

Datum

9 december 2024

Onderwerp

VNG-stemadvies moties: erfpacht en voorkeursrecht

Geachte woordvoerders wonen,

U stemt morgen, dinsdag 10 december, over de moties ingediend bij het tweeminutendebat woningbouwopgave en koopsector.

De VNG wil u namens gemeenten reageren op twee moties in de hoop dat u dat kan meenemen naar uw fractie bij de bespreking.

1. [Motie 32847-1225](#): **Voorkeursrecht vestigen gemeenten vóór het aanwijzen van locaties**
 - **De VNG adviseert u met de motie in te stemmen.**

De grondprijs draagt in belangrijke mate bij aan de kosten van woningbouw en bijbehorende voorzieningen. De VNG vindt al jaren dat grondspeculatie moet worden tegengegaan. Om grootschalige woningbouw te stimuleren moeten we leren van de fouten uit de Vinextijd waarin prijsopdrijving of het afwachten van grondeigenaren op een nog betere prijs moet worden voorkomen. Het kost immers de gemeenschap en particuliere kopers veel geld, wat leidt tot vertraging van het ontwikkelproces en minder (goede) woningen en lagere kwaliteit van de woonomgeving.

Het voorkeursrecht kan helpen grondprijsstijging tegen te gaan, zodat er meer geld overblijft om te investeren in publieke doelen waaronder de betaalbaarheid.

De minister ontraadde de motie met het argument dat gemeenten het voorkeursrecht al kunnen vestigen. Maar gemeenten weten niet welke locaties het zijn of gaan worden, zodra het openbare informatie is zijn gemeenten te laat.

2. [Motie 32847-1223](#): **KNVB-criteria verplichten voor gemeenten bij erfpacht voor particuliere woonbestemmingen**
 - **De VNG adviseert u niet in te stemmen met de motie.**

De VNG vindt de KNVB-criteria niet geschikt om te verplichten bij erfpacht (Kostenefficiënt, Nut, Veilig en Begrijpelijk). In de handreiking zijn de KNVB-criteria als behulpzaam afwegingskader gepresenteerd. Daar kunnen gemeenten mee uit de voeten. Gemeenten willen dat de [Handreiking Erfpachtbepalingen](#) (uit april 2024, opgesteld in opdracht van BZK door Deloitte) de tijd krijgt om

effect te sorteren. Veel gemeenten zijn druk met het erfpachtsysteem en hebben daarbij oog voor de belangen van de erfpachters en hetgeen daarover is opgenomen in de handreiking.

Erfpacht is een privaatrechtelijk instrument dat lokaal wordt ingevuld en is een van de instrumenten van een gemeente om grip te houden op grond om daarmee maatschappelijke doelen te kunnen realiseren. Gemeenten hebben zich naast de wettelijke bepalingen over erfpacht ook altijd te houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de redelijkheid en billijkheid. Het college van BenW voert uit en de gemeenteraad stelt kaders en houdt toezicht.