

Vergaderjaar 2022–2023

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 996

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 7 februari 2023

Nog altijd hebben starters veel moeite om een betaalbare middenhuur- of koopwoning te vinden, vooral in regio's waar de vraag naar woningen groot is. De krapte in populaire gebieden en de mede daardoor sterk gestegen huizenprijzen hebben de afgelopen jaren de beschikbaarheid van een betaalbare woning voor steeds meer mensen onder druk gezet. Dat er sinds de zomer sprake is van een daling van de huizenprijzen¹ en een flinke toename van het woningaanbod lijkt daarom voor starters welkome berichtgeving. Maar of starters daadwerkelijk makkelijker kunnen kopen wordt bepaald door hun financiële situatie.

Sommige starters hebben onvoldoende leencapaciteit om een woning te kopen in de gewenste regio of die aansluit bij hun woonwensen. Dit kan onder andere komen door de hoge gemiddelde verkoopprijzen. Ook maakt de opgelopen hypotheekrente het lenen van geld voor een woning duurder op dit moment.² Dat zorgt ervoor dat de vaste lasten voor starters stijgen en de leencapaciteit afneemt. Daar bovenop stegen de huizenprijzen tot medio 2022 harder dan het bedrag dat starters maximaal verantwoord kunnen lenen. Zo ligt de gemiddelde verkoopprijs van een woning nog altijd hoger dan het maximale hypotheekbedrag dat iemand die twee keer modaal verdient, kan lenen. Het is dus een selecte groep die nu betere kansen heeft om toe te treden.

In mijn *Programma Betaalbaar Wonen* heb ik daarom al aangekondigd de positie van koopstarters verder te willen verbeteren, zoals uw Kamer mij eerder nadrukkelijk heeft verzocht.³ In dit programma heb ik onder andere geschetst het gebruik van goedwerkende en nieuwe verkoopoplossingen

¹ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/51/prijstijging-koopwoningen-vlakt-in-november-verder-af>.

² <https://www.hypotheeker.nl/actueel/persberichten/gemiddeld-hypotheekbedrag-daalt-met-11-procent-in-vierde-kwartaal-2022/>.

³ Kamerstuk 35 925 VII, nr. 120.

(instrumenten) die starters een extra duwtje in de rug geven wanneer zij de koopwoningmarkt willen betreden, te willen stimuleren. Dit doe ik door gemeenten aan te moedigen om gericht verkoopinstrumenten in te zetten met de bij deze brief meegestuurde handreiking. Daarnaast schets ik welke vervolgstappen ik zet naar aanleiding van het door uw Kamer aangenomen amendement waarmee u € 40 mln. beschikbaar heeft gesteld voor de financiering van een Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen.⁴

De extra inzet komt boven op de reeds lopende initiatieven. Zo heb ik in mijn *Programma Woningbouw* al aangegeven ernaar te streven dat van de 600 duizend betaalbare huur- en koopwoningen (tweederde betaalbaar van de in totaal 900 duizend woningen) die tot en met 2030 gebouwd moeten worden er daarvan 350 duizend in het betaalbare koop- en middenhuurwoningen-segment vallen.⁵ Omdat deze woningen niet allemaal morgen worden opgeleverd, wil ik ook het toewijzen van betaalbare woningen aan mensen die daar het meest bij gebaat zijn mogelijk maken. Gemeenten krijgen daartoe de mogelijkheid om betaalbare koopwoningen via de huisvestingsverordening toe te wijzen aan de juiste doelgroep, bijvoorbeeld staters. Eerder werd de positie van starters ten opzichte van beleggers op de koopwoningmarkt al verbeterd door de invoering van de opkoopbescherming en door de differentiatie van de overdrachtsbelasting die in 2021 is ingegaan. Daarmee zijn koopstarters eenmalig vrijgesteld van overdrachtsbelasting, terwijl doorstromers twee procent betalen en andere woningkopers, zoals beleggers, 10,4 procent. Ook profiteren starters, net als veel andere woningzoekenden van meer transparantie in het koopproces.

