

Conversieregeling Erfpacht 2016 (2^e deel)

Raadsinformatiebijeenkomst	2 februari 2017
Voorzitter	Anne Marijke Podt
Tijd	20.00 – 22.00
Zaal	Raadzaal
Soort Bijeenkomst:	Bespreken raadsvoorstel
Werkvorm bijeenkomst	Regulier
Geagendeerd door:	Lars Roodenburg (D66), Lex van Eijndhoven (VVD) en Bert-Jan Brussaard (CDA)
Doel van de bijeenkomst	De raad hoort graag de mening van betrokkenen
Betrokken ambtenaren	Mark Poley, Remco van Essen en Äge van Beest, Grondzaken
Meepraters	Meeprater 1 mr. Chr. Th. Jaarsma René Verburg, namens Denktank Erfpacht Utrecht Gertrude van Driesten, Erfpachters regeling voortdurende erfpacht Meeprater 2 Dirk Pauwels, Erfpachtbewoner Frank te Kloese (presentatie) Meeprater 3 Meeprater 4 Meeprater 5 Brigit Harte Meeprater 6 Lieke van Maurik René en Alles van Helden, VVE Blok L Albert van Dalsumlaan Meeprater 7 Meeprater 8 Wim Bekkers, namens groot aantal erfpachtbewoners Hildegard Pelzer, namens groot aantal erfpachtbewoners Han Mouton Reina van Maastricht Toine van Roessel Hans Galesloot Ranjen Pathmamanoharan Caroline Scheepstra Francien Wieringa Hans Bouma Jaap Waling Angelique Blauw-van Maanen Michiel Adriani Ton van den Berg Meeprater 9 Meeprater 10 Wim van Oekel
Portefeuillehouder(s)	Kees Geldof
Aanwezige griffiemedewerker(s)	Marlies Smeets en Wieger Troostheide

Programma	Meepraters aan het woord Vragen raadsleden
Vervolg	De gemeenteraad debatteert over dit onderwerp tijdens de vergadering van de commissie: Stad & Ruimte van 14/16 februari De raad besluit in principe hier over tijdens de eerst volgende raadsvergadering..

Onderwerp en doel van de bijeenkomst

D66, VVD en CDA willen graag een raadsinformatiebijeenkomst organiseren over de conversieregeling.

Motivatie: Lars Roodenburg (D66), Lex van Eijndhoven (VVD), en Bert-Jan Brussaard (CDA)

De fracties zien de RIB graag uitgesplitst in twee delen op twee verschillende avonden (zodat bewoners aanwezig kunnen zijn).

- Deel 1: De fracties willen graag een technische raadsinformatiebijeenkomst met een ambtelijke toelichting, waarbij (evt. vooraf) technische vragen gesteld kunnen worden aan de ambtenaren door raadsleden. Bewoners kunnen dan aanwezig zijn als toehoorder.
- Deel 2: Een of enkele weken later volgend op deel 1. Bij de tweede avond willen de fracties graag een reguliere raadsinformatiebijeenkomst met meepraters om in gesprek te gaan met inwoners voor wie de Conversieregeling straks opengaat, om van te horen wat zij van de nieuwe regeling vinden en waar zij eventueel tegen aan lopen. Geschatte tijd: 1 uur

Bijdragen

Gertrude van Driesten

Circa 700 woningeigenaren vallen onder de regeling voor voortdurende erfpacht, van 1974.

Wij betalen een canon van honderden tot ca drieduizend euro per jaar.

Mede namens deze groep erfpachters geef ik u graag het volgende mee:

Wij zien grote financiële problemen op ons afkomen.

- De afkoopsom voor eeuwigdurende erfpacht kunnen wij NIET betalen
- En de canon die vanaf 2027 berekend kan worden door het vervallen van de beschermingsregel, zal leiden tot grote bedragen die wij ook NIET of NAUWELIJKS kunnen betalen.

Wat een drama. Gelukkig kunnen wij elkaar de hand schudden. U wilt van dit hoofdpijndossier af. Wij ook. Liever vandaag dan morgen.

Toon daarom politieke moed.

Vraag de wethouder van grondzaken de volgende 3 punten te verwerken tot een aangepast conversievoorstel:

1. Bereken een realistische en eerlijke afkoopsom.
2. Behoud de beschermingsregel voor canonverhoging na einde tijdvak
3. Zeg toe, dat er een financieel vangnet komt voor woningeigenaren die klem komen te zitten.

Voor onderbouwing en details verwijs ik u graag naar de adviezen van de deskundigen dhr P. de Jager, mw mr. C. Jaarsma en de vele aanvullende suggesties die wij met mails en brieven aan u toegezonden hebben.

Dirk Pauwels

Met mijn gezin woon ik sinds 2009 in Lunetten. Ons huis staat op erfpachtgrond. De erfpacht is door de eerste bewoner voor 50 jaar afgekocht. In 2035 zouden we weer erfpacht aan de Gemeente Utrecht verschuldigd zijn. Over de jaarlijkse erfpachtkosten worden bedragen genoemd van drie tot vijf duizend euro per jaar en dat kunnen wij (ook in 2035) niet opbrengen. De grond kopen zou voor ons echt een uitkomst zijn.

Ik had gehoopt dat de conversieregeling een coulanceregeling zou zijn. Ik heb de vorige raadvergadering, waarin het voorstel voor de regeling is gedaan, gevolgd en die was – volgens mij – in de sfeer van een coulanceregeling. Waarom dan nu toch de grond zo duur verkopen? En van de 50 jaar afkoop heb ik nog 18 jaar tegoed. Kan ik die terugvorderen van de Gemeente als ik dit jaar de grond eeuwigdurend afkoop?

De hele berekening voor het bepalen van de hoogte van de erfpachtafkoopsom is gebaseerd op de WOZ waarde. Bij het bepalen van de WOZ wordt geen rekening gehouden met het al dan niet in eigendom hebben van de grond. De WOZ waarde van een huis op erfpachtgrond is namelijk even hoog als de WOZ van een huis op grond in eigendom. Dat is in het geval van deze berekening niet correct. De grond is namelijk van de gemeente en kan daarom niet als uitgangspunt dienen voor het bepalen van de waarde van mijn woning. Laten we aanhouden dat de grondwaarde 30% van de totale waarde van een huis met grond vertegenwoordigt, dan zou die dus (in deze berekening) in minderingen moeten worden gebracht. Kortom: uitgangspunt voor het vaststellen van de waarde van de woning is 70% van de WOZ waarde.

Brigit Harte

Mijn vraag betreft de totstandkoming van de grondprijs en hiermee de afkoopsom.

Vraag a.: waarom rekent de gemeente niet met de werkelijke waarde/eerlijke waarde van de grondprijs belast met erfpacht?

Vraag b.: het hoge percentage voor appartementen in de berekening is naast de te hoge grondprijs nog eens extra belastend. In mijn geval staan 6 appartementen op een postzegeltje grond. Hiervoor wordt een enorm hoog bedrag gevraagd bij afkoop dat niet in verhouding staat met de werkelijke waarde. Werkelijke grondwaarde belast met erfpacht x grondoppervlakte in vierkante meters : 1/6 is een redelijke rekensom naar mijn mening.

Meeprater 6

In het voorstel aan de Raad staat onder Context: Utrechtse erfpachtvoorwaarden.

Erfpacht kent in Utrecht een lange geschiedenis. In 1961 zijn de eerste algemene erfpachtvoorwaarden vastgesteld. Vanaf 1973 heeft de gemeente in beginsel al haar grond in erfpacht uitgegeven. Tot 1989 maakte de gemeente bij de uitgifte van haar grond in bijna alle gevallen gebruik van voortdurende erfpachtrechten met erfpachttijdvakken van 50 jaar. Daarbij wordt door de erfpachter een jaarlijkse canon betaald die om de 10 jaar wordt herzien. De canon kan ook voor een periode van 50 jaar worden afgekocht. In 1989 is de gemeente overgestapt van de uitgifte van voortdurende erfpachtrechten naar de uitgifte van eeuwigdurende erfpachtrechten (de AV 1989). De canon wordt op grond van deze erfpachtvoorwaarden bij de uitgifte in erfpacht voor altijd door de erfpachter afgekocht. De afkoopsom voor de canon is hierbij gelijk aan de grondwaarde van het in erfpacht uit te geven perceel. De erfpachter heeft na afkoop van de canon geen canonverplichtingen meer.

