

Vergaderjaar 2021–2022

35 232

Initiatiefnota van het lid Koerhuis over de toekomst van gemeentelijk erfpachtbeleid voor woning- en bedrijvenbouw

Nr. 10

VERSLAG VAN EEN NOTAOVERLEG

Vastgesteld 25 oktober 2021

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken heeft op 11 oktober 2021 overleg gevoerd met mevrouw Ollongren, Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, over:

- **de initiatiefnota van het lid Koerhuis over de toekomst van gemeentelijk erfpachtbeleid voor woning- en bedrijvenbouw (Kamerstuk 35 232);**
- **de brief van de Minister voor Milieu en Wonen d.d. 27 november 2019 inzake reactie op de initiatiefnota van het lid Koerhuis over de toekomst van gemeentelijk erfpachtbeleid voor woning- en bedrijvenbouw (Kamerstuk 35 232, nr. 3);**
- **de brief van de Minister voor Milieu en Wonen d.d. 24 februari 2020 inzake reactie op verzoek commissie over een brief van de Verontruste Erfpachters Amsterdam naar aanleiding van de kabinetsreactie op de initiatiefnota van het lid Koerhuis over toekomst van gemeentelijk erfpachtbeleid voor woning- en bedrijvenbouw (Kamerstuk 35 232, nr. 5).**

Van dit overleg brengt de commissie bijgaand geredigeerd woordelijk verslag uit.

De fungerend voorzitter van de commissie,
Martin Bosma

De griffier van de commissie,
De Vos

Voorzitter: Beckerman
Griffier: Roovers

Aanwezig zijn zes leden der Kamer, te weten: Beckerman, Boulakjar, Geurts, Koerhuis, Minhas en Nijboer,

en mevrouw Ollongren, Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Aanvang 15.31 uur.

De voorzitter:

Welkom bij de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken. Vandaag hebben wij een bijzonder debat, want er is een initiatiefnota, en dat is de initiatiefnota van het lid Koerhuis over de toekomst van gemeentelijk erfpachtbeleid voor woning- en bedrijvenbouw. Ik heet daarom van harte welkom de indiener, de heer Koerhuis, en natuurlijk de Minister. Ik zal de Kamerleden die spreken, voorstellen zodra ik ze het woord geef. Ik stel voor om een spreektijd te hanteren van ongeveer vijf minuten. We kunnen enigszins coulant zijn daarin, want we hebben ruim de tijd. Als eerste wil ik graag het woord geven aan de heer Geurts, en hij spreekt namens de fractie van het CDA. Aan u het woord.

De heer Geurts (CDA):

Dank, voorzitter. Ik wil allereerst mijn dank uitspreken aan initiatiefnemer Koerhuis en zijn medewerkers voor het schrijven van deze initiatiefnota. Het is een korte, heldere nota geworden over een thema dat de afgelopen jaren niet aan importantie en relevantie heeft ingeboet of verloren. Voorzitter. De nota is erg toegespitst op de gemeente Amsterdam. Begrijpelijk, want het huidige Amsterdamse erfpachtstelsel is onredelijk, riekt naar machtsmisbruik door de gemeentelijke overheid, staat bol van de willekeur en zadelt een grote groep Amsterdammers op met onrechtvaardige extra woonlasten. Het CDA in Amsterdam, en wij in Den Haag met hen, strijdt al jaren voor een eerlijk erfpacht. Uit een recent verschenen rapport van het adviesbureau Berenschot blijkt dat huiseigenaren in de afgelopen twintig jaar onvoldoende consumentenbescherming hebben genoten in het Amsterdamse erfpachtsysteem. Het rapport maakt gehakt van bijna alle belangrijke aspecten van de erfpacht in Amsterdam: zowel de vaststelling van het canonpercentage, de grondwaarde, als de gebrekkige informatievoorziening aan erfpachters. Kortom, het systeem biedt geen consumentenbescherming. Het is te duur, te complex, niet transparant, niet veilig, niet uitlegbaar en niet redelijk. Laat dat eens tot je doordringen. Ik concludeer dat het Amsterdamse erfpachtstelsel niet voldoet aan de elementaire eisen die worden gehanteerd om mensen te beschermen tegen onveilige en oneerlijke financiële praktijken, net zoals bij woekerpolissen. Het CDA pleit al jaren voor betere consumentenbescherming bij erfpacht. Helaas komt dit aspect niet terug in de initiatiefnota. Ik vraag de initiatiefnemer waarom hij hier niet op is ingegaan. En daarnaast vraag ik de Minister wat zij naar aanleiding van het Berenschotrapport heeft ondernomen. Want de Minister schrijft in haar brief aan de Kamer, en ik citeer: «De verantwoordelijkheid om hun grondbeleid efficiënt en effectief in te zetten, ligt bij de gemeenten. Als het nodig is, spreek ik gemeenten aan op de inzet van het instrumentarium». Heeft de Minister inmiddels contact gehad met het Amsterdamse college naar aanleiding van de harde conclusies uit dat rapport? En zo ja, wat is besproken en afgesproken? En is de Minister bereid werk te maken van een betere consumentenbescherming bij erfpacht? Ik overweeg een motie op dat punt. Dan erfpacht buiten Amsterdam. Dat het in Amsterdam geregeld in de soep loopt, betekent niet dat wij alle andere gemeenten waar het

erfpachtstelsel wel naar behoren functioneert, het recht moeten ontnemen om voorwaarden bij erfpacht te stellen. Het CDA deelt daarom de mening van de Minister dat het onwenselijk is om het instrument erfpacht voor de gemeenten in te perken. Erfpacht is voor veel gemeenten een nuttig instrument als onderdeel van hun grondbeleid en gebiedsontwikkeling. Ik heb nog wel een aantal vragen aan de initiatiefnemer. De initiatiefnemer wil de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening aanpassen, zodat gemeenten niet langer extra eisen aan toekomstige woningen en bedrijven kunnen opleggen op erfpachtgrond. Maar het stellen van extra eisen is bij erfpacht niet anders dan bij de uitgifte in eigendom. En dan vraag ik me af: welk probleem lossen we precies op met dit voorstel? Dit vraag ik aan de initiatiefnemer.

Daarnaast refereert de initiatiefnemer in de nota geregeld aan starters die een goede en betaalbare woning zoeken. Het klopt inderdaad dat zij het op dit moment ontzettend lastig hebben. Maar hoe gaat deze groep profiteren van de voorstellen die de initiatiefnemer doet? Worden zij niet juist de dupe van deze maatregel? De Vereniging van Nederlandse Gemeenten formuleert het als volgt: «De initiatiefnemer ziet over het hoofd dat door erfpacht de initiële grondkosten voor de erfpachter lager zijn, waardoor de financiering van een woning eerder haalbaar wordt, en dat maakt erfpacht een aantrekkelijk alternatief voor bijvoorbeeld starters op de woningmarkt». Hoe reageert de initiatiefnemer op de logica van de VNG?

Dan stelt de initiatiefnemer voor een landelijk expertteam in het leven te roepen om gemeenten te ondersteunen bij hun erfpachtbeleid. Het CDA vindt dit een goed voorstel. Tegelijkertijd betekent dit wel dat ergens geld vandaan moet worden gehaald om dit op te zetten. Bij het kopje Financiële consequenties wordt echter aangegeven dat de voorstellen geen geld kosten. Hoe ziet de initiatiefnemer dit? Graag een financiële toelichting op dit voorstel.

Dan nog een tweetal vragen aan de Minister. De Minister geeft in de brief aan dat erfpacht bijdraagt aan de betaalbaarheid op de woningmarkt. Zo is het een instrument om woningen middels een erfpachtconstructie met korting te kunnen verkopen aan bepaalde groepen en biedt erfpacht de mogelijkheid periodiek te betalen voor het gebruik van grond in plaats van in een keer het betalen van de grondprijs. Kan de Minister hier wat dieper op ingaan? Wordt hiervan door gemeenten veel gebruikgemaakt?

Daarnaast lees ik in de brief dat de Minister van plan is met de Nederlandse Vereniging van Banken in overleg te gaan over nieuwe hypotheekakten bij een overstap naar eeuwigdurende erfpacht. Die brief is inmiddels twee jaar oud. Kan de Minister aangeven welke stappen er in de tussentijd zijn gezet?

Afrondend, voorzitter. De initiatiefnemer stelt dat er in Amsterdam door de extra eisen die zijn opgelegd bij de eeuwigdurende erfpacht, geen enkel groot woningbouwplan meer rondkomt. Ik lees ergens dat alle plannen van voor 2017 waren. Hoe reageert de initiatiefnemer op de reactie van de Minister dat zij geen aanwijzingen heeft dat erfpacht en de voorwaarden die daarin worden opgenomen, woningbouwprojecten belemmeren? Dan mijn vraag aan de Minister. Staat zij nog steeds achter dit standpunt of heeft zij inmiddels indicaties dat de voorwaarden bij erfpacht woningbouwprojecten in de weg zetten? Graag een reactie. Tot zover, voorzitter.

De voorzitter:

Ik zie dat er nog een vraag is van de heer Boulakjar van de fractie van D66.

De heer Boulakjar (D66):

De heer Geurts had een aantal opmerkingen over het erfpachtsysteem in Amsterdam. Gelukkig ging hij in zijn termijn ook in op de systemen elders in het land. Ik ben benieuwd of de heer Geurts voorbeelden kent van

gemeenten waar het wel goed gaat en of hij die dan met ons zou willen delen. Ik ben oprecht nieuwsgierig.

De heer **Geurts** (CDA):

Een heel goede vraag. In de voorliggende initiatiefnota staan een heel aantal gemeentes genoemd. Volgens mij speelt het daar niet zoals het in Amsterdam uit de hand gelopen is. Volgens mij zijn er meer gemeentes in Nederland die er gebruik van maken, soms kleinschalig maar soms ook wat grootschaliger. Het gaat mij er met name om een onderscheid te maken tussen wat er in Amsterdam gebeurt en wat er in andere gemeentes gebeurt, zodat we niet op basis van wat er in Amsterdam is gebeurd en nog gebeurt, het hele erfpachtsysteem Nederland uit zouden jagen, want dat zou ik een zeer slechte keus vinden.

De **voorzitter**:

Daarmee is de vraag van de heer Boulakjar zo te zien voldoende beantwoord. Dan ga ik naar de tweede spreker van de zijde van de Kamer en dat is de heer Minhas van de fractie van de VVD.

De heer **Minhas** (VVD):

Dank u wel, voorzitter. Voor ons ligt de initiatiefnota van de heer Koerhuis over de toekomst van gemeentelijk erfpachtbeleid voor woningen en bedrijvenbouw. Allereerst wil ik de initiatiefnemer hartelijk danken voor zijn initiatiefnota en uiteraard de Minister voor de zorgvuldige beantwoording die er mede toe heeft geleid dat mijn fractie op een aantal belangrijke aspecten tevreden is gesteld. Niettemin hebben wij over een aantal wezenlijke aspecten rondom erfpacht nog stevige zorgen. Erfpacht is een belangrijk onderwerp want er zijn nog steeds meer dan een kwart miljoen Nederlanders die een woning hebben op erfpachtgrond in publiek bezit. En dat worden er jaarlijks steeds meer. Als het aan de kampioen erfpachtgemeente Amsterdam ligt, komen er jaarlijks nog steeds woningen op erfpachtgrond bij. In plaats van huis- en bedrijfseigenaren te helpen die een overstap willen maken naar eeuwigdurende afkoop, is deze gemeente nog steeds bezig om bouwplannen te vertragen en huiseigenaren in nog meer onzekerheid te dompelen.

Zowel de Minister als ik zijn beide wethouder geweest in gemeenten die grond uitgeven in erfpacht. Erfpacht is een lucratief instrument voor gemeenten maar biedt tegelijkertijd onzekerheid aan huis- en bedrijfspandeigenaren. In tegenstelling tot de gemeente Schiedam waar ik zelf wethouder was, zo zeg ik tegen de Minister, is de gemeente Amsterdam de afgelopen jaren amper toegekomen aan het realiseren van grote bouwprojecten. Dat komt doordat de gemeente Schiedam is gestopt met het uitgeven van nieuwbouwprojecten op erfpacht. Marktpartijen in Amsterdam verklaren dit doordat de gemeente Amsterdam vooral onnodig ingewikkelde regels stelt aan de uitgifte van grond in erfpacht. Wat de VVD betreft hoeft het instrument erfpacht niet per se afgeschaft te worden, maar mogen gemeenten hier geen aanvullende regels aan stellen. Kortom, maak het vooral simpel en eenduidig. De VVD heeft gelezen dat de Minister nu niet bereid is om dit direct aan te pakken. Wij hebben de volgende vraag aan de Minister, en dat is vooral om recht te doen aan de initiatiefnota van collega Koerhuis. Is zij bereid om inzichtelijk te maken welke aanvullende regels er zijn en welke gemeenten die aanvullende regels stellen? En kan zij een overzicht daarvan naar de Kamer sturen?

