

Gemeente Utrecht

Reactieverslag

**Overzicht van de binnengekomen reacties van
erfpachters en belangenbehartigers over de
herziening AB 1974 en nieuwe canonvaststelling bij
einde tijdvak**

Inhoudsopgave

Samenvatting.....	3
De reactieperioden.....	3
Reacties samengevat in reactiecategorieën.....	3
Aantal contactmomenten, reacties en erfpachtadressen.....	4
De reactiecategorieën.....	5
Conceptvoorstel financiële uitgangspunten.....	5
1. Inleiding.....	6
2. Verwerking van de reacties.....	7
3. Individuele reacties.....	8
3.1 Zorg over de betaalbaarheid.....	9
3.2 Wens voor meer financiële zekerheid en de vraag wat dit concreet financieel betekent.....	9
3.3 Wens voor meer voorspelbaarheid.....	9
3.4 Wens voor een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel.....	9
3.5 Wens om te kunnen blijven afkopen en/of gebruik kunnen maken van CRE2017.....	9
3.6 Wens om dezelfde voorwaarden te krijgen als AV 1989 of hetzelfde behandeld te worden als erfpachters met AV 1989.....	10
3.7 Wens om te kunnen reageren op het conceptvoorstel.....	10
3.8 Opmerking het niet eens te zijn met het voorstel.....	10
3.9 Opmerking dat de afkoopsom nu te hoog wordt gevonden of niet betaald kan worden.....	11
3.10 Opmerking dat gemeente een zorgplicht heeft en erfpachters moet beschermen.....	11
3.11 Opmerking de huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk te vinden en te vinden dat er al genoeg is betaald voor de grond.....	11
3.12 Opmerking het oneens te zijn met de berekeningsmethodiek om de canon te bepalen.....	12
3.13 Opmerking dat de CRE2017 steeds onbereikbaar wordt gevonden.....	12
3.14 Opmerking zich niet gehoord te voelen door de gemeente.....	12
3.15 Inhoudelijke (financiële) reactie op het voorstel.....	13
3.16 Overige reactie.....	13
3. Reacties belangenbehartigers.....	15
3.1 Selectie van belangenbehartigers.....	15
3.2 Verslaglegging reacties van belangenbehartigers.....	15
3.4 Gedeelde reactiecategorieën per belangenbehartiger.....	16
3.5 Overzicht van de ontvangen correspondentie(s) per belangenbehartiger.....	17
BIJLAGE 1: Overzicht reacties erfpachtadressen.....	18
BIJLAGE 2: Verslag Rondetafelgesprek maart 2023.....	32
BIJLAGE 3: Ontvangen reacties van SEBU.....	37
BIJLAGE 4: Ontvangen reacties van Vereniging Eigen Huis.....	76
BIJLAGE 5: Ontvangen reacties van Rabobank.....	78
BIJLAGE 6: Ontvangen reacties van Notarissen.....	80
BIJLAGE 7: Ontvangen reactie van NVM.....	92
BIJLAGE 8: Ontvangen reactie van NHG.....	93
BIJLAGE 9: Overzicht reacties categorie onbekend.....	95
BIJLAGE 10: Belangrijkste aanvullende stukken.....	99

Samenvatting

De reactieperioden

Dit document doet verslag van de reacties van erfpachters en belangenorganisaties gedurende de twee reactieperioden die hebben plaatsgevonden in het proces van de herziening van de Algemene Bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (AB 1974) en de nieuwe canonvaststelling bij einde van het eerste tijdvak. Dit document is nadrukkelijk geen inhoudelijke reactie van de gemeente op de reacties van erfpachters en belangenorganisaties. Een toelichting op welke reacties al dan niet aanleiding zijn geweest om het voorstel (op punten) aan de te passen kunt u lezen in het verantwoordingsverslag.

Omdat de herziene erfpachtvoorwaarden voor AB 1974 en de canonvaststelling bij einde tijdvak waarschijnlijk op een vergelijkbare manier zullen worden toegepast voor erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1983 (AB 1983) van toepassing zijn, zijn ook erfpachters met AB 1983 uitgenodigd om te reageren op het conceptvoorstel van deze herziening.

De eerste reactieperiode vond plaats van november 2022 tot en met januari 2023, gevolgd door een rondetafelgesprek in maart 2023. De tweede reactieperiode verliep van december 2023 tot en met januari 2024. De enkele reacties die in februari en maart 2024 zijn binnengekomen, net na de afsluiting van de reactieperiode, zijn voor de transparantie ook meegenomen in dit verslag. Ook zijn de belangrijkste aanvullende stukken (1 brief met 2 nieuwe bijlagen) die de gemeente ver buiten de reactieperioden ontving voor de volledigheid opgenomen in bijlage 10.

Alle erfpachters met AB 1974 en AB 1983 zijn in november 2022 geïnformeerd over het proces van de herziening van de erfpachtvoorwaarden AB 1974 en de canonvaststelling bij einde van het eerste tijdvak. De erfpachters met AB 1974 zijn op dat moment uitgenodigd om actief input te geven. Daarnaast zijn alle erfpachters met AB 1974 en AB 1983 in december 2023 uitgenodigd om te reageren op het conceptvoorstel met financiële uitgangspunten. In totaal gaat het om ongeveer 1.350 erfpachtrechten waarop de AB 1974 en AB 1983 van toepassing zijn en waarbij de erfpachters ofwel jaarlijks canon betalen of hun canon voor het eerste tijdvak van 50 jaar hebben afgekocht.

De reacties zijn gecategoriseerd per erfpachtadres. Erfpachters konden per erfpachtadres meerdere reacties meegeven. Elk erfpachtadres heeft in het overzicht een gelijke weging. Dit betekent dat in de weging elk specifiek inhoudelijk punt niet meer dan één keer per erfpachtadres wordt meegeteld. Wanneer iemand bijvoorbeeld drie keer hetzelfde specifieke inhoudelijke punt deelt, zal deze reactie voor dit erfpachtadres één keer meetellen in plaats van drie keer. Op deze manier voorkomen we dat een bepaalde reactie van een erfpachter een onevenredig zwaar gewicht krijgt in de einduitslag. De reacties zijn in het verslag geanonimiseerd, zodat deze niet herleidbaar zijn tot een specifiek persoon of adres. Voor de leesbaarheid van dit verslag schrijven we soms over een 'erfpachtadres' waarmee één erfpachtadres bedoeld wordt.

Reacties samengevat in reactiecategorieën

De gemeente heeft in bijlage 1 alle reacties 1 op 1 opgenomen. Voor de leesbaarheid van dit verslag vat de gemeente de reacties steeds kort en op hoofdlijnen (en daarmee per definitie niet geheel volledig) samen per reactiecategorie. De reactiecategorieën zijn als volgt bepaald: elke reactie met een overeenkomstige strekking die door meer dan één erfpachtadres is benoemd is ondergebracht in één samenvattende reactiecategorie. We onderscheiden hierin 18 reactiecategorieën. Sommige reactiecategorieën hebben qua strekking enige overlap.

De eerste 16 reactiecategorieën bevatten een reactie op de start van het herzieningsproces en/of een reactie op het conceptvoorstel zoals met erfpachters en belangenbehartigers is gedeeld. Reactiecategorie 17 en 18 bevatten geen reactie op het conceptvoorstel, maar zijn enkel verhelderende vragen over het conceptvoorstel en vragen over de huidige afkoopmogelijkheden of verzoeken tot het berekenen van een individuele indicatie afkoopsom. Daarom worden deze twee categorieën wel vermeld in de aantallen, maar zijn deze in bijlage 1 buiten beschouwing gelaten. De nummering van de reactiecategorie correspondeert met het nummer van de paragraaf onder Individuele Reacties waarin een samenvatting wordt gegeven van elke reactiecategorie.

Slechts een selecte groep erfpachtadressen geeft aan het inhoudelijk fundamenteel niet eens te zijn met het conceptvoorstel van de herziening AB 1974.

Aantal contactmomenten, reacties en erfpachtadressen

In totaal zijn er 288 contactmomenten geweest in beide reactieperioden, waarvan 143 in de eerste reactieperiode en 145 in de tweede reactieperiode. 211 erfpachtadressen hebben hun reactie of vraag gedeeld tijdens deze twee reactieperioden. De start van de herziening en het delen van het conceptvoorstel is voor veel mensen aanleiding geweest om zich (opnieuw) te oriënteren op de al bestaande mogelijkheid tot eeuwigdurende afkoop van hun erfpachtcanon en conversie naar de Algemene Voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989).

Van de 211 erfpachtadressen die reageerden hebben 24 erfpachtadressen hun reactie gegeven op het conceptvoorstel met financiële uitgangspunten. Er zijn 191 vragen over afkopen onder de Conversieregeling Erfpacht 2017 (hierna te noemen: CRE 2017) of beleidsuitgangspunten zoals deze zijn vastgesteld in 1998 (hierna te noemen: beleidsnotitie 1998) binnengekomen. 6 erfpachtadressen hebben verhelderende vragen over het conceptvoorstel gesteld. Deze 2 type vragen zijn later in het verslag terug te vinden als de 2 laatste reactiecategorieën (categorie 17 en 18) van in totaal 18 reactiecategorieën die te onderscheiden zijn. Van alle vragen over afkopen en verzoeken tot indicatie afkoopsommen heeft ongeveer een kwart (24%) van de erfpachtadressen de erfpachtvoorwaarden AB 1974 en driekwart (76%) de erfpachtvoorwaarden AB 1983.

De 24 erfpachtadressen die hun reactie hebben gegeven op de concept herziening AB 1974, benoemden in 49 reacties in totaal 16 te onderscheiden reactiecategorieën in relatie tot de herziening. De 16 reactiecategorieën zijn in de 49 ontvangen reacties 95 keer genoemd door deze 24 erfpachtadressen.

In de paragraaf hierna worden de 18 reactiecategorieën van de ontvangen reacties uiteengezet. Daarna volgt een overzicht waarin wordt aangegeven hoe vaak een reactiecategorie is genoemd. Iets meer dan de helft (54%) van de 24 erfpachtadressen die hun reactie op de herziening deelden heeft de erfpachtvoorwaarden AB 1974 en iets minder dan de helft (46%) heeft erfpachtvoorwaarden AB 1983.

Ook zijn er 23 administratieve erfpachtvragen en 9 meldingen van een verkeerd adres binnengekomen. Deze laatste twee type vragen/meldingen laten we in dit verslag verder buiten beschouwing, omdat deze geen relevante relatie hebben met de herziening.

Aan het eind van het verslag is een overzicht te vinden van alle geanonimiseerde reacties die gaan over de herziening AB 1974. Elk erfpachtadres heeft onder de noemer “erfpachtadres” een eigen nummer gekregen. Per reactie is met cijfers aangegeven welke reactiecategorieën zijn benoemd. De reacties over de herziening AB 1974, verhelderende vragen en vragen over de afkoopmogelijkheden zijn in de aantallen meegenomen.

Er zijn van 1 persoon reacties binnengekomen waarbij onbekend is of diegene wel of geen erfpachter is. Ondanks onze herhaalde nadrukkelijke verzoeken heeft de persoon ervoor gekozen zich hierover niet uit te laten. Deze reacties zijn voor de volledigheid toegevoegd in de bijlage “Overzicht reacties categorie onbekend”.

De reactiecategorieën

De individuele reacties zijn in de volgende 18 reactiecategorieën te onderscheiden:

1. Zorg over de betaalbaarheid
2. Wens voor meer financiële zekerheid en de vraag wat dit concreet financieel betekent
3. Wens voor meer voorspelbaarheid
4. Wens voor een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel
5. Wens om te kunnen blijven afkopen en/of gebruik kunnen maken van CRE2017
6. Wens om dezelfde voorwaarden te krijgen als AV 1989 of hetzelfde behandeld te worden als erfpachters met AV 1989
7. Wens om te kunnen reageren op het conceptvoorstel
8. Opmerking het niet eens te zijn met het voorstel
9. Opmerking dat de afkoopsom nu te hoog wordt gevonden of niet betaald kan worden
10. Opmerking dat gemeente een zorgplicht heeft en erfpachters moet beschermen
11. Opmerking de huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk te vinden en te vinden dat er al genoeg is betaald voor de grond
12. Opmerking het oneens te zijn met de berekeningsmethodiek om de canon te bepalen
13. Opmerking dat de CRE2017 steeds onbereikbaar wordt gevonden
14. Opmerking zich niet gehoord te voelen door de gemeente
15. Inhoudelijke (financiële) reactie op het voorstel
16. Overige reactie
17. Verhelderende vraag over conceptvoorstel
18. Vraag over afkoopregeling CRE2017 of AV1998 en/of verzoek voor indicatie afkoopsom

Deze 18 reactiecategorieën zijn nader samen te vatten in de volgende hoofdcategorieën:

1. Reacties op de gepubliceerde uitgangspunten of het proces:
 - a. Inhoudelijke reacties op parameters (o.a.: waarom geen depreciatie?)
 - b. Reacties op de uitkomsten (o.a.: betaalbaarheid)
 - c. Reacties op het principe (o.a.: er is al een keer grondwaarde betaald)
 - d. Reacties over het proces/informatievoorzieningen
 - e. Wens om te kunnen blijven afkopen na einde huidige tijdvak
2. Reacties met vragen over de huidige afkoopregeling (buiten het kader van de herziening AB 1974)

Een aantal belangenorganisaties is ook naar hun reactie gevraagd. Vijf belangenorganisaties hebben hun reacties gedeeld. Stichting Erfpacht Belangen Utrecht (SEBU), Vereniging van Notarissen te Utrecht & het Ringbestuur Midden-Nederland, Rabobank, Vereniging Eigen Huis en NVM. Deze zijn separaat van de reacties van erfpachters verwerkt in het hoofdstuk over de belangenorganisaties.

Conceptvoorstel financiële uitgangspunten

Mede op basis van de reacties uit de eerste ronde zijn de volgende punten opgenomen in het conceptvoorstel met financiële uitgangspunten zoals met erfpachters is gedeeld in december 2023:

- Geen tijdvakken meer: voortdurend erfpachtrecht wordt eeuwigdurend erfpachtrecht.
- Meer financiële zekerheid door afschaffen 10-jaarlijkse (canon)herzieningen
- Meer financiële zekerheid en voorspelbaarheid door alleen nog jaarlijkse verhoging van de canon met 2%.
- Een meer voorspelbaar canonpercentage met vaste basisgrondslag van een gemiddelde over 25 jaar.
- Mogelijkheid tot afkopen wordt ook onderdeel van de nieuwe voorwaarden.

1. Inleiding

Dit verslag gaat over de reactieperioden met betrekking tot de herziening van de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (AB 1974). De AB 1974 gaan uit van tijdvakken van 50 jaar waarbinnen de vastgestelde voorwaarden gelden. Na die 50 jaar mag de gemeente de voorwaarden wijzigen (actualiseren), zodat de voorwaarden voldoen aan de huidige tijd. Van de eerste erfpachtrechten verloopt het tijdvak van 50 jaar de komende jaren.

Bij de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1983 (AB 1983) duurt het nog even voordat het eerste tijdvak van 50 jaar afloopt. Daarom worden deze Algemene bepalingen op een later moment gewijzigd. Omdat de AB 1974 en de AB 1983 inhoudelijk grotendeels overeenkomen, heeft de wijze van herziening van de AB 1974 die nu gekozen wordt waarschijnlijk ook effect op de herziening van de AB 1983. Het proces van de herziening AB 1974 is dus ook voor erfpachters met erfpachtrechten waarop de AB 1983 van toepassing zijn relevant.

De start van het participatieproces voor de herziening AB 1974 vond plaats in november 2022 waarbij middels een brief erfpachters met AB 1974 en AB 1983 zijn geïnformeerd over de komende herziening van de AB 1974. De gemeente heeft de erfpachters met AB 1974 en belangenorganisaties uitgenodigd om mee te praten/ hun mening te geven over de huidige erfpachtvoorwaarden. Dat gesprek heeft op 22 maart 2023 plaatsgevonden. Vervolgens zijn in een conceptvoorstel de financiële uitgangspunten voor de herziening en nieuwe canonvaststelling bij einde tijdvak uitgewerkt. Dit conceptvoorstel is in december 2023 gedeeld met erfpachters via een brief en met belangenbehartigers per mail waarin eenieder is uitgenodigd zijn/haar reactie kenbaar te maken.

De reacties zijn gecategoriseerd per erfpachtadres. Erfpachters konden per erfpachtadres meerdere reacties meegeven. Elk erfpachtadres heeft in het overzicht een gelijke weging. Dit betekent dat in de weging elke specifiek inhoudelijk punt niet meer dan één keer per erfpachtadres wordt meegeteld. Wanneer iemand bijvoorbeeld drie keer hetzelfde specifieke inhoudelijke punt deelt, zal deze reactie voor dit erfpachtadres één keer meetellen in plaats van drie keer. Op deze manier voorkomen we dat een bepaalde reactie van een erfpachter een onevenredig zwaar gewicht krijgt in de einduitslag. De reacties zijn in het verslag geanonimiseerd, zodat deze niet herleidbaar zijn tot een specifiek persoon of adres. Voor de leesbaarheid van dit verslag schrijven we soms over een 'erfpachtadres' waarmee één erfpachtadres bedoeld wordt.

Erfpachters en belangenorganisaties konden hun reactie op de volgende manieren delen:

- Per e-mail
- Per telefoon (team erfpacht is elke dag telefonisch bereikbaar en daarnaast was het mogelijk om een afspraak te maken voor een telefonisch spreekuur elke maandagmiddag en woensdagmiddag van 6 december 2023 t/m 29 januari 2024, tijdens de tweede reactieperiode)
- Per post
- Via het rondetafelgesprek georganiseerd in maart 2023, tijdens de eerste reactieperiode
- Via de inloopavonden op 16 en 18 januari 2024, tijdens de tweede reactieperiode
- Via de wijkspreekuren op 23 en 25 januari 2024, tijdens de tweede reactieperiode

De eerste reactieperiode vond plaats van november 2022 tot en met maart 2023. De tweede reactieperiode liep van december 2023 tot en met januari 2024. In totaal zijn er 288 contactmomenten geweest in beide reactieperioden, waarvan 143 in de eerste reactieperiode en 145 in de tweede reactieperioden. 211 erfpachtadressen hebben hun reactie of vraag gedeeld tijdens deze twee reactieperioden. Hiervan hebben 24 erfpachtadressen hun reactie gegeven op de concept herziening AB 1974.

Voor veel erfpachters zijn de verstuurde brieven aanleiding geweest om zich (opnieuw) te verdiepen in de afkoopmogelijkheden van hun erfpachtrecht. Dit is terug te zien in de vragen die gesteld zijn via de mail en telefoon en de persoonlijke contactmomenten tijdens de inloopavonden en wijkspreekuren.

Leeswijzer

De gemeente heeft in bijlagen alle reacties 1 op 1 opgenomen. Voor de leesbaarheid van dit verslag vat de gemeente de reacties steeds kort en op hoofdlijnen (en daarmee per definitie niet geheel volledig) samen per reactiecategorie. Beoogd is de strekking van de reacties weer te geven en de sentimenten die leven een plaats

te geven. De nummering van de reactie categorie correspondeert met het nummer van de paragraaf onder Individuele Reacties waarin een samenvatting wordt gegeven van elke reactie categorie.

2. Verwerking van de reacties

De meeste contactmomenten vonden plaats per mail (68%). Er zijn in totaal 195 mails binnengekomen, waarvan 117 mails in de eerste reactieperiode en 78 mails in de tweede reactieperiode. De contactmomenten buiten de reactieperioden zijn niet meegenomen in dit overzicht, met uitzondering van enkele reacties in februari en maart die voor de transparantie ook zijn toegevoegd. En met uitzondering van de belangrijkste aanvullende stukken (1 brief met 2 nieuwe bijlagen) die de gemeente ver buiten de reactieperioden ontving welke voor de volledigheid zijn opgenomen in bijlage 10. De daaropvolgende meest toegepaste wijze van contact vond plaats per telefoon (11% buiten de spreekuren en 5% tijdens de spreekuren). De overige wijzen van contact vonden plaats middels het rondetafelgesprek in maart 2023 (3%), de inloopavonden (8%) en de wijksprekken (5%) in januari 2024. Bij het rondetafelgesprek in 2023 waren in totaal 10 personen aanwezig (en dus 10 contactmomenten zoals vermeld in onderstaande tabel). Van de 10 personen representeerden 4 personen belangenorganisatie SEBU en 1 persoon de belangenorganisatie Vereniging van Notarissen te Utrecht & het Ringbestuur Midden-Nederland (hierna: Notarissen). Het verslag van dit rondetafelgesprek is te vinden in de bijlage. De reacties van de belangenorganisaties zijn te vinden in de bijlagen waarin alle reacties van de belangenorganisaties zijn toegevoegd. Ook zijn er naar aanleiding van een persoonlijke verzoeken van een drietal erfpachtadressen individuele afspraken op het stadskantoor gemaakt om hun erfpachttak en het conceptvoorstel met financiële uitgangspunten nader toe te lichten en ieders vragen daarover te beantwoorden.

Er zijn 49 inhoudelijke reacties binnengekomen behorend bij 24 erfpachtadressen. Persoonsgegevens in de reacties, zoals naam en adres, zijn geanonimiseerd. De binnengekomen individuele reacties zijn waar mogelijk gebundeld in reactie categorieën. In de Inhoudelijke Toelichting is aangegeven of en op welke wijze de reacties aanleiding zijn geweest om het conceptvoorstel (op punten) aan te passen. In bijlage 1 zijn de individuele reacties in een tabel uiteengezet en in de kolom "Reactie categorie" is aangegeven welke categorie van toepassing is.

Contactwijze	Contactmomenten Periode 1	Contactmomenten Periode 2	Totaal aantal contactmomenten	Totaal % contactwijze
Mail	117	78	195	68%
Telefoon (buiten het spreekuur)	16	17	33	11%
Telefonische spreekuren	n.v.t.	15	15	5%
Post	0	0	0	0%
Rondetafelgesprek	10	n.v.t.	10	3%
Inloopavonden	n.v.t.	22	22	8%
Wijksprekken	n.v.t.	13	13	5%
Totaal aantal contactmomenten	143	145	288	100%

Reactie categorie 17 en 18 benoemen we in dit verslag wel in de totaaltabel bij individuele reacties zodat het aantal reacties zichtbaar is per reactie categorie. Omdat deze specifieke twee reactie categorieën geen inhoudelijke reacties zijn op het conceptvoorstel voor de financiële uitgangspunten voor de herziening van de AB 1974 en nieuwe canonvaststelling bij einde tijdvak, hebben we de tekstuele reacties weggelaten uit het totaaloverzicht in de bijlage. De 23 administratieve erfpachtvragen, (o.a. opvragen erfpachtvoorwaarden en aflooptdatum contract) en 9 meldingen over een onjuist adres, die tijdens de reactieperioden zijn binnengekomen, laten we hier ook buiten beschouwing.

Er zijn van 1 persoon reacties binnengekomen waarbij onbekend is of diegene wel of geen erfpachter is. Ondanks onze herhaalde nadrukkelijke verzoeken heeft de persoon ervoor gekozen zich hierover niet uit te laten. Deze reacties zijn voor de volledigheid toegevoegd in de bijlage "Overzicht reacties categorie onbekend".

3. Individuele reacties

Van alle vragen over afkopen en verzoeken tot indicatie afkoopsommen heeft ongeveer een kwart (24%) van de erfpachtadressen de erfpachtvoorwaarden AB 1974 en driekwart (76%) de erfpachtvoorwaarden AB 1983. Iets meer dan de helft (54%) van de 24 erfpachtadressen die hun reactie op het conceptvoorstel met financiële uitgangspunten deelden heeft de erfpachtvoorwaarden AB 1974 en iets minder dan de helft (46%) heeft erfpachtvoorwaarden AB 1983.

In alle reacties zijn 18 reactiecategorieën te onderscheiden. De reactiecategorieën en het aantal keer dat dit per erfpachtadres genoemd is, is opgenomen in de hierna getoonde tabel. Per erfpachtadres kunnen meerdere reactiecategorieën genoemd zijn. In onderstaande paragrafen wordt in de tekst aangegeven hoeveel erfpachtadressen de reactiecategorie genoemd heeft. Het kan daardoor zo zijn dat eenzelfde erfpachtadres in bijvoorbeeld reactiecategorie 1, 2, 3, 8 en 11 voorkomt. Voor de leesbaarheid van dit verslag schrijven we in de komende paragrafen 'erfpachtadres' waarmee één erfpachtadres bedoeld wordt.

Categorie #	Reactiecategorie	Aantal keer categorie genoemd	% categorie genoemd
1	Zorg over de betaalbaarheid	10	3%
2	Wens voor meer financiële zekerheid en de vraag wat dit concreet financieel betekent	6	2%
3	Wens voor meer voorspelbaarheid	2	1%
4	Wens voor een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel	4	1%
5	Wens om te kunnen blijven afkopen en/of gebruik kunnen maken van CRE2017	12	4%
6	Wens om dezelfde voorwaarden te krijgen als AV 1989 of hetzelfde behandeld te worden als erfpachters met AV 1989	2	1%
7	Wens om te kunnen reageren op het conceptvoorstel	9	3%
8	Opmerking het niet eens te zijn met het voorstel	6	2%
9	Opmerking dat de afkoopsom nu te hoog wordt gevonden of niet betaald kan worden	8	3%
10	Opmerking dat gemeente een zorgplicht heeft en erfpachters moet beschermen	4	1%
11	Opmerking de huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk te vinden en te vinden dat er al genoeg is betaald voor de grond	4	1%
12	Opmerking het oneens te zijn met de berekeningsmethodiek om de canon te bepalen	5	2%
13	Opmerking dat de CRE2017 steeds onbereikbaar wordt gevonden	6	2%
14	Opmerking zich niet gehoord te voelen door de gemeente	3	1%
15	Inhoudelijke (financiële) reactie op het voorstel	2	1%
16	Overige reactie	12	4%
17	Verhelderende vraag over conceptvoorstel	6	2%
18	Vraag over afkoopregeling CRE2017 of AV1988 en/of verzoek voor indicatie afkoopsom	191	65%
Totaal aantal genoemde reactiecategorieën		292	100%

3.1 Zorg over de betaalbaarheid

10 erfpachtadressen spreken hun zorg uit over de betaalbaarheid van de canon bij herziening tegen het einde van het tijdvak. Deze erfpachtadressen zijn vaak bang dat zij de nieuwe canon niet kunnen betalen waardoor zij in de financiële problemen komen. Daardoor zouden zij noodgedwongen hun huis moeten verkopen. Er worden verschillende redenen genoemd, waarom erfpachtadressen zich zorgen maken over de betaalbaarheid en waarom de betaalbaarheid voor hen mogelijk een probleem wordt. Enkele erfpachtadressen geven aan geen rekening te hebben gehouden met grote wijzigingen in erfpacht. Ook realiseren zij zich soms dat zij de erfpachtvoorwaarden wellicht onvoldoende tot zich hebben genomen. Meerdere erfpachtadressen delen de angst dat hun huis door de herziening onverkoopbaar zal worden. Andere erfpachtadressen gaven aan de CRE 2017 destijds financieel niet haalbaar voor hen was en dat zij zich nu zorgen maken over de canonontwikkeling en de betaalbaarheid. 1 erfpachtadres deelt ook zijn noodkreet hierover, omdat dit erfpachtadres hiermee verwacht in grote financiële problemen te komen. Ook zijn er erfpachtadressen die inmiddels de pensioengerechtigde leeftijd hebben en geen rekening hebben gehouden en/of meer kunnen houden met hogere kosten. Ook vrezen zij vanwege hun leeftijd geen hypotheek meer te kunnen krijgen en daarom nooit meer te kunnen afkopen. Tevens is er een bewoner van een erfpachtadres dat zich onveilig voelt, omdat de bewoner het gevoel heeft dat de gemeente het erfpachtrecht op elk moment kan beëindigen.