En onder Argumenten : 1.1 Erfpachtrechten waarvan de canon niet eeuwigdurend is afgekocht passen niet binnen het huidige grondbeleid.



Gemeente Utrecht

In 1989 heeft de gemeente afstand gedaan van het toenmalige beleid om grond in erfpacht uit te geven tegen betaling van een jaarlijkse canon (die om de 10 jaar wordt herzien) dan wel tegen betaling van een afkoopsom (die gelijk was aan de grondwaarde ten tijde van de uitgifte van de grond) waarmee de canon voor 50 jaar werd afgekocht. In dat jaar is de gemeente overgestapt naar de uitgifte van eeuwigdurende erfpachtrechten (AV 1989), waarbij de canon voor altijd wordt afgekocht. Daarmee heeft de gemeente uitdrukkelijk gekozen om de grondwaardestijging niet meer ten gunste van de gemeente te laten komen, maar juist ten gunste van de erfpachter. De erfpachter heeft na afkoop immers geen betalingsverplichting meer en profiteert bij verkoop van de woning ten volle van de waardestijging van het woonperceel. De Conversieregeling 2016 biedt de mogelijkheid om erfpachtrechten waarvan de canon niet is afgekocht of tijdelijk is afgekocht alsnog eeuwigdurend af te kopen. Na eeuwigdurende afkoop van de erfpachtcanon bestaat voor deze erfpachters tevens de mogelijkheid om hun erfpachtrecht om te zetten naar vol eigendom. De Conversieregeling 2016 draagt in die zin ook bij aan en past binnen het huidige beleid om voor woningen zo veel als mogelijk te kiezen voor vol eigendom.

Wij hebben onze woning in 1989 gekocht :

Zoals uit de bijlage van mijn email van 18-01-2017 blijkt hebben wij onze woning gekocht op 01-12-1989 en de overdracht heeft plaats gevonden op 13-02-1990. Nu zie ik dat in het voorstel aan de raad van 30-12-2016 onder het kopje "Context " en "Argumenten, punt 1.1" (zie bijlage) staat dat de Gemeente in 1989 is overgestapt van voortdurende erfpachtrechten naar de uitgifte van eeuwigdurende erfpachtrechten, dit heeft dus bij ons niet plaatsgevonden maar in plaats daarvan is het erfrecht voor 50 jaar afgekocht. Dit betreft 35 koopwoningen in het project Kaap Hoorndreef via Bouwfonds.

Mijns inziens is hier destijds door de Gemeente een fout gemaakt, waarvoor wij nu dus moeten boeten. De vraag bij deze : Hoe gaat U dit oplossen ? , want als de Gemeente juist had gehandeld hadden wij de huidige discussie niet hoeven te voeren.

René en Alles van Helden

Wat doet de Gemeente Utrecht met de gerechtelijke uitspraken dat de waarde van bebouwde grond in erfpacht minder waard is? Hoe toont de Gemeente aan dat deze mindere waarde in de afkoopsommen is meegenomen?

Meeprater 7

Erfpacht is ouderwets. Een overblijfsel van gemeentebeleid uit de jaren '60. Daarom heeft de gemeente al in '89 haar beleid aangepast. Voor 48.000 Utrechtse erfpachters gold vanaf toen dat de canon direct eeuwigdurend was afgekocht.

Op de agenda staat nu hoe om te gaan met de restgroep van dat oude jaren '60 beleid. Een restgroep van 3500 erfpachters. Hoe gaat de Gemeente hen tegemoet treden? Het doel is, zo begrijp ik, om ook deze laatste erfpachters een gunstige uitweg te bieden.

Laat ik voorop stellen dat ik blij ben dat de Gemeente een afkoopregeling wil aanbieden. Van een regeling zou ik graag gebruik maken. Maar dan moet het wel een gunstige en vooral ook hâalbare regeling zijn. Dat mis ik nu.

Vorige week werd uitgelegd dat de voorgestelde berekeningsmethodiek gunstiger zou zijn dan die uit 2003. Tegelijkertijd werd erkend dat de uitkomst van de berekening in absolute zin stukken hoger is dan toen. Desondanks wordt de berekeningsmethodiek als redelijk en gunstig gepresenteerd aan de Raad.

Naar mijn mening wordt in de huidige opzet eraan voorbij gegaan dat alleen de uitkomst relevant is. Die uitkomst moet ik als erfpachter gefinancierd kunnen krijgen.

De uitkomst van de huidige berekening is disproportioneel ten opzichte van de (WOZ-)waarde van de woning. De afkoopsom in mijn geval is 1/3 van de WOZ-waarde. Wat mij verbaasde, is dat niet eens is onderzocht of erfpachters zulke bedragen gefinancierd kunnen krijgen.

De huidige berekening streeft daarmee zijn doel, om afscheid te kunnen nemen van een ouderwets systeem, hopeloos voorbij.

Daarmee kom ik tot een afronding. Laat de gemeente een regeling aanbieden die de restgroep erfpachters werkelijk een reële kans biedt om zich van de last van erfpacht te bevrijden.

Wim Bekkers en Hildegard Pelzer

Geachte dames en heren,

De plannen van de gemeente Utrecht om de bestaande erfpachtregeling af te schaffen brengen een groot aantal woningbezitters in grote financiële problemen. Dit bleek afgelopen donderdag tijdens een raadsinformatiebijeenkomst over dit onderwerp. Het gaat in Utrecht om grote aantallen huisbezitters: voor ca. 2800 die hun canon al tijdelijk afgekocht hebben en in nog sterkere mate voor ca. 700 huisbezitters die hun canon niet tijdelijk hebben afgekocht.

Tijdens de informatiebijeenkomst werd een fictief voorbeeld gegeven van de consequenties van afkoop bij een woning met een WOZ-waarde van zo'n €300.000; bij een nu nog lopend canon zou dat neerkomen op een afkoopbedrag van bijna €100.000,-.

In veel gevallen is de WOZ-waarde van huizen in een wijk als Rijsweerd echter veel hoger dan €300.000; dit betekent dat daar rekening gehouden moet worden met afkoopbedragen van tot ca. €200.000!

De door de gemeente voorgestelde conversieregeling moet nog goedgekeurd worden door de gemeenteraad. Wij roepen u met klem op niet akkoord te gaan met dit voorstel, want het heeft voor huisbezitters funeste financiële gevolgen.

De gemeente geeft aan dat de nu voorgestelde regeling identiek is aan de regeling van 2003, maar erkent ook dat de kosten voor afkoop nu, in absolute zin, significant hoger liggen dan in 2003. Toen, in 2003, heeft slechts 18% van de erfpachters gebruik gemaakt van de afkoopregeling: vanwege de hoge kosten. Nu gaan de kosten – zoals de gemeente onderkent – dus zelfs hoger uitpakken dan destijds. Daar komt bij dat financieren van de afkoopsom voor velen onhaalbaar zal zijn, mede vanwege de verzwaarde hypotheekisen. Daarmee is duidelijk dat er onder erfpachters geen draagvlak kan bestaan voor de afkoopregeling die de gemeente nu voorstelt: dit is voor een aantal huiseigenaren gewoonweg niet haalbaar! En daarmee schiet de gemeente haar doel voorbij, namelijk het afschaffen van de erfpacht.

We willen u ook wijzen op de funeste gevolgen voor de huiseigenaar die niet kan afkopen. Nu wordt de canon nog gebaseerd op de huurbeschermingsbepaling. Echter, de gemeente heeft op grond van AV 1974 en AV 1983 de mogelijkheid om de erfpacht na het eerste erfpachttijdperk van 50 jaar op basis van 5% van de dan geldende grondwaarde te bepalen. Voor Rijsweerd Zuid en Lunetten doet zich die situatie al in 2027 voor. Dat kan een gigantische sprong van de hoogte van de erfpacht betekenen met implicaties voor de betaalbaarheid voor de huiseigenaar en ook de verkoopbaarheid van het huis met een dergelijke belasting. De huiseigenaar komt dus pijnlijk klem te zitten.

Overigens is dit gegeven bij het gros van de huizenbezitters niet bekend. Hier verzaakt de gemeente haar zorgplicht.

Waar financiële instellingen de afgelopen jaren – terecht – streng op hun zorgplicht worden aangesproken, mag men verwachten dat de overheid daar zeker aan voldoet.

