

Omzettingsregeling erfpacht

Voorzitter	Dimitri Gilissen
Tijd	16.30 – 18.00 uur
Zaal	Raadzaal
Soort Bijeenkomst:	Bespreken ' brief aan woordvoerder grondzaken inzake huidige conversieregeling erfpacht'
Werkvorm bijeenkomst	Regulier
Geagendeerd door:	Lars Roodenburg (D66), Tim Schipper (SP), Bert Jan Brussaard (CDA), Pepijn Zwanenberg (GroenLinks), Lex van Eijndhoven (VVD)
Doel van de bijeenkomst	De raad hoort graag de mening van betrokkenen en wil zich breed laten informeren.
Betrokken ambtenaren/ Presentatoren	Age van Beest, Grondzaken Remco van Essen, Grondzaken
Meepraters	Peter Vossen, VVE Bastionwoning en Voordorp Ranjen Pathmamanoharan Wim van Oekel Michiel Adriani
Portefeuillehouder(s)	Kees Geldof
Aanwezige griffiemedewerker(s)	Marlies Smeets
Programma	Presentatie(s) Vragen raadsleden Meepraters aan het woord Vragen raadsleden
Vervolg	Dit onderwerp is nog niet geagendeerd voor een debat in de gemeenteraad.

Onderwerp en doel van de bijeenkomst

In 2003 werd bewoners een zogenoemde conversieregeling aangeboden waarmee ze erfpacht konden afkopen. Enkele duizenden huiseigenaren zijn geholpen als er opnieuw zo'n regeling mogelijk is. De gemeenteraad wil een toelichting over de regeling uit 2003. Daarna vragen raadsleden naar de gezichtspunten van huiseigenaren. Bij deze bijeenkomst bent u welkom als meeprater.

Motivatie van Lars Roodenburg (D66), Tim Schipper (SP), Bert Jan Brussaard (CDA), Pepijn Zwanenberg (GroenLinks), Lex van Eijndhoven (VVD)

De fracties van VVD, PvdA, GL, CDA, SP en D66 willen deze brief graag agenderen voor een gesprek met de afzenders en andere inwoners van Utrecht die in dezelfde situatie verkeren. Ook willen deze fracties graag voorafgaand hieraan informatie van de afdeling Grondzaken over de conversieregeling, de redenen voor het eenmalig aanbod uit 2003 en cijfers met betrekking tot het gebruik van de regeling vanaf het moment van ingang tot op heden.

Bijdragen

Peter Vossen, VVE Bastionwoningen Voordorp

Verzoek tot nieuwe versoepeling AV 89 omzetting tijdelijke erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht

Raadsinformatiemiddag 7 januari 2016

Tekst is brief die gepubliceerd is op de website

Wim van Oekel

Ik pleit ervoor dat bewoners van woningen op erfpacht de mogelijkheid krijgen om die om te zetten naar een eeuwig durende erfpacht onder betaling van een redelijke afkoopsom.

Verzoek tot nieuwe versoepeling AV 89 omzetting tijdelijke erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht.

Wie ben ik: Wim van Oekel, bewoner KA 88 sinds 2001

Aanbod erfpacht in 2003 vanwege eigen onzekere financiële situatie niet aanvaard.

Ik verzoek u tot een neerwaartse aanpassing van de bedragen die de gemeente rekent voor het omzetten van de tijdelijke erfpacht naar eeuwig durende erfpacht.

Gemeente Utrecht heeft erfpacht ingevoerd vanwege een aantal redenen:

1. Delen in de toekomstige waardeestijging van de grond;
2. Meer invloed op het gebruik van de grond
3. Woningbouw voor lagere inkomens stimuleren

Nu de gemeente voor woningen afstapt van gronduitgifte in erfpacht, geldt vooral het eerste belang: delen in de toekomstige waardeestijging van de grond.

Een rekenvoorbeeld:

Waarde: KA 88 in 2001 275.000

Afkoop som erfpacht naar eeuwig durend in 2003: €13.000

Waarde KA 88 in 2013: €305.000 (bron WOZ waardering van de gemeente Utrecht zelf (!)

Afkoopsom grond KA 88: naar verwachting rond de € 75.000

Waardeestijging van het pand met ondergrond: ongeveer 11 %

Verhoging van de afkoopsom 577 % !!!!!

Dit ervaar ik als erg onredelijk.