3.2 Wens voor meer financiële zekerheid en de vraag wat dit concreet financieel betekent

6 erfpachtadressen geven aan graag meer financiële zekerheid te willen en willen weten wat de herziening concreet financieel voor hen betekent. De wens om te weten wat dit concreet financieel betekent, wordt door veel erfpachters met de gemeente gedeeld. Dat blijkt wel uit het grote aantal verzoeken dat is binnengekomen (naast de reacties op het voorstel) voor een indicatie afkoopsom volgens de huidige afkoopregelingen (CRE 2017 voor wonen en de regeling 1998 voor diegenen die geen gebruik kunnen maken van de CRE 2017). In beide reactieronden gaven erfpachtadressen specifiek aan dat zekerheid belangrijk is. Vaak werd dit genoemd in combinatie met de wens voor meer voorspelbaarheid.

3.3 Wens voor meer voorspelbaarheid

2 erfpachtadressen geven concreet aan meer voorspelbaarheid te willen. 1 erfpachtadres heeft bezwaar tegen het conceptvoorstel. Dit erfpachtadres geeft ook aan het conceptvoorstel niet voorspelbaar te vinden, omdat er geen rekenblad is toegevoegd van het jaar waarin zijn erfpachttijdvak eindigt waardoor dit erfpachtadres geen idee heeft wat de exacte nieuwe canon en/of afkoopsom is bij einde van zijn tijdvak. Beide erfpachtadressen willen weten hoe de canon er concreet in de toekomst uit gaat zien en hoe deze zich zal ontwikkelen.

3.4 Wens voor een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel

4 erfpachtadressen geven aan een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel te willen. Een van de adressen heeft dit al in de eerste reactieperiode aangegeven. Dit erfpachtadres gaf aan dat de gemeente haar burgers niet moet benadelen en de gemeente er is om haar burgers te beschermen. Een erfpachtadres geeft aan dat men moet kunnen vertrouwen op een zorgvuldige afweging in deze herziening. 3 van deze 4 erfpachtadressen hebben hun reactie gegeven na het versturen van de brief in december 2023 en zij geven aan dat het voorstel volgens hen niet voldoet aan de redelijkheid, billijkheid en zorgvuldigheid die je van een gemeente mag verwachten. 3 van deze 4 erfpachtadressen vinden het voorstel onredelijk vanwege de in hun ogen onbetaalbaarheid van de afkoopsom in het huidige tijdvak en daarna. Zij geven aan dat zij de afkoopsom nu onredelijk en te hoog vinden. Ook geeft een erfpachtadres aan een betaalbare canon te willen die eindig is. Dit erfpachtadres zou graag zien dat de gemeente rekening houdt met het feit dat het nu gaat om een relatief klein groepje erfpachters waarvoor de herziening van toepassing zal worden.

3.5 Wens om te kunnen blijven afkopen en/of gebruik kunnen maken van CRE2017

12 erfpachtadressen willen kunnen blijven afkopen na einde van het huidige tijdvak en/of willen gebruik blijven maken van de CRE 2017. Hierin is overlap te zien met reacties van erfpachtadressen die zich zorgen maken over de betaalbaarheid van de herziening. Gemene deler is dat de erfpachtadressen wel willen afkopen, maar vaak de afkoopsom te hoog vinden en deze afkoopsom niet kunnen en/of willen betalen. Erfpachtadressen zien graag een coulante en blijvend beschikbare afkoopregeling. Sommige erfpachtadressen geven aan dat zij zich het afkopen ten tijde van de relatief gunstige introductiefase van de CRE 2017 niet konden permitteren en afkopen nu – door de gestegen afkoopsom – al helemaal niet meer kunnen betalen. Een erfpachtadres geeft

aan dat de gemeente ook rekening moeten houden met mensen met een kleine beurs en niet alleen met de allerrijksten. Een ander erfpachtadres heeft een woning op een perceel van 39 m² en wil wel afkopen, maar vindt zijn afkoopsom te hoog en wil dit niet betalen. Twee erfpachtadressen stellen voor om de grondprijs uit de grondprijzenbrief te gebruiken, omdat dit volgens hen een redelijkere basis is voor bepaling van de canon en de nieuwe afkoopregeling als onderdeel van de herziening.

3.6 Wens om dezelfde voorwaarden te krijgen als AV 1989 of hetzelfde behandeld te worden als erfpachters met AV 1989

2 erfpachtadressen geven de wens aan om zonder afkoop dezelfde voorwaarden te krijgen als de AV 1989 of hetzelfde behandeld te worden als erfpachters met AV 1989. De erfpachtadressen geven aan in dezelfde straat te wonen en hun erfpacht te hebben afgekocht voor 50 jaar. De ontwikkelaar die hun huizen bouwde koos destijds voor de AB 1983 voorwaarden. Zij hebben als kopers van hun huis geen zeggenschap gehad over welk type erfpachtrecht van toepassing was toen zij hun woning kochten. Andere bewoners in dezelfde straat hebben bij aankoop van hun nieuwe woning de AV 1989 gekregen, omdat de andere ontwikkelaar in dezelfde straat koos voor deze nieuwe voorwaarden. Dit voelt voor deze erfpachtadressen met AB 1983 oneerlijk. De erfpachtadressen geven aan dat degenen met AV 1989 door eenmalige betaling van hun grondwaarde in een keer en eeuwigdurend hun erfpachtrecht konden afkopen. De erfpachtadressen met AB 1983 hebben de grondwaarde betaald om hun erfpachtrecht voor het huidige tijdvak van 50 jaar af te kopen en moeten aan het einde van het eerste tijdvak canon gaan betalen, of wanneer zij kiezen voor afkoop, een afkoopsom betalen. Zij vinden dit voor henzelf oneerlijk en vinden het ook voor de andere erfpachters die ook na einde tijdvak weer canon moeten gaan betalen oneerlijk.

De erfpachtadressen stellen voor om de peildatum 2015 voor de WOZ-waarde te hanteren bij einde van het huidige tijdvak. Dat is dezelfde peildatum als gebruikt bij het aanbieden van de CRE 2017 tijdens de tijdelijke introductieperiode van een jaar in 2019.

3.7 Wens om te kunnen reageren op het conceptvoorstel

9 erfpachtadressen geven na aankondiging van de herziening in november 2022 graag de mogelijkheid te hebben om te kunnen reageren op het conceptvoorstel. Deze wens wordt vooral per mail gedeeld na ontvangst van de brief uit november 2022 en tijdens het rondetafelgesprek in maart 2023. Een erfpachtadres geeft aan dat hij vooral aanwezig is tijdens het rondetafelgesprek in maart 2023 om informatie op te halen en wil mogelijk later nog iets toevoegen. Een ander erfpachtadres geeft tijdens het rondetafelgesprek aan dat de reactiemogelijkheid veel laagdrempeliger moet zijn in de daaropvolgende ronde, omdat de locatie en tijd voor veel erfpachters niet goed uit zou komen en in de brief van november 2022 al bekend had moeten zijn. Een laagdrempelige locatie in de wijk heeft de voorkeur. Een erfpachtadres geeft tijdens de tweede reactieronde aan niet tevreden te zijn met de mogelijkheden om te kunnen reageren. Dit erfpachtadres vraagt zich af waarom erfpachters en belangenorganisaties niet samen om een tafel zitten tijdens deze reactieperiode.

3.8 Opmerking het niet eens te zijn met het voorstel

6 erfpachtadressen zijn het niet eens met het voorstel met financiële uitgangspunten dat nu in concept is gedeeld. De reacties lijken niet te gaan over de berekeningsmethodiek die tot de nieuwe canon of afkoopsom leidt, maar over de grondwaarde die ten grondslag ligt aan de berekening van de nieuwe canon en afkoopregeling. Alle 6 erfpachtadressen hebben bezwaren tegen het voorstel en vinden de uitkomst van de nieuwe canonvaststelling of afkoopsom te hoog en onredelijk. Alle 6 erfpachtadressen geven in verschillende mate aan het gevoel te hebben dat de gemeente niet voor haar burgers zorgt, en verwachten van de gemeente een aantrekkelijker afkoopregeling of lagere (eindige) canon.

1 van deze 6 erfpachtadressen geeft aan het raar te vinden dat de gemeente bepaalt dat de waarde van de grond 30% is van de totale waarde van het huis en vindt dit niet realistisch. Meerdere erfpachtadressen vinden de huidige afkoopregeling te duur en niet betaalbaar. Meerdere erfpachtadressen vinden dat de gemeente hier een zorgplicht heeft. Erfpachtadressen geven ook aan het niet eerlijk te vinden dat zij uiteindelijk meer dan eens de (oorspronkelijke) grondwaarde moeten betalen voor hun erfpachtrecht en de canonverplichting oneindig doorloopt indien je niet kunt of wilt afkopen. 1 erfpachtadres heeft meerdere noodkreten gestuurd en geeft aan dat de nieuwe canon voor de huidige erfpachter onbetaalbaar is en de woning verkocht zal moeten worden als dit voorstel wordt doorgevoerd. Dit erfpachtadres vraagt zich af welke mogelijkheden een erfpachter in het besluitvormingsproces nog heeft als men bezwaar heeft. 3 erfpachtadressen geven aan dat zij verwachten dat hun woning onverkoopbaar wordt of in waarde zal dalen. 2 andere erfpachtadressen vinden –

net als de 3 erfpachtadressen - de huidige en nieuwe afkoopregeling daarom oneerlijk en te duur, alsmede de voorgestelde nieuwe canon.

3.9 Opmerking dat de afkoopsom nu te hoog wordt gevonden of niet betaald kan worden

8 erfpachtadressen willen wel afkopen, maar vinden dit nu te duur of kunnen de afkoopsom niet betalen. 6 van deze 8 erfpachtadressen hebben ook bezwaar tegen het conceptvoorstel met financiële uitgangspunten. Alle 8 erfpachtadressen geven aan dat afkopen voor hen geen optie is, omdat zij afkopen niet kunnen en/of willen betalen. Zij zouden graag zien dat de gemeente meer rekening houdt met de betaalbaarheid door middel van een nieuwe aantrekkelijkere afkoopregeling. Sommige erfpachtadressen geven aan dat zij met de kennis van nu graag gebruik hadden willen maken van het aanbod gedurende de introductiefase van de CRE 2017 dat gebaseerd was op de WOZ-waarde uit 2015. Nu de huizenprijzen zijn blijven stijgen en de daarop gebaseerde afkoopsom ook, zien zij dat afkopen steeds duurder wordt en voor sommige daardoor ook onbereikbaar. Sommige erfpachtadressen zouden daarom graag zien dat de gemeente voor de nieuwe afkoopregeling de WOZ-waarde uit 2015 gebruikt. Ook zien sommige erfpachtadressen graag dat het voorgestelde percentage waarmee de afkoopsom jaarlijks oploopt wordt geschrapt, zodat afkopen niet steeds duurder en soms onbereikbaar wordt.

Het gaat voornamelijk om erfpachtadressen die hun woning zelf bewonen, maar ook om een erfpachtadres die niet zelf in de woning woont. Een van de erfpachtadressen kon door de financiële crisis de woning niet verkopen, is daarom gaan verhuren en geeft aan dat afkopen nu onmogelijk is. Het erfpachtadres is geen reguliere belegger en wil graag gebruik wil maken van de huidige CRE 2017, maar voldoet nu niet aan de voorwaarden.

3.10 Opmerking dat gemeente een zorgplicht heeft en erfpachters moet beschermen

4 erfpachtadressen vinden dat de gemeente een zorgplicht heeft en erfpachters moet beschermen. 3 van deze 4 erfpachtadressen geven aan om verschillende redenen geen gebruik te hebben kunnen maken van de CRE 2017 en dat afkopen steeds onbereikbaar wordt. 2 van deze 4 erfpachtadressen geeft dit aan tijdens de eerste reactieperiode wanneer de financiële uitgangspunten nog niet bekend zijn. De andere 2 erfpachtadressen geven dit door na het zien van de financiële uitgangspunten in de tweede reactieperiode, omdat zij vinden dat deze onredelijk zijn en vinden dat zowel de nieuwe canon als de nieuwe afkoopsom op basis van de gestegen grondwaarde onbetaalbaar wordt.

3.11 Opmerking de huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk te vinden en te vinden dat er al genoeg is betaald voor de grond

4 erfpachtadressen vinden hun erfpachtvoorwaarden onredelijk en vinden dat zij al genoeg hebben betaald voor hun grond. Dezelfde 4 erfpachtadressen hebben ook al aangegeven bezwaren te hebben tegen het voorstel. Een erfpachtadres zegt dat de vermogenswinst nu bij de gemeente ligt, omdat hij nu niet profiteert van de grondwaardestijging. Dit voelt voor de erfpachtadres als dubbel verlies en hij ervaart dit als een middeleeuws feodaal stelsel. De erfpachtadres had destijds geen keuze om de grond in eigendom te krijgen en zit nu daardoor vast aan de erfpachtvoorwaarden AB 1974. Dit erfpachtadres vindt ook dat de gemeenteraad meer aan haar burgers moet denken. Twee andere erfpachtadressen in dezelfde straat vinden de voorwaarden ook zeer onredelijk. Zoals ook in paragraaf 3.6 is genoemd, zitten zij door de keuze van hun woningontwikkelaar vast aan de erfpachtvoorwaarden AB 1983, terwijl zij nu graag de AV1989 voorwaarden hadden gewild bij oplevering van hun woning in 1991. Zij zouden graag zien dat de gemeente rekening houdt met hun situatie. Ook zouden zij graag een regeling zien voor wat zij benoemen als spijtoptanten: voor henzelf en anderen die sinds de eerste oplevering in hun huis wonen. Een andere erfpachter geeft aan dat de voorgestelde afkoopregeling totaal niet in lijn is met die van 2017. De afkoopsom is volgens de berekening die de erfpachtadres heeft gemaakt sindsdien verdrievoudigt voor dit erfpachtadres. Het erfpachtadres heeft ernstig bezwaar tegen de herziening en deelt ook op dit punt een noodkreet, omdat de bewoners van dit erfpachtadres verwachten dakloos te worden hierdoor.

3.12 Opmerking het oneens te zijn met de berekeningsmethodiek om de canon te bepalen

5 erfpachtadressen geven aan dat zij het oneens zijn met de voorgestelde berekeningsmethodiek om de canon te bepalen. De reactie gaat vooral over de wijze waarop de grondwaarde wordt berekend. De bedenkingen gaan over de hoogte van de grondquote en de toepassing van de WOZ-waarde. Een erfpachtadres geeft aan het niet eens te zijn met de grondquote die bepaalt dat de grondwaarde 30% van de woningwaarde is. De andere erfpachtadressen uiten hun onvrede over de WOZ-waarde die erg is gestegen de afgelopen jaren. Zij vinden de WOZ-waarde geen representatieve waarde om hun grondwaarde mee te berekenen. In alle gevallen vinden erfpachtadressen hun grondwaarde en dus ook hun canon daarmee te hoog en onredelijk. Voorstel van 2 erfpachtadressen is om de WOZ-waarde met peildatum januari 2015 te gebruiken voor het bepalen van de grondwaarde bij einde van het huidige tijdvak.

3.13 Opmerking dat de CRE2017 steeds onbereikbaar wordt gevonden

6 erfpachtadressen vinden dat afkoop op basis van de CRE 2017 steeds onbereikbaar wordt gevonden. Alle 6 erfpachtadressen vinden de huidige afkoopsom oneerlijk voor het huidige tijdvak (CRE 2017). 5 van deze 6 erfpachtadressen geven aan dat zij afkopen niet meer kunnen betalen door de extreme stijging van de grondprijzen die aan de basis liggen van de te berekenen afkoopsom voor ieders erfpacht. 1 erfpachtadres geeft aan het raar te vinden dat de gemeente voor de grondwaarde 30% van de woningwaarde hanteert. Dat is in diens ogen niet realistisch en dit erfpachtadres vindt het onbegrijpelijk waarom erpachters hiermee geconfronteerd worden. 4 van deze 6 erfpachtadressen hebben door verschillende omstandigheden geen gebruik kunnen maken van de CRE 2017 tijdens de introductieperiode en geven aan nu alsnog te willen afkopen voor de afkoopsom die destijds is aangeboden (met WOZ-waarde 2015). Er is 1 erfpachtadres dat ook op dit punt een noodkreet deelt en aanklaagt dat afkopen met de huidige regeling en de nieuw voorgestelde regeling financieel niet haalbaar is en dat in de toekomst ook steeds minder wordt. Dit erfpachtadres vindt de huidige afkoopregeling, de voorgestelde afkoopregeling en de nieuwe canonvaststelling onredelijk en onbillijk. Deze reactie categorie heeft enige overlap met categorie 9 (zie ook paragraaf 3.9).

3.14 Opmerking zich niet gehoord te voelen door de gemeente

3 erfpachtadressen voelen zich niet gehoord door de gemeente. Deze 3 erfpachtadressen zijn het tevens niet eens met het conceptvoorstel, vinden afkopen nu onder de huidige regeling en de nieuwe regeling te duur en onredelijk. Ook vinden 2 van deze 3 erfpachtadressen hun huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk. Een erfpachtadres geeft aan dat de reactieperiode wel een vorm van inspraak is, maar niet bindend is waardoor de gemeente er volgens het erfpachtadres niets mee doet. Dit erfpachtadres vergelijkt dit proces met andere projecten in het centrum, de realisatie van windmolens, parkeerbeleid en infrastructuur waar volgens hem ook niet geluisterd wordt naar burgers. Dit erfpachtadres geeft aan dat de gemeente er voor haar burgers moet zijn, maar daar ziet hij in Utrecht weinig van. Het erfpachtadres vindt dat hij nu te veel betaalt. Een ander erfpachtadres dat eerder al de noodkreet deelde, geeft ook aan zich niet gehoord te voelen. In de noodkreet geeft deze aan dat er al 5 jaar bezwaren en procedures tegen de CRE 2017 lopen, mensen hierdoor destijds in grote financiële en psychische problemen zijn gekomen en er volgens dit erfpachtadres nu nog een oneerlijker voorstel ligt met buitensporig hoge bedragen. Dit zou volgens het erfpachtadres gebaseerd zijn op oneerlijke en onjuiste uitgangspunten, aannames, canonpercentages, opslagen en berekeningen. Het erfpachtadres geeft aan dat erpachters nauwelijks de mogelijkheden hebben om hierover in gesprek te gaan, omdat op de informatieavond slechts uitleg van de regeling werd gegeven. Ook ervaart dit erfpachtadres de nieuwe regeling als oneerlijk, onredelijk en onvoorspelbaar. De gemeente beseft volgens dit adres niet welk drama dit voor een kleine groep burgers betekent. In een wanhoopskreet vraagt dit erfpachtadres om zorg te dragen voor een eerlijke, betaalbare en redelijke regeling. Het derde erfpachtadres geeft aan dat het allemaal niet te verantwoorden is, vindt dat er nu te veel betaald moet worden in alle gevallen, en geeft aan dit mensen veel stress geeft, in de problemen brengt en de gemeenteraad in diens ervaring tijdens de vergadering dollartekens ziet. Het erfpachtadres geeft aan dat het voor mensen betaalbaar moet blijven om in het huis te blijven wonen en dat het huis verkoopbaar moet blijven. Dit erfpachtadres vraagt om een betaalbare en redelijke canon die tevens ook eindig is.

3.15 Inhoudelijke (financiële) reactie op het voorstel

2 erfpachtadressen hebben een inhoudelijke (financiële) reactie op het voorstel dat is gedeeld. Een erfpachtadres geeft aan dat het erop lijkt dat steeds 5% rendement op grondwaarde het uitgangspunt is, maar dat dit niet realistisch is. Dit is in diens ogen te hoog gezien de recente geopolitieke, economische en financiële ontwikkelingen en dit erfpachtadres kreeg vrijwel nergens dit rendement op diens geld. Bovendien zijn alle kosten geëxplodeerd. 1 erfpachtadres stelt voor om de nieuwe canon te verlagen en een andere % aan te houden.

3.16 Overige reactie

12 erfpachtadressen hebben een overige reactie gedeeld. Het gaat hier om een mix van verschillende reacties die niet goed onder te brengen zijn bij een specifieke reactiecategorie. Daarom worden de verschillende punten hieronder kort en bondig samengevat.

Een van de erfpachtadressen geeft aan geen enkele aanpassing te behoeven ten opzichte van de huidige erfpachtvoorwaarden die nu voor dit adres gelden en vraagt zich af of standaard een recht van opstal in de bepalingen kan worden opgenomen voor maatschappelijke organisaties. Dit erfpachtadres is bang dat zij in een nadelige positie komen bij einde tijdvak als de gemeente bijvoorbeeld de bestemming zou willen wijzigen. Belangrijk voor dit erfpachtadres is de betaalbaarheid, zodat een kwalitatief hoogstaand programma geleverd kan blijven worden aan de leden van de vereniging op dit adres.

Een ander erfpachtadres geeft aan dat vanwege diens hoge leeftijd de aflooptdatum van het contract in 2034 niet haalbaar zal zijn, maar wel geïnteresseerd is in het verloop van de plannen in de ontwikkeling van erfpacht in de gemeente Utrecht. Een volgend erfpachtadres geeft ook aan op leeftijd te zijn en juist wakker te liggen van het voorstel, omdat deze voorziet dit allemaal niet te kunnen betalen en graag zekerheid wil dat zij in diens huis kunnen blijven wonen gedurende hun pensioen.

Regelmatig delen erfpachtadressen hun zorgen over de betaalbaarheid. Eén erfpachtadres deelt hierover een noodkreet die al in eerdere paragrafen is genoemd. In de noodkreet wordt gedeeld dat de angst heerst dat zij niet meer in hun huis kunnen blijven wonen, omdat zij huidige afkoopsom en nieuwe afkoopsom alsmede de nieuwe canon niet kunnen betalen. Het verzoek is om te komen tot een redelijk voorstel.

Vanuit het perspectief van 5 erfpachtadressen is de afkoopsom onder de huidige afkoopregeling CRE 2017 onredelijk hoog. Ook ervaren deze erfpachtadressen de nieuwe canonvaststelling alsmede de nieuwe afkoopregeling daarom ook als te hoog, vooral door de hoogte van de grondwaarde die aan de basis ligt hiervan. Zij willen graag een aantrekkelijker afkoopregeling. Een van de voorstellen die wordt gedaan is om niet de actuele WOZ-waarde, maar de WOZ-waarde uit 2015 te hanteren die aan de basis lag van de introductieperiode van de CRE2017. Of om de grondprijs uit de grondprijsbrief te hanteren.

Twee erfpachtadressen geven aan dat de raad den tijde van de introductie van de AV1989 zou hebben aangegeven dat de AB 1974 en AB 1983 niet meer zouden deugen. Zij stellen dat de stijging van de woningwaarde daarom zou moeten toekomen aan de eigenaren, omdat dit ook zo in AV1989 staat vermeld. En zij verzoeken de gemeente opnieuw te kijken naar de situatie in hun straat en om te komen tot een redelijker aanbod (WOZ-waarde peildatum 2015) om af te kunnen kopen conform de CRE 2017.

Ook hebben erfpachtadressen vragen over de ingroeieregeling, over hoe deze regeling eruit komt te zien.

Een ander erfpachtadres geeft aan wel eigenaar maar geen bewoner te zijn en graag onder de CRE 2017 voorwaarden te willen kunnen afkopen. Ook vraagt dit erfpachtadres zich af waar de grondquote percentages vandaan komen en hoe het kan dat de waarde van een woning in een appartementencomplex een percentage is. Ook stelt dit erfpachtadres vraagtekens bij het gebruik van de WOZ-waarde, omdat deze vaak grote verschillen laat zien en hoe kan daaruit een zuivere grondwaarde bepaald worden. De WOZ-waarde is in diens mening te sterk afhankelijk van de koopmarkt van dat jaar en lijkt meer een loterij dan een taxatiemethode. Ook vraagt dit erfpachtadres zich af in hoeverre zijn mening ertoe doet en welke onderdelen echt ter discussie staan.

Een volgend erfpachtadres geeft zich onveilig te voelen, omdat de gemeente in diens ogen elk moment het erfpachtcontract kan beëindigen. Het erfpachtadres is op meerdere punten zeer geïrriteerd, omdat in diens ervaring 3x de grondprijs wordt betaald, niet kan worden afgekocht, geen antwoord wordt gegeven op vragen over de collectieve ergernis, geen actie van de gemeente zichtbaar is, wel tuin erbij gekocht kan worden maar de canon alleen maar hoger wordt, het gevoel is dat erfpachters niet beschermd worden tegen plotselinge bestemmingswijzigingen, en steeds terugverwezen wordt naar de nu nog geldende CRE 2017. 1 erfpachtadres vraagt zich tot slot af waarom de belangenbehartigers en erfpachters na de eerste reactieronde niet meer samen om 1 tafel gezet worden en vraagt om een lijst van alle geïrriteerde burgers.