Wij verzoeken u daarom dringend als volgt naar de gemeente reageren:

- in het belang van een breed draagvlak onder erfpachters voor het beëindigen van erfpachtregelingen in Utrecht, is een bijgesteld conversievoorstel nodig dat voorkomt dat erfpachters in financiële problemen komen; overigens is dat ook redelijk want de huiseigenaren hebben de afgelopen 10 jaar al een behoorlijk bedrag betaald via hun erfpachtcanon (bij een erfpacht van € 3.000 is dat € 30.000).
- en erfpachters met een ruime overgangsregeling de mogelijkheid te bieden de erfpacht af te kopen (bijvoorbeeld 2 jaar en overdracht van de overgangsregeling op kopers gedurende die 2 jaar) en af te zien van de mogelijkheid om na het eerste erfpachttijdperk de canon op grond van 5% van de grondwaarde te bepalen en de huidige huurbeschermingsbepaling te handhaven.

Hartelijk dank voor uw aandacht en inzet.

Met vriendelijke groet,

Namens 69 adressen

Han Mouton

Bent u zich bewust dat een grondwaarde met een huis erop lager is dan de grondwaarde die nog te ontwikkelen is?

Waarom kiest u niet voor een taxatie van de grond door erkende taxateurs in plaats van de gehanteerde WOZ fictie?

Door de WOZ waarde van voor 2017 als uitgangspunt te hanteren blokkeert u de mogelijkheid om bezwaar tegen de WOZ waarde te maken.

Een huis met een jaarlijkse canon van € 2.500 heeft over 40 jaar reeds € 100.000 voor de gemeente opgeleverd (voor het gemak nog even afgezien van rente) Waar zien we dit terug in de aanbieding die er nu ligt?

De situatie nu in 2017 is sterk anders dan 2003 en 1999. Bent u het daarmee eens? Zoja waarom dan terugvallen naar de uitgangspunten van die tijd in plaats van te kijken naar de huidige omstandigheden.

Bent u bereid om na 50 jaar, einde tijdvak, een nieuwe regeling met jaarlijkse canonbetaling over een te komen?

Reina van Maastrecht

1. Wij hebben een kleine vergelijking gemaakt tussen alle huizen in ons deel van de straat die sinds 2003 zijn gekocht. Dit in reactie op de teleurstellende mededeling van de ambtenaar die aangaf geen gegevens hierover te kunnen vinden via de NVM. Uit het grafiekje (kun je aflezen dat de huizen waarvan de erfpacht voor 50 jaar is afgekocht zelfs duurder waren dan die waarvan het eeuwigdurend is afgekocht. De erfpacht had dus geen enkele invloed op de huizenprijs. Integendeel!
<https://www.dropbox.com/s/9hofbj35s9bn7qt/Reinder%20Blijstralaan%20prijzen.pdf?dl=0> Onlangs,



Gemeente Utrecht

in 2016, is één van de huizen uit de grafiek (zie plaatje) met 50 jaar erfpacht opnieuw verkocht, ditmaal voor 345.000. Aanvankelijk was een koopovereenkomst gesloten voor 365.000, maar nadat de kopers lucht kregen van het erfpachtverhaal hebben ze bedongen dat er 20.000 van de prijs af ging. Dit is het eerste signaal dat de erfpacht invloed gaat krijgen op de verkoopprijzen. Tot 2015 was dit niet het geval. Tussen 1987 en 2015 hebben kopers evenveel (of zelfs meer) betaald voor hun huis waarvan het erfpacht voor 50 jaar is afgekocht ten opzichte van de kopers van een huis met eeuwigdurend afgekocht erfpacht. Bent u net als wij van mening dat dit nader onderzoek verdient?

2. We begrijpen dat de regeling niet gunstiger mag zijn dan die van 2003. Volgens die regeling hadden wij in 2003 voor 12.000 de resterende erfpacht kunnen afkopen. (Ter vergelijking: Volgens de regeling van 2016 wordt dat bijna 42.000 euro). Wat is de reden dat het bedrag uit 2003 niet gewoon met de inflatie sinds 2003 kan worden vermeerderd. Dat zou in onze ogen veel redelijker zijn.
3. In 1989 hebben de oorspronkelijke bewoners van ons huis het aanbod gehad de erfpacht – die in 1987 al voor 50 jaar was afgekocht – voor een meerprijs van 4000 gulden eeuwigdurend af te kopen. De verhouding marktwaarde woning – afkoop lag toen op ca. 1 – 40. Bij het aanbod uit 2003 lag die verhouding op ca 1 – 20. In het huidige voorstel ligt die verhouding ongeveer 1 op 8. Dat is een enorm verschil, blijkbaar een gevolg van extreme marktontwikkelingen. Vraag 3a: Wij begrijpen niet dat de grondprijs en de huizenprijs geen gelijke tred houden. Kunt u dat uitleggen? 3b: Is het terecht dat wij daar de dupe van worden, terwijl wij er nooit enige baat bij hebben gehad, daar wij als derde bewoners een marktprijs hebben betaald die geen onderscheid maakte tussen wel of niet eeuwigdurend afgekochte erfpacht.

Toine van Roessel

Inspreekreactie: waarom de coulanceregeling Erfpacht 2016 helemaal niet coulant is.

Als koper van een nieuwbouwwoning had je destijds geen keus: er was een erfpachtregeling en die gold, ook voor jou. Wat mij opvalt in alles wat we horen is dat de gemeente die overeenkomst als een volstrekt normale contractuele verplichting blijft zien. Maar dat is het helemaal niet. Door de invoering van regeling AV 89 en nu zelfs stoppen met erfpacht, heeft de gemeente de spelregels totaal veranderd. Deze keuzes waren financieel minder aantrekkelijk voor de gemeente dan het voortzetten van AB 83, maar toch is die politieke keuze gemaakt. En alleen daarom zijn onze huizen straks onverkoopbaar.

De gemeente Utrecht dwong ons tot een erfpachtregeling dat nu door veranderende gemeentelijke politieke keuzes een wurgcontract blijkt. Deze coulance-regeling is helemaal niet coulant omdat ze blijft vasthouden dat het een gewoon contract betreft. Ik zal dit kort toelichten voor mijn situatie en die van mijn 35 buurtbewoners in Overvecht.

Begin 1990, regeling AV 89 was dus al van kracht, heeft bouwondernemer Bouwfonds voor ons bouwproject met de gemeente in een notariële akte de verouderde erfpachtregeling AB 83 vastgelegd. Hier is vorige week tijdens de RIA zelfs een vraag over gesteld. Het antwoord? Dit is alleen mogelijk als een bouwonderneming in 1989 of eerder de overeenkomst heeft getekend. Maar dat klopt dus niet in ons geval.

Ik weet niet of juridisch gezien de verouderde regeling nog wel mocht, maar ik moest bij aankoop van de woning exact hetzelfde grondprijs betalen als bij AV 89. Toch zou ik met AV 89 helemaal geen afkoopsom hebben, terwijl ik nu uit coulance maar liefst € 30.000,- moet betalen. En doe ik het niet in 2017 dan is straks mijn huis en net zo nog 3500 andere woningen onverkoopbaar door een gigantische afkoopsom.



Gemeente Utrecht

Vorige week werd op de RIA ook toegelicht dat erfpacht geen enkele invloed had op de prijs van een woning. En dat klopt: niet alleen heb ik destijds net zoveel betaald als een woning op eigen grond of volgens AV 89, ook voor potentiële kopers was het nog een ver-van-mijn-bed-show. Maar kijk eens vooruit: alle 3500 huizen met erfpacht zijn straks extra belast, soms wel tot ruim honderdduizend euro's. Natuurlijk heeft dat invloed op de verkoopwaarde!

Politieke keuzes hebben de regels veranderd, onze huizen in de uitzonderingspositie gebracht en daarmee straks onverkoopbaar gemaakt. Ik heb dezelfde grondwaarde betaald als volgens regeling AV 89, maar mag wel tenminste € 30.000,- betalen. Wat is hier coulant aan?

Er een oplossing: trekt eerdere erfpachtregelingen gelijk met AV 89. Heb je, net zoals ik heb, de dan geldende grondprijs volledig betaald, zoals dat ook is bij AV 89? Dan ook gelijke regels! Dit levert de gemeente minder geld op maar het is de enige logische politieke keuze als gevolg van eerdere politieke beslissingen.