De situatie van mijn woning en erfpacht zijn namelijk onveranderd. De reden om te delen in de toekomstige waardeestijging is redelijk, maar dit is geen delen in de waardeestijging, maar het toepassen van een rekenmethodiek die volledig los van staat van de werkelijkheid en het doel van de erfpachtregeling. De huidige rekenmethodiek is ook gebaseerd op aannames en boekrentes in plaats van werkelijke rentepercentages. De werkelijke waardeestijging is zo volledig uit het oog verloren. Ik kan me niet voorstellen dat de gemeente Utrecht de eigen WOZ waardering niet vertrouwd. Die waardebepaling wordt namelijk ook door de Waarderingskamer als voldoende beoordeeld.

Ik benadruk dat de gemeente Utrecht richting de erfpachters een monopolypositie heeft. Ik kan niet zoals in een marktverhouding in onderhandeling treden of naar alternatieve aanbieders gaan. Daarom is mijn verzoek aan u gericht.

Mijn verzoek:

1. Gebruik voor het bepalen van de waardeestijging van de grond de werkelijke waardeestijging zoals zorgvuldig in uw eigen WOZ processen wordt vastgelegd. Laat uw eigen afkoopsom voor het omzetten van tijdelijke erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht daarop bepaald worden.
2. Biedt erfpachters niet slechts op enig moment de gelegenheid om de tijdelijke erfpacht om te zetten, maar doe dat bijvoorbeeld jaarlijks.

Michiel Adriani,

Graag wil ik de raad toespreken over de erfpachtregeling. Ik heb in 2014 mijn huis gekocht. Daarin was ik mij wel bewust van dat er een erfpachtregeling is, maar dat er een afkoopregeling zou zijn, zoals die er in 2003 is geweest (zo wordt ook aangegeven door de makelaar). Nu blijkt echter dat dit alleen een tijdelijke kortingsregeling te zijn en is het huidige afkoopbeleid een veel kostbaarder zaak. Daarnaast is inmiddels door de politiek het beleid gewijzigd, op nieuwe nieuwbouwhuizen is geen erfpachtregeling van kracht,

Raadsinformatiemiddag 7 januari 2016

waardoor nieuwe nieuwbouw nu veel aantrekkelijker wordt dan wanneer alle nieuwbouw vanaf 1990 een erfpachtregeling had gehad. Ik ben het helemaal eens met het politieke standpunt om op nieuwe huizen zonder erfpacht te doen, maar vind dat de regeling voor de huidige bewoners met een erfpachtregeling daarmee nu niet meer past in dit beleid en dat het verschil tussen het huidige beleid en de 'oude' erfpachtregeling veel te groot is.

Jacqueline Collewijn en Rene Verburg, bewoners Lunetten

Geachte leden van de Raad,

Ik mail u omdat u vanmiddag aanwezig bent bij de RIA inzake de omzettingsregeling Erfpacht.

Ik mail u als bewoner van de wijk Lunetten. Met veel genoegen heb ik kennisgenomen van de brieven die inwoners van de wijk Voordorp hebben geschreven over een gunstige conversieregeling, zoals deze uit 2003. Ik kan u mededelen dat vele inwoners, waaronder ook ik, deze inzichten van de bewoners van Voordorp delen, inzake voor 50 jaar afgekochte erfpacht en de behoefte aan een gunstige regeling om dit eeuwigdurend af te kopen. De huidige mogelijkheden om eeuwigdurend af te kopen zijn schrikbarend duur en hierdoor onmogelijk te betalen voor ons en vele inwoners van Lunetten met mij.

Pas recent, afgelopen dinsdag, werd ik op de hoogte gesteld van de RIA van vanmiddag. Zo ook vele Lunettenaren met mij. Overvallen door de snelle agendering en het ongunstige tijdstip van de vergadering, namelijk overdag, is het voor mij niet mogelijk om aanwezig te zijn. Andere Lunettenaren blijken deze mogelijkheid ook niet te hebben. Het zo kort van tevoren plannen van een vergadering overdag is voor vele mensen een obstakel om aanwezig te zijn.

Met deze mail wil ik u verzekeren van een zelfde behoefte en vraag vanuit Lunetten, ondanks het feit dat wij niet aanwezig zullen kunnen zijn op de RIA van vanmiddag.