Met deze brief doe ik een aantal moties af die verband houden met de mogelijkheden waarmee starters geholpen kunnen worden op de koopwoningmarkt. Ook sta ik in deze brief stil bij de verzoeken van uw Kamer om onderzoek te doen naar erfpacht. Tot slot informeer ik uw Kamer over mijn voortgang met de acties die ik in het kader van een eerlijk koopproces onderneem.

Handreiking voor het gebruik van verkoopinstrumenten door gemeenten

In mijn gesprekken met gemeenten en ontwikkelaars hoor ik hoe lastig het is om écht betaalbaar te bouwen voor starters. De hoge eisen die aan nieuwbouw worden gesteld spelen daarbij ook een rol: niet altijd is het mogelijk om woningen te realiseren voor een prijs die starters kunnen betalen. Vooral het realiseren van eengezinswoningen die voor starters met een inkomen tot twee keer modaal te financieren zijn is voor veel gemeenten erg lastig gebleken. Wat betaalbaar is voor deze groep is vaak qua omvang niet passend bij hun situatie. Veel hangt daarbij af van de krapte in de regio: hoe hoger de vraag naar woningen, hoe hoger de verkoopprijs waardoor starters veelal achter het net vissen.

De worsteling van gemeenten zie ik terug in de vele onderzoeken die provincies en gemeenten laten doen naar een passende oplossing voor het voorliggende probleem. Ik begrijp dat het voor gemeenten in het dichtbegroeide bos van verkoopoplossingen lastig kan zijn om de boom te kiezen die bij hun lokale situatie past. Immers: niet in elke gemeente ziet de startersproblematiek er hetzelfde uit. Daarom geef ik, mede op verzoek van uw Kamer, inzicht in de waaier aan mogelijkheden die gemeenten

⁴ Kamerstuk 36 200 VII, nr. 52.

⁵ Kamerstuk 32 847, nr. 878.

hebben en inzetten om starters een duwtje in de rug te geven.⁶ Daarbij ga ik ook in op sociale huurkoop en het fenomeen hamsterhuren, zoals uw Kamer heeft verzocht.⁷ In de bijlage heb ik deze handreiking opgenomen.

In de handreiking vinden gemeenten instrumenten die helpen bij het realiseren van hun wens om betaalbare koopwoningen te realiseren voor starters. Deze instrumenten zijn onderverdeeld in vijf archetypen. Dit betreffen koopinstrumenten (zoals KoopStart), erfpachtinstrumenten, mengvormen van koop- en erfpachtinstrumenten, financieringsinstrumenten (zoals de starterslening) en huurinstrumenten met vermogensopbouw. Van elk van deze typen zijn de voor- en nadelen omschreven. Daarnaast gaat de handreiking in op het risico dat instrumenten een prijsopdrijvende werking hebben, zoals uw Kamer heeft verzocht.⁸ Uit de handreiking komt naar voren dat hoe groter de schaal waarop een instrument wordt ingezet, hoe aannemelijker het is dat er sprake zal zijn van een prijsopdrijvend effect. Ik roep gemeenten dan ook op tot het zo gericht mogelijk inzetten van koopinstrumenten. Tot slot is onderzocht welke instrumenten risico's voor de koper (op korte en lange termijn) zoveel mogelijk uitsluiten. Ik vind het belangrijk dat gemeenten zich bewust zijn van de risico's en consumenten hierover goed informeren. Ook verwacht ik van gemeenten dat zij kritisch naar de risico's voor de eigen gemeentelijke begroting kijken wanneer zij ervoor kiezen om een verkoopinstrument in te gaan zetten. Uiteindelijk fungeert de handreiking als een afwegingskader voor gemeenten, waarbij zij op basis van de eigenschappen van de verschillende instrumenten een keuze kunnen maken wanneer zij koopstarters een duwtje in de rug willen geven.