3 Reacties belangenbehartigers

3.1 Selectie van belangenbehartigers

In het proces van de herziening AB 1974 worden ook vertegenwoordigers betrokken die kunnen en willen meedenken namens erfpachters met AB 1974 en AB 1983. In dit proces zijn daarom verschillende belangenbehartigers benaderd om een reactie te geven op de herziening AB 1974. Vanuit de verschillende betrokken hoedanigheden en ieders maatschappelijke rol zijn de volgende vertegenwoordigers benaderd met het verzoek om hun reactie te geven in dit proces:

Naam belangenbehartiger
Stichting Erfpachtbelangen Utrecht (hierna: SEBU)
Vereniging Eigen Huis, *
Consumentenbond **
Rabobank
Nederlandse Vereniging van Makelaars (hierna: NVM)
Vereniging van Notarissen te Utrecht & het Ringbestuur Midden-Nederland (hierna: Notarissen)***
Nationale Hypotheekgarantie (hierna: NHG)

* De Vereniging Eigen Huis gaf bij start van de herziening aan graag deel te nemen aan het reactieproces. Tijdens de tweede reactieperiode in januari 2024 lieten ze ons helaas weten geen reactie te kunnen geven op het conceptvoorstel, omdat dit niet binnen hun capaciteit valt en dat ze zelf aangeven ‘vanwege de beperkte capaciteit het onderwerp erfpacht niet in detail te kunnen beheersen’. De Vereniging Eigen Huis staat wel in het overzicht en de bijlagen met hun reactie tijdens de eerste reactieperiode.

** De Consumentenbond heeft in de eerste reactieperiode al kenbaar gemaakt zich niet bezig te houden met erfpachtvoorwaarden. Zij gaven aan dat mogelijk de Vereniging Eigen Huis als belangenbehartiger voor woningeigenaren benaderd kon worden – en is door de gemeente toen ook al benaderd. De Consumentenbond neemt niet deel aan het proces en is verder geen onderdeel van dit reactieverslag.

*** De Vereniging van Notarissen te Utrecht en het Ringbestuur Midden-Nederland hebben de gemeente laten weten dat de twee partijen gezamenlijk reageren namens hen beiden. Daarom nemen we hun reacties in dit verslag samen onder één naam op, welke we voor de leesbaarheid hebben samengevat tot: Notarissen.

3.2 Verslaglegging reacties van belangenbehartigers

Voor de transparantie en volledigheid zijn de reacties van belangenbehartigers toegevoegd in de bijlagen zoals deze zijn ontvangen en zijn deze bewust niet samengevat in dit hoofdstuk. Op deze manier is helder en volledig welke reactie(s) elke belangenbehartiger ons heeft meegegeven vanuit de groep die deze partij vertegenwoordigt. Ook blijft de inhoud en detailniveau van de reactie op deze manier in stand.

3.4 Gedeelde reactiecategorieën per belangenbehartiger

Om aan te geven welke verschillende reacties de belangenbehartigers met ons hebben gedeeld, is hieronder een overzichtstabel te vinden van de reactiecategorieën zoals ook toegepast voor de erfpachtadressen. Reactiecategorie 17 en 18 benoemen we hieronder enkel in de totaal tabel van alle reacties van belangenbehartigers. Deze twee reactiecategorieën zijn geen inhoudelijke reacties zijn op de conceptherziening, maar worden voor de volledigheid wel getoond.

Belangenbehartigers (op alfabetische volgorde)	Reactiecategorieën																	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
NHG		x	x	x											x	x		
Notarissen		x	x		x										x	x		
NVM			x				x								x			
Rabobank		x	x	x			x								x	x		
SEBU	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Vereniging Eigen Huis		x		x												x		

Categorie #	Reactiecategorie
1	Zorg over de betaalbaarheid
2	Wens voor meer financiële zekerheid en de vraag wat dit concreet financieel betekent
3	Wens voor meer voorspelbaarheid
4	Wens voor een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel
5	Wens om te kunnen blijven afkopen en/of gebruik kunnen maken van CRE2017
6	Wens om dezelfde voorwaarden te krijgen als AV 1989 of hetzelfde behandeld te worden als erfpachters met AV 1989
7	Wens om te kunnen reageren op het conceptvoorstel
8	Opmerking het niet eens te zijn met het voorstel
9	Opmerking dat de afkoopsom nu te hoog wordt gevonden of niet betaald kan worden
10	Opmerking dat gemeente een zorgplicht heeft en erfpachters moet beschermen
11	Opmerking de huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk te vinden en te vinden dat er al genoeg is betaald voor de grond
12	Opmerking het oneens te zijn met de berekeningsmethodiek om de canon te bepalen
13	Opmerking dat de CRE2017 steeds onbereikbaar wordt gevonden
14	Opmerking zich niet gehoord te voelen door de gemeente
15	Inhoudelijke (financiële) reactie op het voorstel
16	Overige reactie
17	Verhelderende vraag over conceptvoorstel
18	Vraag over afkoopregeling CRE2017 of AV1998 en/of verzoek voor indicatie afkoopsom

3.5 Overzicht van de ontvangen correspondentie(s) per belangenbehartiger

Belangenbehartiger	Bijlagenoverzicht met reacties per belangenbehartiger
SEBU	<p>Bijlage 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> A. 20230201, SEBU brief aan GU inzake wijziging AB1974 B. 20231228 SEBU brief aan B&W 28 december 2023 C. 20240128- Reactie SEBU bijlage D. 20240130 SEBU Suggesties voor de 5 agenda punten E. 20240225- MAILIN Reactie SEBU op uitnodiging F. 20240228- MAILIN Mail SEBU aan wethouder n.a.v. gesprek G. 20240228- MAILIN Bijlage 1 mail SEBU <p>Bijlage 10 (belangrijkste aanvullende stukken):</p> <ul style="list-style-type: none"> A. 20240815 Brief SEBU aan college BW B. 20240815 Bijlage 2 bij brief: SEBU raadsinformatiebijeenkomst 4 juni 2024 C. 20240815 Bijlage 3 bij brief: 20240714 Mail van SEBU aan Utrechts ombudsloket
Vereniging Eigen Huis	<p>Bijlage 4:</p> <ul style="list-style-type: none"> A. 20221202- Reactie eigen huis B. 20221220- Vervolgreactie Vereniging Eigen huis C. 20240125- Reactie Eigen Huis
Rabobank	<p>Bijlage 5:</p> <ul style="list-style-type: none"> A. 20231212- Reactie Rabobank B. 20230713 Reactie Rabobank C. 20240125- Reactie Rabobank
Notarissen	<p>Bijlage 6:</p> <ul style="list-style-type: none"> A. 202301- Reactie notarissen B. 20230209 Mail HS namens regio Utrecht aan ring C. 20230209 Notitie notariaat tbv Ringvergadering MN 14-2-2023 inzake AB74 (concept) D. 20230322 Notitie notariaat tbv Rondetafel 1 inzake Erfpachtvoorwaarden 1974 E. 20240307 Toelichting begrip “ondeelbaarheid” onder huidig BW ivm de algemene bepalingen erfpachtvoorwaarden 1974 (“de AB 1974”) namens de Utrechtse Ring van de KNB
NVM	<p>Bijlage 7:</p> <p>20240502 NVM Samenvatting definitief</p>
NHG	<p>Bijlage 8</p> <p>20240522 NHG Samenvatting definitief</p>

BIJLAGE 1: Overzicht reacties erfpachtadressen

Reactiecategorieën:

1. Zorg over de betaalbaarheid
2. Wens voor meer financiële zekerheid en de vraag wat dit concreet financieel betekent
3. Wens voor meer voorspelbaarheid
4. Wens voor een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel
5. Wens om te kunnen blijven afkopen en/of gebruik kunnen maken van CRE2017
6. Wens om dezelfde voorwaarden te krijgen als AV 1989 of hetzelfde behandeld te worden als erfpachters met AV 1989
7. Wens om te kunnen reageren op het conceptvoorstel
8. Opmerking het niet eens te zijn met het voorstel
9. Opmerking dat de afkoopsom nu te hoog wordt gevonden of niet betaald kan worden
10. Opmerking dat gemeente een zorgplicht heeft en erfpachters moet beschermen
11. Opmerking de huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk te vinden en te vinden dat er al genoeg is betaald voor de grond
12. Opmerking het oneens te zijn met de berekeningsmethodiek om de canon te bepalen
13. Opmerking dat de CRE2017 steeds onbereikbaar wordt gevonden
14. Opmerking zich niet gehoord te voelen door de gemeente
15. Inhoudelijke (financiële) reactie op het voorstel
16. Overige reactie
17. Verhelderende vraag over conceptvoorstel
18. Vraag over afkoopregeling CRE2017 of AV1998 en/of verzoek voor indicatie afkoopsom

Reactieperioden:

Periode 1: 20 november 2022 t/m 22 maart 2023*

Periode 2: 8 december 2023 t/m 29 januari 2024**

**De eerste periode is gestart door het versturen van een brief in november 2022 waarin de start van het proces tot herziening van AB 1974 is aangekondigd en eindigde met de organisatie van een rondetafelgesprek met erfpachters en belangenbehartigers op 22 maart 2023.*

*** In februari en maart 2024 zijn er ook nog reacties binnengekomen die we voor de volledigheid ook hebben opgenomen in dit verslag.*

Uitleg over de verslaglegging en de definitie van erfpachtadres:

Bij het maken van dit verslag zijn het volgende uitgangspunt gehanteerd: Elke erfpachtadres heeft één stem per reactie categorie. Dit betekent dat de reacties van meerdere erfpachters en/of bewoners van één erfpachtadres in dit verslag onder de noemer van één erfpachtadres-nummer zijn terug te lezen. En dit betekent ook dat wanneer er bijvoorbeeld 3 reacties van erfpachters en/of bewoners van één erfpachtadres zijn ontvangen dit maximaal één keer per reactie categorie meeteelt. De reden voor deze aanpak is dat op deze manier elk erfpachtadres een gelijke stem/weging in deze reactieperioden krijgt. Uiteraard staat het erfpachters en bewoners van een erfpachtadres vrij om meerdere reacties te delen.

Overzicht van alle individuele reacties van erfpachters op de herziening AB 1974, per erfpachtadres:

#	Erfpachtadres #	Reacties (geanonimiseerd)	Reactiecategorie
1	Erfpachtadres 1	Reactieperiode 1: N.a.v. de brief die ik ontvang, heb ik interesse om mee te praten.	7
2	Erfpachtadres 2	Reactieperiode 1: Naar aanleiding van uw brief van 15 november 2022 wil ik mij graag aanmelden voor de informatie-bijeenkomst. Verder zou ik graag weten voor welk bedrag ik momenteel de erfpacht kan afkopen dan wel vastklikken.	7
3	Erfpachtadres 3	Reactieperiode 1: Dank voor uw antwoord. Graag ontvang ik informatie over de regeling 1998 en denk ik mee over de voorwaarden. Ik moet mij daarin nog wel verdiepen. Zijn er specifieke paragrafen waar de aanpassingen mn over gaan?	7
4	Erfpachtadres 4	Reactieperiode 1: Graag willen wij ons aanmelden als deelnemer voor het te houden rondetafelgesprek, Over erfpachtvoorwaarden, in het eerste kwartaal 2023. Ook eventuele andere aanvullende informatie wensen wij graag tijdig te ontvangen. Wij verwachten uw uitnodiging.	7
5	Erfpachtadres 5	Reactieperiode 1: Om te beginnen willen we laten weten dat we erg tevreden zijn over de huidige erfpachtvoorwaarden en canons. Wat <naam> betreft behoeven die geen enkele aanpassing. Voor <naam> betekent een lage erfpachtcanon dat we blijvend een kwalitatief hoogstaand programma kunnen leveren aan de leden van de vereniging. <naam> blijft daarmee bereikbaar en betaalbaar voor mensen met een laag inkomen. Waar gaan onze ideeën naar uit? In de eerste plaats willen we graag met u kijken naar de mogelijkheden voor het afkopen van de erfpachtcanons. Voor <naam> gelden de AB erfpachtvoorwaarden van 1974. Daarnaast bespreken we graag met u de mogelijkheid voor <naam> om de grond onder <adres> in eigendom over te nemen. Ter voorbereiding hierop zullen wij de erfpachtvoorwaarden laten beoordelen door <naam> en zullen wij u tijdig, voor 1 februari 2023 op de hoogte stellen van eventueel gewenste wijzigingen in de erfpachtvoorwaarden.	17
6	Erfpachtadres 6	Reactieperiode 1: <naam> wil zich bij deze aanmelden om mee te praten over de erfpachtwijzigingen:	7
7	Erfpachtadres 7	Reactieperiode 1: In bovengenoemde brief werd aangegeven dat erfpachters in het 1e kwartaal van 2023 met de gemeente in gesprek kunnen gaan. Hiervoor heb ik belangstelling en meld me bij deze dan ook aan. In afwachting van nadere informatie van u. In dezelfde brief werd aangegeven dat ik de AB 1974 bij u op kon vragen. Graag ontvang ik deze van uw afdeling. Als het mogelijk is graag per post. Ik wil de kosten vergoeden als dat nodig is.	7
8	Erfpachtadres 8	Reactieperiode 1: Enkele jaren geleden hebben wij bij de gemeente navraag gedaan of het mogelijk zou zijn om de erfpacht voor ons appartement af te kopen. Wij kregen helaas nul op rekest. Het argument was toen, dat afkopen niet mogelijk zou zijn omdat wij het eigendom niet zelf bewonen. Wij vonden dat toen, en vinden dat nog steeds, teleurstellend en vreemd. Groot was dan ook onze verbazing dat er in de recent door u verstuurde brief opeens vermeld wordt dat men, ook als men de woning niet zelf bewoont, mogelijk toch in aanmerking kan komen voor het afkopen van de erfpacht. Graag zouden wij dan ook van u willen vernemen, of wij nu wel of niet in aanmerking komen. Mochten wij onverhoopt nog steeds niet in aanmerking komen voor het afkopen van de erfpacht, dan zouden wij u vriendelijk willen verzoeken om het bij de herziening van de erfpachtvoorwaarden alsnog zo te regelen, dat zowel eigenaren/bewoners als eigenaren/niet-bewoners in aanmerking kunnen komen voor het afkopen. Voor ons gevoel is hier namelijk sprake	5,7

		<p>van een rechtsongelijkheid.</p> <p>Mocht daar behoefte aan zijn en mocht ik in de gelegenheid zijn, bied ik mij bij deze aan om mee te praten over de huidige erfpachtvoorwaarden als voorbereiding op de herziening.</p>	
9	Erfpachtadres 9	<p>Reactieperiode 1: Bedankt voor het aanbod, maar ik snap de berekening heel goed en ook reden dat de stijging extreme is.</p> <p>Ik waardeer het feit dat je dit wilt doen en ik weet dat jij verantwoordelijk bent voor de uitvoering, niet het maken van het beleid.</p> <p>De reden voor de extreme stijging is het feit dat de gemeente bepaalt heeft dat de grondwaarde 30% is van de totale waarde van het huis.</p> <p>Die 30% is raar uitgangspunt. Er is nog nooit grond verkocht in de gemeente Utrecht waarbij de grondprijs 1/3 is van de kosten van het huis dat daarop gebouwd moet worden (dat kan namelijk economisch niet uit).</p> <p>Dus waarom erfpachters Hiermee geconfronteerd worden is mij een Raadsel.</p> <p>Maar we weten al langere tijd dat de gemeente niet luistert naar zijn burgers en doorduwt wat zij gepland hebben ongeacht the consequences voor de stad en zijn burgers.</p> <p>Ja er is inspraak, maar deze is niet bindend voor de gemeente en dus doen ze er niets mee.</p> <p>Denk maar eens aan het centrum project, realisatie van windmolens, parkeer beleid en infrastructuur.</p> <p>De Erfpacht is gestegen met 100.000 euro in 6 jaar tijd in welk secenario is dat redelijk?</p> <p>De gemeente en ambtenaren zouden er voor hun burgers moeten zijn, maar daar zien we in Utrecht weinig van.</p> <p>Gemeentelijke belastingen: +21,5% in 2023 en nu weer 6,5%</p> <p>Parkeervergunningen: +10%</p> <p>Afvalstoffen heffing: +7,8%</p> <p>Het is meer, meer en meer.</p> <p>Maar burgers zien er weinig voor terug, niet meer groen, niet betere bereikbaarheid of meer huizen.</p> <p>Ik snap dat jij daar weinig aan kunt doen, maar het is wel de realiteit.</p>	9,10,13,14,15
10	Erfpachtadres 10	<p>Reactieperiode 1: De situatie is nu dat ik geen gebruik maak van het nieuwe erfpachttijdvak verlenging van 50 jaar gezien mijn leeftijd van 89 jaar en een ongeneeslijke ziekte. Die datum van 30 maart 2034 zal voor mij niet haalbaar zijn. Wel ben ik geïnteresseerd in het verloop van uw plannen in de ontwikkeling van de erfpacht in uw gemeente Utrecht en stel het op prijs om hiervan op de hoogte gehouden te worden. Mede door een kranten artikel in de NRC Van zaterdag 28 januari 2017: "Nog een vervelende rekening" voor de gemeente Amsterdam, ben ik geïnteresseerd geraakt in de aanpak van diverse gemeenten waaronder ook uw gemeente Utrecht waar ik erfpachter ben.</p>	17
11	Erfpachtadres 3	<p>Reactieperiode 1: Ik heb de voorwaarden van 1974 geraadpleegd, maar het wordt mij niet helemaal duidelijk wat dit concreet betekent voor afkoopmogelijkheden. Graag zou ik met u hierover in overleg gaan. Maar ook over de volgende twee issues, waarvan ik u verzoek om die bij de bespreking / herbeschikking van de canon in overweging mee te willen nemen.</p> <p>1. Coulante afkoopmogelijkheid (volgens regels 2017) voor verhuurde woning waarvan de eigenaar tot de vorige crisis zelf in gewoond heeft, op basis van onderstaande argumenten</p> <p>Mijn pleidooi gaat er over om een verschil aan te brengen in mogelijkheden voor afkoop van erfpacht voor een woning die zelf onder o.g. omstandigheden bewoond was versus een woning die gekocht is om te verhuren, (bv: eigenaar heeft meerdere woningen, of eigenaar heeft er zelf kort of niet in gewoond, óf de eigenaar was op de hoogte van de consequenties voor afkoop bij start verhuur).</p> <p>Mijn situatie was dat ik mijn woning op <adres> 17 jaar zelf heb bewoond. In de kredietcrisis ben ik verhuisd (2011), maar toen was de woning onverkoopbaar (alle 4 bovenwoningen in ons complex stonden al vele maanden te koop), dus ik was genoodzaakt te verhuren. Op dat moment was er geen sprake van dat verhuur consequenties zou hebben voor de mogelijkheid van afkoop van erfpacht. Ook bij de besprekingen rondom de nieuwe, coulantere afkoopregeling van erfpacht (2017) is niet in een vroegtijdig stadium bekend gemaakt aan mij als eigenaar dat de afkoopregeling geblokkeerd zou worden bij verhuur. Want dan had ik wellicht andere keuzes kunnen maken. Nu werd ik pas bij inschrijving voor afkoop hiermee geconfronteerd. Ik kon (en kan) mijn huurders niet meer uit</p>	5,10

		<p>het huis zetten. Terwijl de maatregel m.i. bedoeld is voor een andere doelgroep: mensen die woningen als investering kopen, zonder het doel van bewoning.</p> <p>Daarom het verzoek om voor mensen zoals ik, die jarenlang in de woning gewoond hebben, in de huizen crisis verhuisd zijn en noodgedwongen gingen verhuren, een uitzondering te maken en ze toe te laten tot de huidige afkoopregeling van erfpacht. Ik neem aan dat dit om een beperkte groep zal gaan.</p> <p>2. Erfpacht van onverhuurde garage die los staat van het huis moet ook los afkoopbaar zijn. Er zitten 228 huisnummers tussen mijn garage en mijn woning. De garage heb ik zelf in gebruik, is niet verhuurd (ook nooit verhuurd geweest) en is op geen enkele wijze fysiek gekoppeld aan het huis. En toch mag ik ook hiervoor de erfpacht niet afkopen. Dat is volledig onbegrijpelijk. Alleen omdat hij destijds toevallig tegelijkertijd met mijn appartement verkocht is? Terwijl het ook in de kadastrale beschrijving als zelfstandig pand omschreven wordt. Dus graag het verzoek om deze arbitraire en kunstmatige koppeling los te laten, en voor onverhuurde ongekoppelde garageboxen gewoon de erfpacht af te kunnen laten kopen.</p>	
12	Erfpachtadres 8	<p>Reactieperiode 1: Tot mijn grote spijt moet ik u bij deze mededelen dat ik morgenavond door onvoorziene omstandigheden helaas niet bij het rondetafelgesprek aanwezig kan zijn.</p> <p>Indien ik woensdagavond aanwezig zou zijn geweest, zou ik in ieder geval de volgende 2 punten onder de aandacht hebben willen brengen.</p> <p>Het lijkt erop dat er landelijk bij het vaststellen van erfpachtcanons steeds van uit wordt gegaan, dat er een rendement van circa 5% op de grondwaarde kan/moet worden behaald. Gelet op recente geopolitieke, economische en financiële ontwikkelingen vraag ik mij oprecht af of een percentage van 5% niet aan de hoge kant is. De afgelopen jaren kreeg je vrijwel nergens een rendement van 5%. Pensioenen etc zijn al jaren niet geïndexeerd, zorgpremies zijn inmiddels sky high, energieprijzen exploderen, etc, etc. Op die manier wordt het voor eigenaren die erfpacht moeten betalen maar ook voor huurders/studenten die huren betalen waarin de erfpachtcanon door eigenaren wordt doorberekend, wel een erg moeilijk verhaal. Is het wellicht een idee om de nieuwe erfpachtcanon te verlagen?</p> <p>Stel iemand zou op <adres>, tegelijkertijd met ons eenzelfde appartement hebben gekocht, vallende onder dezelfde erfpachtregeling, en er in eerste instantie ook zelf in zijn gaan wonen. Een jaar later kopen deze mensen, op dat moment zijnde eigenaar-bewoner, vervolgens zonder problemen of hardheidsclausules de erfpacht af. Weer een jaar later kopen zij elders een andere woning en gaan daar ook wonen. Daarbij behouden zij hun appartement op <adres> in eigendom aan en gaan dit vervolgens verhuren aan derden. Dan waren deze mensen nu eigenaar niet-bewoner, hadden zij een appartement op Karawanken zonder betaling van jaarlijkse erfpacht. En dat alles zonder al te veel onnodige rompslomp en kosten. Terwijl wij, omdat wij momenteel niet (meer) voldoen aan de criteria als eigenaar niet-bewoner, de erfpacht niet kunnen afkopen volgens de regels uit 1974/2017 maar daartoe eerst notarieel zouden moeten converteren naar de regels van 1989. Dáár zit hem volgens mij de rechtsongelijkheid.</p> <p>Maar wellicht zie ik het verkeerd.</p> <p>Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en u tevens een goede vergadering toewensende, verblijft</p>	5,8,16
13	Erfpachtadres 2	<p>Reactieperiode 1: In hoeverre is het juridisch aanvaardbaar dat voorwaarden eenzijdig worden vastgesteld? Erfpachter 'heeft dit maar te accepteren'.</p>	16
14	Erfpachtadres 2	<p>Reactieperiode 1: <naam> heeft in 2005 het huis gekocht en is daarbij ervan uitgegaan dat er geen grote wijzigingen in de erfpacht zouden optreden. Realiseert zich dat <naam> de erfpachtvoorwaarden misschien onvoldoende tot zich heeft genomen. Een erfpachter zou dat wel moeten doen.</p> <p>Gemeente moet burgers niet benadelen, de gemeente is er om burgers te beschermen. Erfpachters moeten kunnen vertrouwen op het oordeel van de gemeente, waarbij een zorgvuldige afweging wordt gemaakt. Aan tafel valt het woord 'verdienmodel' dat is niet wat <naam> zegt, dat is een mening.</p>	1,4,11
15	Erfpachtadres 2	<p>Reactieperiode 1: Vult later in het gesprek nog aan over de conversieregeling; Heeft hiervan zelf bij de introductieperiode geen gebruik van kunnen maken en de regeling is nu veel duurder geworden. Wat is</p>	11,14

		eigenlijk de bedoeling daarvan? Daarmee wordt de regeling namelijk steeds meer onbereikbaar voor velen. Dit terwijl op de gemeente een zware zorgplicht rust om haar burgers te beschermen. Dit is onverenigbaar met elkaar.	
16	Erfpachtadres 5	Reactieperiode 1: <naam> vraagt of er standaard een recht van opstal in de bepalingen kan worden opgenomen voor maatschappelijke organisaties, in plaats van erover te moeten onderhandelen dat het erin komt. Maakt zich zorgen over het feit dat er geen recht van opstal is gevestigd in het erfpachtrecht dat een maatschappelijke organisatie heeft. Daardoor zou de maatschappelijke organisatie in een zeer nadelige positie komen als gemeente bijvoorbeeld bestemming zou willen wijzigen. Nu zeggen de Algemene Bepalingen namelijk dat de erfpachter bij het einde van de erfpacht een 'passende' vergoeding krijgt, maar wat is 'passend'? Een passende vergoeding is een te vaag begrip en geeft daardoor onvoldoende zekerheid.	2,17
17	Erfpachtadres 6	Reactieperiode 1: <naam> is vooral aanwezig om informatie op te halen, wil mogelijk op een later moment nog iets toevoegen.	7
18	Erfpachtadres 11	Reactieperiode 1: Ik ontving van u een brief d.d. 15 november 2022 met als onderwerp "informatie erfpachttdvak AB 1974". Hierin wordt uitgenodigd voor een gesprek over de huidige erfpachtvoorwaarde in het 1e kwartaal van 2023. Bij deze maak ik van de gelegenheid gebruik om mijn belangstelling hiervoor aan te geven. Graag ontvang ik op een later moment meer informatie hierover.	7
19	Erfpachtadres 24	Reactieperiode 1: // Wens per telefoon: verzoek om mee te praten	7
20	Erfpachtadres 11	Reactieperiode 1: <naam> is met name bezorgd over betaalbaarheid. De conversieregeling kon aanwezige 5 zich niet permitteren. <naam> wil graag weten hoe de canon er in de toekomst uit gaat zien en hoe deze zich verder zal ontwikkelen. En geeft daarmee graag in overweging mee om hierbij ook de mensen met een kleinere beurs niet uit het oog te verliezen. Groen Links zit er niet voor de allerrijksten, is <naam> van mening.	1,2,3,5,10
21	Erfpachtadres 4	Reactieperiode 1: <naam> geeft aan dat de grondwaarde aan de erfpachter moet toekomen <naam> vindt de AB1974 een onbillijke regeling omdat de vermogenswinst bij de gemeente ligt. Als <naam> eigenaar was geweest had <naam> alle grondwaardestijging in eigen zak kunnen steken. Dit is dubbel verlies. Je kunt je huis nu eenmaal niet optillen en ergens anders neerzetten. Vergelijkt erfpacht met een middeleeuws feodaal stelsel. <naam> had destijds geen keuze om eigendom te verkrijgen, de enige optie was erfpacht onder de AB1974. De gemeenteraad moet meer aan haar burgers denken! Door overmacht hebben zij de grond niet kunnen (af)kopen.	12
22	Erfpachtadres 2	Reactieperiode 1: Erfpacht is inderdaad ingewikkelde materie en je hebt als burger een groot belang. De meeste erfpachters begrijpen niet waar de AB 1974 of de herziening daarvan over gaat. Ze leggen de brief daarmee naast zich neer. De participatie zou ook veel laagdrempeliger moeten zijn, nu is bijvoorbeeld de locatie en de tijd niet handig genoeg voor veel erfpachters. Het vertrouwen in de gemeente is het uitgangspunt. Een brede participatie is beter maar wees als gemeente bewust hoe het in de praktijk werkt, ook in de verschillende sociale lagen van de samenleving. Zorg voor een laagdrempelige locatie, bij voorkeur in de wijk.	7
23	Erfpachtadres 5	Reactieperiode 1: Voegt nog toe dat de gemeente een zware zorgplicht heeft richting erfpachters (professionele partij ten opzichte van een niet professionele partij), erken die ook, neem deze serieus en negeer deze niet en ga met erfpachters als gelijkwaardige partijen om tafel.	11
24	Erfpachtadres 11	Reactieperiode 1: De suggestie werd gedaan door <naam> om in de brief direct de plaats en het tijdstip van de participatiebijeenkomst te noemen (en niet eerst laten aanmelden en dan pas laten weten wanneer de bijeenkomst zal plaatsvinden).	17
25	Erfpachtadres 12	Reactieperiode 2: Omdat ik niet zeker weet of op een voorlichtingsavond voldoende op mijn specifieke vragen kan worden ingegaan stel ik ze bij dezen via mail. Ik ben eigenaar, maar NIET de bewoner van <adres>. -In de brief wordt een aantal keer gesproken over afkopen of vastklikken, maar omdat ik niet de bewoner ben, val ik NIET onder de Conversieregeling Erfpacht 2017. (Dit heb ik altijd zeer onrechtvaardig gevonden; de regeling zadelt immers toekomstige bewoners op met een slechte afkoopregeling; die kunnen niet met terugwerkende kracht meedoen). Voor welk bedrag, en wanneer, zou ik de Erfpacht kunnen	5,10,13,17