Hans Galesloot

Soms is het nodig om als Utrechtse burger gebruik te maken van je spreekrecht, zeker als je het niet alleen jezelf raakt maar ook groot aantal stadsgenoten.

Ik zal dit nader toelichten met mijn eigen situatie als casus. Als jonge twintigers kochten wij begin jaren negentig een woning in Lunetten, de betekenis van eeuwig afkopen was nog een ver van mijn bed-show en je begint een gezin. De mogelijkheid om in 2003 gebruik te maken van een regeling was op dat moment dit niet mogelijk.

We zijn nu ruim 25 jaar verder en het huidige voorstel zet mij aan tot denken. Ik heb vorige week de technische raadsvergadering gevolgd en mede door deze presentatie voel ik het niet alleen als recht maar zeker als plicht voor mijn kinderen om deze weeffout aan u de raadsleden kenbaar te maken.

Ik begrijp als geen ander dat erfpacht afgebouwd moet worden en dat deze verkapte subsidie-regeling achterhaalt is. Het enige wat ik totaal niet begrijp is dat gemeente niet in staat is om gefaseerd een terugbetalingsregeling te treffen. De opmerking "wij zijn geen financiële instelling" kan er bij niet in. Ik kan het een ander niet uitleggen waarom Utrecht volledige bedrag in één keer wil incasseren.

Utrecht staat juist bekend om zijn humane financiële beleid. Bijvoorbeeld; Voor buurtbewoners met een idee is er een leefbaarheidsbudget en om de zwembaden open en warm te houden wordt er jaarlijks 1 miljoen euro geïnvesteerd maar de Utrechtse erfpachters worden spreekwoordelijk in de kou gezet.

Opmerkelijk is dat Utrecht een groeiambitie heeft tot 400.00 inwoners met een gemiddelde groei van 5500 inwoners per jaar en ik vind het een afbreukrisico als dit aantal indirect door deze regeling de stad wordt uit jaagt.

Het dossier van de erfpachtregeling is juist een kans voor Utrecht om zich te profileren en past naadloos in de doelstelling van de stad. Note vanuit nieuwjaarstoespraak van 2 jan j.l. "Utrecht als levende proeftuin waar je antwoorden vindt op de vraag hoe je als stad een slimme economie combineert met gezond leven."

Ik hoop oprecht dat met mijn onderbouwing niet alleen de financiële uitwerking herzien wordt maar vooral een koppeling gemaakt wordt met de ambitie van de gemeente.

Ik sluit af met citaat van Jan van Zanen, "Biedt perspectief aan anderen en het zal ook u ten deel vallen"

Caroline Scheepstra

Geachte leden van de raad,

Met belangstelling heb ik kennis genomen van het voorstel Conversieregeling 2016.

Op zich een prima initiatief maar dit voorstel gaat voorbij aan mijn persoonlijke situatie. Ik heb namelijk wel tussentijds de erfpacht eeuwigdurend afgekocht voor een marktconforme prijs. Deze prijs is aanmerkelijk hoger dan huiseigenaren nu zullen gaan betalen.

Ik heb voor mijzelf de berekening gemaakt als ik nu van deze conversieregeling gebruik zou maken. Ik kom op een bedrag uit van ongeveer € 30.000,00.

Echter, ik heb reeds op 15 augustus 2011 bij de aankoop van mijn huis de erfpacht eeuwigdurend afgekocht voor een bedrag van € 49.252,00.

Ik wilde namelijk toen niet het financieel risico nemen en kreeg toen van de ambtenaar te horen dat er geen reden was om met een nieuw aanbod vanuit de gemeente de inwoners een conversieregeling aan te bieden zoals in 2003.

Met het besluit de erfpacht af te schaffen voor nieuwbouw woningen, zijn huiseigenaren met erfpacht wakker geworden. Zij realiseren zich nu dat hun erfpacht medio 2030 – 2040 afloopt en dat dit de nodige financiële consequenties zal hebben. U, als raad, heeft hun zorgen serieus genomen en de wethouder opgedragen met een nieuwe conversieregeling te komen.

Maar ik voel mij nu financieel benadeeld en vraag oprecht af wie nu meer slachtoffer is: ik die mij bewust was van de toekomstige kosten en de erfpacht dus eeuwigdurend heb afgekocht of de huiseigenaren die nu pas in actie komen en dit financieel aantrekkelijk aanbod krijgen?

Ik roep u hierbij op om, indien u deze conversieregeling aanneemt, mij, en mogelijk anderen, financieel te compenseren. Immers, ik heb het financieel risico wel onderkend en heb daar de marktconforme prijs voor moeten betalen. Terwijl de situatie nu nog steeds dezelfde is: de erfpachtcanon loopt nog steeds medio 2030 – 2040 af. Daarop heeft uw besluit om grond niet meer in erfpacht uit te geven, geen financiële invloed.

Dank u wel voor uw aandacht.

Francien Wieringa

Geachte Gemeenteraadsleden,

Graag maak ik van de gelegenheid gebruik om m.b.t. het voorstel Conversieregeling 2016 een aantal van mijn vragen, suggesties, bezwaren aan u voor te leggen.

1. Voorstel in 2 –of meer– fasen?

Enerzijds wil de gemeente nogmaals een voordelig aanbod doen aan de erfpachters in de gemeente, en anderzijds wil de gemeente een structuur die voor de lange termijn van kracht is.

In het voorstel Conversieregeling 2016 vind ik nauwelijks zaken die gunstig zijn voor de erfpachter, maar wel veel elementen die de gemeente winst opleveren.

Is het een optie om, net als bij de regeling van 2003, ook in deze regeling een voordeliger aanbod te doen voor een korte termijn, waarin het concrete aanbod uitgedrukt in Euro's echt veel dichterbij het aanbod van 2003 komt te liggen?

2. WOZ-waarde en quotes



Gemeente Utrecht

De WOZ-waarde, waar in feite oneigenlijk gebruik van wordt gemaakt, want hiervoor niet bedoeld, wordt als uitgangspunt genomen. Vervolgens zijn er quotes vastgesteld. De onderbouwing van de gekozen quotes kan ik nergens terug vinden en is in andere gemeenten lager.

3. Indexering grondwaarde

In de regeling wordt de 2 jaar, die ligt tussen 2005 (peildatum) en 2017 (eeuwigdurende afkoop), gekoppeld aan een indexering van de grondwaarde van 18% (in de presentatie van 26 januari naar 16,6%) .

Wanneer ik kijk naar mijn eigen WOZ-waarden in de loop van de periode 2003–2015 worden die percentages geenszins gerechtvaardigd. In deze periode is mijn WOZ-waarde slechts 10 % gestegen, of te wel minder dan 1% per jaar. Waarop zijn de percentages 18% en 16,6 % gebaseerd?

Dit is des te meer bevreemdend aangezien de gemeente zelf aangeeft dat de grondwaarde de laatste jaren gedaald is (zie: voorstel_7431). Indien uitgegaan wordt van de WOZ-waarde zal er altijd een verschil zijn tussen de peildatum en het jaar waarin eeuwigdurende afkoop plaatsvindt. De nu gekozen oplossing is wel gunstig voor de gemeente, maar niet voor de erfpachter.

4. Erfpacht eeuwigdurend afgekocht vs eigen grond

Erkend wordt dat de positie van erfpachter een andere is (ook wanneer de erfpacht volledig is afgekocht) dan de positie van eigenaar van de grond. Dit wordt echter niet gehonoreerd in het voorstel, bv in een korting op de grondprijs, zoals in de gemeente Amsterdam wel het geval is.

5. Verlaging naar 4,3%

Er wordt snel uitgegaan van zaken als een lagere hypotheek en aftrekbaarheid van de hypotheek, waardoor de 5% uit de regeling van 2003, zomaar verlaagd kan worden naar 4,3%. Velen hebben een hypotheek met een hoger rentepercentage voor langere tijd, die niet (eenvoudig) te wijzigen is. Aftrekbaarheid van de hypotheekrente is nog niet hetzelfde als aftrekbaarheid van de afkoopsom. Interessant zou het worden als de gemeente daarover met de Belastingdienst een afspraak kan maken.

6. Extra bijzonder is de situatie van appartementencomplexen.

6.1 Hoe meer zielen op één stukje grond....

Een complex bestaande uit zo'n 6 lagen levert de gemeente aanzienlijk meer winst op dan wanneer op het zelfde grondoppervlak (want daar gaat het toch om hier: om de grond!) slechts 2 lagen zouden staan. Hierop dient m.i. een andere verdeelsleutel toegepast te worden.

