingen voor erfpacht opstelt. Het afwegingskader is voor een reactie voorgelegd aan de stakeholders en hun opmerkingen zijn verwerkt. In de handreiking wordt het afwegingskader gepresenteerd en toegelicht wat dit in de praktijk betekent.

De handreiking is bedoeld voor gemeenten die erfpacht voor particuliere woningen hebben of overwegen erfpachtbeleid te gaan voeren. De handreiking helpt bij het opstellen van evenwichtige algemene bepalingen waarbij voldoende rekening wordt gehouden met de belangen van particuliere erfpachters. Particulieren kunnen erfpacht als ingewikkeld ervaren en dit speelt met name wanneer er binnen de looptijd van het erfpachtrecht is afgesproken dat er wijzigingen van de financiële voorwaarden van toepassing kunnen zijn. Het goed en ruim op tijd

¹ Kamerstukken II, 2022–2023, 32 847, nr. 996

² Kamerstukken II, 2021–2022, 35 232, nrs. 6, 7 en 8

informereren van erfpachters, het in begrijpelijk Nederlands uitleggen van de erfpachtvoorwaarden en het bieden van een laagdrempelige wijze van rechtsbescherming is van groot belang. In het al eerder genoemde afwegingskader wordt aan de hand van de begrippen rechtsbescherming, rechtszekerheid, rechtsgelijkheid, transparantie en participatie toegelicht hoe in de erfpachtbepalingen aan deze vijf onderdelen aandacht kan worden gegeven.

Ik zal de handreiking doen toekomen aan de 26 gemeenten in Nederland die erfpachtbeleid voeren en de handreiking zal uiteraard worden gepubliceerd op www.volkshuisvestingnederland.nl, niet in het minst om ook gemeenten te bereiken die uitgifte van hun grond in erfpacht overwegen. Ook wil ik met de VNG in overleg of het mogelijk is te komen tot modelbepalingen die gemeenten bij erfpacht zouden kunnen toepassen. Ik zal er bij de 26 gemeenten op aandringen het afwegingskader naast hun meest recente erfpachtbepalingen te leggen en aan de hand daarvan te beoordelen of nieuwe algemene bepalingen gewenst zijn. En als deze nieuwe algemene bepalingen gewenst zijn, en zijn opgesteld met inachtneming van het afwegingskader, erfpachters vervolgens op een laagdrempelige wijze aan te bieden de nieuwe algemene bepalingen van toepassing te verklaren.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
H.M. de Jonge