		<p>afkopen? Gaarne een berekening maken dus.</p> <p>-Bestaat de mogelijkheid dat de Conversieregeling alsnog op niet-bewoners van toepassing wordt?</p> <p>-Ik lees op de website over afkoopregeling 2017 "Wilt u een woning van vóór 1991 kopen of verkopen? Dan kunt u de toekomstige canonverplichtingen afkopen." Hoe gaat dat in zijn werk, als ik als onderdeel van een verkoop de</p> <p>Erfpacht zou afkopen? Is dat anders dan nu afkopen (bovenstaande vraag)?</p> <p>-Ik lees in de bijlage met voorbeelden "grondquote: 21.0%". Waar komt die 21% vandaan? Hoe kan het dat de grond een percentage is van de waarde van een woning in een appartementencomplex? In mijn complex zijn er benedenwoningen met een flinke tuin, en ik "deel" de grond immers met verschillende woonlagen. Bij een hogere flat zou ik een lager percentage verwachten. Kunt u de 21% uitleggen?</p> <p>-Ik lees "Dan gebruiken we de laatste (onherroepelijke) WOZ waarde van de woning...". Net als bij de vorige vraag; als een woning dus door bv verbouwingen meer waard wordt, wordt de grond dan ook meer waard? Als ik WOZ waardes bekijk binnen mijn appartementencomplex, met allemaal dezelfde kenmerken, zie ik grote verschillen; over welke "grondwaarde" hebben we het dan?</p> <p>-De WOZ waarde is (uiteraard) sterk afhankelijk van de koopmarkt van dat jaar. Het is dus een loterij wat de WOZ waarde zal zijn op de dag van de berekening. Waarom overweegt u niet bv een gemiddelde WOZ van de afgelopen 5 jaar?</p> <p>-U vraagt in de brief om mijn mening over het voorstel, zonder verder in te gaan op wat die mening nog van invloed heeft; In hoeverre doet mijn mening er toe? Welke onderdelen zijn nog echt ter discussie?</p>	
26	Erfpachtadres 4	<p>Reactieperiode 2: Ik voel onveiligheid. Gemeente kan zo beëindigen.</p> <p>Waarom krijg ik als eigenaar niet gelegenheid om te kopen?</p> <p>Ik betaal 1x voor tijdvak van 50 jaar, 1x voor eeuwigdurend erfpacht en 1x voor omzetten naar vol eigendom. Waarom betaal ik 3x de grondprijs?</p> <p>Waarom geeft gemeente geen antwoord op vragen collectief qua ergernis? Steeds zelfde ergernis en nog geen actie. Zodat het niet afhangt van cassatie, moet breed besproken worden.</p> <p>Ik kan 2 meter tuin erbij kopen qua grond van de gemeente. Waarom bied gemeente aan grond te kopen? Als ik het begrip verhoog ik daarmee mijn canon? Niet uitgelegd.</p> <p>Kan de gemeente beter uitleggen wat de waarborgen voor individuele burgers zijn tegen plotselinge wijzigingen van bestemmingsplan en erfpachtbestemmingen van de gemeente?</p> <p>Waarom verwijst de gemeente telkens terug naar het ooit in het verleden aangeboden conversieregeling, wetende dat de bewoningsflow van diverse panden door diverse burgers nooit stabiel is en altijd een momentopname weergeeft? En aldus de huidige bewoners monddood maakt?</p> <p>Waar is de redelijkheid en billijkheid in deze: bij alle bovenstaande vragen?</p> <p>Waarom zijn deze bijeenkomsten zo dat erfpachters en belangenorganisaties niet samen om 1 tafel zitten? Waarom is het nu individueel?</p> <p>Hoe kom ik aan een lijst van alle andere geïrriteerde burgers?</p>	1,4,5,7,9,12,17
27	Erfpachtadres 13	<p>Reactieperiode 2: Heeft woning van 39 m2. Vind afkoopsom zeer hoog. Verzoek tot gesprek over afkoop erfpacht. Proces loopt al vanaf 1998. Wil afkopen maar niet voor de genoemde afkoopsom.</p>	5,14
28	Erfpachtadres 15	<p>Reactieperiode 2: // Aantekeningen team erfpacht bij dit gesprek tijdens inloopavond:</p> <p>AB 1983. Beiden tijdvak 50 jaar afgekocht. De destijds nieuwe huiseigenaren wilden bewust niet AB1974 en zagen dat VW1989 er waren en verwachtten dat er iets zou komen in 2040 bij einde tijdvak. De ontwikkelaar koos bij bouw de AB1983 voorwaarden. Buurman heeft wel</p>	5,6,9,10,12,13,14,17

		<p>VW1989 en hoeft jaarlijks 10 euro te betalen en daarna niks meer. Contracten zijn uitgegeven januari 1989/1990. De geleverde wederdienst t.o.v. hun buurman is identiek. Voelt allemaal erg oneerlijk.</p> <p>Indicatie afkoopsom sinds 2017 van 30K naar 90K. Hoe kan dat? Waarom heb ik de 10% regeling brief nooit gekregen? Vermoedelijk omdat februari 1991 huis is opgeleverd.</p> <p>Elk jaar 2% erbij voelt oneerlijk en te duur.</p> <p>Herziening is onredelijk bedrag. Dit is een politieke keuze, terwijl de politiek volgens de erfpachters ook een aantrekkelijker aanbod kunnen geven.</p> <p>Bedrag zou volgens erfpachter beter 500 euro per jaar kunnen zijn bijvoorbeeld.</p> <p>Afkoopsom & canon op basis van WOZ waarde. Maar WOZ is nu een piek door de huidige huizenmarkt. Voorstel vanuit erfpachters: pak dan peildatum januari 2015. Is dezelfde peildatum als conversieregeling 2017. Canonbetalers hebben nog veel vaker de canon betaald. Oneerlijk.</p> <p>Stijging woningwaarde moet toekomen aan eigenaren. Dit staat zo vermeld in voorwaarden 1989.</p> <p>Erfpachters stellen voor: Pak grondprijs uit grondprijsbrief. En gebruik die in het voorstel. Dan pak je de onredelijkheid van het canonpercentage aan.</p> <p>Erfpachters vertellen dat de raad voorwaarden uit 1974 en 1983 niet meer vonden deugen toen AB1989 kwam.</p> <p>Verzoek aan gemeente om situatie <adres> opnieuw te bekijken en te komen tot een redelijker aanbod (bijvoorbeeld peildatum 2015) om af te kunnen kopen conform de conversieregeling 2017.</p>	
29	Erfpachtadres 16	<p>Reactieperiode 2: // Idem: Zie aantekeningen bij <naam> 16-01 tijdens inloopavond. Input kwam uit gesprek met beide erfpachters tegelijk.</p>	5,6,9,10,12,13,17
30	Erfpachtadres 17	<p>Reactieperiode 2: Waarom valt een losse parkeerplaats niet onder de conversieregeling? Vinden dat niet redelijk.</p> <p>Wij ervaren brief als zijnde belegger, maar zijn dat niet. Onderscheid snappen niet goed. Geen speculatie. Is ontstaan vanuit parkeerprobleem en parkeervergunning duurde lang (wachtlst 2 jaar). Er zijn meer garage-eigenaren die er problemen mee hebben.</p> <p>Omstandigheden parkeren is sterk veranderd dan '83. Toen geen probleem, nu reduceren. Waarom onderscheid?</p>	5
31	Erfpachtadres 18	<p>Reactieperiode 2: // Aantekeningen team erfpacht tijdens wijkspreekuur:</p> <p>Doel is: in huis blijven wonen en als woning verkopen, dan ook redelijk verkopen. Hard voor gewerkt. Ik wil dat het verkoopbaar is.</p> <p>SEBU vindt ook: Er zijn mensen die in de problemen komen, niet alleen maar mensen met veel geld.</p> <p>Voor de een voordelig, voor de ander niet.</p> <p>Hoe verantwoorden we dit naar anderen? Mevrouw probleem gemeente: zitten ook verschillen tussen erfpachters. Qua afkoop laten we kijken aar groep die er is en redelijk kunnen afkopen.</p> <p>Gemeente moet nog iets doen voor mensen die al hebben afgekocht [voor tijdvak??]</p> <p>Wat ik graag wil is: (1) Redelijke en betaalbare canon en (2) wil graag eindig.</p> <p>Zou graag willen dat de gemeente rekening houdt met het feit dat het nog een klein groepje erfpachters is.</p> <p>Of vastklikken of afkopen voor redelijk bedrag. Of canon betalen en dat het dan stopt na bepaalde tijd.</p> <p>Wil graag vaste afkoopsom, bijvoorbeeld 2017.</p> <p>Maar dat canon redelijk is, dus niet zoals nu bij vastklikken. Zoals bij 2017 en vastklikken voelt niet als redelijk.</p> <p>Taxaties laten uitvoeren of canon redelijk was: voor procedure.</p> <p>Conclusie: betaalt nu eigenlijk teveel. 40.000 extra in 10 jaar + vastgeklikt bedrag. Vastgeklikt is 2x zo hoog >> dit is te hoog. Graag laten narekenen.</p> <p>Ik kon het bedrag toen niet afkopen.</p> <p>Raad: tijdens vergadering dollartekens.</p> <p>Zijn meer mensen met stress, heeft er zelf ook last van.</p> <p>Ter bescherming van erfpachter moet het een keer eindigen.</p> <p>Dit komt bovenop gewone woonlasten en is op een gegeven moment niet meer aftrekbaar: gekoppeld aan hypotheekrenteaftrek.</p> <p>Gaf nog wat achtergrondinformatie over participatie bij de conversieregeling (niet bedoeld als reactie op het conceptvoorstel). Maakte</p>	1,4,5,9,10,11,14,15,17

		een opmerking over de facebookgroep die was opgericht bij de conversieregeling. De wethouder had contact met deze groep. Maar er zat maar een klein deel van de erfpachters in die groep. En voor deze groep was de regeling voordelig. De wethouder gaf vervolgens aan dat de regeling was afgestemd met een groep erfpachters. Maar voor o.a. 5.1.2.e was de regeling niet voordelig. De erfpachters waarbij de regeling niet goed uitpakte (bijv. uit Rijnsweerd) werden uit de facebookgroep gegooid door de al aanwezige erfpachters die wel blij waren met de regeling. Zo zijn ze uiteindelijk verder gegaan met de SEBU.	
32	Erfpachtadres 7	Reactieperiode 2: Opmerkingen zorgen betaalbaarheid voorstel, ingroeieregeling prima indicatie toezenden	1,2
33	Erfpachtadres 19	Reactieperiode 2: De WOZ waarde is niet echt een nauwkeurige taxatie. In zijn blok zit er weinig verschil in de WOZ-waarde van huizen met een groter tuinoppervlak. En de tuin is eigenlijk waarvoor je de erfpacht betaalt.	13
34	Erfpachtadres 20	Reactieperiode 2: // Aantekeningen team erfpacht tijdens wijsprekeuur: Vragen over de brief : Wie zijn de belangenbehartigers? Ingroeieregeling, wanneer in de planning? Hoe gaan nieuwe voorwaarden heten en waaruit bestaan die? Hoe werkt afkopen in huidige tijdvak en daarna?	1,5,17
35	Erfpachtadres 15	Reactieperiode 2: // Aantekeningen team erfpacht tijdens wijsprekeuur: 1 van de 3 was vanwege ziekte afwezig. Reactie is namens hen alle drie. <naam> had een woning met VW 83. Inmiddels heeft hij deze geconverteerd onder de Conversieregeling 2017 naar VW 89. Volgens hem met de mes op de keel. <naam> heeft een woning met VW 83 Beide heren vinden het erg zuur dat hun woningen VW 83 kregen en andere woningen die binnen hetzelfde bouwproject vielen VW89. De woningen zijn in 91 opgeleverd. De akte is in 90 gepasseerd. Eerdere brieven over de Conversieregelingen waren niet helder zoals nu. Ze zouden graag primair willen dat het eea wordt teruggedraaid en dat zij VW 89 ook krijgen. Secundair zouden ze een spijtoptanten regeling willen, wellicht alleen voor de mensen die sinds de eerste oplevering er wonen.	6,12,17
36	Erfpachtadres 16	Reactieperiode 2: // Idem: zie aantekening bij buurman op <adres>. Reactie is namens hen alle drie.	6,10,12,17
37	Erfpachtadres 21	Reactieperiode 2: // Aantekeningen team erfpacht tijdens wijsprekeuur: Zorgen betaalbaarheid voorstel Ingroeieregeling prima	1,2,17
38	Erfpachtadres 22	Reactieperiode 2: // Aantekeningen team erfpacht tijdens wijsprekeuur: Zorgen over betaalbaarheid Financiering niet mogelijk i.v.m. uitkering en leeftijd	1,2
39	Erfpachtadres 14	Reactieperiode 2: Beste 5.1.2.e 5.1.2.e Hiermee mijn bezwaar en noodkreet over de voorgenomen aanpassing van de erfpachtregeling en het voorstel voor afkoop. Het gaat om buitensporig hoge bedragen. De regeling is oneerlijk en onjuist en brengt mij (en meer erfpachters) in grote financiële problemen. Het gaat voor mijn eengezinswoning in Lunetten om een afkoopsom van 127.000 euro! (En mogelijk in 2034 om meer dan 1,2 miljoen). De erfpachtregeling is ooit bedacht om ervoor te zorgen dat 'gewone' mensen ook een huis konden kopen. Het hangt nu als Zwaard van Damocles boven mijn hoofd en dwingt mij tot acute verkoop. Ik doe een zeer dringend beroep op u om u te verdiepen in dit dossier en te kiezen voor een eerlijke en redelijke regeling. Zie toelichting in de bijlage. <bijlage is de brief aan wethouder Voortman>	1,2,4,5,14
40	Erfpachtadres 14	Reactieperiode 2: Brief aan wethouder Voortman over Erfpacht >> Hierbij reageer ik op de brief van de gemeente dd 6 dec 2023 over de erfpacht, kenmerk 11901742. Ik maak ernstig bezwaar tegen de voorgenomen aanpassing van de erfpachtvoorwaarden en tegen het huidige voorstel voor afkoop. De regeling is gebaseerd op oneerlijke en onjuiste uitgangspunten, aannames, canonpercentages en berekeningen. Er is sprake van meermalen bij elkaar opgetelde excessieve bedragen. Dit alles werkt extreem nadelig uit voor mij als bewoner. Deze brief is dan ook een noodkreet. Beseffen gemeente, gemeenteraad en college dat het om dergelijke buitensporig hoge bedragen	1,2,3,4,5,9,11,12,14,15,17

	<p>gaat, dat de regeling oneerlijk en onjuist is en dat dit burgers in grote financiële problemen brengt?</p> <p>Voor mijn woning, een eengezinswoning in Lunetten, heb ik de bedragen opgevraagd. Het gaat om:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Een afkoopsom van 126.690 euro in 2024 (opgevraagd via mail gemeente 19-12-2023). In 2019 was het € 40.716, dat is een stijging van 211%, oftewel ruim 3x het bedrag uit 2019. • Bij zgn. vastklikken een canon van € 6.335 per jaar. Ook dat kan ik niet betalen. In 2034 gaat het bovendien dan om $10 \times € 6.335$ plus de afkoopsom van € 126.690 = 190.040 euro. • Er is geen regeling om de afkoopsom in delen te betalen. <p>Indien ik dit niet doe (niet kan betalen), wordt geen enkele indicatie gegeven om welk bedrag het in 2034 kan gaan. Als ik de 211% stijging doortrek, kom ik uit op € 1.227.000, dus ruim 1,2 miljoen! Dat kan ik in 2034 nooit betalen, en met zo'n erfpachtlast is mijn huis in 2034 zeker onverkoopbaar.</p> <p>Ik ben hier heel erg van geschrokken. Het zijn exorbitant hoge bedragen. Ik kan dat niet betalen. Het brengt mij in grote financiële problemen, en mogelijk zelfs tot acuut gedwongen verkoop van mijn woning. Dat betekent dat ik op straat kom te staan. Dat geldt ook voor mijn 3 volwassen kinderen; zij kunnen in Utrecht ook geen huur- of koopwoning vinden en wonen thuis. Dit hangt als een Zwaard van Damocles boven ons. Het levert mij veel stress, zorgen en slapeloze nachten.</p> <p>Ik doe een sterk beroep op uw zorg voor de burgers, behoorlijk bestuur, eerlijkheid en coulance. Laat dit dossier geen soort toeslagenaffaire worden.</p> <p>Mijn verzoek aan gemeente, gemeenteraad, college en u als wethouder:</p> <ul style="list-style-type: none"> • omzetting in eeuwigdurende erfpacht, zonder betaling; • of tenminste minimaal een realistische, redelijke, eerlijke regeling, gebaseerd op prijsindexatie <p>van 2% t.o.v. het oorspronkelijke aanbod van 2019 en met een afbetaalregeling voor 10 jaar.</p> <p>Toelichting:</p> <p>De erfpachtregeling is ooit bedacht om ervoor te zorgen dat 'gewone' mensen ook een huis konden kopen.</p> <p>Wij hebben dit huis in Lunetten in 2007 gekocht. De oorspronkelijke eigenaar heeft destijds de erfpacht voor 50 jaar afgekocht (AB 1983).</p> <p>In 2019 was voor mijn woning sprake van een 'aanbod' van een afkoopsom van 40.716 euro. Ik kon destijds niet betalen omdat ik toen – voor mij onverwacht en ongewenst – ben gescheiden. Ik heb het gereserveerde bedrag moeten gebruiken om in de woning te kunnen blijven wonen, met mijn drie kinderen.</p> <p>In 2019 heeft de gemeente aangegeven "dat de afkoopsom in 2034 wel 60.000 euro zou kunnen bedragen". Dat is nu in 2024 (!), dus nog 10 jaar voor deze datum, dus van 40.716 naar 126.690 euro verhoogd. Dat is meer dan 3 keer zoveel, een stijging van 211%, in 5 jaar tijd.</p> <p>De gemeente geeft in de brief zelf aan dat de afkoopsom wordt bepaald op basis van een gemiddelde prijsindicatie van 2%. Dan zou het bedrag in 2024 € 44.954 moeten zijn en in 2034 € 54.798.</p> <p>De gemeente geeft ook aan dat de bedragen is gekoppeld aan de WOZ waarde. Dat is zeer onterecht.</p> <p>De WOZ gaat uit van een woning volledig in eigendom (en dat is bij erfpachters dus niet het geval), en is gebaseerd op 3 recent verkochte vergelijkbare woningen. In mijn situatie zijn dat 3 woningen waarbij erfpacht wel was afgekocht. De WOZ stijgt jaarlijks exceptioneel, mede doordat bij verkochte woningen steeds vaker erfpacht al is afgekocht. Voor mijn woning steeg de</p>	
--	---	--

		<p>WOZ afgelopen jaar met maar liefst 80.000 euro. Buiten dat alles de WOZ in 5 jaar met 38% gestegen (van € 472.000 in 2019 tot € 651.000 op 1-1-22) en de genoemde erfpachtafkoopsom dus met 211%.</p> <p>Bij extrapolatie naar 2034 gaat het om onvoorstelbare bedragen (meer dan 1,2 miljoen??).</p> <p>De erfpacht gaat bovendien niet over opstal, maar over de grond. De grond zou moeten worden afgewaardeerd omdat er erfpacht op rust.</p> <p>Voor eventuele verkoop van mijn woning, met hoge WOZ plus een hoge en onzekere erfpacht, kan dit tonnen aan geld schelen, en maakt het de woning mogelijk zelfs nu in 2024 al onverkoopbaar. En het wordt voor een nieuwe koper moeilijk/onmogelijk om een hypotheek te verkrijgen.</p> <p>De regeling creëert grote ongelijkheid in de wijk: tussen mijn burens die hun huis 35/40 jaar geleden hebben gekocht, de hypotheek hebben afbetaald en erfpacht hebben afgekocht, en mij en andere erfpachters: met hoge hypotheeklasten en enorme erfpachtkosten. Dat zijn schrijnende verschillen.</p> <p>De uitgangspunten, percentages en berekeningen in de voorgenenomen regeling zijn oncontroleerbaar, onjuist, onredelijk, onacceptabel. Wettelijke grondslagen voor de berekeningen ontbreken. Het zijn eigen keuzes van de gemeente en op bij elkaar opgetelde stijgingen van indexatie, WOZ, grondwaarde, een zelf bepaald erfpachtpercentage, zelfgemaakte rekenbladen, ongemotiveerde indicatieve variabelen, plus 'eigen inzichten en opvattingen'. Alles met het schijnbare doel om zoveel mogelijk inkomsten te genereren voor de gemeentekas, en ten nadele van bewoners. De afkoopsom voor 2024 is exorbitant hoog. Voor 2034 wil de gemeente geen bedrag noemen. Dat is zeer onvoorspelbaar, onzeker, onbetrouwbaar. Het gaat om enorme geldbedragen voor burgers in eenvoudige eengezinswoningen in een Utrechtse woonwijk uit de jaren 80. Ik heb contact gehad met SEBU, vereniging van erfpachters Utrecht. SEBU noemt het conversiebeleid in strijd met behoorlijk bestuur. De gemeente genereert buitensporige opbrengsten ten koste van een kleine groep erfpachters. De door SEBU ingeschakelde erfpachtspecialisten en advocaten concluderen dat de afkoopregeling op onjuiste uitgangspunten is gebaseerd én dat de bestaande erfpachtregeling op onderdelen oneerlijk en vernietigbaar is. Eén keer betalen voor erfpacht is genoeg. De 30 jaar oude contracten en de conversieregeling van 2017 zorgde voor grote financiële problemen voor bewoners. Het SEBU heeft het over ellende en schrijnende gevallen. Ondanks dit 'gelijk' heeft SEBU de rechtszaak verloren; de 'beleidsvrijheid' van de gemeente werd boven belang en nood van burgers gesteld. Een hoger beroep loopt nog steeds bij de Hoge Raad. Een rechtvaardig alternatief is een regeling waar aan het einde van de erfpachttermijn de erfpacht om niet (zonder betaling) wordt omgezet in eeuwigdurende erfpacht. In 2017 stelde een meerderheid van de raad dat de gemeente moet komen met een beter betaalbare regeling van het afkopen van erfpacht. Dit past bij een overheid die zorgt voor de burgers, een sociaal hart toont en die rekening houdt met individuele burgers die in financiële problemen dreigen te komen. In het Coalitieakkoord van de gemeente Utrecht staat immers ook: "Gelijke kansen en betaalbaar wonen". Wonen is een recht. De gemeente heeft alle macht. Erfpachters hebben geen rechtsbescherming. Met de voorgenenomen regeling maakt de gemeente maximaal gebruik/misbruik van haar</p>	
--	--	--	--