Ranjen Pathmamanoharan,

Toespraak van Ranjen Pathmamanoharan

In 2003 is de zogenoemde conversieregeling in het leven geroepen. Deze conversieregeling bood particuliere woningeigenaren met een erfpachtcontract de mogelijkheid de erfpacht tegen een aantrekkelijke prijs tussentijds eeuwigdurend af te kopen. Ondanks het feit dat het ging om een aantrekkelijk voorstel bestond er destijds veel onduidelijkheid onder de erfpachthouders. Het ging zelfs zo ver dat de VvE de erfpachters heeft aanbevolen om NIET op de regeling in te gaan.

In de brief staat letterlijk: "aangezien momenteel geen duidelijkheid bestaat over de rechtspositie van een appartementsrechthouder die ingaat op de voorgestelde regeling willen wij u in overweging geven momenteel niet op deze regeling in te gaan." Deze brief heeft natuurlijk voor een hoop verwarring gezorgd.

De bestaande wetgeving bevestigde deze twijfel. De Vereniging van Eigenaren is wettelijk gezien hoofdelijk verbonden voor de door een of meer appartementseigenaars verschuldigde canon of retributie. Veel erfpachters gingen er derhalve vanuit dat zij ondanks het eeuwigdurend afkopen van de erfpacht van hun woning toch nog hoofdelijk aansprakelijk zouden zijn voor de betaling van canon schulden van een medebewoner (dus ongeacht of de appartementsrechthouder wel of niet zijn erfpachtcanon eeuwigdurend heeft afgekocht!!!).

Verder is het zo dat de Conversieregeling 2003 alleen van toepassing is indien de erfpachter de woning zelf bewoont. Aangezien een behoorlijk aantal erfpachtwoningen wordt verhuurd, betekent dit automatisch dat deze regeling voor vele erfpachters helemaal niets te betekenen heeft.

Raadsinformatiemiddag 7 januari 2016

Kortom, vanwege de beperkingen van de Conversieregeling 2003, de verwarring, onduidelijkheid en de grote twijfel die is ontstaan hebben veel erfpachters er destijds voor gekozen de erfpacht niet eeuwigdurend af te kopen. Op basis van de informatie die nu beschikbaar is, denken de Utrechtse erfpachters daar anders over. Vandaar dat de huidige erfpachters net als in 2003 een vergelijkbaar voorstel zouden willen ontvangen.

Zoals u zult begrijpen, zullen de huidige afkooptarieven ertoe leiden dat erfpachters een afwachtede houding gaan aannemen. Uiteindelijk zal dit leiden tot vele verschillende conflictieve situaties. Mensen die nu niet het geld hebben om het erfpachtrecht eeuwigdurend af te kopen zullen dat over 10 of niet 20 jaar ook niet hebben. U kunt zich voorstellen wat voor soort taferelen dit zal opleveren. Dit hebben we in andere steden van Nederland reeds gezien. Zoals het er nu naar uit ziet, zullen 2.800 bewoners van Utrecht over een aantal jaren met grote problemen geconfronteerd worden. Mensen zullen gedwongen worden hun woning te moeten verkopen en ook nog eens tegen een lagere prijs. En dat alles zou nu nog voorkomen kunnen worden.....

We leven in een tijd waarin steeds meer mensen de overwaarde op hun huis willen gebruiken om hun pensioen aan te vullen. Vandaar dat het zo belangrijk is dat de gemeente met een aantrekkelijk voorstel komt zodat dit stukje bezit de huidige erfpachters van Utrecht op de korte of lange termijn niet wordt ontnomen.

Ik verzoek u daarom de erfpachters in Utrecht een aantrekkelijk voorstel te doen dat er daadwerkelijk voor zorgt dat het erfpachtsysteem tot een einde komt. Over een aantal jaren zijn er wellicht geen creatieve oplossingen meer te bedenken. Vandaar dat het nu zo belangrijk is met een aantrekkelijk en redelijk voorstel te komen. Een voorstel dat kan worden gezien als een waardevolle investering en dat ertoe bijdraagt dat we de toekomst met vertrouwen tegemoet kunnen zien.

Ik benader u, als woordvoerder (grondzaken) van uw partij, om voor zo'n 2.800 huiseigenaren in Utrecht een gunstige conversieregeling voor het eeuwigdurend afkopen van erfpacht mogelijk te maken. Mede namens een aantal andere bewoners (zie bijlage) verzoek ik u om een gunstige conversieregeling zoals die eerder is aangeboden in 2003.