6. 2. Eigen grond zeer onwaarschijnlijk.

M.n. voor appartementencomplexen is een financieel onderscheid tussen de conversie naar erfpacht eeuwig durend afkopen enerzijds en eigenaarschap anderzijds essentieel. Het is immers een illusie om te denken dat binnen de gestelde tijd en met het huidige voorstel het een grote VVE gaat lukken om bij een 'vrijblijvend' aanbod van de gemeente, een meerderheid binnen de VVE te verkrijgen voor eigenaarschap van de grond.

6.3. Toelichting bij punt 2.6 en 2.7

Wat betekent dit heel concreet en hoe wordt hiervan de grondprijs bepaalt?

Hans Bouma

Wat zijn steekhoudende argumenten om de afkoopregeling van erfpachtcanons bij de Conversieregeling 2016 niet van toepassing te laten zijn op verhuurde woningen? Het antwoord op vraag 27 en 28 over dit onderwerp op de website geeft geen helderheid.



Gemeente Utrecht

Het argument dat verhuurde woningen bij de Conversieregeling 2003 ook uitgesloten werden is niet erg overtuigend. Het argument dat men bij de aankoop van een belegging al rekening zou moeten houden met erfpacht is ook niet sterk. Dat er erfpacht van toepassing kan zijn dienen kopers van woningen voor eigen bewoning zich ook goed te realiseren om een goede financiële inschatting van de gevolgen van hun aankoop te maken. U geeft zelf tevens aan dat de erfpachtregeling bekend zou moeten zijn bij de betreffende erfpachters.

Ten aanzien van hierboven genoemd punt verschillen kopers van verhuurde woningen en kopers van huizen voor eigen gebruik niet. Het lijkt erop dat hier sprake is van willekeur of meten met twee maten, waarbij een groep woningbezitters sterk benadeeld kan worden. Dit terwijl de gemeente met de regeling beoogd om erfpachters zich ook nu, nog ruim voor het einde van het erfpachttijdvak, bewust wil laten worden van de toekomstige financiële verplichtingen. Het zou erfpachters de mogelijkheid geven om hiervoor tijdig een regeling te treffen (aldus antw. 28).

Uitsluiting van commercieel vastgoed zien we in de concept regeling van de gemeente Amsterdam mbt afkoop erfpacht. Kunt u mij de rationale, de argumentatie geven waarom de afkoopregeling toch niet van toepassing is op verhuurde woningen? Een heroverweging om de uitsluiting te laten vervallen is ook wenselijk. Biedt verder de huidige bestaande regeling voor eeuwige afkoop van erfpacht of de hardheidsclausule in de Conversieregeling 2016 nog een alternatief?

Jaap Waling

ERFPACHT ARGUMENTEN

Technische argumenten.

1. Alle parameters die de gemeente hanteert hebben aspecten van willekeur in zich die er bij elkaar genomen toe leiden dat velen zich met het verstrijken van de tijd geconfronteerd gaan zien met kosten en verhogingen van kosten die enorm tegen de borst stuiten. Hier klopt dus iets niet.
2. WOZ waarde is arbitrair en leidt tot vreemde verschillen in waarde tussen vergelijkbare woningen. Het is begrijpelijk dat men bij gewone jaarlijkse afdrachten met iets als de WOZ-waarde rekent. Bij een afkoop dient men echter uit te gaan van de waarde van een woning en de grond van dat moment. Daar is dus een taxatie voor nodig, want alleen op die manier komt men tot een correcte waardebepaling. Het lijkt me niet juist om dit anders aan te pakken.
3. WOZ waarde gaat over huis + grond. Er is echter geen verschil tussen huizen met en zonder erfpacht. Hoe kan dat? Dit benadeelt de erfpachters, die sinds de koop van hun huis betalen als waren ze eigenaar van de grond.
4. De grondquote die men hanteert is een arbitrair begrip.
5. De verrekenrente die men hanteert is een arbitrair begrip.
 - o De hoogte is tamelijk uit de lucht gegrepen.
 - o Het terugrekenen vanuit het jaar 2040 heeft als gevolg dat degenen die eerder van de regeling gebruik willen maken, een groot voordeel hebben, en degenen die, om wat voor redenen dan ook, later zijn, en toenemend nadeel. Dit is niet billijk.
6. Het idee dat de canon tot een maximum mag oplopen van 5% van de grondprijs is arbitrair. Het leidt tot hoge jaarlijkse bedragen die de betrokkenen aan geld kwijt zijn. Bovendien kan wat iemand in bijvoorbeeld

iets meer dan 20 jaar afdraagt dus meer gaan bedragen dan die grondprijs. Iemand die 50 jaar een huis bewoont zou zo ruim 2 x de grondwaarde betalen. Dit is niet te rechtvaardigen als methode. Het enige correcte antwoord hierop is een canon die hooguit een symbolisch of een iets hoger bedrag omvat.

7. Het is logisch dat wie eigenaar van de grond wordt waarop zijn woning staat, daarvoor de volledige waarde van die grond betaalt.

Bij eeuwigdurend afgekochte erfpacht is men echter nog steeds geen eigenaar van die grond. Dat betekent dat deze huiseigenaren ook nooit te maken mogen krijgen met bedragen die qua hoogte in de buurt gaan komen van die grondprijs.

Andere argumenten.

1. De gemeente heeft in 2003 die regeling niet goed gecommuniceerd. Inmiddels is dit een algemeen bekend en geaccepteerd feit. Niet gewezen op de consequenties op wat langere termijn voor wie niet meedeed. Wij als bewoners hadden dit in het geheel niet in de gaten; de eerste rekenvoorbeelden van begin dit jaar sloegen daarom nogal in.

Dit maakt dat de gemeente een verantwoordelijkheid heeft naar de erfpachters van nu: ze heeft iets goed te maken op een manier die met dit aspect duidelijk, dus aantoonbaar rekening houdt.

2. De voorgestelde conversieregeling zit technisch sluitend in elkaar. Het is ook duidelijk dat die parallel loopt met het bewuste aantrekkelijke voorstel van 2003.

Een 'coulante' regeling zou dus in gelijke mate aantrekkelijk moeten zijn als die van 2003. Inmiddels is het 2017, en is een afkoopsom een verontrustend veelvoud van 2003.

De financiële consequentie, het hoge en steeds stijgende bedrag van een mogelijke afkoopsom laten van die coulance niets merken.

3. De mensen van 2003 zaten voor een duppie op de eerste rang. Maar niemand die daar niet bij was hoeft nu, of in de toekomst een molensteen om de nek te krijgen.

4. Er zit een aspect in het voorstel van een pistool op de borst houden: nu, of in ieder geval zo snel mogelijk doen, want anders Zoiets zou niet moeten. Mensen die in 2017 dit niet kunnen betalen mag men niet straffen door hun afkoopsom jaarlijks te verhogen. Toch is dit, in zijn consequenties, de geest van waaruit Kees Geldof reageert op de uitzending van Radar.

Op dezelfde manier mag men ook niet mensen die ook later niet kunnen afkopen straffen met steeds hoger oplopende canons. Hieraan is iets fundamenteels mis. Het zou dus ook geen deel mogen uitmaken van een conversieregeling.

4. Zo lang men redeneert binnen de technische kaders van de grondspecialisten lijkt het conversievoorstel redelijk te zijn. Ikzelf redeneer echter niet zo, want ik ben buitenstaander met niet veel meer dan een niet helemaal achterlijk lekenverstand. En juist daarmee voel ik, en voelen velen met mij op hun klompen aan dat er iets niet deugt aan wat er nu voorligt. Het lijkt me belangrijk dat ook de raad eens 'out of the box' tegen deze zaak aan wil kijken, want alleen zo kun je bedenken dat het voorstel inderdaad wel eens niet zo coulant, of zelfs maar correct is, als het lijkt.

Angelique Blauw-van Maanen

Erfpacht is voor mij en vele andere erfpachters actueel en een bedreiging geworden, sinds de gemeenteraad heeft besloten bij nieuwbouwwoningen geen grond meer in erfpacht af te geven. Daarmee wordt vanaf die tijd het aantal woningen met erfpacht in verhouding steeds kleiner ten opzichte van het aantal woningen dat

op volle eigendom-grond staat. Hierdoor is mijn huis op termijn minder goed verkoopbaar dan in de vorige situatie.