De initiatiefnota heeft het verder ook over verschillende vormen van erfpacht. Vanwege corona zit er een hele tijd tussen de indiening van deze initiatiefnota en de behandeling vandaag. Het is momenteel echt een grabbelton aan verschillende vormen van erfpacht. Kunnen die verschillende vormen inzichtelijk worden gemaakt door de Minister, en kan er een soort handelingskader worden opgesteld? Die vraag stel ik aan de

initiatiefnemer: hoe kijkt hij daar zelf tegen aan? Hoe kijkt de Minister daartegen aan? En moeten we al die verschillende vormen nog wel willen toepassen?

Voorzitter. Iets anders uit de initiatiefnota dat mijn fractie erg aanspreekt, is dat deze voorstellen doet om alle huis- en bedrijfseigenaren transparantie te geven en sneller en goedkoper te laten overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Dat doen ook niet alle gemeenten in Nederland. Hierdoor hebben zij zelf meer zekerheid over de lasten in de toekomst. De vijf- of tienjaarlijkse canonherziening die momenteel plaatsvindt, leidt niet alleen tot onzekerheid bij huiseigenaren, maar ook voor de gemeentes is het helemaal niet interessant. Bij stijgende woningprijzen zijn de huiseigenaren of de bedrijfspandeigenaren de klos, maar bij een dalende rente heeft de gemeente flinke problemen met tussentijdse canonherzieningen.

De VVD heeft gelezen dat de Minister met banken heeft gesproken. Die banken hoeven volgens ons niet een volledig nieuwe hypotheekakte op te laten stellen. Dat blijkt ook uit de initiatiefnota van de initiatiefnemer. We zijn benieuwd naar de stand van zaken. En die vraag heb ik aan de initiatiefnemer en aan de Minister: wat is de stand van zaken?

Voorzitter, om af te ronden. De VVD-fractie is van mening dat het voorstel van de heer Koerhuis een belangrijke bijdrage levert aan het verbeteren van de positie van huis- en bedrijfspandeigenaren en dat het tevens de bouwproductie versnelt.

Dank u wel.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Minhas van de VVD-fractie. Ik zie dat de heer Boulakjar opnieuw een vraag heeft.

De heer Boulakjar (D66):

Ik heb inderdaad ook een vraag aan de heer Minhas van de VVD. De heer Minhas gaf aan dat hij wethouder is geweest in Schiedam. Schiedam is niet te vergelijken met Amsterdam, in zekere zin. De heer Minhas gaf aan dat je eigenlijk toe moet werken naar een eenduidig systeem. Is de heer Minhas het ermee eens dat je ook moet kijken naar de orde van grootte van gemeenten en wat de uitdagingen zijn, en dat je maatwerk zou moeten toepassen? Die vraag wil ik hem wel stellen.

De heer Minhas (VVD):

Volgens mij is het absoluut noodzakelijk om maatwerk toe te passen als het gaat om erfpacht. Maar het is wel noodzakelijk om een eenduidig erfpachtsysteem te hebben. Het probleem bij erfpacht is dat gemeentes momenteel kunnen kiezen tussen eeuwigdurende erfpacht, kortlopende erfpachtovereenkomsten en tijdelijke erfpachtovereenkomsten. En daardoor is het met name voor erfpachters niet duidelijk waar ze aan toe zijn; bij stijgende huizenprijzen en bij dalende huizenprijzen. Het is voor gemeentes niet duidelijk en voor erfpachters ook niet. Dan maakt het niet uit in wat voor gemeente je zit; het is vooral goed voor de duidelijkheid van zowel erfpachters als gemeentes.

De heer Boulakjar (D66):

Ik heb geen vervolgvraag, maar meer een conclusie dat de heer Minhas niet pleit voor één systeem door heel Nederland, maar voor meer handvatten en een handelingskader voor gemeentes, om uiteindelijk te kiezen voor het juiste instrument in hun gemeente.

De voorzitter:

Wilt u daar nog op reageren, meneer Minhas?

De heer **Minhas** (VVD):

Ik denk juist dat er één handelingskader moet komen ten aanzien van erfpacht, en dat gemeentes binnen dat handelingskader moeten kunnen kiezen waar zij voor kiezen. Maar dat handelingskader is nu veel te breed, waardoor er geen duidelijkheid is.

De **voorzitter**:

Helder. Dan is de derde spreker van de zijde van de Kamer aan het woord. Dat is de heer Boulakjar, die spreekt namens de fractie van D66.

De heer **Boulakjar** (D66):

Dank u wel, voorzitter. Allereerst ook namens mijn fractie hartelijk dank aan de heer Koerhuis voor zijn initiatiefnota. Ik ben daar speciaal vanuit Breda voor naar Den Haag gereisd op de late middag. Ik bedank natuurlijk ook zijn medewerkers, die volgens mij heel veel effort in deze nota hebben gestoken.

Voorzitter. De heer Koerhuis, de initiatiefnemer, vertelt dat hij enkele van zijn voorstellen doet in het licht van het terugdringen van het woningtekort. Ik denk dat wij dat allemaal heel graag willen. We moeten alles in het werk stellen om tekorten echt terug te dringen in de komende jaren. Wat specifiek met betrekking tot de erfpacht haalt de initiatiefnemer in zijn nota aan dat er in zijn ogen enkele nadelen kleven aan de toepassing van het erfpachtsysteem. Als reden haalt de initiatiefnemer aan dat de erfpacht leidt tot aanvullende eisen vanuit de gemeenten en dat er te weinig transparantie is voor inwoners over de toekomstige canon. Daarover ben ik het ook met de heer Koerhuis eens. Ook voor mijn fractie is het van belang dat er voor bewoners duidelijkheid is over de toekomstige canon van de erfpacht. We moeten voorkomen dat de bewoners voor onverwacht hoge stijgingen van de canon komen te staan omdat bijvoorbeeld grondprijzen sterk zijn gestegen.

Hierover ik een vraag aan de indiener. Heeft de initiatiefnemer, de heer Koerhuis, inzicht in de mate waarin aanvullende eisen worden gesteld in de erfpacht? Welke concrete voorwaarden zijn dit dan? Zijn er in zijn ogen situaties denkbaar waarin erfpacht wel een goed werkend systeem zou kunnen zijn? En kan de heer Koerhuis – ik zei het net eigenlijk al – reflecteren op de mogelijke voordelen van erfpacht, zoals een lagere prijs voor starters en gemeenten die mee profiteren van waarde stijging van grond?

Voorzitter. Dan heb ik ook nog enkele vragen aan de Minister. Kan de Minister aangeven in hoeverre de capaciteit bij gemeenten inderdaad een rol speelt en op welke manier wordt voorkomen dat huiseigenaren bij afloop van de canon voor onverwacht hoge kosten komen te staan? En op welke wijze kunnen gemeenten tijdig een zo hoog mogelijke transparantie bieden? Iedereen is het erover eens dat er veel meer transparantie voor inwoners moet komen, zonder dat dat concurrentiegevoelige informatie naar boven haalt.

Voorzitter. Afrondend deel ik met de indiener van de nota dat het onwenselijk is dat hypotheekverstrekkers, ook wanneer er geen aanvullende financiering nodig is, bij het overstappen naar eeuwigdurende erfpacht een nieuwe hypotheekakte vragen. Dat is onnodig. De Minister heeft aangegeven dat zij met de financiers in gesprek is gegaan. Heeft dit gesprek nog tot nieuwe inzichten geleid en wat zijn de uitkomsten hiervan?

Dank u wel.

De **voorzitter**:

Keurig binnen de tijd. Ik zie dat er nog een vraag voor u is van de heer Minhas van de VVD-fractie.

De heer **Minhas** (VVD):

Ik heb twee aanvullende vragen. De eerste vraag is een vervolgvraag, eigenlijk een verduidelijkende vraag. De heer Boulakjar had het over concurrentiegevoelige informatie die mogelijk naar boven zou kunnen komen. Dat snapte ik niet helemaal, dus ik vroeg me eigenlijk af wat de heer Boulakjar daarmee bedoelde. Het tweede is dat ik uit uw bijdrage nou niet daadwerkelijk uw standpunt kon opmaken. Wat vindt de D66-fractie nu eigenlijk daadwerkelijk van de initiatiefnota van de heer Koerhuis?

De heer **Boulakjar** (D66):

Wat betreft de eerste vraag over concurrentiegevoelige informatie zeggen wij: transparantie is natuurlijk iets wat je moet nastreven, maar je moet de positie van gemeenten goed beschermen. Dat is in ieder geval de informatie die ik heb, en de heer Minhas zal het beter weten als oud-wethouder. Als je volledige transparantie geeft en zegt wat de prijzen en de bouwprijzen zijn en wat de kostprijs is, zou je eventueel je positie als gemeente kunnen verzwakken. Dus dat is een vraag die ik aan de Minister stel. Wellicht kan zij daarop ingaan.

Dan over standpuntbepaling. Volgens mij zijn we hier over de initiatiefnota met elkaar in gesprek. Ik heb een aantal vragen gesteld aan de Minister, en ook aan collega's en aan de initiatiefnemer. Ik kom graag tot inzichten. D66 ziet erfpacht en het erfpachtsysteem zeker als een goed instrument om te kunnen sturen op de betaalbaarheid van wonen, niet als het enige instrument maar als een van de instrumenten. Een aantal beslispunten die in de nota van de heer Koerhuis staan, kan ik zeker volgen, met name meer transparantie voor inwoners en ook het verlagen van de drempel vanuit de financiers. Er zijn een aantal beslispunten waar ik nog wat vraagtekens bij heb. Ik wil graag horen dat de initiatiefnemer en de Minister die verduidelijken.

De **voorzitter**:

Dat is denk ik afdoende. Dan ga ik naar de heer Nijboer van de PvdA-fractie.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dank u wel, voorzitter. Allereerst mijn complimenten dat de heer Koerhuis een initiatiefnota heeft geschreven. Ik vind het altijd toe te juichen dat collega's dat doen om hun visie op een belangwekkend onderwerp uiteen te zetten. Ik begin ook gelijk met mijn positieve noot over de initiatiefnota. Dat is namelijk waar ik het mee eens ben, en dat is ook maar één punt. Dat is namelijk dat er voor mensen duidelijkheid moet zijn over waar ze aan beginnen en dat gemeenten die ook tijdig moeten verstrekken. De Minister heeft in de reactie op de initiatiefnota ook laten weten dat ze dat punt omarmt en ermee aan de slag gaat. Daar ben ik het mee eens. Als je zo'n systeem hebt, moeten mensen wel weten waar ze aan toe zijn. Dat is nu niet altijd het geval.

Voorzitter. Maar daar houdt het ook op. Dat is geen wonder, want de PvdA vindt wonen een grondrecht en wil dat de overheid dat grondrecht veel sterker bewaakt, zeker in een krapte zoals die er nu is. Het Rijk moet veel meer de regie nemen en de overheid moet ervoor zorgen dat er voldoende betaalbare woningen zijn. Ik denk niet dat je dat aan de markt moet laten. Ik denk dus ook niet dat je moet dereguleren en het maar aan projectontwikkelaars over moet laten wat waar komt. Gemeenten moeten daar niet in beknot worden, en dat is toch wel het voorstel wat hier ligt. Volgens de nota moeten gemeenten minder te zeggen krijgen over wat voor soort woningen in een wijk komen te staan, terwijl ik zou zeggen dat gemeenten daar veel meer over te zeggen moeten krijgen. Gemeenten moeten er ook voor zorgen dat die wijken gemengd zijn en dat je niet een soort nieuwe villawijk bouwt waarin niemand meer betaalbaar kan

wonen. Je moet daar voorwaarden aan kunnen stellen, ook op private bouwgrond. Ik vind het een goede zaak dat dat bij publieke, in overheids-handen zijnde bouwgrond kan, bijvoorbeeld met erfpacht, maar ook met voorwaarden die eraan gesteld worden. Ik vind het geen goede zaak dat het privaat niet kan, of dat het veel moeilijker is.

Ik heb op 9 november 2018 het opiniestuk «Rijk moet regie nemen bij volkshuisvesting» over grondpolitiek – nee, het is zelfs nog één stapje verder, een stuk dat tegen het wetenschappelijke aan zit – geschreven op Me Judice, samen met Matthijs van Neerbos. In dat stuk staat juist veel meer dat je private eigenaren van grond die niet willen bouwen, uiteindelijk moet onteigenen. Dat gaat dus eigenlijk precies de andere kant op en dat is ook niet zo verwonderlijk. De PvdA en VVD staan wat grondpolitiek betreft ook ver uit elkaar. Ik sta dus eigenlijk diametraal aan de andere kant en dat is geen wonder. De invalshoek van de VVD en van de indiener is dat de markt het moet doen en dat de overheid alles maar belemmert, terwijl de PvdA vindt – en ik vind dat ook – dat wonen een grondrecht is. Als je dat niet strak reguleert, dan gaat het mis. Als je als overheid, dus ook als gemeentelijke overheid, niet leidinggeeft aan de ruimtelijke ordening en aan wie waar woont in een land, dan is het voor de rijken mooi wonen en heeft de rest van het land het nakijken. Kortom, ik waardeer de inspanningen van de heer Koerhuis. Hij heeft wat mij betreft ook één terecht punt, namelijk dat de nota duidelijk is naar mensen die met erfpacht te maken hebben. Verder deel ik zijn conclusies niet en sta ik juist de andere benadering voor. Dank u wel.