Er zijn in Utrecht circa 28.000 erfpachtpercelen van particuliere woningeigenaren, onderverdeeld in circa 14.000 percelen met grondgebonden woningen en circa 14.000 appartementen. Van de percelen met grondgebonden woningen is circa 89% eeuwigdurend afgekocht (AV 1989). Circa 6% zijn voortdurende erfpachtrechten waarbij de erfpachtcanon voor 50 jaar is afgekocht (AB 1983). De resterende circa 4% zijn percelen met voortdurende erfpachtrechten met een jaarlijkse canon die elke 10 jaar wordt herzien (AB 1974).

De Gemeente Utrecht stelt de erfpachters in de gelegenheid om hun erfpachtrecht om te zetten naar vol eigendom. Het is echter belangrijk een onderscheid te maken tussen twee zaken, namelijk enerzijds het omzetten van een erfpachtrecht naar vol eigendom en anderzijds het eeuwigdurend afkopen van de erfpachtcanon (conversie van het erfpachtrecht naar de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989, kortgezegd de AV 1989). Het huidige beleid ('omzetting van erfpachtrechten naar vol eigendom') ziet enkel op de mogelijkheid van het omzetten naar vol eigendom.

Om in aanmerking te komen voor de omzetting van erfpachtrechten naar vol eigendom is het eeuwigdurend afkopen van de erfpachtcanon een voorwaarde. Ongeveer 2.800 huiseigenaren in Utrecht hebben echter een groot probleem aangezien zij niet aan deze voorwaarde voldoen. Om de

Raadsinformatiemiddag 7 januari 2016

erfpachtcanon eeuwigdurend te kunnen afkopen moet rekening gehouden worden met extreem hoge bedragen, zo ongeveer tussen de EUR 30.000 en EUR 60.000 zal per woning betaald moeten worden.

In 2003 is de zogenoemde conversieregeling in het leven geroepen. Deze conversieregeling bood particuliere woningeigenaren met een erfpachtcontract de mogelijkheid de erfpacht tegen een aantrekkelijke prijs tussentijds eeuwigdurend af te kopen. Ondanks het feit dat het ging om een aantrekkelijk voorstel bestond er veel onduidelijkheid onder de erfpachthouders. Het ging zelfs zo ver dat de VvE de erfpachters heeft aanbevolen om NIET op de regeling in te gaan (zie begeleidend schrijven). Deze brief heeft natuurlijk voor een hoop verwarring gezorgd.

Daarnaast zorgde de bestaande wetgeving voor nog meer twijfel. In het Burgerlijk wetboek staat namelijk vermeld dat de Vereniging van Eigenaren hoofdelijk verbonden is voor de door een of meer appartementseigenaars verschuldigde canon of retributie. Een VvE kan derhalve door de gemeente worden aangesproken voor canon(schulden) van één van de erfpachters. Een VvE is namelijk van rechtswege (Burgerlijk Wetboek) hoofdelijk aansprakelijk voor de door de erfpachters verschuldigde canon. De brief van de VvE (zie bijlage) en de bestaande wetgeving hebben dus ervoor gezorgd dat veel erfpachters niet overtuigd waren van de voordelen van het eeuwigdurend afkopen. Veel erfpachters gingen er vanuit dat zij ondanks het eeuwigdurend afkopen van de erfpacht van hun woning toch nog hoofdelijk aansprakelijk zouden zijn voor de betaling van canon schulden van een medebewoner (dus ongeacht of de appartementsrechthouder wel of niet zijn erfpachtcanon eeuwigdurend heeft afgekocht!!!). De VvE is op grond van de wet hoofdelijk aansprakelijk voor de door de erfpachters verschuldigde (achterstallige) canon. Op grond van artikel 5:113 lid 1 Burgerlijk Wetboek (BW) dient iedere appartementseigenaar binnen de VvE in beginsel voor een gelijk deel in de gemeenschappelijke kosten bij te dragen. Dus mochten er schulden zijn/ontstaan dan zal iedere eigenaar zijn steentje bij moeten dragen. De gemeente heeft tot op de dag van vandaag deze twijfel bij vele erfpachters niet kunnen wegnemen.

Kortom, vanwege de verwarring, onduidelijkheid en de grote twijfel die is ontstaan hebben veel erfpachters er destijds voor gekozen de erfpacht niet eeuwigdurend af te kopen. Op basis van de informatie die nu beschikbaar is, denken de meeste erfpachters daar anders over. Vandaar dat wij erfpachters net als in 2003 een vergelijkbaar voorstel zouden willen ontvangen.