Het doet mij deugd dat zoveel partijen bereid waren om deel te nemen aan de klankbordgroep die bij de totstandkoming van deze handreiking betrokken is geweest. Onder leiding van ir. Karin Laglas (oud-directievoorzitter van de woningcorporatie Ymere) heeft deze klankbordgroep, bestaande uit Aedes, gemeenten Nijkerk en Rotterdam, prof. dr. Johan Conijn, NEPROM, NHG, OpMaat, provincie Utrecht, SVn en Vereniging Eigen Huis, telkens de bruikbaarheid van het eindproduct voor gemeenten in het oog gehouden. De komende maanden breng ik de handreiking verder onder de aandacht van gemeenten.

Naar een Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen

Onlangs heeft uw Kamer een amendement aangenomen dat voorziet in de financiering van een Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen. De middelen die hiervoor zijn aangewezen (€ 40 mln.) moeten een nieuwe vorm van de indertijd succesvolle premie A-woningen realiseren, zonder dat hierdoor de woningprijzen extra stijgen. Eerder onderzoek naar ervaringen met de premiekoopregelingen, heeft uitgewezen dat de premie-A-regeling is beëindigd omdat de vraag was of de substantiële premie, wel in verhouding stond tot de effectiviteit.⁹ Daarom wil ik een zorgvuldig proces doorlopen om te bepalen hoe deze middelen zo doelmatig en effectief mogelijk ingezet kunnen worden. Ik heb uw Kamer toegezegd om Stichting OpMaat te betrekken bij de totstandkoming van het fonds.

Een goed startpunt voor dit proces vind ik het formuleren van een aantal uitgangspunten. Zo vind ik het bijvoorbeeld belangrijk dat de ondersteuning gericht terechtkomt bij starters die het momenteel net niet lukt

⁶ Kamerstuk 32 847, nr. 873.

⁷ Kamerstuk 35 517, nr. 67 en Kamerstuk 32 847, nr. 951.

⁸ Kamerstuk 35 925 VII, nr. 120.

⁹ Kamerstuk 32 847, nr. 852.

om een koopwoning te bemachtigen. Dit houdt in dat ik inzet op starters met een huishoudinkomen van 1,5 tot maximaal 2 keer modaal met een wens om een koopwoning te kopen. Ook wil ik, om de doelmatigheid van de regeling te bevorderen, de betaalbaarheidsgrens (€ 355.000) hanteren als maximumprijs. Om een prijsopdrijvende werking te voorkomen, bekijk ik goed of een Rijksbijdrage daadwerkelijk nodig is om de prijs op deze grens te krijgen en of alternatieve mogelijkheden voldoende zijn verkend. Tot slot wil ik de financiële risico's die starters lopen bij de toepassing van een verkoopinstrument beperken. Daarom wil ik de maximaal toegekende korting begrenzen op € 50.000 per woning. Deze korting mag kopers later niet in de problemen brengen. Dit geldt vooral wanneer zij om wat voor reden dan ook de woning onverhoopt snel moeten verkopen in economisch minder florissante tijden.

Om koopstarters goed te kunnen helpen, verwacht ik ook van gemeenten en ontwikkelaars een bijdrage. Hierbij sluit ik graag aan bij de *Actieagenda Wonen*, waarin werd voorgesteld om de financiering van dit instrument gezamenlijk te dragen, met een evenredige bijdrage van de betrokken partijen. Zo kunnen we gezamenlijk voor meer koopstarters de toegang tot de woningmarkt te verbeteren. Voor de zomer informeer ik uw Kamer over de nadere uitwerking van de regeling.

Onderzoek naar erfpachtvoorwaarden

Veel verkoopinstrumenten maken gebruik van een erfpachtconstructie. Erfpacht is een privaatrechtelijk instrument, beschreven in het Burgerlijk Wetboek (boek 5, titel 7). Iedere grondeigenaar kan het instrument inzetten, zo ook een gemeentebestuur. Erfpacht stelt een grondeigenaar in staat nadere, privaatrechtelijke, voorwaarden te stellen aan het gebruik van de grond, een periodieke vergoeding te vragen voor het gebruik en deze vergoeding (de canon) aan te passen bij een wijziging van het gebruik of na een vooraf bepaalde tijd. Steeds vaker zetten gemeenten erfpacht in als instrument om woningen voor specifieke doelgroepen, zoals bijvoorbeeld starters, financieel bereikbaar te maken. De koper wordt dan eigenaar van het erfpachtrecht, betaalt hier een vergoeding voor (de canon) en de erfverpachter blijft eigenaar van de grond.