Ik ben blij dat er een nieuwe coulanceregeling 2016 komt, maar het geeft mij hoofdbreken. Op dit moment ben ik werkloos en alleenstaand, en niet bij machte een hypotheek af te sluiten. De tijd kruipt wel voort en daarmee wordt het onnoemelijk hoge bedrag om erfpacht af te kopen iedere dag, dat ik dat niet doe, flink hoger. Aan het einde van de termijn ben ik failliet, tenzij ik binnenkort een koper weet te vinden die mijn huis met deze erfpachtvoorwaarden wil kopen.

Ik zou u dan ook willen vragen om niet akkoord te gaan met het voorstel in de huidige vorm, maar de volgende aanpassingen erin te laten verwerken:

- Een van de uitgangspunten is dat het volledige WOZ-bedrag als grondslag telt. De WOZ-waarde beslaat mijn huis INCLUSIEF de grond waar het op staat. Daarmee zou de coulanceregeling in mijn ogen moeten uitgaan van een percentage van de WOZ-waarde. De peildatum 1-1-2015 vind ik wel terecht, omdat toen tenslotte het eerder vermelde besluit van de gemeenteraad viel.
- Verder staat mijn huis, dat mijn eigendom is, op grond van de gemeente. Daarmee is het niet aan de gemeente om over de grond te beschikken, waardoor de grondprijs lager zou moeten zijn. Graag zou ik dit verdisconteerd willen zien in een aangepaste coulanceregeling. Eerder is al een fors bedrag betaald om de erfpacht voor 50 jaar af te kopen. Is het niet mogelijk om dit op welke manier dan ook in de rekensom mee te laten tellen?
- Maximeer alstublieft de canonverhoging in een volgend tijdvak.
- Tenslotte zou ik graag willen bepleiten om het afkoopbedrag ofwel in termijnen af te betalen, ofwel een leningsinstantie te faciliteren, waarvan ook ik, als (hopelijk tijdelijke) werkloze er gebruik van kan maken. Er zijn vandaag meerdere sprekers. Ik kan me volledig vinden in hun argumentatie en punten, en voel me door hen vertegenwoordigd. Hun bijdragen wil ik dan ook van harte ondersteunen bij u.

Aanvullend verwijs ik u naar mijn mail aan de gemeenteraadsleden d.d. 20-1-2017, het Radar TV-programma van maandag 30-1-2017 en de eveneens door mij ondertekende brief van mw. C. Tutein Nolthenius van 29-1-2017.

Ik dank u voor uw aandacht en wens u veel wijsheid toe in de besluitneming rondom het coulancevoorstel.

Michiel Adriani

Ik ben woonachtig in een huis met erfpacht in Voordorp, waar ik sinds 2,5 jaar woon. Nu begrijp ik helemaal dat er betaald zal moeten worden om de erfpacht eeuwig durend af te kopen. Echter bij de regel die nu voorligt, heb ik toch enkele vraagtekens bij de manier van berekenen die wordt gebruikt en of die wel helemaal recht doet om de juiste prijs te bepalen. Ik hoop dat u mijn overweging mee wil nemen in uw afweging op het voorstel van de gemeente.

De regeling die er nu ligt, gebruikt de WOZ waarde van mijn huis in 2016, welke een peildatum heeft van 1-1-2015 en om een waarde voor 2017 te bepalen wordt de gemiddelde stijging van de huizenprijzen van Utrecht gebruikt. Hiermee stijgt de waarde voor een groot deel op basis van huizen die helemaal geen erfpachtregeling hebben en flink zijn gestegen door de aantrekkende economie. Hiermee stijgt mijn afkoopsom over deze laatste 2 jaar met 17,2%. Terwijl door het nieuws over de erfpacht de prijzen ook wel zijn gestegen maar minder hard. Dus door deze manier van rekenen, betaal ik voor een stijging die niets met mijn situatie van mensen met erfpacht te maken heeft. Dit al bovenop een huizenmarkt die erfpacht niet goed begrijpt. Mijn. Aankoopmakelaar heeft mij tweejaar geleden een bedrag van 20.000 voorgerekend, terwijl ik 45.000 moet betalen nu de regeling uitgewerkt is. Er werd gesproken over een coulance regeling tijdens de vorige inspraakavond. Ik heb het gevoel daar weinig van te zien. Zou het een idee zijn, om net als in

Amsterdam uit te gaan van de al vastgestelde WOZ waarde over 2015. Dan hoeft er niet gerekend te worden met een algemene waardestijging, hebben grote steden een gelijk beleid en is er echt coulance in de regeling?

Daarnaast de WOZ waarde zelf. Als ik het goed begrijp, wordt die beoordeeld op enkele woningen in de buurt en de gemiddelde prijs in de buurt. Daarin gaat het alleen om de woning en niet om de grond, volgens de informatie die ik er op internet over kan vinden. Daarmee wordt de hogere verkoopprijs voor huizen zonder erfpacht meegenomen in de WOZ waarde, die ik van 2016 niet meer kan veranderen. Dit lijkt mij voor de gemeentebelastingen geen probleem. Ik gebruik de grond ook, dus heb er geen probleem mee er belasting over te betalen. Maar als het gaat om het afkopen van de erfpacht, lijkt het mij dat ik dubbel aan het betalen ben. Dit nadeel zou kunnen worden verdisconteerd in een lagere grondquote.

Ton van den Berg

1) Ik heb een vraag over de berekening van de waarde van de grond.

Wij hebben ons huis gekocht in 1988 met een erfpachtcanon die voor 50 jaar, dus tot 2038, is afgekocht. De gemeente heeft in 1988 een bedrag van de toen geldende waarde van de grond ontvangen. Vervolgens stelt de gemeente dat de eventuele waardevermeerdering van de grond aan de gemeenschap moet toevallen, dus aan de gemeente. Dat betekent naar ons idee dat alleen het bedrag dat de grond in waarde is gestegen, betaald moet worden.

Wat is de reden dat dit niet gebeurt en er gerekend wordt met de nieuwe grondwaarde en niet met het verschil?

2) Een vraag over de verkoop van ons huis

Waarschijnlijk zijn wij financieel niet in staat om de erfpachtcanon af te kopen. Als wij te zijner tijd ons huis willen verkopen (of onze zoon moet het huis verkopen na ons overlijden), kan aan aspirant-kopers geen zekerheid worden gegeven over het bedrag van de jaarlijkse erfpachtcanon in 2038. De jaarlijkse canon wordt gebaseerd op de actuele grondwaarde op dat moment. Er is dan in principe geen begrenzing gesteld aan die jaarlijkse erfpachtcanon. De gemeente hanteert wel een minimum van 5 % van de grondwaarde. Maar om meer zekerheid te creëren voor kopers zou daar ook een maximum aan gesteld moeten worden. Dan weten aspirant-kopers ook waar ze aan toe zijn en gaat de verkoop makkelijker, want transparanter.

3) WOZ-waarde en de 'opslag' van 16,6%

Nu de gemeente besloten heeft alleen nog maar grond in volle eigendom uit te geven, werkt dit een waardevermindering van je huis in de hand: je huis wordt immers moeilijker verkoopbaar in vergelijking met eenzelfde huis zonder erfpacht. De gemeente heeft altijd geprofiteerd van het feit dat er bij de bepaling van de WOZ-waarde geen onderscheid gemaakt mocht worden tussen huizen met en huizen zonder erfpacht. Zo is de gemeentebelasting bijvoorbeeld dan ook altijd geïnd op grond van een eigenlijk te hoge WOZ-waarde. Het lijkt ons nu een goed moment om als compensatie voor de te verwachten waardedaling, bij de berekening uit te gaan van de WOZ-waarde van 2015 zonder de 16,6% 'opslag' die berekend wordt van 1 januari 2015 tot 1 januari 2017. Sowieso is ons huis in Overvecht moeilijk verkoopbaar omdat deze wijk een negatief imago heeft – en de waarde van ons huis (en dus ook van de grond) is niet of nauwelijks gestegen in de laatste 2 jaar, laat staan bijna 17%!!! Wat is uw reactie hierop?