De voorzitter:

Helder. Er is nog een vraag van de heer Minhas, fractie VVD.

De heer Minhas (VVD):

Ik heb ontzettend veel bewondering voor de bijdrage van de heer Nijboer. Dat zal u natuurlijk niet verbazen. Maar toch ben ik verbaasd, want een van de constatering van collega Koerhuis, de initiatiefnemer van deze nota, is de volgende. Als de heer Nijboer en de Partij van de Arbeid van mening zijn dat je als overheid de regie moet nemen bij die ontwikkel-opgave, dat je dat niet aan de markt moet overlaten, en dat erfpacht daar één van de instrumenten voor is, zoals ook in zijn opinie staat, dan zou dit instrument natuurlijk moeten leiden tot gigantisch veel woningen, bijvoorbeeld in Amsterdam. Maar wat zien we nu juist? Daar leidt het niet toe! Ik ben dus benieuwd hoe u daar dan tegenaan kijkt. Waar blijven die woningen dan, als erfpacht daar hét instrument voor is?

De heer Nijboer (PvdA):

Nu is het andersom. Ik begin helemaal geen discussie over erfpacht, omdat ik vind dat wij hier geen «gemeenteraadje van Amsterdam» moeten spelen. Maar goed, de heer Koerhuis heeft het het liefst over een links college. Vaak probeert hij dat op verschillende manieren in het daglicht te stellen, en dat mag ook. Ik vind erfpacht daar helemaal niet het instrument voor. Ik vind dat bijvoorbeeld wél het afschaffen van de verhuurderheffing, het instellen van investeringsfondsen en het onteigenen van mensen die uit speculatieoverwegingen allemaal lapjes grond opkopen. Maar ik vind wel dat het instrumentarium aan de overheid moet zijn.

U hoort mij dus niet zeggen dat de erfpacht dé oplossing is. Sterker nog, ik ben er volgens mij nog nooit in de Kamer over begonnen. Maar ja, die initiatiefnota geeft de aanleiding. Ik denk dat dat dé oplossing is. Ik wil dat instrument alleen niet uit handen nemen van overheden, ook omdat ik vind dat grondwinsten, profijt van grond, vaak komen door publieke investeringen. Als je een metrolijn naast je woning legt, wordt je woning veel meer waard. Dat is allemaal met publiek geld betaald. Ik vind er dus

best wat voor te zeggen om ergens een erfpachtsysteem te hebben, en zeker in Amsterdam.

De heer **Minhas** (VVD):

Volgens mij vinden we elkaar dan veel meer dan we zouden denken. Het zou u sieren als u dan inhoudelijk wat van deze nota zou vinden. Die nota zegt specifiek iets over dat erfpachtinstrument. U zegt dat u helemaal niet voor of tegen erfpacht bent. De VVD wil erfpacht ook niet afschaffen, want we zijn ook niet tegen dat instrument. Collega Koerhuis ook niet. Wat wij willen voorstellen is een manier om het instrument aan te scherpen, waardoor het beter gaat werken.

De **voorzitter**:

Ik wil wel graag dat u de vragen wat korter stelt, want het is een interruptie.

De heer **Minhas** (VVD):

Excuus, voorzitter. Het zou de heer Nijboer sieren als hij inhoudelijk zou reageren op de initiatiefnota. Dat zou meer recht doen aan de inzet van alle medewerkers.

De heer **Nijboer** (PvdA):

Dat deed ik ook. Er staan vijf aanbevelingen in. Eén daarvan heb ik overgenomen en de andere vier vind ik niet goed. De slechtste aanbeveling vind ik het verzoek om «de Gemeentewet en/of de Wet ruimtelijke ordening aan te passen, zodat gemeenten niet langer extra eisen aan toekomstige woning- en bedrijvenprojecten kunnen opleggen op erfpachtgrond ten opzichte van eigen grond.» Ik vind juist dat het precies andersom moet. Dat was mijn hele betoog. Ik vind juist dat de overheid moet bepalen om welk percentage het gaat. Daarin verschillen wij van de VVD. Wij willen minimaal 30% tot 40% betaalbare sociale huurwoningen in nieuwbouwprojecten. Dat willen we ook vastleggen. Dat is een extra eis die je ook in dit systeem kunt stellen. Daar kun je het niet mee eens zijn. Je kunt dan zeggen: die projectontwikkelaars laten het braak liggen en wachten tot er een rechts gemeentebestuur komt en daarom duurt het langer voordat er woningen zijn. Dat zou dan het argument zijn. Ik zou zeggen: onteigen ze maar als ze niet meewerken!

De **voorzitter**:

Daarmee zijn we aan het einde gekomen van het betoog van de heer Nijboer. Ik vraag aan de heer Geurts of hij het voorzitterschap even wil overnemen.

Voorzitter: Geurts

De **voorzitter**:

Dat wil hij en hij geeft het woord aan mevrouw Beckerman. Zij spreekt namens de Socialistische Partij.

Mevrouw **Beckerman** (SP):

Dank u wel, voorzitter. Het is goed gebruik om te beginnen met een compliment aan de indiener van een initiatiefvoorstel. Dat zal ik uiteraard dan ook doen, want ik ben blij dat grondpolitiek hier weer op de agenda staat. Wie bezit wat? Wat kan waar, voor welke prijs en voor wie? Grond is zeker in een klein land als Nederland een van de belangrijkste politieke onderwerpen. Grondpolitiek hoort hoog op de agenda te staan, maar sinds de val van het kabinet-Den Uyl durven velen hun vingers er niet aan te branden. Wij debatteren hier vandaag eigenlijk over grond. Ik dank de heer Koerhuis en uiteraard ook zijn medewerkers voor het agenderen daarvan.

Voorzitter. Dat was het dan ook wel met de complimenten, want met deze nota over erfpacht gaan we vooral de gemeenteraad van Amsterdam naspelen. Collega's hebben daar ook al op gewezen. Want dat is toch wel de stad waar het het meest over gaat in de nota van de heer Koerhuis. Dat is ook de enige plek of een van de weinige plekken waar het op deze manier speelt. De vraag is wel een beetje waarom we dit debat hebben in de ogen van de heer Koerhuis. De VVD is de grootste partij van het land, die ongelofelijk trots was op het opheffen van het Ministerie van Volkshuisvesting. Ik herhaal nog maar een keer de woorden van de heer Blok: «Ik ben de eerste VVD'er die een heel ministerie heeft doen verdwijnen.» Wat een trots, en wat een ellende daarna. Maar het was juist de partij van de heer Koerhuis die zei: «Nee hoor, we willen helemaal geen regie. We willen dat niet. We willen dat aan de gemeentes overlaten.» Nu is er een gemeente – of misschien zijn er meerdere, maar het gaat vooral over één – die niet doet wat de heer Koerhuis wil. En dan wordt gezegd: o nee, wacht, stop, we gaan hier landelijk over praten. Voorzitter. Dan zou ik toch aan de heer Koerhuis, initiatiefnemer, willen vragen: is dit nu wat u wil? U wilt toch dat gemeentes het zelf doen? Waarom gaan we dan hier die gemeenteraad naspelen?

Voorzitter. We zitten in een diepe wooncrisis. Om betaalbaar te kunnen bouwen, is grond nodig. Grond is dan een cruciale factor. Je kunt immers niet wonen in een luchtkasteel. Je hebt grond nodig. Mijn vraag zou dan ook zijn: is erfpacht of de manier waarop erfpacht uitpakt in Amsterdam dan werkelijk het grootste probleem? Wat is nou de visie van de initiatiefnemer? Bent u überhaupt tegenstander van erfpacht? Wilt u grond massaal privatiseren? De VVD roept altijd om het hardst dat sociale huur gesubsidieerd is, want gemeentes zouden soms korting geven op de grond en dat zou sociale huur gesubsidieerde woningbouw maken. Maar ja, als we dit voorstel doortrekken, dan bent u de bouw of het bestaan van duurere woningen aan het subsidiëren. Dus bent u in het geheel tegen erfpacht als middel of bent u tegen de manier waarop erfpacht op dit moment uitpakt?

Voor mijn partij is het helder. Met actieve grondpolitiek kunnen we sturen op goed en betaalbaar bouwen en zorgen we ervoor dat winst op grond de gemeenschap toekomt en niet het individu. Dan moet je het wel goed doen. Dat is inderdaad wel een debat waard. Ik zou me ook wel willen aansluiten bij de vragen die bijvoorbeeld de heer Geurts stelde over consumentenbescherming, of bij wat de heer Nijboer zei: transparantie in zo'n systeem is heel erg belangrijk. Maar dat doet er niks aan af dat we het middel, namelijk actieve grondpolitiek en ervoor zorgen dat winsten ten goede komen aan de gemeenschap, goed vinden.

Het kan ook op andere manieren. Het Franse plus-value zou bijvoorbeeld een manier kunnen zijn: een heffing op de winst, elke keer dat een huis wordt verkocht. Hoe langer je het huis bezit, hoe lager de heffing is. Zo zorg je ervoor dat je speculatie tegengaat, maar zo zorg je er ook voor dat winsten ten goede komen aan iedereen. Ik zou daar wel graag een reactie op willen krijgen van zowel de initiatiefnemer als de Minister. Het is een andere manier waarop je kunt sturen en ervoor kunt zorgen dat het juist de gemeenschap is die profiteert.

Voorzitter, tot slot. Actieve grondpolitiek is noodzaak. Ik heb nog twee vragen. Eindelijk gaat er iets – wat de SP betreft niet genoeg – gedaan worden om beleggers te weren bij het opkopen van bestaande en nieuwe woningen. Maar waarom niet bij het verwerven en het bewust braak laten liggen van grond? Ik zou daar ook graag een reactie van de indiener en de Minister op willen.

Helemaal tot slot: het Rijk is een van de grootste grondbezitters. Het gebrek aan genoeg betaalbare woningen kan en moet juist ook op rijksgrond worden aangepakt. Op die stelling zou ik graag een reactie van de indiener en de Minister willen. Doet het Rijksvastgoedbedrijf genoeg?

Wat gaat de Minister doen om ervoor te zorgen dat ze voldoende betaalbaar bouwen?
Daar wilde ik het bij laten, voorzitter.

De voorzitter:

Ik zag dat er een interruptie is van de heer Minhas. Hij spreekt namens de VVD-fractie.

De heer Minhas (VVD):

Dank voor de bijdrage. Ik heb een vraag aan mevrouw Beckerman. U heeft het over actieve grondpolitiek om onder andere de bouw van sociale woningen aan te jagen. Bent u zich ook bewust van de risico's die dat meebrengt? Ik noem bijvoorbeeld de gemeente Lansingerland. Die gemeente heeft actieve grondpolitiek gevoerd en heeft in de crisis 286 miljoen euro verloren door de dalende woningprijzen. Dat is € 5.000 per inwoner. Wie gaat die risico's betalen? Want die moeten de inwoners uiteindelijk ook betalen.

Mevrouw Beckerman (SP):

Kijk, dat is interessant. Ik was daar ook naar op zoek. Als je terugkijkt, dan zie je dat, toen er in De Groene Amsterdammer voor het laatst werd gesproken over actieve grondpolitiek, het eigenlijk alleen maar over de crisis ging. Misschien is dat wel de kern van de zaak: waarom heeft grond een waarde? En waarom spreken we er op die manier over? Dat is eigenlijk wel het pijnlijke, dat een gemeente die actieve grondpolitiek voert, niet alleen winst kan maken, maar ook enorm verlies kan lijden. Het is eigenlijk wel interessant dat de VVD die vraag nou juist aan de SP stelt. Want dit is natuurlijk een gevolg van een waarde geven aan grond, van een markt maken van grond in plaats van grond te zien als iets collectiefs. Volgens een socialistische visie zou grond niet per se een kapitalistische waarde moeten hebben, maar juist een waarde voor de gemeenschap. Hoe je dat in een kapitalistisch stelsel toch enigszins goed zou kunnen regelen, is een heel interessante vraag. Wat de SP betreft zou een gemeente, een gemeenschap, inderdaad zo veel mogelijk grond – en zeker bouwgrond – in publiek bezit moeten hebben en zou je anders moeten werken aan dat soort regels. Helemaal mee eens. En als u dat lange antwoord wil: zojuist heb ik het voorstel gedaan om bijvoorbeeld een plus-valuesysteem te hanteren, waarmee de gemeenschap verliezen kan afdekken. Dat is dus niet op de korte termijn continu winst en verlies nemen; dat is grond juist zien als iets wat eeuwigdurend van belang is en wat daarom zo veel mogelijk publiek moet zijn, zeker als het gaat om woningbouw.