Zoals u zult begrijpen, zullen de huidige afkooptarieven ertoe leiden dat erfpachters een afwachtende houding gaan aannemen. Uiteindelijk zal dit leiden tot vele verschillende conflictieve situaties. Mensen die nu niet het geld hebben om het erfpachtrecht eeuwigdurend af te kopen zullen dat over 10 of niet 20 jaar ook niet hebben. U kunt zich voorstellen wat voor soort taferelen dit zal opleveren. Dit hebben we in andere steden van Nederland reeds gezien.

Zoals het er nu naar uitziet, zullen 2.800 bewoners van Utrecht over een aantal jaren met grote problemen geconfronteerd worden. Mensen zullen gedwongen worden hun woning te moeten verkopen en ook nog eens tegen een lagere prijs moeten verkopen. En dat alles zou voorkomen kunnen worden door vroegtijdig de erfpacht af te kopen. Vandaar dat het het zo belangrijk is dat de gemeente met een aantrekkelijk voorstel komt, net zoals dat in 2003 is gedaan.

Tot slot wil ik graag het volgende nog benadrukken. In theorie is de verkoopprijs van een woning op erfpachtgrond lager dan de verkoopprijs van een identieke woning op eigen grond. In de praktijk blijkt echter dat alle erfpachters in Utrecht een "normale" verkoopprijs betaald hebben die hoort bij een woning op eigen grond. Vervolgens hebben deze erfpachters bij aankoop van de woning ook nog eens 6% overdrachtsbelasting moeten betalen. En bij de OZB eigenaren belasting wordt een percentage van de WOZ waarde genomen. Bij het vaststellen van de WOZ waarde wordt door de gemeente echter geen rekening gehouden met het feit dat het gaat om een erfpacht woning en deze dus eigenlijk minder waard is. Ook de vermogensbelasting van de belastingdienst gaat uit van de WOZ waarde. Zoals u ziet wordt een gedeelte van de woning (de grondwaarde) van erfpachters al

Raadsinformatiemiddag 7 januari 2016

vele jaren onterecht op alle mogelijke manieren belast. Daar komt nog eens bij dat alle erfpachters een normale verkoopprijs hebben betaald!

Ik verzoek u daarom de erfpachters in Utrecht een aantrekkelijk voorstel te doen dat er daadwerkelijk voor zorgt dat het erfpachtsysteem tot een einde komt. Over een aantal jaren zijn er wellicht geen creatieve oplossingen meer te bedenken. Vandaar dat het nu zo belangrijk is met een aantrekkelijk en redelijk voorstel te komen. Een voorstel dat kan worden gezien als een waardevolle investering en dat ertoe bijdraagt dat we de toekomst met vertrouwen tegemoet kunnen zien.

Ik hoop van harte dat u bereid bent u in te zetten voor een goed voorstel.

Hartelijke groet,

Ranjen Pathmamanoharan

Daniel Crommelin

Gerben Bruinsma en Coleta Coppes

Freddy Roddenhof

Bastiaan van Nood

Ralph van Eck

Ariane Witteveen

Rajesh Dash

Paul Berretty

Charlie Heck

Christa Stigter

Iris Looman

Lianne Schomaker

Francien Wieringa

Ton Viguurs

Henriëtte Dobbelaar

Maarten Corpeleijn

Michel Jansen

Koos Teule

Paul Bouman

Richard Innemee

Koos Teule

Ranjen Pathmamanoharan

Rosemarije van Zweden

Sebe Buitenkamp

Kees Dekker

Jos de Grood

Alike v. Alphen

Ria Driessen

Rogier Visser

Barend Dam

Iris Looman

Jochem de Wijs en Iris Looman

Iris Looman

Riek Wijbrandi

Liesbeth Borlée – van Wiggen

Koen Bakker

Ranjen Pathmamanoharan

Rob Salverda en Françoise van Rossum

Raadsinformatiemiddag 7 januari 2016
Jan Kuijpers & Carla Kuijpers-Groensmit
Erik van Leijenhorst
Cecile Dasilva
Sebe Buitenkamp
Sebe Buitenkamp
Sebe Buitenkamp

Aan de leden van de
Vereniging

Verenigde Administratiekantoren
voor VVE Beheer B.V.
Bezoekadres: Haagweg 180
Postadres: Postbus 1192
2280 CD Rijswijk
Telefoon: 070 399 31 42
Fax: 070 399 87 60
E-mail: vve@vve-beheer.nl

Rijswijk, 30 september 2003
D 7091

Geachte leden,

Bij ons zijn diverse telefonische vragen gesteld over de brief die u heeft ontvangen van de gemeente Utrecht inzake de omzetting van de erpachting naar een afkoop voor onbepaalde tijd. Middels deze brief willen wij u, wellicht ten overvloede, een toelichting geven.