4) Berekening afkoopsom – van einde tijdvak 2038 naar 2017

De berekeningssystematiek naar de contante waarde kan op 2 manieren:

1. Per jaar terugrekenen met 4,35% door 4,35% van het bedrag van de grondwaarde af te trekken en dat daarna nog 20 keer te herhalen

of

2. Per jaar terugrekenen met 4,35% door het bedrag van de grondwaarde te delen door 1,0435 en dat daarna nog 20 keer te herhalen

De 1e berekeningswijze komt aanzienlijk gunstiger uit voor de erfpachter; helaas hanteert de gemeente de 2e berekeningswijze! Is dit wel correct? In de Conversieregeling 2016 wordt gesproken over “in mindering brengen” en dat komt overeen met de 1e berekeningswijze (in mindering brengen is immers aftrekken). Wij verzoeken u de meest gunstige berekeningswijze voor de erfpachter te hanteren.

Meeprater

Geachte leden van de raad,

Voor zowel de bewoners als de gemeente dient er een financieel realistisch scenario te liggen.

- In de bijlage set mis ik de opbrengsten voor de gemeente van de ontvangen afkoopsommen, inclusief de renteontwikkeling over het tijdspad 2017–2040 t.o.v. de gemiste canongelden.
- Bewoners dienen 1500 Euro transactiekosten aan de gemeente te betalen, daarbij komen de notaris kosten en die van de financiële dienstverlener. De transactiekosten die de gemeente in rekening wil brengen, zijn opgebouwd uit o.a. communicatie, begeleiding en het opzetten van een rekenmodel (4.2 Gemeentelijke apparaatkosten). De bewoners hebben tot op de dag van vandaag géén persoonlijke bericht ontvangen over de urgentie, de plannen (ook die bij einde looptijd) en een rekenmodel. Bij hypotheek, leningen, beleggingen en pensioenen krijg ik wel frequent een persoonlijk overzicht. In de 10 jaar dat ik in Utrecht woon, heb ik niets ontvangen en wordt bij navraag verwezen naar algemene regelingen. Deze kosten dienen derhalve niet doorbelast te worden via transactiekosten. Voor mijn situatie heb ik een rekenhulp in excel opgezet.
- De apparaatkosten zullen nauwelijks afnemen nadat de conversieregeling is geïmplementeerd. Hierdoor nemen de kosten per overblijvende erfpachthouder toe. Dit onderstreept het belang van de gemeente om bestaande erfpachregelingen uit te faseren.

In de regeling worden een aantal uitgangswaarden van de grond gehanteerd.

- De EGW van 30% reflecteert niet de grondwaarde van de huizen met erfpacht in Utrecht, getuige de verkoopsommen van de woningen met en zonder erfpacht.
- Sinds 2015 wordt de grond voor nieuwe woningen standaard verkocht (deel 1) en ontvouwd de regeling voor bestaande erfpachters. De te hanteren peildatum van de grondwaarde is dan logischerwijs 1 januari 2015. De ophoging van 18% kan achterwege worden gelaten.
- In de regelingsrente wordt terecht geconstateerd dat een hogere rente resulteert in een lagere afkoop som voor de erfpachters. Eendachtig het voornemen om een gunstige conversieregeling te treffen is min voorstel om 5% regelingsrente te continueren.

Tot besluit wil ik vragen wat de gemeente heeft gedaan met de bevindingen uit de evaluatie Conversieregeling 2003 (brief kenmerk 16.509237), specifiek de complexiteit, urgentie in de tijd en voordelen van de afkoopregeling. Wanneer hier in 2014 al gestart mee zou zijn, hadden bewoners kunnen sparen voor het afkopen van de erfpacht ipv aflossen hypotheek e.d. De ambtenaren zijn hier in gebreke gebleven mijns inziens en er wordt te veel en te vaak verwezen naar de rol van de makelaardij en de attitude van de erfpachters. Let wel, erfpachters in de gemeente Utrecht zijn niet de meest vermogende groep. Mijn woning betreft een voormalig Premie A-koopwoning. Als erfpachter ben ik door de gemeente niet ingelicht en ik ben zeer verbaasd over de hoogte van de afkoop som.

Elke erfpachter heeft recht op een voor zijn situatie berekende afkoop som plus een perspectief wanneer daar geen gebruik van kan worden gemaakt. Het is voor zowel de gemeente als de erfpachters van belang wanneer gemeentelijke erfpacht tot het verleden behoort. Het aanpassen van de nu voorgestelde in een realistische afkoop som en een coulante regeling zijn daarvoor de passende instrumenten.

Sjef Verpaalen

Mijn naam is Sjef Verpaalen. Mijn vrouw en ik wonen sinds 1979, dus al bijna 40 jaar in Rijsweerd. Toen wij ons huis kochten was het bestaan van de gemeentelijke erfpachtregeling voor ons van belang omdat de hypotheeknemer de canonverplichting wel meenam in zijn beoordeling, maar in mindere mate dan in het geval de waarde van de grond ook nog gefinancierd moest worden.

In de loop van de jaren zijn er vanuit de Stichting Rijsweerd enkele bijeenkomsten georganiseerd rondom de problematiek van de afkoop van de erfpacht. Ik herinner mij nog heel goed dat de deskundigen die hierbij waren uitgenodigd aantoonde dat als iemand langer in Rijsweerd zou blijven wonen, het afkopen minder ongunstig zou worden. Het blijven betalen van de erfpachtcanon zou dus gunstiger zijn (zie Jaarverslag Stichting Rijsweerd 2001/2002 van oktober 2003). Natuurlijk realiseer ik me dat destijds de rentevoet op een heel ander niveau lag, maar goed op basis van die informatie leek het dus niet verstandig om af te kopen. Een ander argument om niet af te kopen was dat in de praktijk was gebleken dat de huizen waarbij de erfpacht was afgekocht en de grondeigendom was verkregen niet spectaculair meer opbrachten bij verkoop dan huizen waarop nog een erfpachtverplichting rustte. Bij de 1e canonverhoging in het jaar 1987 is er een arbitrage geweest waarbij de gemeente uiteindelijk het gehanteerde rentepercentage van 7% moest verlagen naar 5% waardoor alle canonverhogingen naar beneden zijn aangepast.

In het algemeen gold destijds als adagium: Als je maar lang genoeg in Rijsweerd blijft wonen is de erfpachtconstructie voordeliger. Natuurlijk de tijden veranderen en zo ook inzichten en marktverhoudingen, maar als de gemeente werkelijk als beleid heeft de erfpacht in Utrecht af te schaffen, zal de nu voorgestelde regeling dat zeker niet positief beïnvloeden. In tegendeel. Bewoners zullen nu nog in de toekomst (dus aan het eind van de 50-jarige periode) de mogelijkheden hebben de grond in eigendom te verkrijgen.

Voor een goed begrip: Als de nieuwe erfpachtperiode van (de laatste) 10 jaar op 1 juli 2017 is aangebroken hebben wij € 99.766 aan canon betaald. Voorlopige berekeningen geven aan dat wij op dat moment €165.000 zouden moeten betalen om de grond van de gemeente aan te kopen. Dat gaat dus niet gebeuren en ik denk dat wij niet de enigen zijn. Wat betekent dit voor de woningmarkt? Dat laat zich raden. Blijf zitten waar je zit en verroer je niet. Is dat wat de gemeente wil, terwijl de woningmarkt nu juist een goede doorstroming mogelijk maakt?

Niels de Boer

Vorige week woonde ik de technische bijeenkomst bij. Op basis van ingewikkelde rekenmethodes is de nieuwe conversieregeling bedacht. Een sheet werd getoond waarin we zien hoeveel de gemeente maximaal zou kunnen innen. Hoeveel dat bedrag is op basis van de regeling in 2003. En hoe we daar nu tussen vallen.

Nadien sprak ik met enkele van u. Er werd gezegd. Het politieke spel is nu alleen nog maar... waar plaatsen we de pijl. Meer naar links? of meer naar rechts? Dit schoot bij mij in het verkeerde keelgat. Want dat simpele schuiven van die pijl gaat wel over de toekomst van heel veel huizenbezitters hier...

De pacht onder mijn huis is 30 jaar geleden voor 20.000 gulden afgekocht voor 50 jaar. Zeg maar 9.000 euro. In die tijd was het gemiddelde jaarsalaris 18.000euro. Je betaalde dus een half jaarsalaris voor een levenslang verblijf in een huis. Met de nieuwe regeling wordt er nu een dubbel jaarsalaris gevraagd. 4 keer zoveel dus. En doe ik niets, 4 jaarsalarissen. 8 keer zoveel. Ik kan niet begrijpen dat u überhaupt dit soort bedragen serieus neemt.