Tijdens de behandeling van de initiatiefnota van het lid Koerhuis heeft uw Kamer aandacht gevraagd voor gemeentelijk erfpacht.^{10, 11} Daarnaast vragen de moties van het lid Minhas om de AFM te betrekken bij het verbeteren van de consumentenbescherming en een handelingskader voor gemeenten bij erfpacht.^{12, 13} Mijn voorganger heeft toegezegd onderzoek te doen naar de voorwaarden bij erfpacht. Daarbij staat nog een toezegging open om uw Kamer te informeren het Franse *plus-value*-systeem. Ik zal het Franse *plus-value*-systeem meenemen in een inventarisatie van het grondbeleid in een aantal Westerse landen. Dit onderzoek zal onderdeel worden van de brief over grondbeleid die ik u heb toegezegd in het eerste kwartaal van 2023. In deze brief informeer ik u over het toegezegde onderzoek naar de voorwaarden bij erfpacht (zie bijlage).

Uit het onderzoek naar de erfpachtvoorwaarden zoals gemeenten die hanteren komt een wisselend beeld naar voren. Er is een aantal gemeenten waarvan de meest recente voorwaarden al lang geleden zijn vastgesteld. Lang niet altijd zijn de voorwaarden helder leesbaar en niet

¹⁰ Kamerstuk 35 232, nr. 6.

¹¹ Initiatiefnota van het lid Koerhuis over de toekomst van gemeentelijk erfpachtbeleid voor woning- en bedrijvenbouw (Kamerstuk 35 232).

¹² Kamerstuk 35 232, nr. 8.

¹³ Kamerstuk 35 232, nr. 7.

altijd is alles terug te vinden in de voorwaarden. Het kan daardoor voor de erfpachter onduidelijk zijn waar de informatie te vinden is. Het is mogelijk voor de erfpachter op te komen tegen de gemeente, maar de drempel ligt vaak hoog, constateren de onderzoekers. Er moet dikwijls een juridische procedure worden opgestart en/of deskundigen worden ingehuurd. Dit vergt kennis en kost geld. Canonherzieningen kunnen de financiële zekerheid van de erfpachter aantasten en hier is zorgvuldigheid gewenst.¹⁴ Tot slot zou de participatie van de erfpachter bij het opstellen van voorwaarden verbeterd kunnen worden stellen de onderzoekers. De communicatie is nu vaak eenzijdig, alleen van de gemeente naar de erfpachters. Bovendien is de informatie voor de erfpachter niet of moeilijk te vinden via de gemeentelijke website.

Ik zal een handreiking over erfpacht opstellen. Deze handreiking moet helpen om meer eenduidigheid te creëren bij het toepassen van erfpacht door gemeenten en het borgen van de rechten van erfpachters verbeteren. De handreiking biedt gemeenten handvatten waar zij op moeten letten wanneer zij hun erfpachtbeleid of erfpachtvoorwaarden opstellen of actualiseren. Bij het opstellen van de handreiking zullen uiteraard de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, de Vereniging van Grondbedrijven, Vereniging Eigen Huis, Nederlandse Vereniging van Makelaars, Nederlandse Vereniging van Rentmeesters, Vereniging van Nederlandse Banken, NHG, de AFM en erfpachters worden betrokken. Ik verwacht deze handreiking voor de zomer van 2023 te kunnen publiceren.