De heer Minhas (VVD):

Realiseert mevrouw Beckerman zich dan ook dat de waarde van de grond mede daalde doordat de bouwsector op zijn gat lag en doordat de bankensector op zijn gat lag? Moeten we die volgens uw visie dan ook privatiseren? Eigenlijk is dat dus helemaal geen socialistische visie, maar bijna een communistische visie. Hoor ik dat goed?

Mevrouw Beckerman (SP):

Het kapitalisme had zichzelf in crisis gestort. Dat klopt. Ja, dat is het antwoord dat we hierop kunnen geven. De banken waren te groot geworden. De macht van het kapitaal was te groot geworden. Daar kunnen we om lachen, maar dat is voor heel veel mensen een dramatische gebeurtenis geweest. Er zijn nog steeds mensen die de rekening betalen. Weet u wie? De sociale huurders. Want op het moment dat de kassen leeg waren, bedacht u een belasting, de verhuurderheffing, om de rijkskas weer aan te vullen. Die bestaat tot op de dag van vandaag. 11 miljard hebben sociale huurders betaald voor een crisisheffing. Het is

geen crisis meer, maar ze betalen nog steeds. Als we een serieus debat willen voeren over de vraag wie de crisis betaalt, dan zult u moeten zien dat u nog steeds de huidige sociale huurders en de mensen die graag een sociale huurwoning zouden willen hebben, laat betalen voor die crisis waar zij part noch deel aan hadden.

Dank u wel.

De voorzitter:

Na deze zuilendiscussie geeft de christendemocraat het voorzitterschap weer terug aan mevrouw Beckerman.

Voorzitter: Beckerman

De voorzitter:

Dank u wel. Ik kijk even ter rechterzijde, want we zijn hiermee aan het einde gekomen van de inbreng van de Kamerleden in eerste termijn. Ik kijk naar de initiatiefnemer en de Minister. Hoelang willen zij schorsen? Er wordt gevraagd om een schorsing van een halfuur, zodat even overleg kan worden gepleegd met medewerkers. Ik zou dan willen schorsen tot 16.35 uur.

De vergadering wordt van 16.07 uur tot 16.35 uur geschorst.

De voorzitter:

Welkom terug bij de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken. Vandaag hebben wij aan de orde de initiatiefnota van het lid Koerhuis over de toekomst van het gemeentelijk erfpachtbeleid voor woning- en bedrijventbouw. We hebben zojuist de eerste termijn van de zijde van de Kamer gehad. Nu is aan de orde de beantwoording door de initiatiefnemer, de heer Koerhuis. Ook de Minister zal vragen die aan haar gesteld zijn beantwoorden. Als eerste is de heer Koerhuis aan het woord.

De heer Koerhuis (VVD):

Dank u wel, voorzitter. Het is even geleden dat ik onze nota samen met mijn medewerkers heb geschreven. Daar zal ik straks nog iets over uitweiden.

Allereerst over erfpacht. Voor bestaande erfpachters kan erfpacht grote onzekerheid geven, zoals ik ook schrijf in de nota. Woning- en bedrijfseigenaren kunnen woningen en bedrijven niet verplaatsen. Daardoor ontstaat er een ongelijke verhouding tussen gemeenten als eigenaar van de grond en woning- en bedrijfseigenaren als erfpachter van de grond. Ik vind dat we als Tweede Kamer in ieder geval moeten opkomen voor die woning- en bedrijfseigenaren. Anderzijds moet erfpacht woning- en bedrijventbouw niet gaan remmen. We moeten 1 miljoen woningen bouwen de komende tien jaar. Die moeten we wel gaan bouwen.

Zoals gezegd is het twee jaar geleden dat ik de nota heb ingediend. Het is drie jaar geleden dat ik ben begonnen met schrijven. Het is nu door corona gewoon een ander tijdsgewricht. De huizenprijzen zijn onder-tussen fors gestegen; te fors, kun je wel stellen. Drie jaar terug in de tijd was er wel een begin van een herstellende markt, maar kwamen we echt net uit de huizen-crisis. In dat licht moeten we ook kijken naar consumentenbescherming en in hoeverre dat onderwerp wel en niet in de nota zit. Consumentenbescherming zit er natuurlijk wel enigszins in.

Ik heb gemerkt dat alle partijen het er wel over eens zijn dat we transparantie moeten geven aan erfpachters over toekomstige erfpachtlasten en de berekening van huidige en toekomstige erfpachttarieven. Daar is iedereen het wel over eens. Maar zeker drie jaar geleden moesten we de AFM echt laten ingrijpen in bijvoorbeeld de Amsterdamse markt en kijken of er te veel kredietverstrekking was geweest. Want erfpacht, zeker eeuwigdurend erfpacht, is toch een vorm van kredietverstrekking en

financiering aan huiseigenaren. In een herstellende markt is dat misschien een beetje tricky.

Ik moet er ook bij zeggen – de Minister zal dat kunnen beamen – dat de Minister, volgens mij zelfs een aantal keer, weggeschreven heeft dat de ACM hierbij geen toezichthouder kan zijn, omdat er geen sprake is van een markt. De ACM houdt toezicht op een markt, en die is er niet. Ik gaf aan het begin ook al een beetje aan dat er een ongelijke verhouding is tussen woning- en bedrijfseigenaren aan de ene kant en gemeenten aan de andere kant. Er staat al een huis op dat stuk grond, dus er is geen sprake van een volledig vrije markt. Ik deel in eerste instantie wel met de Minister dat we misschien moeten gaan kijken naar de AFM als toezichthouder, in ieder geval voor die kredietverstrekking. Iedere partij, van de VVD tot aan de SP, lijkt hier ook voor te zijn, in ieder geval voor die transparantie.

Dan wil ik naar de vragen gaan.

De voorzitter:

Ik ga eerst even naar de linkerkant, want er was al een interruptie gemeld.

De heer Geurts (CDA):

Even kijken of ik het goed gehoord heb. We werden er als politieke partijen al vrij snel door de heer Koerhuis in meegezogen dat we dat allemaal steunen. Maar ik ben nog helemaal niet zo ver, verre van, dat de Autoriteit Financiële Markten hier een taak in heeft. Dat is geen taakomschrijving van de AFM. Het is ook geen onderdeel van de Wet financieel toezicht, de Wft. Ik neem dus aan dat dit een slip of the tongue was van de VVD.

De voorzitter:

Een moment. De heer Koerhuis is de initiatiefnemer, dus we spreken hem aan als initiatiefnemer.

De heer Geurts (CDA):

Ja, u heeft helemaal gelijk. De heer Koerhuis, op een ander moment VVD-Kamerlid.

De voorzitter:

De initiatiefnemer.

De heer Koerhuis (VVD):

Nee, ik heb gezegd dat iedere partij hier transparantie wil. Dat heb ik gezegd. De handhaving daarvan moet wel ergens belegd worden. Dat is een discussie die we kunnen hebben. Dat kan bij de Minister zijn, als toezichthouder op provincies en gemeentes, dat kan bij de ACM zijn, als toezichthouder op een markt en dat kan bij de AFM zijn, als toezichthouder op financiële producten. Maar het moet wel ergens belegd worden. Als de heer Geurts andere suggesties heeft, hoor ik graag waar de handhaving van de transparantie dan belegd kan worden.

De heer Geurts (CDA):

Ik heb me daar een beetje in verdiept. Het college is bevoegd in dezen, op basis van artikel 160 van de Gemeentewet. De gemeenteraad kan wensen en bedenkingen bij dit onderdeel indienen. Er ligt dus een stuk verantwoordelijkheid bij het college, waarop de gemeenteraad toezichthouder is. Ik heb in mijn inbreng gerefereerd aan een citaat van de Minister. Zij geeft ook aan dat de verantwoordelijkheid bij de gemeente ligt, maar dat de Minister, als het nodig is, de gemeente kan aanspreken. Daarover heb ik een vraag gesteld. Daar zou ik het graag bij houden. Dat is ook een antwoord op wat de heer Koerhuis aangaf.

De voorzitter:

Ik wil even benadrukken dat interrupties kort moeten zijn. We hebben redelijk ruim geschorst en redelijk ruim de tijd genomen voor de eerste termijn. We zullen echt om 18.00 uur deze zaal moeten verlaten. Dat was geen opmerking gericht tegen iemand specifiek, maar ik dacht dat het wel goed zou zijn om even mee te geven. Wil de heer Minhas ook een interruptie plaatsen? Nee? Helemaal goed. Ik ga terug naar de initiatiefnemer, de heer Koerhuis.

De heer Koerhuis (VVD):

Ik dank de heer Geurts voor die verduidelijking.

Dan ga ik door zijn vragen heen. Hij heeft gevraagd waarom er in de nota niet wordt ingegaan op consumentenbescherming. Het woord «consumentenbescherming» staat daar niet in, omdat dat ook voorsorteert op de ACM en AFM, als de heer Geurts het mij vraagt. Ik heb in de nota vooral willen specificeren of we de raad bijvoorbeeld niet standaard goedkeuring kunnen laten geven voor erfpachtbeleid. Dat sluit ook aan bij de verduidelijking die de heer Geurts net maakte.

Ik heb het ook gehad over transparantie en de vraag of we die niet bij wet kunnen regelen. Ik heb de inbrengen van alle partijen ook gehoord. De wet aanpassen gaat misschien wat ver, maar een handelingskader van het ministerie voor hoe een gemeente hoort te handelen in dit opzicht is misschien een goed compromis voor een anders misschien wat langdurige wetsaanpassing.

De heer Geurts heeft gezegd dat erfpacht ook in andere gemeenten dan Amsterdam speelt. Daar wil ik aan toevoegen dat je verschillende vormen van erfpacht hebt. Dat schrijf ik ook in mijn nota. Je hebt tijdelijk erfpacht, voortdurend erfpacht en eeuwigdurend erfpacht, dat je al dan niet afgekocht kunt hebben. Tegen de heer Geurts en tegen anderen die dat later in hun inbreng hebben opgebracht, zeg ik dat erfpacht heel nuttig kan zijn als het goed wordt gebruikt. Bij braakliggende grond kan erfpacht bijvoorbeeld heel nuttig zijn als een boer daarop boert. Bij flexwoningen kan tijdelijk erfpacht voor de tien tot vijftien jaar dat ze staan, heel nuttig zijn. Maar laat ik vooropstellen dat dat niet zo is voor vaste woningen en vaste bedrijven, bijvoorbeeld wat kleinere bedrijven die niet makkelijk te verplaatsen zijn. Dan geeft erfpacht zekerheid in de ongelijke verhouding tussen gemeente en erfpachter.

In zekere zin zie je dat bij voortdurend erfpacht terug. Bij tijdelijk erfpacht vervalt gewoon het recht om de grond te gebruiken na zoveel jaar, na 5, 10, 50 jaar. Bij voortdurend erfpacht zit er iets soortgelijks in. Dan stelt de gemeente opnieuw een erfpachttarief in, afhankelijk van hoe de gemeente de grondwaarde ziet. Eeuwigdurend erfpacht is dan een beter product. Dan gaan we ook richting een soort financieringsproduct. Dan financiert de gemeente eigenlijk de grond. Amsterdam gaat nu ook bij nieuwbouw naar dat financieringsproduct toe. Je hebt nog wel wat bestaande nieuwbouwprojecten die nu gebouwd worden, waar voortdurend erfpacht in zit, maar voor echt nieuwe nieuwbouwprojecten wil de gemeente Amsterdam graag eeuwigdurend erfpacht. Ze willen echt graag naar een nieuw financieringsmodel. De provincie Gelderland heeft dat ook voorgesteld en ik hoor het voorstel ook vaak vallen voor verduurzaming. Daar kun je van alles van vinden, maar die tendens van tijdelijk erfpacht voor braakliggende grond en flexwoningen is er. Voortdurend erfpacht moeten we misschien niet meer willen als tussenproduct. Maar eeuwigdurend erfpacht voor vaste woningen en bedrijvenbouw is een financieringsvorm, waar je overigens van alles van kan vinden.

De heer Geurts vroeg of we de Gemeentewet of de Wet ruimtelijke ordening wel moeten willen aanpassen. Er is een goed compromis door de VVD op tafel gelegd waarbij dat veel korter kan. Dat is dat handelingskader dat voor gemeenten en eventueel provincies kan worden opgesteld door het ministerie; dan kijk ik ook de Minister aan.

Dan was de vraag of we starters wel helpen, als ik het goed interpreteer, met het verbieden van erfpacht. Als erfpacht goed wordt gebruikt, hoeven we het niet te verbieden. Je kunt daar weer van alles van vinden, maar dat hoeven we dan niet te verbieden.

Dan zei de heer Geurts: een landelijk team erfpacht kost geld. Ja, bij de RVO (Rijksdienst voor Ondernemend Nederland) hebben we heel veel expertteams wonen en bouwen zitten. Ik meen dat de Kamer ook heeft opgeroepen om een expertteam voor senioren op te richten. Dan heb je het in de praktijk over twee, drie, vier experts, die in eerste instantie bij dat expertteam aan de slag gaan. Ik weet niet of de heer Geurts daar specifiek dekking voor aan het zoeken is. Ik weet dat de Kamer dat toen niet heeft gevraagd voor seniorenwoningen.