Erfpacht

Erfpacht is een systeem waarin de gemeente grip houdt op de grondwaarde. Iedere 50 jaar dient de gebruiker van de grond, in het geval van de VvE, opnieuw een bedrag te betalen voor het gebruik van de grond aan de gemeente. Dit systeem van betaling om de 50 jaar wil de gemeente wijzigen naar een model van eeuwigdurende afkoop. Met andere woorden, nog eenmaal een afkoop en daarna zal de gemeente nimmer meer aanspraak kunnen maken op een betaling voor het gebruik van de grond.

Voorstel gemeente / uitkomst bespreking gemeente

De gemeente stelt in haar brief dat na betaling van het genoemde bedrag de erpachting zal worden omgezet in de regeling van eeuwigdurende afkoop. In deze brief wordt tevens aangegeven dat voor appartementsrechtshouders een speciale situatie van toepassing is. De onduidelijke formulering heeft tot vragen geleid onder bewoners waarop het bestuur van de buur VvE Zwaanschild heeft besloten tot een gesprek met de gemeente Utrecht. Tijdens dit gesprek heeft de gemeente aangegeven dat er momenteel GEEN helderheid bestaat ten aanzien van de mogelijkheid tot individuele afkoop door appartementsrechtshouders. Een aantal hoogleraren en notarissen studeren momenteel hierop. De kern van het probleem vormt de hoofdelijke aansprakelijkheid van appartementsrechtshouders ten aanzien van baten en schulden van de VvE, hieronder een korte uitleg.

Hoofdelijke aansprakelijkheid

De gemeente Utrecht heeft een erfpachtcontract met de VvE en zal na verloop van het contract de VvE een "erfpachtafkoopnota" in rekening brengen voor het gebruik van de grond. Alle appartementshouders zijn in de huidige situatie hoofdelijk aansprakelijk voor de betaling van deze "erfpachtafkoopnota" ongeacht of de appartementsrechtshouder wel of niet gebruik heeft gemaakt van de voorgestelde regeling. In theorie kan het dus voorkomen dat bij gebruik van de regeling door een appartementsrechtshouder deze in de toekomst wederom moet betalen.

Overweging

Aangezien er momenteel geen duidelijkheid bestaat over de rechtspositie van een appartementsrechtshouder die ingaat op de voorgestelde regeling willen wij u in overweging geven momenteel niet op deze regeling in te gaan. De VvE kan hierover geen aansprakelijkheid aanvaarden.

De gemeente heeft tijdens de bespreking aangegeven in redelijkheid te zullen omgaan met deze situatie, ofwel de mogelijkheid tot gebruik van regeling 1 blijft ook na 1 oktober 2003 open. Wij willen de appartementsrechtshouders die willen ingaan op het voorstel van de gemeente met klem verzoeken dit te melden aan ons kantoor. Over deze gehele situatie blijft de VvE in contact met de gemeente. Wij houden u op de hoogte indien er nieuwe ontwikkelingen zijn.

Herman Kampers, oud raadslid

Geachte raadsleden,

Als oud -raadslid en belanghebbende als eigenaar van een appartement op Hooch Boulandt heb ik vol interesse en verbazing gekeken naar de RIA hedenmiddag over de conversieregeling 2003.

Raadsinformatiemiddag 7 januari 2016

In mijn uitgebreide archief bevinden veel stukken uit mijn tijd als raadslid (2002 –2006) en mijn tijd als fractieondersteuner GroenLinks tot 2015.

Daarbij zit ook een dossier over de conversieregeling 2003.