Voortgang eerlijk koopproces

Op 16 februari 2022 ondertekende ik samen met NVM, VBO, Vastgoedpro en Vereniging Eigen Huis (VEH) het verbeterplan Vertrouwen in het koopproces.¹⁵ Hierover is toegezegd de Tweede Kamer periodiek te informeren. Aanleiding voor het verbeterplan waren signalen vanuit onder andere het meldpunt oneerlijke biedingspraktijken van VEH.¹⁶ In de toen zeer krappe woningmarkt was er onvrede over het gebrek aan vertrouwen in de integriteit van het koopproces. Het plan had als doel om gezamenlijk het vertrouwen in het koopproces te verbeteren. In het verbeterplan is daarom onder andere afgesproken dat de brancheorganisaties een biedlogboek verplicht zouden stellen aan hun leden, brancheoverstijgend tuchtrecht zouden organiseren en een onafhankelijk meldpunt voor consumenten zouden inrichten.

De brancheorganisaties zijn voortvarend aan de slag gegaan met de afspraken vanuit het verbeterplan. Zo bieden de drie brancheorganisaties van makelaars sinds 1 juli 2022 al systemen voor het opstellen van een biedlogboek aan hun leden aan. Per 1 januari 2023 stellen zij het aanbieden van een biedlogboek ook daadwerkelijk verplicht aan hun leden. Daarnaast hebben zij de Geschillencommissie ingeschakeld voor de uitvoering van het brancheoverstijgend tuchtrecht ook is deze per 1 januari 2023 actief. Tot slot is in september 2022 het Klachtenloket Vastgoedprofessionals geopend. In de eerste vier maanden zijn er in totaal 301 klachten ontvangen waarvan er 25 ook daadwerkelijk zijn doorverwezen naar de Geschillen- of Tuchtcommissie.¹⁷

¹⁴ De canon is de periodieke vergoeding voor het gebruik van het erfpachtrecht, Op basis van de voorwaarden zijn er momenten in de tijd (bijv. na 50 jaar) en/of bij gewijzigd gebruik (bijvoorbeeld andere functie of vergroten volume van de bebouwing) dat de canon kan worden aangepast. Dit zijn canonherzieningen.

¹⁵ Bijlage bij Kamerstuk 32 847, nr. 860.

¹⁶ <https://www.eigenhuis.nl/huis-kopen/meldpunt-oneerlijke-biedingspraktijken/resultaten/>.

¹⁷ <https://www.degeschillencommissie.nl/klachtenloket-vastgoedprofessionals/>.

De getoonde inzet van de brancheorganisaties geeft vertrouwen in het gezamenlijk het hoofd bieden aan de uitdagingen die er nog liggen. Zo gaf ik in de brief die ik in juli 2022 aan uw Kamer verstuurde al aan dat ik wil dat er voor zowel het biedlogboek als voor tuchtrechtspraak één marktbrede norm komt waar partijen zich aan conformeren.¹⁸ In de komende maanden ga ik met de brancheorganisaties aan de slag om deze norm te ontwikkelen. Deze norm kan vervolgens worden vastgelegd in de wet zodat alle partijen die betrokken zijn bij het bied- of onderhandelingsproces zich aan deze norm moet houden. Voordat ik tot verankering van deze standaarden in de wet over ga, wil ik de effectiviteit van de ingezette zelfregulering in de makelaardij evalueren. Over de exacte vormgeving van het proces rondom de ontwikkeling van deze norm en de evaluatie zal ik uw Kamer deze zomer informeren.

Tot slot

De positie van koopstarters is al lange tijd een belangrijk aandachtspunt. Met de hier beschreven maatregelen zet ik een aantal aanvullende stappen voor meer kansen op een betaalbare koopwoning, om zo de positie van starters verder te verbeteren. Ik vind het belangrijk dat een bredere doelgroep starters in staat is om een woning te kopen. De zorgen die bij veel van hen leven over of zij een koopwoning kunnen betalen, leidt er onder andere toe dat zij samenwonen of het stichten van een gezin uitstellen. Ik wil dit veranderen. Daarom informeer ik uw Kamer nog voor de zomer over de nadere uitwerking van het Nationaal Fonds Betaalbare Koopwoningen, zodat gemeenten en ontwikkelaars nog dit jaar met de door u beschikbaar gestelde middelen aan de slag kunnen en koopstarters dat duwtje in de rug kunnen geven.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H.M. de Jonge

¹⁸ Kamerstuk 32 847, nr. 931.