De heer Geurts vroeg welke stappen er zijn gezet richting banken. De Minister heeft in een brief twee jaar geleden gezegd dat ze gesprekken was gestart met banken. Ik heb in die twee jaar ook banken gesproken. Banken zitten in ieder geval ook niet erop te wachten om mensen onnodig op hoge kosten te jagen. Die zitten er ook niet op te wachten om een hypotheekakte te vragen als er geen extra hypotheekfinanciering is, maar die banken hebben onderpand op dat oude erfpachtcontract. Als er wordt overgestapt op een ander erfpachtcontract, bijvoorbeeld van voortdurend erfpacht naar eeuwigdurend erfpacht, zoals de gemeente Amsterdam doet, dan juich ik dat alleen maar toe, want dat geeft de zekerheid dat de tarieven niet alle kanten kunnen op schieten. Dan zitten banken ook niet te wachten op het vragen van een nieuwe hypotheekakte. Alleen zeggen zij dat er een kleine onzekerheid in de wet zit, waardoor het zomaar zou kunnen dat zij het recht op hun onderpand hebben verloren als dat misgaat. Dat kan toch niet de bedoeling zijn? Ik kijk toch naar de Minister en haar beantwoording. De bedoeling van mijn nota is ook geweest om mensen niet onnodig op hoge kosten te jagen. Mijn nota vraagt inderdaad ook om de zekerheid aan banken te geven dat dat erfpachtrecht wel behouden blijft als mensen enkel overstappen van voortdurende naar eeuwigdurende erfpacht.

De laatste vraag van de heer Geurts was hoe de initiatiefnemer op de Minister reageert. Ik heb namelijk gesteld dat er door erfpacht geen enkel groot bouwplan meer is rondgekomen sinds 2017, terwijl de Minister stelt dat er niks aan de hand is in Amsterdam. Daar lijkt enigszins een gat tussen te zitten. Ik zeg ook dat het onder andere door erfpacht komt. Onder erfpacht – dat is privaatrechtelijk – kun je elke eis aan een bouwer en een ontwikkelaar stellen die je maar wilt. In een bestemmingsplan is dat gewoon lastiger. Gemeenten moeten zich bij wat ze kunnen vragen dan bijvoorbeeld houden aan wat wij als Kamer wettelijk hebben vastgesteld. Dat lijkt me heel gezond. In erfpacht kan een gemeente veel verder gaan, bijvoorbeeld met het Bouwbesluit. In een bestemmingsplan moeten gemeenten zich in principe houden aan dat Bouwbesluit. In de erfpacht mag een gemeente veel verder gaan. Ik heb weleens een lijst van wel 30 extra eisen gezien die de gemeente Amsterdam stelt aan bouwers en ontwikkelaars, waardoor bouwen eigenlijk onmogelijk wordt gemaakt. Dat zien we ook: er is geen enkel groot bouwplan meer rondgekomen sinds 2017. Volgens mij is de Kamer het wel met me eens dat bouwplannen ook in Amsterdam rond moeten komen. Een groot voorbeeld daarvan is Haven-Stad, waar ik ook Kamervragen over heb gesteld in mijn rol als Kamerlid. Ik wil ook graag dat dat bouwplan rondkomt, maar dan moet er wel wat gebeuren aan de kant van de gemeente Amsterdam.

Dan ga ik naar vragen van de heer Minhas. Ik heb twee vragen gedistilleerd die hij aan mij heeft gesteld. Worden alle vormen van erfpacht nog wel gebruikt? En moeten we geen handelingskader opstellen voor erfpacht? Dat handelingskader juich ik toe als compromis van wat ik zelf heb gevraagd in de nota. Je bent bij een aanpassing van de Gemeentewet en de Wet ruimtelijke ordening namelijk zo twee, drie jaar verder. Een

handelingskader kan sneller, zeker met alle expertise die het ministerie heeft op het gebied van erfpacht.

Worden alle vormen van erfpacht nog wel gebruikt? Dat is een interessante vraag. We zien in ieder geval dat er bij boeren die aan het boeren zijn tijdelijke erfpacht wordt gebruikt. Flexwoningen zijn sinds het schrijven van mijn nota in opkomst. Ik weet dat er twee jaar geleden zo'n 3.000 flexwoningen per jaar werden geplaatst. Vorig jaar waren dat er 7.000 en ik meen dat het doel dit jaar 15.000 flexwoningen is. De flexibele woning is natuurlijk uitermate geschikt voor erfpacht. Mijn nota is ingediend in 2019 en ik begon met schrijven in 2018. Zeker in 2018 hanteerden we het begrip «flexwoning» nog niet eens hier in de Kamer. In dat tijdsgewricht moet de nota dus ook worden gezien. Voortdurende erfpacht heeft heel veel onzekerheid gegeven aan woning- en bedrijfseigenaren in Amsterdam. Dat hebben we gezien. Dat moeten we misschien niet meer willen met z'n allen, omdat we nu ook het nieuwe financiële product eeuwigdurende erfpacht hebben, al dan niet afgekocht. Het zou goed zijn als we daar kaders voor gaan stellen als compromis ten opzichte van wat ik in de nota vraag.

Ik heb al in de richting van de heren Geurts en Minhas aangegeven dat ik met banken heb gesproken. Ongetwijfeld heeft de Minister dat ook gedaan. Die banken willen mensen niet onnodig op hoge kosten jagen. Zij zien ook dat er een kleine besluitswijziging van de kant van de Minister nodig is. Een wetswijziging is weer heel zwaar, maar ik begrijp dat banken voldoende zekerheid hebben als de Minister een kleine besluitswijziging doorvoert om die onzekerheid weg te nemen. Dan hoeven zij geen nieuwe hypotheekakte meer te vragen. Volgens mij helpen we daar iedereen mee: de banken, de notarissen, die zeker in Amsterdam met al die overstappers veel te veel werk hebben en waar er wachtlijsten zijn van meer dan zes maanden om over te stappen van de ene erfpachtvorm naar de andere. Ook scheelt het kosten. Een nieuw contract opstellen bij de notaris kost snel € 400, € 500. Waarom zou je dat opleggen aan de eigenaren van woningen en bedrijven als dat niet nodig is?

Dan ga ik naar de vragen van de heer Boulakjar. Hij had er een aantal, hoewel ze er enigszins moeilijk uit waren te destilleren. Maar ik heb mijn best gedaan. Ik neem even een slok water ervoor. Welke aanvullende eisen stellen bijvoorbeeld gemeentes op erfpachtgrond ten opzichte van eigen grond? De gemeente Amsterdam stelt een lijst van 30 verschillende eisen voor. Misschien is het goed als de Minister echt specifiek op al die 30 eisen ingaat. De bottomline is dat een gemeente privaatrechtelijk alles kan eisen wat zij wil, maar publiekrechtelijk niet. Dan moet een gemeente zich bijvoorbeeld houden aan het Bouwbesluit. Dat is volgens mij heel gezond, want het Bouwbesluit is een besluit dat de Kamer samen met de Minister heeft gemaakt. Bouwprojecten moeten daaraan voldoen. Dat geeft meer bescherming aan bouwers en ontwikkelaars om te zorgen dat die bouw rondkomt. Anders zou het kunnen gebeuren dat de bouw niet rondkomt. Dat helpt uiteindelijk de starters en uiteindelijk down the road de eigenaren van woningen en bedrijven.

De heer Boulakjar heeft gevraagd naar de voordelen van erfpacht. Een voorbeeld van voordelen die je zou kunnen benoemen, is een boer die aan het boeren is op grond die tijdelijk beschikbaar is. Een ander voorbeeld zijn flexwoningen. Ik denk dat dit een nieuwe vorm van wonen is die we steeds meer willen stimuleren, omdat het op korte termijn gewoon een hele goede oplossing is voor het woningtekort. Flexwoningen staan met duizenden klaar in de fabriek en zoeken alleen nog grond om op te staan. Tijdelijke erfpacht is daar een uitermate goede vorm voor. Een ander voordeel is dat het ook voor vaste woningbouw een goede financieringsvorm zou kunnen zijn, mits het goed ingekaderd gaat worden door de Minister richting gemeenten en door de AFM, zodat we niet naar overcreditering en overfinanciering van de woningeigenaren gaan. Wel staat overeind, zoals ik ook in de nota geschreven heb, dat als

je een eigen woning hebt, het de voorkeur heeft om ook je eigen grond te hebben. Het is anders aan de mensen thuis bijna niet uit te leggen, of je moet in Amsterdam wonen. Maar aan de gewone Nederlander thuis is het bijna niet uit te leggen dat je een eigen woning kunt hebben maar niet de grond onder de woning. Alleen dat al geeft natuurlijk ontzettend veel onzekerheid.

De **voorzitter**:

Als u daar even wil pauzeren, ga ik naar een vraag van de heer Boulakjar, D66.

De heer **Boulakjar** (D66):

Ik deel met de heer Koerhuis dat erfpacht bij kan dragen aan het realiseren van flexwoningen. D66 en de VVD hebben daarop veel samengewerkt. De heer Koerhuis heeft deze nota twee jaar geleden geschreven en in de tussentijd zijn de prijzen van woningen natuurlijk enorm gegroeid. Veel mensen hebben niet de kans om een eigen woning te kopen. De heer Koerhuis zegt dat erfpacht goed is voor agrarische gronden en voor flexwoningen, maar liever niet voor vaste bestaande woningen. Maar in bepaalde gemeenten is juist dat de enige mogelijkheid voor starters om een woning aan te schaffen. De grond blijft dan via de erfpacht in handen van de gemeente en de starters kunnen zelf de woning aanschaffen, waarbij ze veel minder hoeven te lenen en dus een woning kunnen kopen. De VVD is volgens mij ook voor eigenwoningbezit. Hoe reflecteert de heer Koerhuis hierop?

De heer **Koerhuis** (VVD):

Hij zal niet verwachten dat ik dit ga zeggen, maar de heer Boulakjar slaat hier eigenlijk de spijker op z'n kop. Er is namelijk geen gratis geld. Ik vertaal het even in eeuwigdurend erfpacht. De heer Boulakjar zegt het al. Als de gemeente of de provincie de grond in bezit houdt, hoeft de starter minder te lenen. Dat is natuurlijk niet helemaal zo, want hij krijgt die grond te leen. En de heer Boulakjar weet vanuit de verduurzamingsdiscussie als geen ander dat eeuwigdurend erfpacht een financieringsvorm is. De heer Boulakjar stelt dat de starter minder hoeft te lenen. Ja, in directe hypotheekfinanciering vanuit de bank. Maar de grond is niet van hem. Daar moet hij een vorm van rente op betalen. Dat heet met een deftig woord de canon. Daar moet rente op betaald worden; het is een financieringsvorm. En daarom moet er ook een vorm van consumentenbescherming komen; ik gebruikte dat woord al. Als de heer Boulakjar het mij vraagt, moet de AFM er toezicht op gaan houden dat er geen overfinanciering en overcreditering plaatsvindt bij de financiering die verstrekt wordt voor het aankopen van het huis, aan de ene kant vanuit de bank en aan de andere kant vanuit de gemeente en de provincie. Ik pak even specifiek de casus Gelderland erbij, want daar heb ik een opiniestuk over geschreven deze zomer. De grond is best duur in Nederland. Te duur, zeggen we weleens in de Kamer. De grondprijzen zijn te hoog voor starters om betaalbaar te kunnen kopen. Maar in dat opiniestuk heb ik aangegeven dat de provincie Gelderland een hele zak met geld ter beschikking stelt om de grond onder die woningen te kopen, terwijl de provincie bijvoorbeeld ook een socialewoningbouwimpuls in het leven kan roepen. Dan kun je met veel minder geld veel meer huizen creëren. Ik meen dat je echt een factor zes keer zoveel huizen kunt genereren. De Minister weet als geen ander hoe succesvol de Woningbouwimpuls is geweest voor het aanjagen van nieuwbouw. De Woningbouwimpuls geeft gemiddeld een bijdrage van iets van € 15.000 per woning. Als je dan een factor zes keer zoveel woningen kan genereren, kun je daar veel meer woningen mee aanjagen dan als je de grond onder de woningen in bezit houdt, wat misschien wel € 100.000 per woning is. Dan kun je veel meer aanjagend werken. Ook met dat aspect moet je

rekening houden voordat je als provincie of gemeente die grond in eigen hand houdt.

De voorzitter:

Aan de initiatiefnemer wil ik vragen om ook de antwoorden iets korter te houden.

De heer Boulakjar (D66):

Dank aan de heer Koerhuis voor zijn uitgebreide antwoord. Mensen hebben nu geen woning, maar via constructies als die in bijvoorbeeld Zaanstad kunnen ze wel een eigen woning aanschaffen, met de mogelijkheid om op korte termijn de erfpacht volledig af te kopen. Die mensen hebben dan in ieder geval een kans om een eigen woning aan te schaffen en een toekomst op te bouwen. U zegt: nee, liever niet. Maar dan krijgen zij op korte termijn in ieder geval niet die kans, want de woningen die wij graag willen realiseren via de Woningbouwimpuls, staan er niet ...