		<p>beleidsvrijheid en legt alle risico's en financiële last bij de burger.</p> <p>Tot slot maak ik bezwaar tegen de ingewikkelde juridisch opgestelde brieven, het ontbreken van inspraak, de eenzijdige informatieavonden en inlooppreekuren waar alleen de regeling wordt uitgelegd en geen gesprek mogelijk is, de onbetrouwbaarheid en onvoorspelbaarheid van de regeling, in 2019 en in 2024 opnieuw.</p> <p>Ik doe nogmaals een sterk beroep op uw zorg voor de burgers, behoorlijk bestuur, eerlijkheid en coulance.</p> <p>Mijn verzoek aan gemeente, gemeenteraad en college:</p> <ul style="list-style-type: none"> • omzetting in eeuwigdurende erfpacht, zonder betaling; • of tenminste minimaal een realistische, redelijke, eerlijke regeling, gebaseerd op prijsindexatie van 2% t.o.v. het oorspronkelijke aanbod van 2019 en met een afbetaalregeling voor 10 jaar. <p>Voorts behoud ik mij het recht voor in een later stadium aanvullende stukken aan te leveren en zaken aan te kaarten.</p> <p>Nogmaals, het is een noodkreet</p>	
41	Erfpachtadres 14	Reactieperiode 2: // Brief aan gemeente Utrecht over Erfpacht is dezelfde tekst die gestuurd is naar de wethouder.	1,2,3,4,5,9,11,12,15,17
42	Erfpachtadres 14	Reactieperiode 2: // Mail aan afdeling Erfpacht is dezelfde tekst die gestuurd is naar de wethouder.	1,2,3,4,5,9,11,12,15,17
43	Erfpachtadres 14	<p>Reactieperiode 2: Beste commissie ROG, beste mijnheer of mevrouw <naam>,</p> <p>Ik zag dat de voorgenomen erfpachtaanpassingen op 1 februari a.s. op de agenda van de commissie ROG staan.</p> <p>Hierbij mijn noodkreet hierover.</p> <p>Ik heb bezwaar ingediend tegen de voorgenomen aanpassing van de erfpachtregeling en het voorstel voor afkoop.</p> <p>Er lopen sinds 5 jaar bezwaren en procedures tegen de regeling uit 2019. Er zijn destijds de nodige mensen hierdoor in grote financiële en psychische problemen gekomen.</p> <p>Maar nu ligt er een nog veel oneerlijker voorstel. Het gaat om buitensporig hoge bedragen.</p> <p>De regeling is oneerlijk en gebaseerd op oneerlijke en onjuiste uitgangspunten, aannames, canonpercentages, opslagen en berekeningen. Er is sprake van meermalen bij elkaar opgetelde excessieve bedragen. Dit alles werkt extreem nadelig uit voor mij als bewoner. Het brengt mij (en meer erfpachters) in grote financiële problemen.</p> <p>Het gaat voor mijn eengezinswoning in Lunetten om een afkoopsom voor 2024 van 127.000 euro!</p> <p>Meer dan 3x zoveel als het bedrag in 2019, dat was 40.716 euro.</p> <p>De gemeente noemt zelf dat de erfpachtafkoopsom gekoppeld is aan de prijsindexatie > die is 2%, dan zou de afkoopsom 45.000 moeten zijn</p> <p>En de gemeente zegt ook dat de erfpacht gekoppeld is aan de WOZ > dat is niet terecht want die gaat uit van woningen zonder erfpachtlast; de WOZ is bovendien in 5 jaar met 38% gestegen (omdat verkochte woningen WEL erfpacht hebben afgekocht), de erfpachtafkoopsom met maar liefst een stijging van 211%!</p> <p>Als je de berekeningen doortrekt, zou het in 2034 gaan om meer dan 1,2 miljoen euro, voor mijn eengezinswoning in de Utrechtse jaren 80 woonwijk Lunetten.</p> <p>Dat zijn monsterlijke bedragen.</p> <p>Als bewoner heb ik nauwelijks mogelijkheden om hierover in gesprek te komen. Op de informatie-avond</p>	1,2,4,5,9,15

		<p>18 jan kregen wij slechts 'uitleg van de regeling'.</p> <p>In de brief van AW Bosman van 8-12-2023 wordt gezegd dat de regeling eerlijk, redelijk, voorspelbaar zou zijn. Dat is absoluut niet het geval.</p> <p>In de brief die ik van de gemeente heb ontvangen, gedateerd 6 dec 2023, worden alleen indicatieve berekeningen met indicatieve en zelf vastgestelde variabelen laten zien.</p> <p>Ik heb op 19 december via email zelf bedragen voor mijn woning opgevraagd, zie hieronder.</p> <p>De erfpachtregeling is ooit bedacht om ervoor te zorgen dat 'gewone' mensen ook een huis konden kopen.</p> <p>Het hangt nu als Zwaard van Damocles boven mijn hoofd en dwingt mij zo tot acute verkoop.</p> <p>2</p> <p>Het is een noodkreet. De gemeente ziet erfpacht als inkomstenbron, en beseft waarschijnlijk niet welk drama dit voor een kleine groep burgers betekent.</p> <p>Mijn vraag (wanhoopskreet) aan u is om zorg te dragen voor een eerlijke, betaalbare en redelijke regeling.</p>	
44	Erfpachtadres 14	<p>Reactieperiode 2: Dag, is dit bericht aangekomen? ik heb geen reactie gekregen, ook geen ontvangstbevestiging.</p> <p>Ik wil nogmaals aangeven dat ik zeer aangedaan ben door uw informatie ik heb 6 dec 2023 een brief van de gemeente ontvangen over de voorgenomen aanpassingen, met een deadline om te reageren uiterlijk 29 jan 2024</p> <p>ik heb opgevraagd bij de gemeente wat de erfpachtafkoopsom in 2024 voor mijn woning is: dat blijkt 127.000 euro te zijn. In 2019 was dat 40.716 euro. de gemeente geeft geen indicatie voor 2034, niet in de brief en niet op de info-avond 18 jan. Als wij zelf doorrekenen met de percentages dan kom ik uit op meer dan 1,2 miljoen euro (??)</p> <p>Ik hoop dat u begrijpt dat ik hier heel erg van geschrokken ben. Dit is voor mij onbetaalbaar. Het is m.i. ook gebaseerd op onrealistische, onjuiste en discutabele uitgangspunten en rekenmodellen. Zie mijn brief.</p> <p>Ik wil graag met iemand van uw afdeling hierover in gesprek. Hoe en met wie kan ik dat doen?</p>	1,2,3,4,5,9,11,12,17
45	Erfpachtadres 14	<p>Reactieperiode 2: Dank voor uw bericht.</p> <p>Nogmaals mijn vraag: kan ik met u een telefonische afspraak maken? Er staat geen telefoonnummer.</p> <p>En ik verneem graag meer over een planning; 'binnenkort' en 'komende maanden' zijn erg vaag als er de nodige actie van mij wordt verwacht. Zoals u hopelijk begrijpt is dit alles voor mij een zeer verontrustend en brengt dit mij in grote financiële problemen.</p> <p>Hoe kan het dat de erfpachtafkoopsom zo extreem stijgt (in 5 jaar meer dan 3x zo hoog, 211% stijging), ook ten opzichte van de inflatie (2%) en WOZ (38%), en dat de gemeente niet aangeeft wat dit in 2034 voor mij zou betekenen.</p> <p>Graag uw reactie, vriendelijke groet</p>	1,2,3,4,5,9,11,12,17
46	Erfpachtadres 14	<p>Reactieperiode 2: Bedankt voor het gesprek van 20 februari.</p> <p>Ik wil graag naar aanleiding van dit gesprek het volgende aangeven:</p> <p>De voorgenomen aanpassing van de erfpachtregeling is een zeer complexe en juridische regeling, die de gemeente zelf opstelt ('beleidsvrijheid'). In het voorstel worden diverse variabelen genoemd: inflatie, WOZ-waarde, erfpachtcanonpercentage, grondquote, die allemaal indicatief zijn en elk voor zich bepaald door eigen inzicht van de gemeente. Deze worden bij elkaar 'opgeteld', en e.e.a. is voor ons zeer onoverzichtelijk. De gemeente kan&wil niet aangeven wat dit bij afloop van mijn erfpacht-tijdvak, over 10 jaar (in 2034), gaat betekenen. We hebben rekenbladen opgevraagd, en het lijkt alsof erfpacht en afkoopsom t.z.t. het voor mijn eengezinswoning tonnen euro's gaat kosten; als wij zelf doorrekenen komen we zelfs uit op 1,23 miljoen!! Deze regeling is gebaseerd op onjuiste uitgangspunten, en is voor</p>	1,2,3,4,5,9,11,12,17

	<p>erfpachters zeer onvoorspelbaar, ongunstig, onredelijk en onbetaalbaar. Woningen worden onbetaalbaar en onverkoopbaar.</p> <p>Ik wil de erfpacht het liefst afkopen, 'dan ben ik ervan af'. Maar als ik in 2024 wil afkopen, blijkt de erfpachtafkoopsom 127.000 euro te zijn. (uw zogemaande conversieregeling). In 2019 was dat 40.716 euro. De afkoopsom is dus in 5 jaar tijd meer dan 3x zo hoog geworden, 311%, oftewel 211% stijging. Dit is een extreem hoog bedrag en een extreem hoge stijging. Ik kan dat niet betalen. In de brief staat dat de gemeente de erfpacht koppelt aan de inflatie, maar die was 2%. In de brief staat ook dat de gemeente de erfpacht koppelt aan de WOZ waarde. Maar die is voor mijn woning in die periode gestegen met 38% (en geen 211%). Dit is bovendien niet terecht want de WOZ gaat uit van verkochte woningen in vol (bloot) eigendom, waarvan de erfpacht WEL is afgekocht; hiervoor zou dus minstens een correctie moeten worden meegerekend. Tot slot zijn woningen afgelopen jaar in Lunetten zijn verkocht voor fors LAGERE verkoopprijzen dan de WOZ, soms wel een ton lager. Er is verder geen mogelijkheid om het in delen te betalen. Een andere optie is het zogenaamde 'vastklikken': dan moet ik 10 jaar lang 6.500 euro per jaar betalen plus de 127.000, dus totaal 190.000 euro. Ook dat is onbetaalbaar en voor een eengezinswoning in Utrecht Lunetten zeer onredelijk.</p> <p>Overigens hebt u aangegeven dat de gemeente momenteel niet van plan om deze conversieregeling aan te passen. Mijn vraag (noodkreet) is of de gemeente dit wel wil doen. Voor mij bedraagt de afkoopsom nu jan 2024 120.000 en in dec 2024 127.000 euro. Ik zou heel graag willen horen of de gemeente dit alsnog wil aanpassen, en dan liefst zo snel mogelijk. Want elke maand wachten kost mij nog eens 600 euro. Stel dat er een redelijk bedrag wordt gevraagd, dan kost het aanpassen van een hypotheek minimaal 4 maanden.</p> <p>De erfpacht is ooit opgezet om ervoor te zorgen dat ook mensen met een 'laag' inkomen een huis konden kopen. Nu blijkt het een Zwaard van Damocles te zijn, en zorgt de erfpacht voor grote ongelijkheid in de wijken, en brengt de regeling veel bewoners in grote financiële problemen. Een gemeente zou m.i. moeten zorgen dat haar burgers in een betaalbare woning kunnen blijven wonen en niet gedwongen worden om te verhuizen vanwege een onredelijke en absurd hoge erfpacht.</p> <p>2 Mijn vraag of u verder wilt kijken dan naar puur rekenmodellen. De gemeente is een grote en machtige organisatie, en er komt in dit dossier niemand op voor de burger. Als erfpachter heb je geen rechtsbescherming. (zie de toeslagenaffaire; als burger zit je in een mangel van alle gemeente-instanties en procedures).</p> <p>Tot slot is volstrekt niet duidelijk wanneer wat door wie besproken wordt. Wij hebben graag duidelijke informatie: in welke commissie wordt dit besproken, en wanneer, krijgen wij de concept regeling van tevoren toegestuurd, (het is immers een 'contract' tussen gemeente en individuele burgers), wat is de planning, hoe word ik als burger geïnformeerd, en hoe of waar kan ik een reactie geven.</p> <p>Mijn vraag is of u wilt zorg dragen voor:</p>	
--	--	--

		<ul style="list-style-type: none"> · een redelijke, eerlijke en betaalbare regeling, bijvoorbeeld uitgaande van de bedragen uit 2019 plus inflatie. En niet gekoppeld aan WOZ. · inzicht wat dit voor mijn woning betekent in 2034, qua jaarlijkse erfpachtcanon en qua eeuwigdurende afkoop. (voorspelbaarheid) · een redelijke en betaalbare afkoopsom in 2024 (dat zit dus nu niet in het voorstel; kunnen jullie dat agenderen) · duidelijke communicatie, tijdig toesturen van concept stukken, informatie, planning, proces, inspraak, en financiële consequenties. · belangen van burgers voorop stellen, vanuit zorg, coulance, bestaanszekerheid, recht op een leefbare wijk en een betaalbare woning. 	
47	Erfpachtadres 23	<p>Reactieperiode 2: Een paar weken geleden heb ik een brief gehad over de nieuwe canon berekening vanaf 2037. Het gaat over de appartement aan <adres>. Vandaag heb ik een van jullie medewerkers gesproken en mijn zorgen geuit over de betaalbaarheid van de nieuwe canon. We gaan in principe van een bedrag van ongeveer 12 euro per jaar naar ongeveer boven 2000 Euro per jaar na 2037. Dat is meer dan 200x hoger en voor de meeste bewoners van Kanaleneiland niet betaalbaar. Heeft de gemeente in zijn plannen ook rekening gehouden met de betaalbaarheid en lasten die deze verandering voor de bewoners brengt? Via deze mail wilde ik mijn zorgen aan de gemeente nogmaals laten weten.</p>	1
48	Erfpachtadres 22	<p>Reactieperiode 2: Goedemorgen nou hebben er slapeloze nachten van als het zover is dan zijn wij 77 en 74 jaar en moeten al bikkelen om rond te komen waarom niet afkopen met verkoop van huis of weet ik op wat voor manier we weten dat het moet maar niet de laatste jaren van je leven als we er op zo manier nog kunnen wonen ze zeggen altijd ga lekker van je pensioen genieten nou dat gaat hem niet worden in 2025 mijn man na 40 dienstjaren reorganisatie 60 jaar eruit kon maar daar kan erfpacht niks aan doen dat wij daardoor of mijn man dan in de wia uitkering zit al 7 jaar tot maart 2025 nou we wachten maar op wat in de mail stond dat we op de hoogte gebracht worden bedankt Grtjes <naam></p>	1,2,17
49	Erfpachtadres 22	<p>Reactieperiode 2: hoe zou ik geholpen kunnen worden nog geen idee van zeker gaf al zelf een idee waarom niet als we het huis verkopen over 10 jaar is mijn man al 76 moeten we dan nog gaan beginnen met betalen als we al op leeftijd zijn en er misschien vanaf die leeftijd er geen 10 jaar meer wonen heb er werkelijk stress van heel erg</p>	1,2,17

BIJLAGE 2: Verslag Rondetafelgesprek maart 2023

NB: Bij dit rondetafelgesprek waren SEBU en Notarissen ook aanwezig.

Utrecht | Erfpachtersbijeenkomst 22 maart 2023 – Stadskantoor V34

Introductie door gemeente

De bijeenkomst start met een korte introductie door de gemeente gevolgd door een voorstelronde. Alle aanwezigen noemen kort hun naam en in welke hoedanigheid zij aanwezig zijn. Gemeente licht het doel van deze avond toe: informeren over wat er tot nu toe ambtelijk gedaan is en verder vooral ook het 'horen' van erfpachters en belangenorganisaties.

Presentatie gemeente

Er wordt door middel van een presentatie een korte toelichting gegeven op erfpacht, de mogelijke vormen van gronduitgifte door de gemeente en enkele aspecten daarbij.

Vervolgens wordt de overstap naar de AB1974 gemaakt en toegelicht waar we op dit moment staan (einde 1e tijdvak nadert) en welke stappen er door de gemeente al genomen zijn. Kort toegelicht wordt dat extern juridisch advies uitwees dat de voorwaarden aangepast moeten worden, met name op juridische aspecten. Nu die beslissing is genomen worden ook de financiële aspecten opnieuw onderzocht. Als laatste worden nog de vervolgstappen toegelicht en het proces om tot aangepaste voorwaarden te komen. Zie hiervoor ook de presentatie. Het belangrijkste is dat het een zorgvuldig proces is waarin participatie een rol speelt.

Vragen en opmerkingen naar aanleiding van de presentatie

Vraag 1

Wie heeft juridisch advies gegeven dat voorwaarden gewijzigd 'moeten' worden?

Is dat advies openbaar, kunnen wij dat advies ontvangen?

Antwoord gemeente

Over de uitkomst zal worden gecommuniceerd, maar we weten nog niet in welke vorm of op welk moment. We verstrekken nog geen informatie over de opsteller van het advies.

Vraag 2

Hoe groot is de kans dat we te maken krijgen met een nieuw college?

Antwoord gemeente

Dat is niet de bedoeling, uitgaande van de planning vindt de wijziging in de huidige collegeperiode plaats.

Vraag 3

Het is een zakelijke deal met inwoners die daarna uitgevoerd moet worden. Wat voor keuze hebben de erfpachters als zij het niet eens zijn met de nieuwe voorwaarden?

Antwoord gemeente

Dan is er altijd nog de deskundigencommissie, zoals in de voorwaarden genoemd.

Rondetafelgesprek

Vervolgens hebben alle aanwezigen de gelegenheid om hun inbreng te geven. Vragen rondom het proces worden ter plaatse beantwoord. Inhoudelijke vragen of reacties kunnen niet gelijk worden beantwoord, maar worden opgeschreven.

Aanwezige 1

In hoeverre is het juridisch aanvaardbaar dat voorwaarden eenzijdig worden vastgesteld? Erfpachter 'heeft dit maar te accepteren'.

Aanwezige 1 heeft in 2005 het huis gekocht en is daarbij ervan uitgegaan dat er geen grote wijzigingen in de erfpacht zouden optreden. Realiseert zich dat aanwezige 1 de erfpachtvoorwaarden misschien onvoldoende tot zich heeft genomen. Een erfpachter zou dat wel moeten doen.

Gemeente moet burgers niet benadelen, de gemeente is er om burgers te beschermen. Erfpachters moeten kunnen vertrouwen op het oordeel van de gemeente, waarbij een zorgvuldige afweging wordt gemaakt. Aan tafel valt het woord 'verdienmodel' dat is niet wat aanwezige 1 zegt, dat is een mening.

Vult later in het gesprek nog aan over de conversieregeling; Heeft hiervan zelf bij de introductieperiode geen gebruik van kunnen maken en de regeling is nu veel duurder geworden. Wat is eigenlijk de bedoeling daarvan? Daarmee wordt de regeling namelijk steeds meer onbereikbaar voor velen. Dit terwijl op de gemeente een zware zorgplicht rust om haar burgers te beschermen. Dit is onverenigbaar met elkaar.

Aanwezige 2

Aanwezige 2 vraagt of er standaard een recht van opstal in de bepalingen kan worden opgenomen voor maatschappelijke organisaties, in plaats van erover te moeten onderhandelen dat het erin komt. Maakt zich zorgen over het feit dat er geen recht van opstal is gevestigd in het erfpachtrecht dat een maatschappelijke organisatie heeft. Daardoor zou de maatschappelijke organisatie in een zeer nadelige positie komen als gemeente bijvoorbeeld bestemming zou willen wijzigen. Nu zeggen de Algemene Bepalingen namelijk dat de erfpachter bij het einde van de erfpacht een 'passende' vergoeding krijgt, maar wat is 'passend'? Een passende vergoeding is een te vaag begrip en geeft daardoor onvoldoende zekerheid.

Aanwezige 3

Aanwezige 3 wil 5 aandachtspunten noemen die min of meer ook al zijn opgenomen in de notitie d.d. 9 februari 2023. Het gaat om punten van juridisch/ technische aard:

3. Geeft in overweging om de conversieregeling nieuw leven in te blazen. Heeft begrepen dat het een gunstige regeling is, maar zal daar verder niet over oordelen.
4. Reactie gemeente: regeling loopt nog, tot einde 1e tijdvak.
5. Stelt voor om bij nieuwe voorwaarden '74 elementen uit '89 mee te nemen, bijv. eeuwigdurend, vaste canon. Ook 2016 voorwaarden Amsterdam zouden (op onderdelen) een goede basis kunnen zijn.
6. Een aantal details:
 - Verplichting passeren bij Utrechtse notaris is niet meer van deze tijd, idem voor woonplaatskeuze Utrecht, maar hier wordt verschillend over gedacht.
 - Het vastleggen van de afkoop van canon in een onderhandse akte mag eruit.
 - Het verlenen van toestemming bij overdracht door de gemeente. Dit zorgt voor extra werk en is achterhaald.
 - Ook het éézijdig vaststellen van voorwaarden voor een nieuw tijdvak is niet meer van deze tijd.
7. Schaf alle oude erfpachtvoorwaarden af en zorg voor een actuele en juridisch juiste set voorwaarden. Aanwezige 3 realiseert zich tegelijkertijd dat dit een proces van een geheel andere orde is en daarmee mogelijk niet haalbaar is.
8. De overgang naar nieuwe voorwaarden realiseren kan via het notariaat op vergelijkbare wijze als bij de conversieregeling 2017. Kijk waar modellen die al zijn opgesteld kunnen worden meegenomen.

Aanwezige 4

Aanwezige 4 is vooral aanwezig om informatie op te halen, wil mogelijk op een later moment nog iets toevoegen.

Aanwezige 5

Aanwezige 5 is met name bezorgd over betaalbaarheid. De conversieregeling kon aanwezige 5 zich niet permitteren. Aanwezige 5 wil graag weten hoe de canon er in de toekomst uit gaat zien en hoe deze zich verder zal ontwikkelen. En geeft daarmee graag in overweging mee om hierbij ook de mensen met een kleinere beurs niet uit het oog te verliezen. Groen Links zit er niet voor de allerrijksten, is aanwezige 5 van mening.

Aanwezige 6

Wil vooral een gelijke behandeling met de erfpachters die AV 89 hebben. De erfpachters onder de AB 1974/1983 moeten de grondwaarde steeds op nieuw betalen, terwijl de erfpachters met voorwaarden 89 er met 1 keer betalen vanaf zijn.

Maakt zich ernstig zorgen over de betaalbaarheid en of aanwezig 6 in de toekomst nog wel in de woning kan blijven. Voor zover aanwezig 6 heeft gehoord, vond niemand de conversieregeling 2017 een fijne regeling en hebben de betreffende erfpachters hier slechts gebruik van gemaakt omdat zij niet anders konden. Dit was uit pure noodzaak.

Het is een eenzijdig vastgestelde regelgeving, ook al is er inspraak, wat doet de gemeenteraad hiermee? Er spelen ook veel andere dingen mee maar de raad heeft voornamelijk oog voor de gemeentelijke financieringen en niet voor de burgers. Dit zou anders moeten zijn. Dus laat de raad meelezen en ook uit het oogpunt van de erfpachters de zaak bezien, zodat zij kunnen sturen op een meer gelijkwaardige regeling en een betaalbare regeling. Aanwezige 6 geeft ook aan dat aanwezig 6 inmiddels elke 3 jaar de toenmalige grondwaarde (bij uitgifte) betaalt.

Aanwezige 7

Sluit aan bij hetgeen door voorgaande sprekers gezegd is. Wil alle erfpachtvoorwaarden zoals de AV 89. De gemeente heeft deze vastgesteld omdat zij de AB 1974/1983 toch eigenlijk niet zo handig vond en hier in 1989 niet meer achter stond en daarom afstand wilde doen van die onredelijke voorwaarden. Aanwezige 7 verwijst naar punt 4 van aanwezig 3. Aanwezige 7 is van mening dat erfpachters al genoeg gestort hebben in de gemeentekas en dat erfpachters met een voortdurend erfpachtrecht al meer gestort hebben dan erfpachters met AV 89. Schaf dit gewoon af. Waarom moet deze kleine groep erfpachters (3000 ten tijde van de conversieregeling 2017) alles betalen? Terwijl zij destijds geen keuze hadden om te kiezen voor eeuwigdurende erfpacht.

Hierop reageert aanwezig 3 dat er alleen gesproken is over de juridische aspecten zoals de AV 89, niet over de financiële aspecten. Daar laat aanwezig 3 zich niet over uit.

Aanwezige 7 geeft aan dat het verschil tussen AV 89 en AB 1974 is dat erfpachters onder AV 89 als het ware de grond 'kopen'.

Aanwezige 7 vraagt zich tenslotte ook af of bij de nieuwe erfpachtvoorwaarden niet ook een nieuwe conversieregeling hoort.

Aanwezige 7 heeft ook gesproken over dat het proces nu lijkt te gaan om de erfpachters met AB1974, omdat die als eerste aan de beurt zijn, maar dat het niet waarschijnlijk is dat er voor AB1983 over 6 jaar nog weer hele andere uitgangspunten zullen gaan gelden. Daarom lijkt het aanwezig 7 noodzakelijk om nu ook al de AB1983 erfpachters bij het proces tot nieuwe voorwaarden te betrekken.

Aanwezige 8

Vindt het onredelijk en onrechtvaardig dat zij meer dan 1x de grondwaarde betalen. Dit is strijdig met het gelijkheidsbeginsel. Daarnaast geeft aanwezig 8 aan dat de gemeente er ook bij gebaat is wanneer er afstand wordt gedaan van deze wijzigingsbepalingen, omdat deze ook enorme kosten met zich meebrengen. Ook vraagt aanwezig 8 zich af wat de invloed is van de inbreng van de erfpachters en hoe dit verwerkt wordt.

Aanwezige 9

Heeft 3 vragen:

- Gaan de (schriftelijke) reacties van de erfpachters mee naar de gemeenteraad? *Hierop reageert de gemeente dat het verslag van deze bijeenkomst en schriftelijke reacties tot de dossierstukken behoort en dat de verwachting is dat het geheel aan de gemeenteraad wordt aangeleverd, maar dit is nog niet vastgelegd. Zij licht nogmaals het proces toe.* Aanwezige 9 vraagt of dit is voordat de gemeenteraad advies geeft. *De gemeente antwoordt dat dit waarschijnlijk het geval zal zijn, maar dat dit nog niet helemaal duidelijk is. Afgesproken wordt nader te informeren over hoe de gemeenteraad wordt meegenomen in de participatie en in welke vorm.*
- Wie is binnen de gemeente bevoegd om de algemene voorwaarden te herzien, de gemeenteraad of het college? De gemeente heeft aangegeven dat het college bevoegd is, waarop aanwezig 9 aangeeft dat de HR geeft aan dat bescherming wordt geboden doordat de Raad bepalend is.
- Is de gemeente van mening dat de AB1974 en AB1983 haar de bevoegdheid geven om ook de wijze waarop de canon moet worden vastgesteld bij canonherziening door de gemeente eenzijdig mag worden gewijzigd, m.a.w. dat de gemeente de manier waarop de financiële voorwaarden zal worden vastgesteld eenzijdig mag aanpassen? Aanwezige 9 wil hier meer helderheid over.

Hierop reageert aanwezig 3 dat de gemeente de voorwaarden mag wijzigen, dat volgt uit de AB1974.

Vervolgens heeft aanwezig 9 nog verduidelijking gevraagd over de vervolgstappen die tijdens de presentatie door de gemeente zijn genoemd. De gemeente heeft toegelicht dat er tussen het 2^{de} en 3^{de} rondetafelgesprek ook gelegenheid is voor een schriftelijke reactie.

Aanwezige 10

Aanwezige 10 geeft aan dat de grondwaarde aan de erfpachter moet toekomen

Aanwezige 10 vindt de AB1974 een onbillijke regeling omdat de vermogenswinst bij de gemeente ligt. Als aanwezige 10 eigenaar was geweest had aanwezige 10 alle grondwaardestijging in eigen zak kunnen steken. Dit is dubbel verlies. Je kunt je huis nu eenmaal niet optillen en ergens anders neerzetten. Vergelijkt erfpacht met een middeleeuws feodaal stelsel. Aanwezige 10 had destijds geen keuze om eigendom te verkrijgen, de enige optie was erfpacht onder de AB1974. De gemeenteraad moet meer aan haar burgers denken! Door overmacht hebben zij de grond niet kunnen (af)kopen.