Gemeente Utrecht

De reactie van enkele onder u. Tja, meneer de grondprijs stijgt.. en u mag blij zijn dat wij coulant zijn. Afgelopen week is mijn situatie uitgelegd in het programma Radar. Ik ben daarna door heel veel mensen aangesproken. Iedereen is geschokt door die bedragen. Hoe kan je deze regeling dan coulant zijn?

Het lijkt erop of we hier alleen maar naar de cijfertjes staren, waar plaatsen we de pijl? maar ziet u ook de mensen achter die cijfers? Want hoe zogenaamd 'aantrekkelijk' die regeling van 2003 ook was, ook dat zou ik en velen met mij niet kunnen financieren. Het is dus niet gek dat maar 18% gebruik heeft gemaakt van die regeling...

Tot slot wil ik mij wenden tot de grootste fractie in de raad. Afgelopen maandag was uw leider in een bomvol Tivoli. U zult er ongetwijfeld bij zijn geweest. Hij sprak over hoe Den Haag zich blind staart op economische groei en op cijfers. Hij wil empathie terugbrengen in de politiek. Kijken naar de menselijke maat...

Maar nu moet u een politieke beslissing nemen. Ik hoop dat Jesse Klaver trots en tevreden zal zijn over uw menselijke keuze. Dank u wel.

Inge Koesen

Wij hebben ons rijtjeshuis in Overvecht op de top van de huizenmarkt gekocht. Wij wisten toen natuurlijk niet dat de crisis eraan zat te komen, anders hadden we wel andere keuzes gemaakt.

In die tijd moest je nog boven de vraagprijs bieden om een huis te kunnen krijgen en stond je vaak met 5 potentiële kopers op de stoep om een huis te bezichtigen.

Wij hebben een hypotheek van 290.000 euro. Toen veruit het duurste huis van onze straat (voormalige premiewoningen). Het zijn allemaal dezelfde rijtjeshuizen.

Dat we erfpacht hebben, vonden we geen probleem. De erfpachtcanon bedraagt 11,34 euro per jaar (staat letterlijk zo op de factuur die de gemeente ieder jaar stuurt 'erfpachtcanon'): al zou die canon aan het einde van de looptijd 100 keer over de kop gaan, dan zouden we het nog kunnen betalen. Niemand kon bedenken dat de Gemeente Utrecht ineens van de erfpacht af zou willen.

(NB: ik weet nú dat deze factuur van erfpachtcanon geen canon betreft maar een soort van administratiekosten zijn, maar dat staat niet zo op de factuur van de gemeente. Wanneer de makelaar én de Gemeente Utrecht dit 'erfpachtcanon' noemen, dan geloof ik ook dat dat de erfpachtcanon betreft .. zo hebben wij ons huis gekocht.)

De afgelopen jaren heeft ons huis flink 'onder water' gestaan. We hebben daar grote zorgen over gehad. Nu zijn eindelijk de huizenprijzen weer gestegen en zoals het er nu naar uit ziet zouden we de koopprijs van ons huis ongeveer terug kunnen krijgen. Eindelijk geen financiële zorgen meer... Totdat de gemeente met dit erfpacht-voorstel kwam! Volgens dit tweede voorstel zouden we 35.000 euro moeten betalen voor de grond onder ons huis.

Een extra hypotheek kunnen we niet krijgen om die 35.000 euro te betalen; de bank gelooft niet dat ons huis meer waard wordt door het kopen van de grond en wil dus geen extra hypotheek verstrekken.

Dan wordt het dus een lening. Bij onze bank nagevraagd. We kunnen 35.000 euro lenen. We betalen dan de komende 5 jaar PER MAAND 693,00 euro om de lening af te betalen! Dat is voor ons niet te betalen.

Ons huis verkopen kunnen we dankzij deze plannen ook niet meer: niemand koopt een huis waarvan je weet dat dit boven je hoofd hangt. We zitten dus behoorlijk klem en worden door de gemeente op hoge financiële kosten gejaagd. We maken ons grote zorgen!

Micheal Vrins

Geachte heer/mevrouw,

Zoals gisteren in de raadsinformatiebijeenkomst over de voorgenomen conversie van erfpacht in Utrecht aangegeven is er nog gelegenheid om een reactie te geven. Graag maak ik daarvan bij deze gebruik.

Allereerst denk ik dat de meeste argumenten, ieder vanuit zijn eigen invalshoek, gisteren wel te berde zijn gebracht. In hoofdzaak gaat het mijns inziens om de juiste weg te vinden naar een door alle partijen gedragen doel. Namelijk van erfpacht naar vol eigendom. Het kan daarbij niet tot gevolg hebben dat wij als inwoners tot niet te dragen kosten worden veroordeeld.

Ik wil wel benadrukken, zoals ook gisteren door een spreker benoemd, dat er vanuit de gemeente volstrekt onvoldoende communicatie en voorlichting over dit onderwerp heeft plaatsgevonden. Ik ben er toevallig achter gekomen dat het onderwerp nu actueel is, daar waar anderen (in de wijk Rijnsweerd) een aangetekende brief zouden hebben ontvangen. In het concept raadsvoorstel wordt nota bene expliciet in paragraaf 1.2 van de kanttekeningen vermeld dat er intensievere communicatie en begeleiding zal plaatsvinden. Toen meer dan 10 jaar terug een voorlichtingsavond plaatsvond met een zeer grote opkomst begreep bijna niemand de ingewikkelde materie. Toen heeft ook slechts een enkeling het aanbod geaccepteerd.

Tenslotte wil ik nog aangeven dat de situatie in Utrecht nu wordt vergeleken met die in Amsterdam. Het zal u bekend zijn dat de weerstand in Amsterdam op de voorstellen van de gemeente nog groter is dan in Utrecht. In Rotterdam heeft naar mijn weten een aantal jaar geleden wel een succesvolle conversie plaatsgevonden. De gemeente is hier door professionele externe partijen geadviseerd en vanuit de inwoners heeft er door een ander extern bureau een contra expertise plaatsgevonden. Blijkbaar met een bevredigende uitkomst.

Vanuit mijn professie in het vastgoed ben ik graag bereid om met u van gedachten te wisselen.

Met vriendelijke groet,

ir. Michael Vrins MRE (Master of Real Estate)

Susanne Kirchhoff en Eric van Beek

In de Scheldestraat in de Rivierenwijk is door een woningbouwcorporatie (Voorloper van BoEx) eind 70-er jaren een groot deel gesloopt en nieuw gebouwd. Deze woningen zijn voornamelijk voor sociale woningverhuur op een klein aantal woningen na, die van begin af aan voor verkoop waren.

Bij de door verhuurde woningen is door BoEx de erfpacht (AV1989) in een klap eeuwig durend afgekocht. Makkelijk en goedkoop voor de BoEx, makkelijk ook voor de gemeente. Bij de particuliere koopwoningen is dat niet het geval.

Deze hebben een erfpachtregeling die afloopt in 2035, volgens AB83, en waar dus kosten aan verbonden zijn i.v.m. afkoop of nieuwe erfpachtregeling. Nu worden de afgelopen tijd de woningen die oorspronkelijk voor verhuur waren verkocht. Deze zijn dan dus op grond die niet meer belast is met afkoopkosten.

Daarnaast wordt er in de berekening in de conversieregeling 2016 gespeculeerd op een mogelijke relatief hoge vermeerdering van de woningwaarde 2016, wat leidt tot een hoge afkoopsom van de erfpacht.

Hierdoor ontstaat in onze straat een grote ongelijkheid in waarden. Onze woning heeft erfpacht is hiermee onverkoopbaar tov de voormalige huurwoningen die dat niet hebben doordat BoEx samen met de gemeente dat heeft afgekocht.

Wij zelf hebben in 1989 geen gebruik kunnen maken van een regeling met de gemeente zoals gesloten met de woningbouw cooperatie. Ook in 2003 woonden we er nog niet en konden wij geen gebruik maken van een afkoopregeling.

Wij zouden graag een coulanceregeling zien die redelijk en eerlijk is, zonder speculatie en die een situatie geeft met een gelijkwaardigere woningwaarde voor alle woningen in de straat.