De voorzitter:

En nu de vraag, alstublieft.

De heer Boulakjar (D66):

Hoe ziet hij dat? Want we willen mensen een kans geven, maar dat kan niet als de heer Koerhuis de erfpacht wil afschaffen.

De voorzitter:

Helder. Ik zeg nog even tegen de heer Koerhuis: we hebben nog een uur voor dit debat en we willen wel op tijd klaar zijn.

De heer Koerhuis (VVD):

Dat is een goede vraag van de heer Boulakjar. Nogmaals, ik denk dat we met hetzelfde geld veel meer mensen kunnen helpen, zoals ik ook in Gelderland heb betoogd. Met een provinciale of gemeentelijke woningbouwimpuls kun je veel meer mensen helpen – tot een factor zes keer zoveel – dan wanneer je je echt op erfpacht gaat richten. Maar ik ben het eens met de heer Boulakjar. Ik ben ook niet voor het generiek verbieden van erfpacht als financieringsproduct. Daar houd ik het even bij, gelet op de tijd.

De voorzitter:

U vervolgt uw beantwoording.

De heer Koerhuis (VVD):

De heer Boulakjar vroeg ook wat de voordelen zijn van erfpacht. Ik heb uitgelegd dat ik die toch wel zie. Waar gaat het goed? Dat is ook een vraag van de heer Boulakjar die ik heb genoteerd. De Minister schrijft al dat er aan het einde van een tijdvak van voortdurende erfpacht eigenlijk overal discussie ontstaat. Ik vertaal dat zo voor mezelf: daar gaat het dus niet goed. Daarom zeg ik ook, maar ik houd het kort, gelet op de tijd: voortdurende erfpacht is een vorm die we misschien niet meer moeten willen. Maar dat laat ik graag aan de Minister, als zij dat handelingskader schrijft. Een voorschot van mijn kant zou in ieder geval zijn: voortdurende erfpacht moeten we misschien niet meer willen; misschien moeten we dat als handelingskader meegeven aan gemeenten.

Ik ga naar de heer Nijboer. Hij stelde dat transparantie positief is. Gelet op de tijd houd ik de beantwoording kort. Hij zegt: wonen is een grondrecht; gemeenten moeten meer te zeggen krijgen over grond en niet minder. Als dat gebeurt, zien we dat met name bepaalde gemeentes – ik zeg het nu even wat neutraler als initiatiefnemer – woning- en bedrijvenbouw gaan remmen. Volgens mij zitten we daar niet op te wachten. Daar zitten de mensen thuis niet op te wachten en wij hier in de Kamer ook niet. We

moeten vooral ruimte geven aan bouwers en ontwikkelaars om te gaan bouwen. Daar helpen we zo veel mogelijk starters mee. Dan nog een punt. De heer Nijboer en mevrouw Beckerman – dat punt pak ik gelijk mee, gelet op de tijd – zeiden: als er publieke investeringen gedaan worden, stijgt de waarde van de grond en die grondwaarde hoort toe te komen aan de gemeente of de provincie. Volgens mij gebruikte mevrouw Beckerman het woord «gemeenschap». Ik kijk ook even naar de heer Geurts. Nou wil ik instemmen, maar – in Amsterdam is men heel voorzichtig geworden – wat als er dan private investeringen worden gedaan? Dat werd in Amsterdam ook de «badkamerboete» genoemd. We spreken nu wel over drie, vier, vijf jaar geleden, nog voor die hele verduurzamingsgolf. Ook dat is veel meer op de voorgrond gekomen de afgelopen vier, vijf jaar. Maar daar werd echt gesproken over de badkamerboete: als je je badkamer had gerenoveerd, ging de waarde van je huis omhoog en dat werd door de gemeente Amsterdam dan toegeschreven aan de waarde van de grond. Volgens mij is dat een soort ... Als de Minister met het handelingskader aan de slag gaat, hoop ik dat zij hiernaar kijkt, want het kan natuurlijk niet zo zijn dat je, als je met je badkamer aan de slag gaat, een badkamerboete krijgt van de gemeente Amsterdam of van een gemeente – laat ik het zo zeggen – omdat de waarde van de woning, van de opstal, wordt toegeschreven aan de grond. Hetzelfde geldt voor verduurzaming. Ik denk dat ik de Minister daarin zeker aan mijn zijde vind: als een woningeigenaar of bedrijfseigenaar zijn pand verduurzaamt, kan het toch niet zo zijn dat een gemeente of de gemeente Amsterdam dat afroemt via de waarde van de grond? Dat lijkt mij een punt om eens heel goed uit te diepen in het handelingskader. Dan de SP. Mevrouw Beckerman had het over grondpolitiek. Ze zei dat we het daar vandaag over hebben. Ik wil toch nog wel even een opmerking voor de geschiedschrijving maken. Dat zeg ik dan als initiatiefnemer, maar het was ook enigszins gericht tegen de VVD. Die was trots op het opheffen van het ministerie en wilde geen rijksregie. Het was in 2010 Minister Donner die het Ministerie van VROM heeft opgeheven. Eventjes voor de geschiedschrijving: vanuit mijn rol als Kamerlid was ik wel vlaggendrager hier in de Tweede Kamer om rijksregie op te pakken. En dat hebben we echt voor het eerst gedaan in de gemeente Katwijk, die niet wilde bouwen. Dus daar hebben we echt vanuit het Rijk ingegrepen. Maar dat is even voor de geschiedschrijving.

De voorzitter:

We zullen de historici aan het werk zetten. Ik wil u vragen om als initiatiefnemer de vragen te beantwoorden.

De heer Koerhuis (VVD):

Wat is de visie van de initiatiefnemer op grond- en erfpachtbeleid? Dit is mijn tweede nota. Mijn eerste nota ging over grondbeleid. Dit is mijn tweede nota, en die gaat over erfpachtbeleid. Ik heb het ooit geschreven als één grote nota, maar ik heb het in tweeën gesplitst en ook apart ingebracht. En bij deze heeft er twee jaar corona tussen gezeten. De bottomline is dat ik niet heel vrolijk word van actief grondbeleid door gemeenten. Dat is ook precies wat de heer Minhas heeft aangegeven. Die winsten die je ermee kunt behalen, dat klinkt zo mooi. Maar je kunt er ook grote verliezen mee lijden. Dat hebben we niet alleen gezien in de gemeente Lansingerland, maar ook in de gemeente Apeldoorn. Inwoners zijn daar jarenlang de dupe van. Dus dat moeten we niet willen. Maar er zijn ook uitzonderingen. Dat heb ik ook aangegeven in mijn nota Grondbeleid. Ik zie de Minister ineens bijdraaien! Er zijn ook uitzonderingen, bijvoorbeeld moeilijke binnenstedelijke projecten. Als de grond heel versnipperd in bezit is, dan kan het een vorm van gemeentelijke regie zijn om toch die grond in eigen hand te nemen. Een ander voorbeeld is het platteland, waar woningbouw maar moeilijk van de grond komt en waar

ontwikkelaars grote financieringslasten hebben. Dan kun je als gemeente toch zeggen: die nemen we voor onze rekening en we kopen dat actief aan. Via die weg kun je de leefbaarheid van de gemeente financieel wat stimuleren. Ook voor erfpacht heb ik nu wel genoeg voordelen aangegeven.

Ik ga verder, met het oog op de tijd. Mevrouw Beckerman heeft gevraagd hoe het nou zit met publieke investeringen. Die vraag heb ik al beantwoord richting de heer Nijboer. Hoe kijkt de initiatiefnemer ertegen aan als we in heel Nederland heffingen op winst van woningverkoop gaan instellen? Ik houd het even kort, met het oog op de tijd. Ik ben daar niet voor. De discussie gaat over grond- en erfpachtbeleid. Daar wil ik het nu dus ook bij houden.

Mevrouw Beckerman vroeg ook: waarom wordt braakliggende grond niet aangepakt? Als we het dan echt hebben over grondbeleid: waarom wordt er niet ontwikkeld? Misschien vooral doordat er vaak sprake is van een stapeling van eisen. Volgens mij moeten we ervoor zorgen dat dat afneemt en moeten we – zoals ik eerder al heb betoogd, en daar zal ik het korthedshalve bij laten – ruimte geven aan bouwers en ontwikkelaars om te gaan bouwen en ontwikkelen.

Dan hebben we het nog over braakliggende rijksgrond. Ik kan toch wel zeggen dat de Minister daar heel goed mee bezig is. Dat geldt in ieder geval voor de herontwikkeling van spoorzones. Daar heb ik als Kamerlid ook Kamervragen over gesteld. Dan vind ik het alleen jammer dat de Minister zich beperkt heeft tot slechts een handjevol spoorzones. Ik heb er nog echt een heel handjevol aan toegevoegd, zeker als het gaat om rijksgrond die we kunnen bebouwen. Eigenlijk is Flevoland daar een goed voorbeeld van. Daar ben ik als Kamerlid ook vlaggendrager voor geweest en voor dat gebied hebben we nu bijna in kaart gebracht dat we 150.000 nieuwe woningen kunnen bouwen. Dus daar moeten we mee aan de slag, zeg ik dan.

Daar houd ik het dan bij.

De voorzitter:

Dank u wel, meneer Koerhuis. Dan ga ik naar de beantwoording van de Minister.

Minister Ollongren:

Dank u, voorzitter. Ook ik vind het mooi dat wij vandaag spreken over een initiatiefnota van de heer Koerhuis. Het betreft een initiatiefnota over het gemeentelijk erfpachtbeleid. Vanmiddag waande ik mij even terug in de gemeenteraad van Amsterdam. Daar gaat het heel vaak over dit onderwerp. Dat was althans in mijn tijd zo, maar volgens mij is dat vandaag de dag niet anders. Daar nemen de partij ook ongeveer deze posities in. Het is allemaal heel herkenbaar. Ik heb in de gemeenteraad van Amsterdam weleens horen zeggen: we moeten hier eigenlijk geen Tweede Kamertje spelen. Maar het omgekeerde had ik nog nooit gehoord, tot vandaag. Dus dat is dan ook weer gebeurd.

De voorzitter:

Ik geloof wel dat ze later doorgaan in Amsterdam, dus wat dat betreft ...

Minister Ollongren:

Dat klopt. Er wordt hier veel strenger voorgezeten, voorzitter. De initiatiefnota gaat in op een aantal punten. Ik noem het gemeentelijk erfpachtbeleid als mogelijke belemmering voor het realiseren van nieuwbouw en aandacht voor de woningbouwopgave. Verder vraagt de heer Koerhuis aandacht voor de onzekerheid die erfpacht met zich mee kan brengen voor nieuwe en bestaande erfpachters. Hij doet een aantal voorstellen om dit te verbeteren. Hij heeft mijn schriftelijke reactie al

gezien, dus ik wil hier vandaag vooral ingaan op de vragen die aan mij zijn gesteld.

Ik vond het wel leuk om even stil te staan bij de geschiedenis van de erfpacht. Ik denk dat de heer Koerhuis het wel weet, maar de erfpacht is juist geïntroduceerd door een progressief-liberaal, de heer Treub. Hij redeneerde dat grondwaardestijgingen ontstaan door de gemeenschap. Als particulieren dat voordeel toevalt, zouden zij een voordeel hebben ten opzichte van anderen zonder grond. Vandaar het voorkomen van die negatieve beïnvloeding van de marktwerking. Het is maar hoe je eraan kijkt. Hij was overigens Amsterdammer. Hij is wethouder geweest en ook Minister in het kabinet-Cort van der Linden. Zijn biografie heet misschien niet voor niets «Willem Treub, enfant terrible». Goed. Dat was even een beetje historie voor ons allemaal.

Er zijn vragen aan mij gesteld. Ik ga ze gewoon even langslopen, niet in de volgorde van de sprekers, maar enigszins geclusterd. Allereerst consumentenbescherming en transparantie. De heer Minhas vroeg daarnaar. Hij stelde dat de consumentenbescherming bij een canonherziening mogelijkwijs verbetering zou behoeven. Iedereen die ermee te maken heeft gehad kan het bevestigen: het is gewoon complex, en dat komt door de periodieke herwaardering waar je mee te maken kunt krijgen, of mogelijkwijs door de overstap, bijvoorbeeld als je overstapt naar eeuwigdurend. Voor de erfpachter die overstapt geldt wel dat je de problemen voor de toekomst wegneemt. Je moet wel zelf even die stappen doorlopen, maar voor de toekomst is het in ieder geval opgelost. De bescherming van erfpachters is geregeld in erfpachtovereenkomsten. Vaak zit daar een driedeskundigenprocedure in. Uiteindelijk kun je je altijd tot de rechter wenden als het nodig is. Ik wil ook een streep zetten onder wat de heer Geurts zonet zei: het erfpachtbeleid komt lokaal tot stand, dus in de lokale democratie, met vaststelling door het college. Het college wordt gecontroleerd door de gemeenteraad. Bovendien is de gemeente gehouden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

De heer Boulakjar vroeg hoe gemeenten een zo groot mogelijke transparantie kunnen bieden over de verwachte ontwikkeling van de canon. Dat is natuurlijk heel belangrijk voor erfpachters en aspirant-kopers. Zij willen allemaal kunnen overzien wat er in de toekomst kan spelen: welk risico loop je en welke keuzes kun je maken? Hoe ontwikkelt het zich? De grote gemeenten met veel erfpacht hebben daarin de laatste jaren grote stappen gezet, is mijn observatie. Ze zetten die nog steeds. Dan gaat het vooral over de vraag hoe je erfpachters inzicht kunt geven in, en informeren over, hoe het in elkaar zit. We kennen het voorbeeld van de kaarten die ze op de site kunnen opzoeken. Als die transparantie tekortschiet, vind ik inderdaad dat ik de gemeenten daarop moet aanspreken, in overleg. Eventueel kun je de hulp inroepen van gemeenten die er veel ervaring mee hebben en het goed doen. Maar ik zou inderdaad echt willen kijken naar de mogelijke verbetering van de transparantie over de wijze van canonbepaling.