Toelichting gemeente op het proces

De gemeente geeft toelichting op het proces. Er wordt nog teruggekoppeld wat er gedaan wordt met deze inbreng van de aanwezigen. Er zal een eerste ontwerp van de herziene voorwaarden gemaakt worden. In een 2^{de} rondetafelgesprek wordt toegelicht wat waarom is gedaan. Vervolgens is er nog gelegenheid tot het geven van schriftelijke reacties op het ontwerp, waarna in een 3^{de} rondetafelgesprek zal worden toegelicht hoe met deze reacties wordt omgegaan en is er ruimte voor vragen en reacties daarop.

Gesprek daarna

Divers

- Aanwezige 7: In 2016 is al gesproken over de conversieregeling 2017, de gemeente had toen ook een soortgelijk plan om het proces te doorlopen, maar dit heeft eigenlijk weinig uitgehaald. Dit komt voornamelijk omdat erfpachters elkaar niet kennen maar wel medeslachtoffers zijn. De gemeente zou dit meer moeten faciliteren door erfpachters te informeren hoe zij zich kunnen verenigen. Bijvoorbeeld door bij communicatie standaard onder een brief een zin op te nemen met verwijzing naar SEBU (suggestie aanwezige 10).
- Erfpacht is een tweepartijenovereenkomst, daar moet je het samen over eens zijn.
- Een aantal aanwezigen geeft aan dat de participatie breder moet. Er zijn nu te weinig erfpachters. De suggestie werd gedaan door aanwezige 5 om in de brief direct de plaats en het tijdstip van de participatiebijeenkomst te noemen (en niet eerst laten aanmelden en dan pas laten weten wanneer de bijeenkomst zal plaatsvinden).

Aanwezige 1 reageert hierop

Erfpacht is inderdaad ingewikkelde materie en je hebt als burger een groot belang. De meeste erfpachters begrijpen niet waar de AB 1974 of de herziening daarvan over gaat. Ze leggen de brief daarmee naast zich neer. De participatie zou ook veel laagdrempeliger moeten zijn, nu is bijvoorbeeld de locatie en de tijd niet handig genoeg voor veel erfpachters. Het vertrouwen in de gemeente is het uitgangspunt. Een brede participatie is beter maar wees als gemeente bewust hoe het in de praktijk werkt, ook in de verschillende sociale lagen van de samenleving. Zorg voor een laagdrempelige locatie, bij voorkeur in de wijk.

Aanwezige 7 reageert hierop

Uit ervaring: Langs de deuren gaan bij erfpachters werkt zelfs niet! Ook dan is er onvoldoende bereidheid bij erfpachters om aan te sluiten bij SEBU.

Aanwezige 6

Aanwezige 6 heeft meermalen geprobeerd om de gemeente(raad) te benaderen, maar voelde zich niet gehoord. De gemeenteraad gaat alleen maar over de portemonnee en doet niets voor de erfpachters. De gemeente moet er voor haar burgers zijn. Aanwezige 6 wil leven terug en geeft aan al 7 jaar stress te ervaren. Bij de conversieregeling 2017 werd aangegeven dat men maar naar de rechter moest gaan. De gemeente procedeert maar door en strijdt met gemeenschapsgeld (onze middelen). Het sentiment moet anders. De gemeente doet maar, gewoon 'omdat het kan'.

Aanwezige 2

Voegt nog toe dat de gemeente een zware zorgplicht heeft richting erfpachters (professionele partij ten opzichte van een niet professionele partij), erken die ook, neem deze serieus en negeer deze niet en ga met erfpachters als gelijkwaardige partijen om tafel.

Divers

- Hoe nu verder in het proces? Hoe kan de gemeente erfpachters het 'wij' gevoel geven. Waarom is er niet een bredere consultatie? In 1989 waren ook Vereniging Eigen Huis betrokken en andere partijen.
 - o *Hierop reageert de gemeente dat Vereniging Eigen Huis (VEH), NVM en Consumentenbond ook zijn uitgenodigd maar dat zij of niet gereageerd hebben of het te vroeg in het proces vinden om aan te sluiten.*
- Aanwezige 7 heeft aangeboden dat de gemeente VEH ook naar hem kan verwijzen als dit kan helpen om VEH met de gemeente en de erfpachters om tafel te krijgen om te praten over of deel te nemen aan de participatie.
- Doet de suggestie om de wethouder en de raad bij de participatie te betrekken (aanwezig te laten zijn bij de 2^e en 3^e rondetafelgesprekken), sowieso zal de 2^e ronde breder getrokken moeten worden.
- Aanwezige 7 wil graag meer informatie over het proces. Aanwezige 7 gaf aan dat de gemeente de erfpachters 3 jaar voor afloop van het tijdvak een 'aanbieding' moeten doen en dat aangezien het tijdvak voor de contracten in Rijnsweerd in 2027 eindigt de deadline op 1 juli 2024 zou moeten liggen. Dit betekent dat ver voor dat moment de voorwaarden vastgesteld moeten zijn. Aanwezige 7 geeft aan dat hij het belangrijk vindt dat de gemeente hier duidelijk over communiceert.

Aanwezige 6

Vraagt wanneer de nieuwe erfpachtvoorwaarden klaar zijn en de definitieve besluitvorming plaatsvindt. Gemeente reageert dat dat ergens in 2024 ligt en dat de gemeente hier op een later moment op terug komt.

Aanwezige 7 (> zie hiervoor ook bij zijn inbreng) geeft aan dat het belangrijk is een harde einddatum te communiceren.

BIJLAGE 3: Ontvangen reacties van SEBU

// Bijlage A. 20230201, SEBU brief aan GU inzake wijziging AB1974 (9 pagina's)

Gemeente Utrecht
De heer 5.1.2.e
Postbus 8406
3503 RK UTRECHT

Per mail

Amsterdam, 1 februari 2023

Betreft: Wijziging voorwaarden AB1974/1983
Onze ref: Knoop/Utrecht, D101407
Uw ref:

Van: 5.1.2.e (advocaat)
E-mail: 5.1.2.e@cortendegeer.nl

Geachte 5.1.2.e

1. Bij brief van 24 november 2022 heeft u Stichting Erfpachters Belang Utrecht (verder SEBU), net als andere erfpachters, in de gelegenheid gesteld zich uit de laten over de AB1974 en de door u aangekondigde wijziging daarvan. Middels deze brief maakt SEBU en de bij SEBU aangesloten erfpachters van die gelegenheid gebruik.
2. Graag krijgt SEBU na afloop van de ronde tafel gesprekken ook nog de gelegenheid zich uit te laten nadat u de herziene voorwaarden heeft opgesteld en aan de gemeenteraad voor wil leggen.

Inleiding

3. Het standpunt van SEBU en de erfpachters ten aanzien van de AB1974 is de gemeente voldoende duidelijk en op dit moment ook onderwerp van een procedure daarover. SEBU zal op die AB1974 dus slechts ingaan indien dat bruikbaar is voor de argumentatie ten aanzien van de wenselijkheid en noodzakelijkheid van een aangepaste regeling. Daarbij spreekt het vanzelf dat de bezwaren die SEBU en de erfpachters hebben tegen de regeling zoals die in de AB1974 is opgenomen, wat er ook zij van het rechterlijk oordeel ten aanzien daarvan, naar haar mening niet in de gewijzigde bepalingen terug mogen komen. Daarbij achten SEBU en de erfpachters het van belang dat bij het opstellen van de gewijzigde regeling toepassing wordt gegeven aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de redelijkheid en billijkheid, zoals de Hoge Raad dat verplicht heeft gesteld.¹
4. In rov 5.1.6 heeft de Hoge Raad geoordeeld, *“dat de vaststelling en toepassing van die voorwaarden mede moeten voldoen aan algemene rechtsbeginselen en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, en dat bij de toets aan deze beginselen mede van belang is of kan zijn met welk doel de Gemeente de grond (niet in eigendom, maar) in erfpacht heeft uitgegeven en uitgegeven houdt.”*.

¹ HR 29 april 2016, ECL:NL:HR:2016:769, r.o. 5.1.6



5. De reden die de gemeente mogelijk heeft gehad ten aanzien van uitgifte in erfpacht zijn met de invoering van het beleid voor eeuwigdurende erfpacht in 1989 en de overdracht van de bloot eigendom evident komen te vervallen, zodat de vóór 1989 geldende beweegredenen op dit moment in ieder geval niet meer gelden en niet kunnen worden meegewogen. Het zou beslist in strijd komen met het gelijkheidsbeginsel als die beweegredenen ten aanzien van het kleine groepje erfpachters met een voortdurend erfpachtrecht wel gehandhaafd zou worden.
6. Daarnaast geldt dat de te wijzigen bepalingen op zijn minste dienen te voldoen aan de eisen die Richtlijn 93/13 EU daaraan stelt. Met name de bedingen die zijn opgenomen in de indicatieve lijst van deze Richtlijn onder j, k en l spelen een belangrijke rol. Daarbij geldt dat de rol van de gemeente als overheid impliceert dat alle overwegingen van rechters ten aanzien van oneerlijkheid van canonherzieningsbedingen onverminderd geldigheid hebben nu de gemeente bij het opstellen van de nieuwe regeling afdoende in staat is met de aanwezigheid van oneerlijke omstandigheden rekening te houden en het beding zo te construeren dat het beding evenwichtig en niet oneerlijk is en dat wordt voorkomen dat een uitkomst van toepassing van de gewijzigde bedingen onder omstandigheden wel oneerlijk uit kunnen pakken. Het zorgvuldigheidsbeginsel en ook het evenredigheidsbeginsel brengen dit mee.
7. Dit gezegd hebbende gaat SEBU nader in op de nieuwe bepalingen en hetgeen naar haar mening daarbij mee dient te worden gewogen.

Wijziging bepalingen

8. De voornaamste onderwerpen bij het herzien van de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht hebben betrekking op de herziening van de canon. Zowel waar het gaat over het moment van herziening als over de wijze waarop. SEBU zal daarom met name op deze elementen ingaan.
9. Daarnaast stelt SEBU ook voor dat de nieuwe bepalingen ook voorzien in een wijze waarop het erfpachtrecht binnen een vaste termijn kan worden omgezet in vol eigendom, al dan niet door daarmee in het bepalen van de canon rekening te houden.
10. Herziening van de canon kent twee mogelijkheden. Ten eerste kan de canon geactualiseerd worden. Dat brengt mee dat deze wordt aangepast aan de ontwikkeling van waarde van de in erfpacht uitgegeven zaak en de redelijke rente die op dat moment geldt ten behoeve van het canonpercentage. De tweede methode is indexatie. Dat brengt mee dat de canon periodiek wordt verhoogd of verlaagd aan de hand van, bijvoorbeeld, de consumentenprijsindex.

Actualisatie van de canon

11. Actualisatie van de canon kan voor de erfpachter verstrekken financiële gevolgen hebben. Het brengt steeds onzekerheid mee en kan leiden tot (zeer) aanzienlijke verzwaring van de woonlasten. Daarom is het voor de erfpachters van belang het aantal wijzigingen zo laag mogelijk te houden, zodat de tijd dat hij/zij zekerheid heeft over de hoogte van de canon zo lang mogelijk is. De gebruikelijke termijn bij gemeentelijke erfpacht voor actualisatie is 50 jaar.
12. In de AV1974 heeft de gemeente in artikel 7.1 gekozen voor een ongebruikelijk korte actualisatietermijn van 10 jaar. Los van de wijze waarop deze actualisatie is vorm gegeven,



die door de erfpachters als (zeer) onredelijk wordt ervaren, is ook de korte termijn van 10 jaar bezwaarlijk. Dit is erin gelegen dat veel banken een actualisatie binnen een dergelijke korte termijn als te grote onzekerheid beschouwen om de erfpachtrechten te financieren. Daarnaast is dit erin gelegen dat de canon, indien de erfpachter niet instemt met het door de gemeente gedane voorstel, zal moeten worden vastgesteld door drie deskundigen of door de rechter. Een dergelijke herziening is kostbaar en verzwaart de lasten van het erfpachtrecht aanzienlijk. Dat leidt ertoe dat de erfpachter op onevenwichtige wijze wordt bewogen van onafhankelijke vaststelling van de canon af te zien omdat de 10 jaarlijkse lasten van die onafhankelijke herziening, in verhouding tot de hoogte van de canon, eenvoudigweg te groot zijn. Dat dit ook feitelijk zo uitpakt blijkt eruit dat in Utrecht bij 10 jaarlijkse herziening zo goed als nooit een beroep op deskundigen wordt gedaan terwijl dat in Amsterdam bij herziening na 50 jaar zo goed als standaard is.

13. Dit euvel kan worden voorkomen door af te zien van 10 jaarlijkse actualisatie, zoals dat bij stedelijke erfpacht gebruikelijk is, dan wel door de kosten van het vaststellen van de canon door onafhankelijke deskundigen of de rechter, bij de gemeente te laten rusten. Dan heeft de erfpachter/consument de onbelemmerde mogelijkheid de canon onafhankelijk te laten vaststellen. Een alternatief is dat de erfpachter de vrije keuze heeft om voor 10-jaarlijkse herziening te kiezen. In een dergelijk geval zal aan de keuze voor die 10-jaarlijkse herziening ook een voordeel voor de erfpachter moeten kunnen zitten. Dat brengt mee dat indien hij die keuze krijgt, de canon bij 10 jaarlijkse herziening ook zal moeten kunnen dalen.
14. Eenvoudiger is het echter om de actualisatie van de canon per 50 jaar te laten plaatsvinden.

Indexatie van de canon

15. Indexatie van de canon kan voor beide partijen prettig zijn. Het heeft tot voordeel dat de canon bij actualisatie, wat daar verder ook van zij, een minder grote sprong maakt, zij het omhoog dan wel omlaag, omdat de waardeontwikkeling van de erfpachtaak in grote lijnen de cpi volgt, zeker indien gekeken wordt naar de verhouding tussen die waarde en de rente.
16. Het nadeel voor de erfpachter is uiteraard dat de canon in het algemeen jaarlijks met circa 2% zal worden verhoogd. Dat is immers het historisch gemiddelde inflatiepercentage. Om dit nadeel glad te strijken zal het te hanteren canonpercentage bij het actualiseren van de canon hieraan aangepast dienen te worden. Ik kom hierop later nog terug.

Waardeontwikkeling. Waarde erfpachtaak en canonpercentage

Waardeontwikkeling

17. Een algemeen door gemeente gehanteerde motivatie voor het actualiseren van de canon is dat de toegenomen waarde van de grond aan de gemeente dient toe te vallen. De achterliggende gedachte daarvoor kan hier onbesproken blijven, omdat de gemeente Utrecht al in 1989 heeft besloten dat die gedachte niet meer van deze tijd is. De gemeente kan er dus eenvoudig voor kiezen de canon zo vast te stellen dat deze een redelijke vergoeding is voor de geleverde erfpachtaak, vergelijkbaar met de financiering van de aankoop van grond. Zij heeft dan een redelijke vergoeding voor het door haar in gebruik gegeven perceel. Het risico van stijging of daling van de grond ligt dan bij de erfpachter. Deze toedeling sluit veel beter aan bij de waarde van erfpachtrechten in de markt. Deze bewegen immers ook mee met de waardestijging en -daling van huizen in volle eigendom. De marktperceptie is dus reeds dat waardestijging of -daling de erfpachter toekomt. De in



1989 gekozen uitgangspunten sluiten beter aan bij de bestaande perceptie van de consument en de waardering van erfpacht in de markt.

18. SEBU geeft de gemeente in overweging zich onafhankelijk te laten informeren over deze marktperceptie.

Waarde erfpachtzaak

19. In principe is het redelijk indien de erfpachters op gelijke wijze behandeld worden als de erfpachters die vanaf 1989 een eeuwigdurend erfpachtrecht hebben gekregen. Dat zou meebrengen dat als grondslag voor de canonherziening de waarde van de betreffende erfpachtzaak in 1989 wordt gekozen en dat deze waarde, indien daarvoor wordt gekozen, slechts wordt geïndexeerd. Met die indexatie dient dan in het canonpercentage wel rekening te worden gehouden.
20. De AB1974 bevatten geen indicatie ten aanzien van de herziening en de gemeente heeft de vrijheid om bij het vaststellen van de canon aan te sluiten bij het beleid dat zij reeds ten aanzien van de meerderheid van de erfpachters voert. Er zijn dus geen juridische belemmeringen om de erfpachters met een recht waar de AB1974 van toepassing zijn gelijk te behandelen.
21. Indien de gemeente er desondanks voor kiest om (in afwijking van de andere, veel grotere groep erfpachters) de waardeverhoging van de grond bij canonherziening wel te incasseren, dan dient de canongrondslag in ieder geval vanaf dat moment (van de canonherziening) niet meer te worden geactualiseerd aan de hand van de grondwaardeontwikkeling. Daarnaast zal er in dat geval, nu de betreffende erfpachters aldus aanzienlijk meer bijdragen aan de gemeentekas, geen enkele twijfel mogen blijven bestaan over de redelijkheid van de canon los van het gelijkheidsbeginsel. De gemeente zal dus, uitgaande van de gangbare theorie over hoe de canon moet worden bepaald, zeer ruimhartig jegens de erfpachters te werk moeten gaan.
22. Hoe de grondwaarde zal worden vastgesteld kan SEBU niet aangeven. Een bepaalde gematigde grondquote van de WOZ-waarde lijkt in zijn algemeen wel de meest voorspelbare methode.

Depreciatie

23. De toedeling van waarde aan de grond bij een bestaande woning is een theoretische kwestie en wordt allocatie genoemd. Grond onder een woning wordt immers niet los verkocht en kan dus niet middels referenties worden bepaald. Daarnaast is de in erfpacht uitgegeven grond minder waard, omdat deze bebouwd is en belast met het erfpachtrecht en alle beperkingen die dat meebrengt.
24. Uit het arrest van gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 20 januari 2009² blijkt dat de depreciatie bij stedelijke erfpacht in het algemeen tussen de 40 en 45% bedraagt. Gezien hetgeen SEBU bij punt 21 hiervoor heeft aangevoerd, lijkt een depreciatie van 45% voor de hand te liggen.

² ECLI:NL:GHARN:2009:BJ1964, rov 2.25



Canonpercentage

25. Het canonpercentage bepaalt welke vergoeding de erfpachter voor de waarde van de erfpachtzaak betaalt. Dit percentage is sterkt te vergelijken met rente op financiering van de aankoop van een huis. Het alternatief voor erfpacht is immers dat de erfpachter de grond koopt met van de bank geleend geld. Die mogelijkheid biedt de gemeente erfpachters van eeuwigdurende erfpachtrechten ook. Zij dienen dan eerst een afkoopsom te betalen voor het omzetten van het voortdurende erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht, waarna zij tegen betaling van de administratiekosten de bloot eigendom kunnen kopen. Deze twee stappen gezamenlijk staan gelijk aan het kopen van de bloot eigendom van het voortdurende erfpachtrecht.
26. In het algemeen wordt ook langs deze lijn naar het canonpercentage gekeken. Dit percentage is een samenvoeging van drie onderdelen die ook bij de rente een rol spelen. Het betreft de rente op staatsleningen voor de periode waarvoor de canon wordt vastgesteld, de inflatieverwachting en het kosten- en risicodeel.
27. Het percentage dient zo te worden vastgesteld dat een redelijk denkende consument met kennis van zaken naar redelijkheid zal kunnen besluiten niet de blote eigendom te kopen maar het voortdurende erfpachtrecht met canon. Dat betekent dat de canon, ook naar de toekomst bezien, een gelijkwaardige financiële last dient te zijn voor het gebruik van de grond als bij aankoop daarvan. Indien dit niet het geval is, namelijk in de situatie dat een redelijk denkende consument met kennis van zaken, gezien de hoogte van de bedongen canon en de herzieningsmogelijkheid daarvan, altijd voor de aankoop van de grond zal kiezen, dan is die canon te hoog en het herzieningsbeding onredelijk. Dat zal in zijn algemeenheid liggen aan de onredelijke wijze waarop de grondwaarde wordt bepaald of het canonpercentage wordt vastgesteld.

Rente op staatsleningen

28. Het canonpercentage is doorgaans gebaseerd op de rente op langlopende staatsleningen indien het herzieningstijdvak ook langdurig is (bijvoorbeeld 50 jaar). SEBU acht dit een redelijk uitgangspunt. Indien het erfpachtrecht op een vaste termijn wordt omgezet in volle eigendom, dan kan dit in het canonpercentage worden verwerkt, vergelijkbaar met aflossing bij een hypothecaire lening.

Inflatie

29. Indien de canongrondslag na verloop van tijd wordt aangepast aan de ontwikkeling van de grondwaarde of indien de grondwaarde naar dat moment wordt geïndexeerd dan is er geen reden om een inflatievergoeding op te nemen in het canonpercentage. De grondslag voor de vergoeding neemt in dat geval immers in relatieve zin niet af in waarde, zoals dat bij een geleend bedrag het geval is. De rente dient in dat geval te worden afgeslagen voor het daarin vervatte deel dat ziet op vergoeding van de inflatie.
30. Indien de canon daarnaast nog elk jaar wordt aangepast aan de inflatie, dan dient het canonpercentage ook daarvoor te worden afgeslagen. Ware dit anders dan loopt de verhouding tussen de rente op een lening en de canon spaak, nu die rente op een lening niet wordt geïndexeerd. Feitelijk wordt via het indexatiebeding de canon ook jaarlijks waardevast gehouden, zodat de opbrengst van de gemeente tot aan het actualisatiemoment veel hoger ligt dan bij een tot dat moment vaste rente. Gemiddeld zullen beide vergoedingen echter gelijk horen te zijn, zodat de aanvangscanon op basis van een lager percentage moet worden vastgesteld.



Kosten en risico

31. Het risicodeel in de rente is gebaseerd op de het verhaalsrisico van het geleende bedrag en/of de rente. Bij erfpacht blijft de grond en dus ook de grondwaarde eigendom van de gemeente, zodat er geen verhaalsrisico bestaat voor de grondwaarde. Voor een risico-opslag is dus geen reden. Daarnaast kan de canon, indien deze niet wordt voldaan, middels artikel 5:87 lid 2 BW worden verhaald op de waarde van de gehele zaak. De gemeente heeft middels dit artikel aldus de sterkst mogelijke verhaalspositie. Zij heeft niet slechts verhaal op de door haar uitgegeven grond, maar evengoed op de door de erfpachter bekostigde (en aan hem in economische eigendom toebehorende) opstal.
32. Het kostendeel kan op een redelijk, met de werkelijke kosten overeenstemmend bedrag worden gesteld. Dat is bij voorkeur een vast bedrag bepaald, los van de canon. Dat betekent dat het geen onderdeel uitmaakt van het canonpercentage. Het kostendeel zal immers voor een erfpachtrecht met een hoge canon niet hoger zijn dan voor een erfpachtrecht met een lage canon. In beide gevallen dient de canon te worden geïnd en administratief bijgehouden. De daarvoor benodigde handelingen zijn niet afhankelijk van de hoogte van de canon.

Redelijke canon

33. SEBU acht het redelijk dat de gemeente onderzoek laat doen naar de wijze waarop het canonpercentage moet worden ingevuld zodat de canon bij herziening op een zodanig niveau komt dat een redelijk denkende consument met kennis van zaken een gelijke afweging zal maken tussen beide opties. Een dergelijk onderzoek zal kunnen onderbouwen wat een juist en redelijk canonherzieningsbeding behelst. SEBU zou graag in de gelegenheid worden gesteld om op een conceptversie van een dergelijk onderzoek te mogen reageren.
34. Indien de gemeente aansluiting zoekt bij andere stedelijke erfpacht, bijvoorbeeld via een benchmark, dan nog acht SEBU het nodig om voorgaand onderzoek te verrichten, omdat de systemen van andere steden vaak zijn opgesteld in een situatie dat de erfpachter reeds is gebonden en dus geen vrije keus heeft tussen voortdurende erfpacht en koop van bloot eigendom en omdat de betreffende erfpachter, indien hij die keus wel heeft, die slechts kan maken vanuit de positie waarin hij als erfpachter reeds verkeert. Het betreft dus een gebonden economische dwangpositie. Die gebonden positie is vergelijkbaar met de positie van de erfpachters die een voortdurend erfpachtrecht hebben op basis van de AB1974. Ook bij die erfpachtrechten hanteert de gemeente als waardeverhogend argument dat de erfpachters nu eenmaal gebonden zijn aan bepalingen die een hoge canon meebrengen en dat dus de waarde van de overstap naar eeuwigdurende erfpacht voor hen kostbaar is. Er is dus bij die systemen geen situatie waarin een vrije en ongebonden positie bestaat en de consument kan kiezen voor erfpacht of eigendom. Daarom zal moeten worden nagegaan of het systeem zodanig is dat die ongebonden consument inderdaad in redelijkheid een echte keuze zal kunnen maken en bijvoorbeeld in de helft van de gevallen in vrijheid voor erfpacht zal kiezen.
35. De verwachting van SEBU is dat bij een redelijke canon en een herzieningsbeding de volgende elementen een rol spelen.



De canon zal lager moeten zijn dan de rentelast van een hypothecaire lening van de aankoop van het in erfpacht uitgegeven perceel.

36. Bij de aankoop van een perceel wordt over de lening die daarvoor nodig is (of kan zijn) een rente betaald. Deze rente bevat een inflatievergoeding, omdat op het moment dat de lening wordt terugbetaald, het bedrag in absolute zin even hoog is als het geleende bedrag maar in relatieve zin, als gevolg van de geldontwaarding, aanzienlijk lager. Daarnaast bevat de rente een vergoeding voor het lenen van het geld zelf en een risico- en kosten vergoeding. Dat risicodeel ziet, zoals hiervoor reeds toegelicht, op de mogelijkheid dat het geleende bedrag en de jaarlijkse rente niet zal worden (terug)betaald en niet kan worden verhaald op de met hypotheek belaste zaak. Dit deel zal hoger zijn naarmate het bedrag van de lening hoger is en dichter bij de waarde van de met hypotheek belaste zaak ligt. Het kosten deel heeft betrekking op het innen van de rente.
37. De eigenaar van de grond heeft, afgezien van publiekrechtelijke regelingen, geen belemmering in het gebruik van de grond. Ook de waardevermindering daarvan valt geheel aan hem toe. Als hij de lening aflost, dan heeft hij verder geen financieringslasten meer.
38. Bij erfpacht geldt dat de canon, na de termijn waarvoor de canon is vastgesteld, zal worden aangepast. Dat kan op verschillende manieren gebeuren.
39. Het kan aan de hand van de ontwikkeling van de waarde van de in erfpacht uitgegeven zaak in de markt. In dat geval is de algemene verwachting dat de waarde sneller toeneemt dan de aanpassing aan de inflatie. Omdat de canon op dat moment weer over de actuele waarde wordt vastgesteld, zal de inflatievergoeding die in de hypothecaire rente zit uit dat percentage moeten worden gehaald en nog een extra deel omdat grondwaarde harder stijgt. Zoals gezegd acht SEBU een dergelijke keuze in strijd met het gelijkheidsbeginsel.
40. Het kan aan de hand van de inflatie (cpi). In dat geval wordt de bij aanvang gehanteerde grondwaarde geïndexeerd naar het moment van herziening. Het rentepercentage dient dan ontdaan te worden van de inflatievergoeding maar niet meer dan dat.
41. De waarde kan gefixeerd worden op de bij aanvang vastgestelde waarde. Deze situatie lijkt het meest op financiering van aankoop van grond, omdat ook in dat geval het geleende bedrag gelijk blijft. Het canonpercentage kan dan gelijk gesteld worden aan de redelijke hypotheekrente voor dezelfde rentevast-periode, met uitzondering van het risicodeel. In deze situatie kan er overigens ook voor gekozen worden de erfpachter de lengte van de canonvastperiode zelf te laten bepalen, zoals dat bij de rentevastperiode gebruikelijk is.