Op 20 oktober 2004 heeft wethouder Verhulst de evaluatie Conversieregeling 2003 opgezonden aan de raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling. Deze evaluatie beslaat een vijftal pagina's en is opgesteld door de heer R van Essen. Nu nog werkzaam bij de gemeente Utrecht. De rapportage zelf is van 19 oktober 2004 en is van de projectgroep Erfpacht en van het ontwikkelingsbedrijf

Volledig openbaar staan daar ook financiële gegevens in. In tegenstelling tot wat de heer van Beest hedenmiddag aan gaf.

– ontvangen afkoopsommen conform optie 1 EUR 10.379.606,53

Na aftrek van van de boekwaarde EUR 2.381.203,91 en het krediet van de uitvoeringskosten EUR 454.000 (hiervan was 450.552 besteed) resteerde een netto resultaat van 7.547.850,62

Dit is in de jaarrekening 2003 en 2004 verwerkt

Er waren 581 erfpachtrechten conform optie 1 geconverteerd.

Conclusie was dat 18,2 % van de aangeschreven erfpachters geconverteerd had.

En van de AV 1974 met jaarlijkse canon heeft 20,4 gebruik gemaakt van de conversieregeling

En van de AV 1983 heeft 17,7 % gebruik gemaakt van de conversieregeling.

Met uitgave datum juni 2003 is er ook een folder uitgegeven over de conversieregeling en de algemene voorwaarden AV 1989.

Dan heb ik als eigenaar aangetekend verzonden een brief ontvangen , gedateerd 4 juli 2003, met kenmerk OGU 03.11988, met daarin de omzettingsvoorwaarden voor mijn appartement Hartingstraat 162.

Met 5 bijlages, o.m 3 folders uit juni 2003.

Optie 1 was voor mij akkoord en omzetting voor 1 januari 2004 een bedrag van EUR 7.235

De grondwaarde was in 2003 een bedrag van EUR 44.187 en op eindwaarde 2 feb 2040 een bedrag van 132.245 , uitgaande van een stijging van 3 %.

Na de aanbiedingsbrief meerdere malen telefonisch contact gehad met de heer van Essen.

Toen bleek dat er een hiaat was voor appartementseigenaren. En men ging advies inwinnen bij een paar hoogleraren.

OP donderdag 8 januari 2004 is er een persbericht verschenen (pb04-erfpacht HS0801.doc dat de termijn van de erfpachtsregeling verlengd werd tot 29 april 2004. Echter een volledig ingevuld en ondertekend antwoordformulier diende voor 1 maart 2004 ingezonden te worden.

Hier is niet een ieder individueel aangeschreven. Maar ook zijn besturen van VVE niet geïnformeerd. In die periode was ik vice voorzitter van mijn VVE Maanschild op Hooch Boulandt.

Ik was toen financieel niet bij machte om het bedrag van EUR 7.235 te betalen.

Op 2 september 2005 heb ik van de heer van Essen een overzicht mogen ontvangen wat ik volgens optie 3 diende te betalen.

Per 2005 zou dit EUR 23.874,25 zijn. En per 2016 zou dit EUR 40.883,07 zijn.

Dit zijn flinke bedragen als iemand oud politicus is en van zijn vermogen moet leven.

Terwijl ik in september 1990 gekocht heb van tekening voor 171.000 gulden met nog 5000 gulden premie. Akte van splitsing geeft aan erfpachtvoorwaarden AV 1983 en aan grondkosten heb ik 23.800 gulden betaald.

Akte is opgemaakt 30 juli 1990, Woning is opgeleverd december 1991. Nooit iets vernomen tussen passeren aankoopakte in september 1990 en oplevering december 1991 van een mogelijkheid om gebruik te kunnen maken van de regeling AV 1989.

Raadsinformatiemiddag 7 januari 2016

Dit kon wettelijk ook niet want dan zou het appartement niet meer behoren tot het contingent VSEB woningen (vrije sector eenmalige bijdrage). Gemeente Utrecht diende zich te houden aan de contingents afspraken met het Rijk.

Tenslotte nog iets over de regeling om van AV 1989 over te stappen naar volledig eigendom en het blote eigendom te laten vervallen.

Als eigenaar van een privé parkeerplek in de VVE Singhelschild vallend onder de AV 1989 zou de VVE een bedrag van minstens EUR 484100 moeten betalen voor 103 appartementen en 103 parkeerplaatsen.

Hier zijn heel wat schilderbeurten van te betalen. Vereniging van eigenaren gaan niet over tot verkrijging van het blote eigendom.

Fijne groene groet Herman Kampers