De heer Boulakjar zei ook dat je wilt voorkomen dat huiseigenaren voor onverwacht hoge kosten komen te staan bij de afloop van een canon. Inmiddels bieden nu eigenlijk alle gemeenten de optie aan om de volle eigendom te verwerven dan wel voor eeuwigdurend te gaan. Als de erfpachter daarvoor kiest, is de onzekerheid over de toekomstige canon natuurlijk weggenomen bij het aflopen van het tijdvak, of is er geen herziening meer. Als de erfpachter zelf zou kiezen voor jaarlijkse betaling, houd je alleen nog de onzekerheid over van de inflatie. In beide gevallen denk ik dat de onzekerheden maximaal worden beheerst.

Een aantal vragen gaan over het lokaal beleid. De heer Geurts vroeg naar het rapport-Berenschot en vroeg of er van mijn kant al actie was ondernomen. Dat rapport-Berenschot is opgesteld op verzoek van de gemeenteraad van Amsterdam. Het zijn ook aanbevelingen aan Amsterdam. Ik heb begrepen dat de gemeenteraad van Amsterdam het rapport in

november gaat bespreken. Ik wacht dat dus af. In deze fase heb ik daar vanuit BZK dus nog geen stappen op gezet, omdat de gemeente zelf eerst nog die stappen moet nemen.

Verscheidene sprekers vroegen aandacht voor de capaciteit bij de gemeenten. Hebben ze voldoende capaciteit bij de afhandeling van erfpachtverzoeken? Als gemeenten dit beleid hebben en dus grond in erfpacht uitgeven, moeten ze natuurlijk ook de daarbij behorende administratieve taken uitvoeren. Dat kost tijd. Het moet ook heel zorgvuldig. Het gaat over belangrijke vastleggingen van transacties. Als er een wijziging is, kost dat ook weer veel administratieve handelingen. Dat is zo. Dat geldt dus ook voor die overstap naar eeuwigdurend. Dat zijn veel handelingen. Er komt een notaris aan te pas en daar vindt het eigenlijk ook plaats. Het moet worden vastgelegd in het Kadaster. Het capaciteitsprobleem bij de gemeenten lijkt niet het belangrijkste punt te zijn. Gewoon het feit dat al die stappen moeten worden doorlopen, kost tijd. De mensen zijn er ook niet de dupe van, want de gemeenten wijzigen de voorwaarden niet tussen het moment van de aanvraag en het uiteindelijke moment van het aanbod. Dat klik je eigenlijk vast.

Dan vroeg de heer Boulakjar nog of inzicht in de grondprijzen de positie van gemeenten zou kunnen verzwakken. Bij nieuwe gronduitgiften kun je inderdaad niet volledig transparant zijn, omdat dat de onderhandelingen die de gemeente moet voeren, zou benadelen. Bij wijziging in de erfpacht is het natuurlijk anders. Dan is het belangrijk om zo veel mogelijk transparantie te bieden.

Voorzitter. Dan nog een aantal andere vragen, onder andere van uzelf. De heer Geurts vroeg of erfpacht de woningbouw belemmert. Dat is overigens ook een stelling waar de heer Koerhuis en ik enigszins verschillend tegen aankijken. Ik heb eigenlijk geen aanwijzing dat de erfpachtvoorwaarden de woningbouw belemmeren. Ik heb wel aanwijzingen dat erfpacht gemeenten kan helpen om afspraken te maken over nieuwbouw en bijvoorbeeld dus over de betaalbaarheid en het doelgroepenbeleid dat gemeenten soms willen voeren. In het verlengde hiervan vroeg de heer Geurts ook: hoe dan? Omdat de gemeenten door middel van erfpacht kunnen verzekeren dat de woning beschikbaar blijft voor de doelgroep. Ik wil daar niet dieper op ingaan. Ik denk dat we allemaal de voorbeelden daarvan kennen, maar het gaat natuurlijk heel vaak over de huurprijs, de sociale huur of wat je als gemeente ook maar wilt vastleggen.

De heer Minhas vroeg of er een overzicht bestaat of misschien gemaakt zou moeten worden van de regels die er zijn en welke voorwaarden er precies worden gesteld. In het debat kwam dit ook een paar keer terug. Als de commissie het op prijs stelt en als het past in datgene wat u met de nota van de heer Koerhuis wil doen, zou ik me kunnen voorstellen dat ik inderdaad toezeg dat het ministerie een onderzoek zou kunnen doen of zou kunnen laten doen naar wat die voorwaarden precies zijn; we moeten even kijken wat daarvoor de beste vorm is.

Voorzitter, misschien mag ik daarbij uw vraag over het Franse systeem betrekken? Dat kennen wij gewoon niet goed. Of eigenlijk herkennen en kennen we het niet, plus-value. Ook daar zou ik dus even nader naar moeten laten kijken. Ik ken het gewoon niet. Ik kan daardoor dus moeilijk antwoord geven op de vragen die daarover gesteld zijn.

De heren Minhas en Geurts vroegen naar de gesprekken met banken.

De voorzitter:

Excuus. Bij een toezegging moeten we vragen voor welke datum dat eventueel zou kunnen of dat daarvan een indicatie kan worden gegeven.

Minister Ollongren:

Het is een onderzoek dat moet worden gedaan. Ik stel dus voor dat ik de Kamer op korte termijn informeer over wanneer we daarmee kunnen

starten. Dan kan ik ook zeggen wanneer het klaar zal zijn, want dat kan ik nu echt niet uit de losse pols zeggen.

De voorzitter:

Dan noteren we dat.

Minister Ollongren:

Voorzitter. De banken. We hebben het al gehad over de administratieve stappen die bij die overstap naar eeuwigdurend moeten worden gezet, de notariskosten et cetera. Sommige banken vragen een nieuwe hypotheekakte. Dat is zo. We hebben aan de banken gevraagd hoe ze omgaan met die problematiek. Mijn beeld is, en dat verschilt een heel klein beetje van dat van de heer Koerhuis, dat alleen in uitzonderlijke gevallen door sommige banken om een nieuwe hypotheekakte wordt gevraagd bij overstappen. Mijn beeld is dus dat dat niet veel gebeurt. Maar omdat de heer Koerhuis en ik daar blijkbaar een ander beeld bij hebben, zal ik het in het eerstvolgende Platform hypotheek, dat het ministerie periodiek heeft met de banken, opnieuw onder de aandacht brengen. En dan moeten we kijken of we daar kunnen beslechten wat er het dichtstbij zit, mijn beeld of dat van de heer Koerhuis. En ik rapporteer altijd aan de Kamer over dat platform. En zeker, dat is ook weer een toezegging, ja.

De voorzitter:

Heeft u daar ook een datum bij?

Minister Ollongren:

Even kijken wanneer het platform weer gepland staat. Daar kom ik zo nog even op terug.

Het Rijksvastgoedbedrijf. De heer Koerhuis was positief over de spoorzones. Hij noemde ook Flevoland. Nou, inderdaad, want het Rijksvastgoedbedrijf is ook grondeigenaar, en daarmee kan het dus ook een belangrijke partner zijn in gebiedsontwikkelingen. Niet altijd kan het op die plek over woningbouw gaan, maar je kunt wel gewoon meedoen als partner in gebiedsontwikkeling, en eventueel ook zelfs door middel van ruil et cetera daar echt aan het stuur zitten. Dus ik vind dat heel belangrijk. We kijken nu inderdaad ook of we via het grondeigendom van het Rijksvastgoedbedrijf bijvoorbeeld voor aandachtsgroepen meer kunnen doen, omdat je flexwoningen daar bijvoorbeeld sneller kunt realiseren. Feit is natuurlijk wel dat je dan ook de nutsvoorzieningen en dergelijke moet aanleggen, dus soms gaat het toch net iets minder snel dan we met elkaar zouden willen. Maar het antwoord is dus ja; we willen het Rijksvastgoedbedrijf steeds meer op die manier inzetten voor de ontwikkeling van gronden, en met name voor woningbouw.

Dan vroeg mevrouw Beckerman nog hoe we erfpacht nog meer zouden kunnen inzetten als sturing voor de grondmarkt. Tja, erfpacht kan natuurlijk alleen maar als de gemeenten ook de eigenaar zijn van de grond. Dat zijn ze niet altijd. Maar gemeenten hebben een grondbeleid, ze hebben ook de mogelijkheid om gronden te verwerven, via het voorkeursrecht bijvoorbeeld. Maar dat gaat ook wel weer gepaard met risico's. Dus hier hebben gemeenten de vrijheid om daar zelf keuzes in te maken. Mevrouw Beckerman vroeg ook nog naar de bouwplicht in geval van grond waar niet wordt gebouwd. Publiekrechtelijk is het opleggen van een bouwplicht op dit moment niet mogelijk. Het bestemmen van grond voor woningbouw, het verlenen van een vergunning om woningbouw mogelijk te maken, daar kan geen verplichting aan gekoppeld worden om ook daadwerkelijk te bouwen. Mevrouw Beckerman heeft hier vaker naar gevraagd. Maar dat heeft dus te maken met de grote inbreuk die dat zou zijn op het eigendomsrecht.

En even terugkomend op het Platform hypotheek, voor het lijstje van de toezeggingen: de eerste helft volgend jaar. Ergens in dat voorjaar wordt dat platform weer bijeengeroepen, en zouden we de Kamer kunnen rapporteren.

Voorzitter. Dat waren volgens mij de vragen, aan mij gesteld.

De voorzitter:

Dan dank ik de initiatiefnemer en de Minister voor hun beantwoording in eerste termijn. En dan kijk ik naar de linkerzijde, naar de Kamerleden, of er behoefte is aan een tweede termijn. En in de tweede termijn kunnen ook moties worden ingediend. In tweede termijn heb je altijd een derde van de spreektijd van de eerste, maar laten we enigszins coulant zijn: twee minuten, maar dan zou ik het daar ook wel bij willen laten. En dan kijk ik even of de Kamerleden ook al direct over kunnen gaan naar de tweede termijn. Heel goed, dan geef ik het woord aan de heer Geurts van de fractie van het CDA.

De heer Geurts (CDA):

Ja, voorzitter. Erfrecht kent een lange historie; mij is ooit geleerd dat de wortels liggen in het Germaanse en Romeinse recht. Maar het klopt dat Treub ooit het stedelijke erfpachtstelsel heeft ingevoerd. Alleen, ik vond net nog een mooi citaat: «De canon moet de kosten van de administratie en het bouwrijp maken dekken, en is niet bedoeld als melkkoe». Dus nou, hoe is het ooit misgegaan, denk ik dan maar zo. Maar goed, als afgestudeerd rentmeester vind ik erfpacht altijd een leuke discussie, want daar komt ook heel veel emotie bij vrij.

Ik heb één motie, voorzitter

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat uit het onderzoek van adviesbureau Berenschot blijkt dat de consumentenbescherming bij erfpacht in Amsterdam lager is dan bij huur of hypotheek en consumentenbescherming tekortschiet en moet worden verbeterd;

overwegende dat plotselinge en excessieve stijgingen van de erfpacht voorkomen moeten worden;

verzoekt de regering te komen tot betere consumentenbescherming bij erfpacht waarbij de rechtszekerheid, rechtsgelijkheid, transparantie en participatie voor erfpachters beter geborgd worden,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door de leden Geurts en Grinwis. Zij krijgt nr. 6 (35 232).

De heer Geurts (CDA):

Tot zover, voorzitter.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan ga ik naar de tweede spreker van de zijde van de Kamer, de heer Minhas van de fractie van de VVD.

De heer **Minhas** (VVD):

Voorzitter. Dank voor de heldere beantwoording van zowel de initiatiefnemer als de Minister. Ik ben ontzettend blij met de toezeggingen van de Minister, onder andere dat zij in gesprek gaat met de bancaire sector en dat zij inzichtelijk wil maken welke vormen van erfpacht er nou precies zijn. Wel zou ik het fijn vinden als er toch een soort van handelingskader komt. Met dat handelingskader willen wij als VVD graag in beeld hebben en in beeld gebracht zien worden welke vormen van erfpacht er precies zijn. Daarmee kunnen we aan de slag en hopelijk vervolgstappen zetten, zodat er eindelijk inzicht komt voor erfpachters in de grabbelton van erfpachtinstrumenten die bij de verschillende erfpachtcontracten worden ingezet, waarover nu nog heel veel onduidelijkheid is. Ik hoorde de Minister zeggen dat er drie deskundigen ingezet worden op het moment dat er een canon wordt bepaald. Een canonherziening komt ...