De canon zal moeten kunnen stijgen maar ook dalen

42. Het voordeel van erfpacht voor de erfpachter is er (afgezien van - als het goed is - van lagere financiële lasten) slechts in gelegen dat de canon in de toekomst ook kan dalen, indien de waarde van de erfpachtzaak en/of het canonpercentage daalt. Alle andere elementen van erfpacht zijn slechts nadelig voor de erfpachter. Omdat de algemene verwachting is dat de canon stijgt, zal dit element geen grote rol spelen.
43. Wederzijdse bevoegdheid de canon te herzien, en daarmee ook de mogelijkheid dat de canon lager wordt, is wel noodzakelijk voor het evenwicht in de herzieningsbevoegdheid.³

³ Zie in dit kader ook de arresten van hof Amsterdam van 16 juni 2020 (ECLI:NL:GHAMS:2020:1788, Erfpachters/SVBN)



Opzeggingsbevoegdheid

44. Indien de canon wordt herzien op een wijze die niet volkomen transparant is, niet slechts indexatie meebrengt, of niet gebaseerd is op de aanvang vastgestelde waarde van de erfpachtzaak, dan is voor de erfpachter niet te voorzien hoe hoog zijn toekomstige financiële last wordt. Hij weet dus niet welke prijs hij voor de door de gemeente geleverde dienst (het gebruik van de grond) zal moeten gaan betalen. In dat geval moet hij de mogelijkheid hebben om dat gebruik van die grond te beëindigen indien hij de prijs te hoog vindt.
45. De opzegbevoegdheid is ook neergelegd in artikel I van de indicatieve lijst bij Richtlijn 93/13. Omdat dit een effectieve opzegmogelijkheid dient te zijn, zal daarbij moeten gelden dat de erfpachter vrijelijk voor die optie kan kiezen en dus, indien hij/zij van die optie gebruik maakt, geen schade lijdt. Dat brengt mee dat de vergoeding die aan hem/haar zal moeten worden voldaan indien hij/zij opzegt gelijk dient te zijn aan de waarde van het erfpachtrecht in de markt alsof dat ongewijzigd was voortgezet. Een lagere vergoeding zou de erfpachter immers oneigenlijk bewegen om niet op te zeggen en de nieuwe, in zijn ogen te hoge, canon te aanvaarden. Daarmee verliest de opzegbevoegdheid zijn noodzakelijke effect.

Zorgvuldige en gelijke behandeling erfpachter

46. SEBU wijst er ter afsluiting op dat de erfpachters met een voortdurend erfpachtrecht onder de AB1974 die jaarlijkse canon betalen, in vergelijking met de erfpachters die een eeuwigdurend erfpachtrecht onder de AB1989 hebben, tot heden financieel reeds zeer zwaar zijn belast. Zij hebben aldus een zeer omvangrijke bijdrage geleverd aan de gemeente kas.
47. De canon die voor hun erfpachtrechten zijn vastgesteld zijn bepaald op 8 tot 10% van de toenmalige grondwaarde. Deze canon is bij de periodieke 10 jaarlijkse canonherziening slechts hoger geworden. Indien de gemeente ten tijde van uitgifte de grond niet in voortdurende erfpacht zou hebben uitgegeven (let wel: de erfpachters hadden geen andere keus), maar hebben verkocht of in eeuwig durend erfpacht zou hebben uitgegeven, dan hadden de erfpachters slechts de financieringslasten daarvan gedragen. Zij zouden de rente over de lenig voor de aankoop of afkoop hebben moeten betalen. Het moge duidelijk zijn dat die rente niet steeds op 8 tot 10% zou hebben gelegen maar beduidend lager. Een rentepercentage van 8 tot 10% kunnen wij ons heden ten dagen nauwelijks meer voorstellen. De rentelast zou dus sterk zijn afgenomen, terwijl de canonlast als gevolg van het voortdurende erfpachtrecht slechts zijn toegenomen.
48. Daar staat tegenover dat de gemeente, indien zij de grond had verkocht of in eeuwigdurende erfpacht zou hebben uitgegeven, over de aldus verkregen bedragen nimmer een rendement had kunnen verkrijgen dat ook maar in de buurt komt van de canon die zij inmiddels feitelijk van de erfpachters heeft ontvangen. De opbrengst van de voortdurende erfpachtrechten voor de gemeentekas is daarmee, zelfs zonder verhoging van de canon, exceptioneel hoog. Geen enkele andere gangbare investering zou een dergelijk rendement hebben opgebracht.
49. De erfpachters zijn dus ten opzichte van andere vergelijkbare gebruikssituaties van de grond zeer zwaar belast en de gemeente heeft de afgelopen decennia een zeer hoge opbrengst op haar grond gegenereerd. Deze oneigenlijke behandeling heeft SEBU voor de huidige situatie reeds aan de rechter voorgelegd. Voor de situatie na 50 jaar is het aan het



college en de raad om deze scheve situatie te herstellen en alle erfpachters gelijk te trekken. Herziening van de bepalingen biedt die gelegenheid en dwingt daar ook toe.

Met het voorgaande hebben SEBU en de erfpachter getracht hun visie zo helder mogelijk te verwoorden. Tijdens de ronde tafelgesprekken zullen zij dit standpunt nader toelichten en, indien nodig, nader onderbouwen. Zij worden daarnaast graag in de gelegenheid gesteld zich uit te laten over concrete wijzigingen die het college aan de gemeenteraad voor wil leggen, zodat zij ook de gemeente van hun visie daarop op de hoogte kunnen stellen. Zij wenst te gemeente veel wijsheid toe en gaat er vanuit dat er een eerlijke en evenwichtige uitkomst zal volgen, waarin alle erfpachters even zwaar worden belast voor de mogelijkheid en het recht in de mooie stad Utrecht te leven.

Vriendelijke groet,

5.1.2 e



// Bijlage B. 20231228 SEBU brief aan B&W 28 december 2023 (3 pagina's)

Aan: College van B&W Utrecht

Datum: 28-12-2023

Onderwerp: verzoek om gesprek over erfpacht-situatie

Geacht college,

Wij, de Stichting Erfpacht Belangen Utrecht, vragen om een gesprek met u over een dringende situatie op het gebied van de erfpachtsituatie van 1.200 inwoners.

De Stichting Erfpacht Belangen Utrecht behartigt de belangen van erfpachters van door de gemeente Utrecht aan die erfpachters in erfpacht uitgegeven gronden onder voortdurende erfpacht.

Waar gaat het om

In Utrecht zijn nog 1.200 particuliere erfpachters van woningen die vallen onder voortdurende erfpachtcontracten. Dat wil zeggen, dat zij de erfpacht niet hebben afgekocht en altijd canon blijven betalen. Voor 200 van hen lopen de huidige canonprijzen in 2027 en volgende jaren af en worden deze herzien. Voor 1.000 van hen is dit het geval tussen 2034 en 2040. Allen vallen onder erfpachtcontracten van vóór 1989. Waarom deze datum van belang is leggen wij hierna uit.

In 1989 is het erfpachtbeleid van de gemeente Utrecht herzien. De gemeente vond het niet meer in de tijdgeest passen dat bij erfpacht de waardevermindering van de woning aan de gemeente ten goede zou komen. Daarom werd in 1989 eeuwigdurende erfpacht ingevoerd. Daarbij betaalde de (aanstaande) eigenaar de grondwaarde en was daarmee voor altijd van enige verdere canonbetaling af - alsof hij eigenaar was. In 2015 is de gemeente helemaal afgestapt van erfpacht en wordt grond alleen nog in eigendom uitgegeven. De erfpachters met eeuwigdurende erfpacht konden op verzoek hun erfpacht om laten zetten in eigendom.

Over de erfpachters van vóór 1989, met voortdurende contracten, werd destijds (1989) door de afdeling grondzaken aanbevolen dat zij door middel van een renteconversie ook eeuwigdurend erfpacht zouden kunnen verkrijgen. Daartoe heeft de gemeente echter niet besloten.

In de loop der jaren zijn aan de erfpachters van vóór 1989 mogelijkheden geboden om hun erfpachtrechten af te kopen en op die manier de erfpacht om te zetten naar eeuwigdurend afgekochte contracten. De voorwaarden daarbij waren echter voor de erfpachters zo ongunstig dat maar een handvol erfpachters van deze mogelijkheid gebruik heeft gemaakt.

In 2017 heeft de gemeente een nieuwe conversieregeling aangeboden aan de erfpachters van vóór 1989 (2.700 bewoners). Daarvan hebben ongeveer 1.200 erfpachters gebruik gemaakt. Die 1.200 zijn bestaande erfpachters of latere aankopers van erpachtwoningen. Deze hebben ofwel de erfpacht afgekocht, ofwel de canon vastgeklikt. De regeling werkte per situatie en wijk geheel verschillend uit. Zo werd de wijk Rijsweerd, met vooral jaarlijkse canonbetalers, onevenredig belast door de conversieregeling. De conversieregeling is namelijk gebaseerd op de WOZ-waarde en deze is in de wijk Rijsweerd in de loop der jaren relatief veel harder gestegen ten opzichte van de initiële grondwaarde dan in andere wijken. Toch hebben ook in Rijsweerd erfpachters afgekocht of vastgeklikt – waarbij dit laatste vaak leidde tot een 2x zo hoge canon. U mag dan ook niet verbaasd zijn dat de beslissingen tot afkoop of vastklikken werden ingegeven door angst voor wat de gemeente zou gaan doen in de toekomst en niet omdat de conversieregeling als gunstig werd ervaren. Afkoopsommen liepen in Rijsweerd op tot over €200.000.

Meer dan de helft van de erfpachters van vóór 1989 uit alle betreffende wijken heeft niet afgekocht of vastgeklikt. Dit had te maken met het niet kunnen betalen en/of financieren van de afkoopsom of de vast te klikken canon, mogelijke plannen om het huis te verkopen, men achtte de regeling niet gunstig en disproportioneel of had principiële redenen vanwege ongelijkheid met het erfpachtbeleid van na 1989. Ook zijn er mensen die er vertrouwen in hielden dat de gemeente voor de periode na 2027 en 2034 met een redelijk voorstel zou komen.

Er is geen spijtoptantenregeling voor de conversieregeling van 2017. In die zin, dat de conversieregeling nog wel steeds geldt, maar de te betalen bedragen zijn zozeer gestegen dat dit voor de huidige bewoners geen optie meer is. Het is simpelweg niet te betalen.

Procederen en rechtsbeschermingspositie

Vanwege de onbetaalbaarheid en de oneerlijke situatie ten opzichte van het erfpachtbeleid vanaf 1989, zijn erfpachters in 2016/2017 in gesprek geweest met de gemeente. Wij hebben ons verenigd in de stichting SEBU waar meer dan 400 erfpachters bij aangesloten zijn. Dit zijn erfpachters uit meerdere wijken, zowel erfpachters die niet in zijn gegaan op het conversieaanbod als erfpachters die onder protest hebben afgekocht/vastgeklukt. Helaas hebben deze gesprekken niet geleid tot een oplossing. De raad gaf aan dat we maar moesten gaan procederen. Dat is gebeurd. Dat heeft heel veel tijd, geld, vrije dagen en (negatieve) energie gekost. Zowel de rechtbank als het gerechtshof hebben de gemeente gevraagd of zij iets voor de erfpachters wilden doen. Dat wilde de gemeente niet, ook niet in een mediation onder auspiciën van het gerechtshof. Bij de rechter gaf de advocaat aan dat de gemeente geen reden zag de contracten te herzien: ‘..er worden hoge canons gevraagd, gewoon omdat het kan met deze contracten’. Daarmee gaf de gemeente in wezen aan dat zij het recht op wonen voor deze kleine groep met nog een archaïsch erfpachtcontract opzijzet voor een verdienmodel voor de gemeente – gewoon omdat het kan... De erfpachters hebben in de rechtszaken aan het kortste eind getrokken. De zaak ligt nu voor bij de Hoge Raad.

Wij denken dat het inmiddels wel algemeen bekend is, dat erfpachters een hele slechte rechtsbeschermingspositie hebben. De erfpachters zijn daardoor aangewezen op hun bestuurders en hun vertegenwoordigers in de gemeenteraad. Die hebben echter een breder belang, zoals de gemeentelijke inkomsten. Hierdoor voelt deze relatief kleine, onbeschermd groep, zich een roepende in de woestijn. SEBU heeft meermalen zowel raadsleden als de wethouder benaderd. Echter zonder enig resultaat of zelfs zonder dat een gesprek mogelijk was.

Aangekondigde herziening Algemene Bepalingen, aanleiding verzoek gesprek

De afdeling grondzaken heeft 8 december jl. onze stichting een brief gemaild over de herziening van de algemene bepalingen na afloop van het eerste tijdvak van 50 jaar. Op hetzelfde moment heeft de gemeente ook de 1.200 erfpachters een brief gestuurd.

Wij zijn geschrokken van de inhoud van de brief en de aangekondigde voorstellen. De aangekondigde canon is uitermate hoog, blijft altijd bestaan en wordt jaarlijks met 2% cumulatief verhoogd. Voor de erfpachters die destijds tegen betaling van de gehele grondwaarde vijftig jaar hebben afgekocht, behelst het voorstel dat zij opnieuw minimaal de grondwaarde moeten betalen. Dit, terwijl buurtgenoten die wonen op dezelfde gronduitgifte en die onder de regeling AV1989 vallen niets meer hoeven te betalen. Die hebben immers destijds met de betaling van één keer de grondwaarde eeuwigdurend afgekocht. Overigens hebben ook de erfpachters die jaarlijks canon betalen met deze canons ruimschoots in de loop der jaren de initiële grondwaarde betaald. In de regel wordt nu zelfs door de hoogte van de canon elke drie jaar opnieuw de initiële grondwaarde afgedragen.

De berekening van de grondwaarde wordt in de aangekondigde herziening gedaan op basis van de WOZ-waarde, tenzij de grondwaarde uit de grondprijzenbrief hoger is. Het betreft een regeling zonder ‘nieten’ voor de gemeente. Als de uit de WOZ afgeleide grondwaarde hoger is dan de werkelijke waarde wordt die hogere waarde genomen. De hoge waardebepaling en canon betekent een aantasting van het woonrecht. Bewoners moeten gedwongen tot verkoop overgaan waarbij de waarde van hun woning is gekelderde en zal blijven dalen. SEBU heeft al reacties ontvangen van erfpachters die in paniek zijn.

In het conceptvoorstel van de gemeente wordt vooral ingegaan op de voorspelbaarheid van de nieuwe regeling. Met andere zaken die voor de erfpachters heel belangrijk zijn is in de conceptregeling geen rekening gehouden: redelijkheid en betaalbaarheid, erfpachters willen in hun huis kunnen blijven wonen en dus niet een zodanig hoge canon of afkoopsom moeten betalen dat dit niet meer mogelijk is, erfpachters willen dat hun huis verkoopbaar is, erfpachters willen dat rekening wordt gehouden met de ongelijkheid van deze kleine groep met die van de erfpachters en het beleid van na 1989 en dat de ongelijkheid ofwel opgegeven wordt dan wel gemitigeerd. En gezien de historie willen erfpachters heel graag op een betaalbare en redelijke wijze van de erfpacht af, snel dan wel door verloop van tijd.

Daarnaast zijn wij verrast niet eerder op de hoogte gesteld te zijn over het proces en wie wanneer betrokken wordt. Wij hebben de afdeling grondzaken daar meermalen om gevraagd maar nog steeds geen antwoord gekregen.

Zo was eerder aangekondigd dat er een tweede rondetafelgesprek zou zijn in het najaar. Dat is er niet geweest en we hebben verder ook geen bericht ontvangen over deze procedure.

Wat vragen wij

Ons verzoek is dat wij met uw college in gesprek kunnen gaan hoe de erfpachters uit deze uitzichtloze situatie kunnen komen. Wij vragen een betaalbare en redelijke regeling (in het licht van het gemeentelijk beleid vanaf 1989), waarbij er rekening mee wordt gehouden dat het om een kleine groep erfpachters gaat die gevangen zit in een regeling die al ver over de houdbaarheidsdatum is en disproportionaliteit en ongelijkheid met zich meebrengt ten opzichte van alle andere huiseigenaren in de gemeente Utrecht. De erfpachters willen dat een einde komt aan deze Kafkaïaanse situatie.

Wij hebben het positieve nieuws gelezen over het effect van de opkoopbescherming in Utrecht - dat meer woningen naar starters gaan door het verbod voor beleggers. Wethouder De Vries van wonen geeft aan: ‘..het sluit aan bij ons uitgangspunt dat wonen geen verdienmodel mag zijn; het is een fundamenteel recht’. Wij roepen de gemeente op met deze blik naar de kleine groep erfpachters te kijken en zich ook voor hen naar zijn eigen uitgangspunten te gedragen en (met excuus voor de vergelijking) niet als de pandjesbaas die de gemeente uit Utrecht wil verbannen. Ook deze kleine groep erfpachters heeft recht op wonen en om niet te worden behandeld als een verdienmodel.

Voor ons is het gesprek dringend, omdat het nieuwe conceptvoorstel er nu ligt, dit nu al invloed heeft op het welbevinden, woongenot en woonrecht van de erfpachters en op de verkoopprijzen en wij eind januari al moeten reageren op het bericht van de afdeling grondzaken. Uiteraard blijven wij in gesprek met de afdeling grondzaken, zoals ook door hen is aangeboden. De nood van de erfpachters is echter dusdanig hoog dat wij na al die jaren echt een hele grote behoefte hebben om ook rechtstreeks met ons bestuur te spreken. Het water staat ons aan de lippen!

In afwachting van een positief bericht vanuit het college van B&W met een uitnodiging voor een gesprek.

Met vriendelijke groet,

SEBU-Erfpacht-Utrecht.nl

Stichtingsbestuur:

<namen>

Raad van toezicht:

<namen>

// Bijlage C. 20240128- Reactie SEBU bijlage (14 pagina's)

Vragen en opmerkingen van de Stichting Erfpachters Belang Utrecht (SEBU) bij het concept financiële uitgangspunten van de gemeente voor herziening van de erfpachtperiode, d.d. 8 december 2023

Utrecht 28 januari 2024

LS,

Wij keuren het concept financiële uitgangspunten ten stelligste af, en vragen uw aandacht voor de volgende opmerkingen en vragen.

- 1. De erfpachtregeling moet *betalbaar* zijn; zo moeten erfpachters in hun huis kunnen blijven wonen en moet de erfpachter verbeteringen en onderhoud (b.v. van verduurzaming) kunnen financieren.**

Ter illustratie voorbeeld casus 1:

Conversie aanbod geldig in januari 2018	Voorstel nieuwe voorwaarden (2024)
Afkoop: ±€20.000	Afkoop: ±€150.000
Vastklikken: ±€1.000 per jaar v.a. 2018 terwijl eerder al afgekocht tot 2040	Canon: ±€4.000 plus jaarlijks +2%

Ter illustratie voorbeeld casus 2:

Conversie aanbod geldig in januari 2018	Voorstel nieuwe voorwaarden (2027)
Afkoop: ±€140.000	Afkoop: ±€360.000
Vastklikken: ±€7.000 per jaar v.a. 2018 terwijl canon tot 2027 ±€4.000 is	Canon: ±€9.500 plus jaarlijks +2 %

Uit casus 1 blijkt dat bij het voorstel voor de nieuwe voorwaarden in 5 jaar tijd al meer betaald wordt aan canon dan het afkoopbedrag dat in 2018 al aanleiding gaf om niet akkoord te gaan. Deze canon zal tevens eeuwigdurend dienen te worden betaald.

Zowel de afkoop als de canon kan ertoe leiden dat mensen hun huis moeten verkopen.

Voor de helderheid, het betreft in veel gevallen erfpachters met een gemiddeld inkomen dan wel een klein pensioen.

Is de gemeente het met ons eens dat de erfpachters in hun huis moeten kunnen blijven wonen en verbeteringen kunnen financieren (b.v. voor verduurzaming)? En niet eventueel gedwongen worden door de erfpachtregels om te verkopen?

2. Huizen moeten verkoopbaar blijven zonder veel verschil in prijs met afgekochte huizen of huizen in eigendom.

Nu zijn er praktijkgevallen waarbij een buurman in een aanliggende straat, die na 1990 een huis op grond in erfpacht volgens de AV89 heeft gekocht, niets meer hoeft te betalen. Zie citaat uit het bijlagenboek bij punt 19.

Is de gemeente het met ons eens dat huizen verkoopbaar moeten blijven zoals hierboven omschreven?

3. Erfpacht moet eindig zijn want de gemeente hoeft en moet erfpacht niet als verdienmodel te zien, maar toewerken naar gelijke behandeling van al zijn burgers.

De gemeente moet niet in verleiding komen om (tekorten in) de begroting te vullen met erfpacht inkomsten van deze kleine groep burgers/erfpachters.

Bij het rondetafelgesprek in maart 2023 formuleerden we het als volgt: “Daarnaast stelt SEBU ook voor dat de nieuwe bepalingen ook voorzien in een wijze waarop het erfpachtrecht binnen een vaste termijn kan worden omgezet in vol eigendom, al dan niet door daarmee in het bepalen van de canon rekening te houden.”

Is de gemeente het met ons eens dat de erfpacht eindig moet zijn, ook voor de kleine groep die er nu nog steeds mee te maken heeft?

4. Houdt u er rekening mee dat het gaat om een laatste groep erfpachters? Wil de gemeente overwegen om een regeling te maken die de erfpachters met contracten van voor 1989 (2,5%) in een positie brengt die de ongelijkheid met de erfpachters met contracten van na 1989 (97,5%) mitigeert?

Waarom volhardt de gemeente voor slechts een heel klein percentage van alle erfpachters in het al meer dan 35 jaar geleden door hen zelf bekritiseerde beleid?

Voor de duidelijkheid willen we hier nog onderstrepen dat het om inkomsten voor de gemeente gaat en niet over kosten die de erfpachters dienen te vergoeden. Die kosten hebben de erfpachters AB1974 al ruimschoots vergoed en de erfpachters AB1983 in ieder geval al 1 keer.

Waarom dan slechts bij een hele kleine groep nog deze last neerleggen?

Het betreft nu slechts nog een paar procent van alle erfpachters in de gemeente Utrecht die bij dienen te dragen aan het algemeen belang terwijl er niets tegenover staat wat niet voor de overige erfpachters zou gelden.

Bij het rondetafelgesprek in maart 2023 formuleerden we het als volgt: “De erfpachters zijn dus ten opzichte van andere vergelijkbare gebruikssituaties van de grond zeer zwaar belast en de gemeente heeft de afgelopen decennia een zeer hoge opbrengst op haar grond gegenereerd. Deze oneigenlijke behandeling heeft SEBU voor de huidige situatie reeds aan de rechter voorgelegd. Voor de situatie na 50 jaar is het aan het college en de raad om deze

scheve situatie te herstellen en alle erfpachters gelijk te trekken. Herziening van de bepalingen biedt die gelegenheid en dwingt daar ook toe.”

5. **Op welke wijze zijn de grondquote percentages bepaald? Kunt u de onderbouwing geven waaruit blijkt dat deze percentages leiden tot een reële grondwaarde?**
6. **Kunt u aangeven waarom er in Utrecht geen depreciatie wordt toegepast terwijl er in andere steden zoals Amsterdam, waar u in het document aan refereert, wel depreciatie wordt toegepast? Zie ook: Hof Amsterdam, arrest inzake Broeren de Staat, erfpachtcanon; uitspraak 18-07-2023**
7. **Waaruit blijkt dat de grondwaarde is bepaald exclusief BTW, voordat de canon wordt berekend?**
8. **Bij de vaststelling van het canonpercentage wordt gerekend met 1,1% kostenopslag.**

Er wordt aangegeven dat het gaat om een risico-opslag en een opslag voor administratiekosten. Dit is meer dan 40% van het canonpercentage. Kunt u onderbouwen om welke risico's en welke administratie dit precies gaat en hoe dit zich vertaalt naar een percentage van 1,1%? Banken bijvoorbeeld rekenen met veel lagere risico opslag.

Zie <https://www.rabobank.nl/particulieren/hypotheek/hypotheekrente/rente-opslag-hypotheek>

9. **Wilt u de methode (laatste canon + 2% per jaar) van de NHG voor erfpacht in overweging nemen?**

Deze voorwaarden voor toekennen van NHG zijn bepaald zodat de NHG garant kan staan in een stabiele situatie vergelijkbaar met hypotheeken. Voor huizen met erfpacht waar de canon sterk kan variëren aan de hand van WOZ-waarden, zoals nu bij einde tijdvak, kan de NHG niet garant staan.

10. **Laat u de nieuwe regeling toetsen door de NHG? Zo nee, waarom niet?**

11. **In de conversieregeling 2017 kan de canon worden vastgeklekt, waarom komt dit niet terug in de uitgangspunten?**

12. De gemeente heeft in eerdere communicatie aangegeven dat de langlopende grondwaardeontwikkeling ongeveer 2% per jaar is. Wil de gemeente overwegen om dit als basis te nemen i.p.v. de nu veel sterker stijgende of fluctuerende WOZ+grondquote?

Denk hierbij ook aan de investeringen in de huizen die de WOZ verhogen en leiden tot een hogere canon/afkoopsom. Dit zou geen invloed moeten hebben op de waarde van de grond.

13. Uit de brief en concept: 1.3 Er gaat wat veranderen: eerste tijdvak van de AB 1974 loopt af

“De nieuwe voorwaarden moeten wel voldoen aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en redelijk en billijk zijn.”