De **voorzitter**:

Meneer Minhas, als u nog een motie wil indienen, dan zal u dat nu echt moeten doen.

De heer **Minhas** (VVD):

Excuus, ga ik doen. Dat gezegd hebbende, inderdaad nu een motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat bij erfpacht in Amsterdam plotselinge en excessieve stijgingen van erfpacht voorkomen;

verzoekt de regering te komen tot een handelingskader voor gemeenten bij erfpacht waarbij de rechtszekerheid, rechtsgelijkheid en transparantie voor erfpachters beter geborgd worden,

en gaat over tot de orde van de dag.

De **voorzitter**:

Deze motie is voorgesteld door het lid Minhas.

Zij krijgt nr. 7 (35 232).

De heer **Minhas** (VVD):

Verder heb ik nog een motie die consumentenbescherming bij erfpacht dient te verbeteren.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat uit het onderzoek van adviesbureau Berenschot blijkt dat de consumentenbescherming bij erfpacht in Amsterdam lager is dan bij andere financiële producten;

verzoekt de regering te komen tot betere consumentenbescherming bij erfpacht en hierbij de AFM als toezichthouder op financiële producten te betrekken,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Minhas.

Zij krijgt nr. 8 (35 232).

Dank u wel. Dan geef ik het woord aan de heer Boulakjar van de fractie van D66.

De heer Boulakjar (D66):

Voorzitter. Namens mijn fractie nogmaals dank aan de heer Koerhuis voor het initiatiefvoorstel en voor de uitgebreide beantwoording en ook dank aan de Minister. Het debat leek de goede kant op te gaan. Het ging niet alleen over Amsterdam, hoewel ik het wel jammer vind dat er moties zijn ingediend die specifiek en alleen over Amsterdam gaan. Die moties zal ik dan ook nog in beraad nemen.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan ga ik de heer Geurts weer vriendelijk aankijken.

Voorzitter: Geurts

De voorzitter:

Ik geef het woord aan mevrouw Beckerman die spreekt namens de SP-fractie.

Mevrouw Beckerman (SP):

Dank u wel, voorzitter. Ik vond het een interessant en toch ook wel een wat ideologisch debat. Ik hoop eigenlijk dat dit de komende jaren meer zal gebeuren, want ik denk dat grond en grondposities, in de zin van «wat kan waar, voor wie en voor welke prijs?», eigenlijk steeds relevanter worden. We zijn een klein land. Er moet heel veel gebeuren, niet alleen om de wooncrisis te bestrijden maar ook waar het gaat om economische ontwikkelingen, natuurdoelen en klimaatdoelen. Dat betekent dat het echt noodzakelijk is om heel actief na te denken over grond en dat het Rijk er ook regie op moet nemen.

Ik was blij met de toezegging van de Minister om onderzoek te doen en ook om het plus-valuesysteem daarin mee te nemen. Daar hoeft ik dan geen motie voor in te dienen. Maar ik heb wel een andere motie.

Motie

De Kamer,

gehoord de beraadslaging,

constaterende dat projectontwikkelaars nog steeds mogelijkheden hebben om te speculeren met schaarse grond door die braak te laten liggen,

overwegende dat er maatregelen worden genomen om beleggers te weren bij het opkopen van bestaande en/of nieuwbouwwoningen,

verzoekt de regering om een onderzoek in te stellen naar de mogelijkheden om gemeenten en het Rijk het instrument van een braakligboete te geven om partijen met een aanzienlijke grondpositie te kunnen

verplichten om te bouwen en de Kamer hierover zo snel mogelijk te informeren,

en gaat over tot de orde van de dag.

De voorzitter:

Deze motie is voorgesteld door het lid Beckerman.

Zij krijgt nr. 9 (35 232).

Dank, mevrouw Beckerman. Ik geef het voorzitterschap weer terug.

Voorzitter: Beckerman

De voorzitter:

Dank u wel. Ik kijk even naar mijn rechterzijde. Ik zie dat de moties nog verspreid moeten worden. Ik kijk alvast of er behoefte is aan een schorsing en, zo ja, voor hoelang. Ik schors voor enkele ogenblikken, zodat de moties kunnen worden vermenigvuldigd en verspreid.

De vergadering wordt enkele ogenblikken geschorst.

De voorzitter:

We zijn nog steeds bezig met de initiatiefnota van het lid Koerhuis over de toekomst van het gemeentelijk erfpachtbeleid. We zijn nu aanbeland bij de beantwoording in tweede termijn van zowel de initiatiefnemer als de Minister, die tevens de ingediende moties van een beoordeling zal voorzien. Allereerst is het woord aan de heer Koerhuis.

De heer Koerhuis (VVD):

Dank u wel, voorzitter. Ik houd het kort, waarbij ik aansluiting probeer te zoeken met wat ik in eerste termijn heb gezegd en wat er in tweede termijn is gezegd door de Kamerleden. Ik ben blij dat we in ieder geval de discussie hebben geopend over AFM als toezichthouder om financiële producten erbij te betrekken. Erfpacht, zeker waar het gaat om eeuwigdurende erfpacht, is een financieringsvorm. Waar er door gemeenten en provincies over gesproken wordt om een deel van de financiering voor starters ten aanzien van nieuwbouw voor hun rekening te nemen, is het ook goed dat een toezichthouder meekijkt ten behoeve van de consumentenbescherming van die starters, opdat er geen vorm van overkreditering of overfinanciering plaatsvindt. Ook waar het gaat om verduurzaming komt het regelmatig voorbij als financieringsproduct. Daar kan iedereen van alles vinden, en dat vind ik ook als Kamerlid, maar als we die kant opgaan, is het goed dat de AFM daarbij betrokken wordt.

Over braakliggende gronden heb ik het in mijn eerste termijn kort gehad. Als grond braak ligt in handen van bouwers en ontwikkelaars dan komt dat vooral doordat gemeenten te veel eisen stellen aan de nieuwbouw. Als daarboven nog een nieuwe belasting komt die dat braakliggende terrein ook nog eens gaat belasten, dan krijg je alleen maar nog meer stapeling. We hebben juist bouwers en ontwikkelaars nodig die grond kopen om op te bouwen. Dat wil ik nog wel even gezegd hebben over de braakligbelasting van mevrouw Beckerman.

De voorzitter:

Dank u wel. Dan kijk ik naar de Minister.

Minister Ollongren:

Dank, voorzitter. Ik wil alleen nog iets zeggen over de moties. Dat betreft allereerst de motie op stuk nr. 6 van de heer Geurts en de heer Grinwis en de motie op stuk nr. 7 van de heer Minhas. Ik heb zo-even toegezegd een onderzoek te gaan doen. In dat onderzoek kun je ook betrekken hoe de consumentenbescherming precies is geregeld, welke vormen van erfpacht

er precies gehanteerd worden door de gemeenten et cetera. Het is belangrijk om dat goed in beeld te hebben. Dan zou ik mij kunnen voorstellen dat ik beide moties oordeel Kamer geef, maar wel in de veronderstelling dat ik dan de ruimte krijg om wel eerst dat onderzoek te doen en dat ik daarna op basis van de bevindingen beide moties probeer uit te voeren.

In de tweede motie gaat het over het handelingskader voor gemeenten. Wij hanteren eigenlijk altijd het begrip «handreiking». Dat is hoe BZK met gemeenten vaak werkt, maar ik denk eigenlijk dat wat in deze motie beschreven wordt daar ook heel dichtbij in de buurt komt. Met deze toelichting zou ik beide moties dus graag oordeel Kamer geven.

De voorzitter:

Ik kijk even naar de indieners of die moties inderdaad zo gelezen kunnen worden.

De heer Geurts (CDA):

Wat betreft de toezegging over dat onderzoek is het wel van belang dat het er binnen afzienbare tijd komt en dat het dus allemaal niet jaren gaat duren, want anders schieten we te ver door, maar ik ga ervan uit dat de Minister daar nog op terugkomt op basis van het eerdere verzoek dat gehonoreerd was.

De voorzitter:

Ik denk dat de heer Geurts dus wilde zeggen: ja, u mag de motie zo lezen.

De heer Geurts (CDA):

Met dien verstande dat het niet jaren gaat duren voordat die consumentenbescherming vormgegeven wordt.

Minister Ollongren:

Misschien is het goed om dit te betrekken bij de brief die ik zal sturen over het onderzoek, zodat er op teruggesproken kan worden mocht er op enig moment een ander kabinet komen. Dan ligt dat ook mooi vast.

De voorzitter:

Een tijdpad.

De heer Minhas (VVD):

De tweede motie roept op om te komen tot een handelingskader. Ik zou het wel fijn vinden om in dat onderzoek te betrekken of een handelingskader deel uitmaakt van dat onderzoek.

Minister Ollongren:

Mijn voorstel is om het wel volgtijdelijk te doen, dus eerst een onderzoek en dan vanuit dat onderzoek werken aan die handreiking voor gemeenten. Die handreiking komt volgens mij heel erg tegemoet aan de wens in die motie voor een handelingskader. Maar ik gebruik het woord «handreiking» omdat dat de gebruikelijke vorm is waarin BZK met de gemeenten samenwerkt op dit soort onderwerpen. Daarbij is wel sprake van gemeentelijke autonomie, maar tegelijkertijd probeer je samen richting te geven aan een onderwerp, in dit geval erfpacht.

De heer Minhas (VVD):

Dan lees ik de motie toch iets anders dan de Minister.

De voorzitter:

De Minister heeft duidelijk gezegd: oordeel Kamer als het volgordekelijk is. U zegt: ik zie het niet als volgordekelijk. Dan vraag ik aan de Minister wat dan haar oordeel is.

De heer **Minhas** (VVD):
Precies. Dat is ook mijn vraag.

Minister **Ollongren**:

Ik zou het jammer vinden om deze motie te moeten ontraden, want volgens mij werken we wel naar hetzelfde toe. Mijn enige winstwaarschuwing is: eerst het onderzoek en dan dit.

De heer **Minhas** (VVD):
Helder. Dan houden we het daarbij.

De **voorzitter**:

Dan leest de Minister de motie alsnog als «volgordelijk». Daarmee is de motie oordeel Kamer. Dan vraag ik de Minister om te vervolgen.

Minister **Ollongren**:

Dan de motie op stuk nr. 8 van de heer Minhas. Daar wordt het ietsje ingewikkelder. Erfpacht is weliswaar complex, maar het is geen financieel product. Het past niet in de Wet financieel toezicht en ook niet bij de taken van het AFM, zo laat ik mij vertellen. Deze motie moet ik om die reden ontraden.

Dan de motie op stuk nr. 9 van mevrouw Beckerman. Mevrouw Beckerman is een slim Kamerlid. Zij vraagt mij om een onderzoek in te stellen, want zij weet dat ik dat altijd probeer toe te zeggen als dat enigszins kan. We hebben al veel onderzoek gedaan. Wat betreft de bouwplicht weten wij al – dat onderzoek is er al – dat het echt een grote inbreuk is op het eigendomsrecht. Het voorstel om dat nog verder te brengen en er een boeteclausule in te gaan zetten, lijkt daar wel heel erg op. Ik wil wel met die handreiking aan de slag – dit is trouwens een andere handreiking, namelijk een handreiking voor gemeenten om braakliggende terreinen beter te benutten – dus dat ga ik wel doen. Ik wil dat er zo veel mogelijk gebouwd wordt, maar ik zie hierin geen toegevoegde waarde ten opzichte van wat we allemaal al gedaan hebben. Ik ontraad deze motie dus.

De **voorzitter**:

Helder. Daarmee zijn we bijna aan het einde gekomen van dit overleg, maar niet dan nadat ik nog de toezeggingen heb opgelezen:

- De Minister start een onderzoek naar de voorwaarden voor erfpacht en naar het Franse systeem van plus-value. Wat betreft de datum: op korte termijn zal een brief verschijnen over de opzet van het onderzoek. Daarin wordt het tijdpad opgenomen. Wanneer de moties worden aangenomen zal ook dat in die brief verwerkt worden.
- Overleg met Platform hypotheek over eis van nieuwe hypotheekakte bij overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. Daar is de volgende termijn bij gesteld: de terugkoppeling naar de Kamer zal in het voorjaar van 2022 plaatsvinden.

Dat waren de toezeggingen die zijn gedaan. Daarmee zijn we helemaal aan het einde gekomen van dit overleg. Ik dank de collega-Kamerleden, de initiatiefnemer, de Minister en alle ondersteuning hier in de zaal, of het nou gaat om de ambtelijke ondersteuning van de initiatiefnemer of om onze fantastische ondersteuning hier in de zaal. Dank u wel, wel thuis en tot ziens.

Sluiting 17.40 uur.