De afkoopsom bij de huidige conversieregeling is bij een voorbeeldcasus 3 al opgelopen van € 30.000,- in januari 2018 naar € 90.000,- in 2023.

Volgens het herzieningsvoorstel loopt de afkoopsom in deze casus zelfs op naar €180.000,- in 2024!

Vind de gemeente een dergelijke stijging redelijk en billijk?

14. Uit de brief en concept: 3.2 De beoogde wijziging van de AB 1974

“Met het wijzigen van de AB 1974 willen we de erfpachters opnieuw een evenwichtige set erfpachtvoorwaarden aanbieden. De gemeente heeft zich daarbij rekenschap gegeven van de belangen van de erfpachters.”

Op welke wijze heeft de gemeente zich daarbij rekenschap gegeven?

15. Uit de brief en concept: 4.3 Ingekomen reacties tot nu toe

Citaat uit de brief van de Gemeente aan SEBU van 8 dec 2023 Pag. 13 van 17:

“De designaleerde zorgen, wensen en vragen zijn zover dat kon reeds meegenomen in de uitwerking van de beoogde wijziging van de AB 1974.”

Op welke wijze? En is het een kwestie van kunnen of willen?

16. Wil de gemeente echt in gesprek met de 1200 erfpachters om te komen tot een oplossing en hoe ziet de gemeente het vervolgtraject dan?

Zie ook punt 18.

17. Wat zijn dan de kaders en uitgangspunten van de gemeente?

Zie ook de reacties van erfpachters in bijlage 2

18. Over het proces

Bij de rondetafelgesprekken hebben wij oa. de volgende vragen gesteld over het door de gemeente voorgestelde proces.

- a. *“Wij worden daarnaast graag in de gelegenheid gesteld zich uit te laten over concrete wijzigingen die het college aan de gemeenteraad voor wil leggen, zodat wij ook de gemeente van hun visie daarop op de hoogte kunnen stellen.”*
- b. *“SEBU acht het redelijk dat de gemeente onderzoek laat doen naar de wijze waarop het canonpercentage moet worden ingevuld zodat de canon bij herziening op een zodanig niveau komt dat een redelijk denkende consument met kennis van zaken een gelijke afweging zal maken tussen beide opties. Een dergelijk onderzoek zal kunnen onderbouwen wat een juist en redelijk canonherzieningsbeding behelst. SEBU zou graag in de gelegenheid worden gesteld om op een conceptversie van een dergelijk onderzoek te mogen reageren.*
- c. *“In principe is het redelijk indien de erfpachters op gelijke wijze behandeld worden als de erfpachters die vanaf 1989 een eeuwigdurend erfpachtrecht hebben gekregen. Dat zou meebrengen dat als grondslag voor de canonherziening de waarde van de betreffende erfpachtzaak in 1989 wordt gekozen en dat deze waarde, indien daarvoor wordt gekozen, slechts wordt geïndexeerd.”*

Wij willen graag echt in gesprek zijn met de gemeente. Wij verwachten van de gemeente niet alleen heldere reacties op onze inbreng over de inhoud (zoals bij de rondetafelgesprekken) maar ook helderheid over het proces dat gevolgt wordt, zodat wij niet opnieuw verrast worden.

19. Beleid van de gemeente Utrecht sinds 1989.

Citaat 1.

In het bijlageboek behorende bij “Conversie van erfpachtrechten naar AV 1989” is het volgende opgenomen:

“Sinds 1989 heeft de gemeente ander beleid. Daardoor heeft bijna 90% van alle erfpachters (ca. 48.000) niet met een canon te maken. Wie een woning kocht die gebouwd is vanaf 1989 op grond uitgegeven door de gemeente, kocht standaard de canon voor altijd af (eeuwigdurend).

Deze erfpachters hoeven dus niet te betalen voor het gebruik van de grond.”.

Citaat 2.

"Voorstel aan de Raad" d.d. 2-11-2017 opgesteld door 5.1.2 van de Ontwikkelingsorganisatie Ruimte

1. 1.1 Erfpachtrechten waarvan de canon niet eeuwigdurend is afgekocht **passen niet** binnen het huidige grondbeleid.

*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 waardeestijging van het woonperceel.*

Bovenstaande citaten geven duidelijk aan dat de gemeente al bijna 35 jaar een beleid voert waarbij grondwaardestijging toe dient te komen aan de erfpachter.

In bijlage 1 treft u nog meer uitingen van de gemeente waarin de gemeente zelf kritiek uit op de erfpachtvoorwaarden AB1974 en AB1983.

De nu voorliggende voorstellen tot herziening van de algemene voorwaarden (AB1974 en AB1983) komen op geen enkele wijze tegemoet aan deze kritiek en het inmiddels reeds 35 jaar geldende nieuwe beleid. Sterker nog, de in de bijlage genoemde kritiekpunten verslechteren zelfs.

Is de gemeente voor deze restgroep erfpachters teruggekomen op dit standpunt? Zo ja, waarom?

Tot zover onze vragen en opmerkingen. Met dank voor uw aandacht en in afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Stichting Erpachters Belang Utrecht

Bijlagen:

1. Bijlage bij punt 19
2. Reacties van erfpachters nav de in december door de gemeente gestuurde brief

Bijlage 1: bij punt 19

OORSPRONKELIJKE CONTEXT ERFPACHT EN ERFPACHTVOORWAARDEN

1989-6-22-2741 Opmaat naar erfpacht; deel 1 pag. 6 (1)

Erfpacht in Utrecht; Notitie inzake verschillen tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht. (12-1-1988)

Evaluatie Algemene Erfpachtvoorwaarden 1974 en 1983

De Utrechtse Algemene Erfpachtsbepalingen voldoen goed in die zin dat de hiervoor aangegeven drie doelstellingen prima tot hun recht komen.

Toch zijn er enkele kanttekeningen te maken:

- de 10-jaarlijkse herziening van de canon is theoretisch goed geregeld maar praktisch zeer bewerkelijk. Vooral als (zoals nu) geringe of geen canonaanpassingen resulteren. De opbrengsten wegen dan nauwelijks op tegen de kosten.
- de komst van een nieuw burgerlijk wetboek maakt wijziging van een aantal erfpachtsbepalingen juridisch noodzakelijk.
- er is (zoals al eerder gemeld en erkend) in de Algemene Voorwaarden 1983 verzuimd om bij afkoop van de canon een ondergrens in te bouwen ter hoogte van de oorspronkelijke grondwaarde.
- tussentijdse afkoop van de canon (het mag alleen maar tegelijk met de 10-jaarlijkse canonaanpassing) is niet mogelijk.
- de mogelijkheid van afkoop van de canon voor eeuwig en niet voor 50 jaar; thans bestaat het gevoel dat bij afkoop na 50 jaar nog een keer de grondprijs moet worden betaald.

De laatste kanttekening geeft aanleiding te mogen concluderen dat het niet de bedoeling is om na 50 jaar nog een keer de grondprijs te betalen. Evenwel is dat wél wat door de gemeente wordt gesuggereerd bij de introductie van de Conversieregeling 2017 en ook voorstelt bij de herziening van de algemene voorwaarde aan het einde van het 50-jarig tijdvak.

Toelichting:

Bij groene nota de dato 27 juli 1987 heb ik u geadviseerd het huidige erfpachtstelsel te wijzigen en over te gaan naar het stelsel van eeuwigdurende erfpacht zoals dat in de gemeente 's- Gravenhage in 1986 is ingevoerd, waarbij de eenmalige afkoop van de erfpachtscanon is ingevoerd.

U heeft met mijn voorstel ingestemd en bij brief van 12 januari 1988 de Raadscommissie RO/EZ/G gehoord

(zie bijlage).

Ter uitvoering van uw besluiten treft u hierbij aan een concept raadsvoordracht en besluit met de tekst van de nieuwe Algemene Erfpachtsvoorwaarden en een conversieregeling voor de omzetting van de bestaande erfpachtsrechten naar het nieuwe stelsel.

Ondanks dat het College van B&W al in januari 1988 instemt met de wijziging van het erfpachtstelsel naar een eeuwigdurende erfpacht, worden de nieuwe algemene erfpachtvoorwaarden (AV89) pas op 22-6-1989 goedgekeurd en per direct van kracht verklaard. Vervolgens wordt nog in januari 1990 grond in erfpacht uitgegeven onder de inmiddels niet meer van toepassing zijnde algemene erfpachtvoorwaarden (AB83). Je kunt dus stellen dat de gemeente al geruime tijd voornemens was het erfpachtstelsel te wijzigen. Des te vreemder is het dat zelfs een half jaar na invoering van de nieuwe algemene erfpachtvoorwaarden (AV89) er nog grond in erfpacht wordt uitgegeven onder de voorwaarden (AB83) die inmiddels door de gemeente niet meer geldig verklaard zijn voor nieuwe uitgaven van grond in erfpacht.

De commissie voor Ruimtelijke Ordening, Economische Zaken en Grondzaken hebben wij op 9 februari 1988 door middel van een notitie met bijlagen op de hoogte gesteld van de voor en nadelen van het huidige stelsel en mogelijke aanpassingen zulks mede in het licht van de hiervoor genoemde invalshoeken. Volledigheidshalve hebben wij deze notitie in de leeskamer ter inzage gelegd. In de notitie was tevens het voorstel opgenomen om de bestaande algemene erfpachtsvoorwaarden 1983 in zijn geheel te herzien naar het Haagse voorbeeld waarbij een erfpachtstelsel wordt gecreëerd met eeuwigdurende afkoop van de canon. Daarnaast liggen in het Haagse erfpachtstelsel de navolgende uitgangspunten ten grondslag:

- financiële gelijkstelling van erfpachter met eigenaar van grond en
- behoud van zeggenschap door de gemeente op inrichting en beheer van grond en onstallen

Daar komt bij dat het voorstel tot wijziging eveneens is ontstaan naar aanleiding van de canonherzieningen in de wijken Lunetten en Rijnsweerd, die door de erfpachters nogal onvriendelijk zijn ervaren.

Wij hebben u toegezegd met een uitgewerkt advies te komen voor het in beginsel integraal overstappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel waarbij tevens aandacht zal worden besteed aan de financiële gevolgen van een dergelijke overgang.

Door over te gaan naar een nieuw erfpachtstelsel en dat mede te onderbouwen met de ervaringen van erfpachters in de wijken Lunetten en Rijnsweerd, erkent de gemeente min of meer dat deze erfpachters een grond hebben om het vigerende erfpachtstelsel als onvriendelijk te ervaren. Waarom dan nu een conversieregeling opstellen die de erfpachters als nóg onvriendelijker ervaren? De nieuwe voorstellen voor de herziening van de algemene voorwaarde aan het einde van het 50-jarig tijdvak, zijn zelfs nóg ongunstiger.

1989-6-22-2741 Opmaat naar erfpacht; deel 2 pag. 7 (5)
Gedrukte verzameling 1989 nr. 228
Toelichting nieuwe algemene voorwaarden.

In de nieuwe voorwaarden doet de gemeente door de invoering van de verplichte eenmalige afkoop van de canon afstand van de waardevermeerdering van de grond. Daarmee wordt de positie van de erfpachter in economisch opzicht nagenoeg gelijkgesteld aan die van de eigenaar van de grond.

Door betaling ineens van de grondprijs als afkoopsom van de canon is de erfpachter bevrijd van alle financiële verplichtingen tegenover de gemeente. Alleen bij wijziging van het gebruik van de grond dat een economische meerwaarde oplevert dient een aanvullende afkoopsom betaald te worden.

Het accent van de gemeentelijke erfpacht komt zoals hiervoor gezegd geheel te liggen op het gebruik van het erfpachtsrecht in het kader van de ruimtelijke ordening en het beheer van de stad (zeggenschap over gebruik van grond en opstal).

Bij de AB83 is ook sprake van betaling ineens van de grondprijs als afkoopsom van de canon. Maar toch is de erfpachter onder de AB83 **niet** bevrijd van financiële verplichtingen! (Gelijkheidsbeginsel !?)

1989-6-22-2741 Opmaat naar erfpacht; deel 2 pag. 9 (7)
Gedrukte verzameling 1989 nr. 228
Verantwoording financiële gevolgen.

De canonherzieningen in Lunetten en in Rijsweerd-Zuid hebben bij de erfpachters veel onbegrip gekweekt. De ongelijkheid tussen eigenaar van grond en erfpachter wordt steeds meer als bezwaarlijk ervaren. Een canonaanpassing leidt nu eenmaal tot een verhoging van de woonlasten. Van de zijde van de erfpachter bestaat een overheersende behoefte aan zekerheid over zijn financiële verplichtingen in de toekomst. Een dergelijke constatering dient een rol te spelen bij een evaluatie van het bestaande stelsel en eventuele aanpassingen.

Ook hier wordt door de gemeente de ongelijkheid erkend. Hoe kan je nu die ongelijkheid denken te herstellen door via een conversieregeling een zeer gepeperde rekening te presenteren? De nieuwe voorstellen voor de herziening van de algemene voorwaarde aan het einde van het 50-jarig tijdvak, maken de ongelijkheid nóg groter.

38. Voorstel tot algehele herziening van de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1983 (Gedr. Verz. 1989, nr. 228).

De heer MIK (PvdA): Mevrouw de Voorzitter! Sinds 1974 geldt voor Utrecht het systeem van voortdurende erfpacht met jaarlijkse canonbetaling voor het grootste deel van het grondgebied. Dat betekent dat de grond die eigendom van de gemeente is, niet in eigendom wordt overgedragen, maar eeuwigdurend wordt verpacht, tegen betaling van een jaarlijkse canon, die periodiek herzien kan worden. Wij hebben in 1983 dat systeem aangepast door de afkoop van de canon voor een periode van maximaal vijftig jaar mogelijk te maken. De hoogte van de canon komt in dat geval ongeveer overeen met de prijs van de grond als ware van verkoop sprake.

Weer een uiting waaruit blijkt dat feitelijk bij afkoop onder de AB83 de grondprijs wordt betaald (**als ware van verkoop sprake!**). De nieuwe voorstellen voor de herziening van de algemene voorwaarde aan het einde van het 50-jarig tijdvak, maakt duidelijk dat je bij afkoop nogmaals de dan geldende volledige (van de WOZ-afgeleide) grondprijs dient te betalen. Terwijl de gemeente zelf als kanttekening bij de ABU74 en ABU83 opmerkt dat het gevoel zou kunnen ontstaan dat na 50 jaar nóg een keer de grondprijs zou moeten worden betaald. Dat gevoel zou dus onterecht zijn. Na 35 jaar is de gemeente dat kennelijk vergeten.

Bijlage 2: Enkele citaten uit reacties die SEBU ontving na.v. de brief van de gemeente in december gestuurd aan de erfpachters over de herziening.

1. De ERFPAATCHANON materie is erg veel en ingewikkeld en het is voor mij (+Achteraf bezien) erg lastig om hierin een juiste afweging en keuze te maken, daar ik mij niet goed heb ingelezen in de materie en het voor mij ook lastig te begrijpen en te behappen is wat ik er tot nu toe over heb gelezen. Ook met name de inhoud van de brieven aan mij van de gemeente Utrecht, welke tot nu toe allemaal verzonden zijn met de post. Ik weet ook niet zelf goed in te schatten of te beoordelen of de inhoud van de laatste brief van de gemeente Utrecht aan mij, voor mij persoonlijk (=maatwerk?) oprecht goed is ingeschat/berekend, en 100% juist is opgesteld door de gemeente Utrecht(?)
Het feit dat juist daar de materie van het Erfpachtstelsel zo ingewikkeld, bij vlagen troebel, niet 100%, transparant en vaak lastig te begrijpen is voor ons "leken"/"consument" en als (gemiddelde) burgers/inwoners van (bijvoorbeeld) Utrecht, het ons niet duidelijk genoeg is of de gemeente naar (Lees: 100%) eer en geweten, "Zonder aanzien des persoons", en in oprecht vertrouwen heeft gehandeld en voor ons ALLEN het beste voor heeft.(=??)
En daarmee het beste aanbod (PER HUISHOUDEN) heeft gedaan voor ons Erfpachters, vanaf 2017 tot op heden.
"Korter" gezegd:
HOE KAN IK ER OOK (NU) BLINDELINGS VANUIT GAAN EN EROP VERTROUWEN, DAT DE GEMEENTE UTRECHT ALTIJD HET JUISTE EN BESTE MET MIJ (EN ONS) VOORHEEFT, EN DE BEREKENINGEN EN HET "MAATWERK" PER ERFPACHTER, ALLEMAAL ALTIJD 100% ZORGVULDIG EN JUIST HEEFT UITGEVOERD?
Juist daar het Erfpachtstelsel zo ondoorzichtig en ingewikkeld is en dat de gemeente Utrecht misschien/wellicht daarom juist daar (gretig) gebruik van gemaakt heeft, dus van onze gebrek aan kennis en inzicht in het Erfpachtstelsel, juist mede daarom ons al in 2017 voor "Het blok" heeft gezet met de inhoud van hun aanbod, en "Met de rug tegen de muur" heeft gezet, wat betreft de inhoud van hun brieven, mbt de conversie en herziening van het Erfpachtstelsel/canon.
... heeft de gemeente Utrecht tot nu toe NIET het "allerbeste" met ons voor gehad en ook niet voor 100% aan onze belangen gedacht. En ook niet altijd (oprecht) 100% zorgvuldig en betrouwbaar (LEES ook: objectief) gehandeld.(!!!!!!)
2. ...Toen mijn vrouw en ik ons nieuwbouwhuis kochten 33 jaar geleden waren wij ons werkelijk van geen kwaad bewust. Bouwfonds ned gem "verkocht" ons de erfpacht als joh daar moet je je helemaal niet druk over maken dat is over 50 jaar pas. Nu betaal je 50 jaar lang 25 gulden per jaar. Dat is toch niks. Als argeloze nitwit van 28 jaar trap je daar gewoon in. Ja, dan moet je ooit eens eeuwigdurend afkopen voor een paar duizend gulden natuurlijk maar dat moet geen probleem zijn toch? Zou vertelde de man van Bouwfonds ons. Je denkt fijn we hebben een mooi nieuw huis. Natuurlijk heb ik af kunnen kopen in het verleden voor veel lagere bedragen. Echter die voorstellen destijds gedaan kwamen steeds op het verkeerde moment voor ons. Bij het eerste voorstel zaten we midden in de pasgeboren kinderen. Bij de tweede keer zaten we midden in de opgroeiende tieners/pubers. Bij het derde voorstel hadden we net een bedrijf overgenomen/gekocht. Voor deze aankoop hebben we destijds zelfs onze hypotheek moeten verhogen. Dus wederom was er geen cent over. Ik was blij dat we een auto van 1000 gulden konden betalen en 1 keer per jaar met een geleende tent op vakantie konden. Wie kan er nou in zijn stoutste dromen bedenken dat een paar meter grond

onder je “eigen” huis van een paar duizend gulden ineens jaren later 100.000 of 200.000 euro kost. Ik geloof dat het eerste aanbod om het af te kopen ooit 7000 gulden was. Niemand, Rabo, Bouwfonds, gemeente, notaris, heeft ons ooit op dit gevaar van de bizarre stijging gewezen. En niemand helemaal niemand gaat en kan ons helpen. Voor mij en mijn vrouw gaat dit op zeer hoge leeftijd afstevenen op een persoonlijk faillissement en gedwongen verkoop (voor een appel en een ei) van onze woning. Een woning met een dergelijk hoge erfpacht verplichting gaat zeker niet opbrengen wat hij zou moeten opbrengen. En waar moeten wij dan gaan wonen? Waarschijnlijk 3 hoog achter in een achterstandswijk waar eigenlijk niemand wil wonen. Wij, en alle anderen die met dit probleem zitten gaan een zeer onzekere toekomst tegemoet. De gemeente Utrecht gaat ons geen cent kado doen, sterker nog die gaan er nog veel meer uitslepen, zeker gezien het feit dat ze alles winnen wat aangespannen wordt. De huidige afkoopsom is ca. 70.000. Globaal wordt dit elkaar 5000 meer. En ik heb nog 16/17 jaar te gaan. Dat is dus straks 150.000 als ik 87 ben. Als we die leeftijd mogen halen tenminste... Nogmaals het wordt een moeilijk oude dag.

3. Wij gaan ons huis in januari verkopen en omdat het erfpacht in 2035 verloopt dachten we om het af te kopen. Bij navraag wat het bedrag was schrokken we wel even. In 2018 was het nog € 28.360. en nu 5 jaar later € 86.350. Dat is bijna € 60.000 meer. Het had wel degelijk invloed op de verkoop prijs van ons huis.
De prijsstijging is procentueel meer dan de prijsstijging van ons huis. Achteraf hadden we het toen moeten afkopen, maar we hadden toen niet de middelen ervoor.
4. Ik ben benieuwd of de gemeente haar beleid gaat aanpassen t.a.v. bebouwing zonder woonfunctie.
Ik woon op ..Staat.. (met garage) en heb een extra garage op nummer ...
Voor zover mij bekend valt deze garage niet binnen de regeling.
5. Ik heb destijds, om mezelf verdere mentale klachten te besparen, gekozen voor het afkoopbedrag. Maar ben wel erg benieuwd naar hoe de gemeente nu omgaat met de canon nadat de periode echt afloopt.
6. Voor mijn woning heb ik via email de bedragen opgevraagd: het gaat om een afkoopsom van 126.689 euro in 2024, en bij het vastklikken een canon van 6.335 euro per jaar. Ik ben enorm geschrokken van de exceptioneel hoge bedragen. Deze zijn buitensporig, en m.i. gebaseerd op onredelijke en onjuiste uitgangspunten, aannames, canonpercentages en berekeningen. Er is sprake van meermalen bij elkaar opgetelde excessieve bedragen. Volgens de gemeente is de afkoopsom o.a gekoppeld aan de WOZ, maar in 5 jaar tijd is voor mijn woning de WOZ gestegen met 38%, en de erfpacht afkoopsom met 218%, deze is meer dan verdrievoudigd. Ik ben ook op 18 januari naar de info-avond geweest. Medewerkers van de gemeenten wilden de regeling ‘uitleggen’, maar gingen verder niet in gesprek.
Ik wil uiteraard bezwaar maken tegen de voorgenomen aanpassing van de erfpachtvoorwaarden en het huidige voorstel voor afkoop.
De genoemde bedragen voor afkoop en bij vastklikken kan ik niet betalen. Dit brengt mij in grote financiële problemen.
Ik vraag me verder sterk af of de gemeenteambtenaren, de gemeenteraad en de fracties beseffen dat het om dergelijke grote bedragen gaat, dat de regeling oneerlijk en onjuist is en dat dit burgers in grote financiële problemen brengt.

7. Tja iedere keer dat we denken aan de afkoopsom van een paar jaar geleden 15.000 in ons geval en de afkoopsom en nu 36.000 duizend dan worden we met onze neus gedrukt op het enorme risico dat we gelopen hebben ... Toen we niets vastgeklikt hebben ... en dachten we, nou ja hoogstens een paar duizend erbij, vooruit maar, maar dat het zo uit de hand zou lopen hadden we toen niet gedacht..... achteraf hadden we er niet de financiële middelen voor om dit grote risico te lopen en enorme offer te brengen... Het vervelende is dat de canon nu ook fors verhoogd gaat worden. Erfpacht was ooit een sociale voorziening, maar om mensen nu in een paar jaar tijd te confronteren met dubbele lasten terwijl je inkomen niet verdubbelt is verre van sociaal. Ja het is waar het komt je ten goede bij verkoop, dus is dat enige oplossing om van de gestegen woonlasten af te komen, bedankt gemeente. Lenen lukt niet, want daar is het inkomen te laag voor. We hopen op een spijtoptanten regeling of een weldoener om de bittere smaak weg te nemen van het beleid van de Gemeente Utrecht.

// Bijlage D. 20240130 SEBU Suggesties voor de 5 agenda punten (2 pagina's)

LS,

Wij keuren het concept financiële uitgangspunten ten stelligste af, en vragen uw aandacht voor de opmerkingen en vragen in de ingestuurde reactie op 28 januari 2024.

Het voldoet niet aan het doel zoals hieronder aangegeven noch aan de wensen en vragen zoals bij ad.3 aangegeven.

Suggestie voor de vijf punten:

1. Het doel

- Erpachters moeten in hun huizen kunnen blijven wonen, dit moet betaalbaar blijven, bewoners moeten niet door de erfpacht hun huizen niet kunnen onderhouden, verbeteren en verduurzamen en erpachters moeten hun huizen kunnen verkopen tegen prijzen die niet noemenswaard afwijken van eeuwigdurend afgekochte huizen en huizen in eigendom.

Eindige erfpacht, betaalbare en redelijke canon en afkoopregeling waarbij rekening wordt gehouden met de ongelijkheid met AV1989 en het feit dat de onderhavige erpachters al buitensporig veel hebben bijgedragen aan de gemeentekas.

2. Het proces

- Wil de gemeente echt in gesprek met de 1200 erpachters om te komen tot een oplossing en hoe ziet de gemeente het vervolgtraject dan?
- Wat zijn dan de kaders en uitgangspunten van de gemeente?
- Verzoek in te gaan op al onze vragen zoals in de reactie van SEBU op 28 januari 2024
- In vervolgesprek met de gemeente over alle elementen, met deskundigen/juristen aan onze zijde erbij.

3. Reacties op de concept uitgangspunten

- In de concept uitgangspunten is voorspelbaarheid wel een factor maar worden de overige punten van de erpachters, beschreven in de inhoudelijke toelichting van 6 december 2023 in paragraaf 4.3 Ingekomen reacties tot nu toe niet in beschouwing genomen. Kan de gemeente aangeven of en hoe ze dat alsnog wil doen?

“Samengevat zijn de belangrijkste zorgen, wensen en vragen die vanuit erpachters zijn gedeeld:

1. De zorg wat de gewijzigde voorwaarden concreet voor de erfpachter betekenen.
2. De zorg over de betaalbaarheid en de wens om voorspelbaarheid.
3. De wens dat de herziene voorwaarden redelijk en billijk zijn en op een zorgvuldige manier tot stand zijn gekomen. En in het verlengde daarvan de wens om een betrouwbare overheid.
4. De wens te kunnen reageren op het conceptvoorstel.
5. De wens om de voorwaarden meer aan te laten sluiten bij de AV 1989.
6. De wens om op eenzelfde manier te worden behandeld als erpachters met AV 1989.
7. De wens om een laagdrempelige participatie en begrijpelijke communicatie die aansluit bij de behoefte van de erfpachter.
8. De wens om de erfpacht af te kunnen kopen en alsnog gebruik te kunnen maken van de Conversieregeling Erfpacht 2017.
9. Ook zijn er een aantal inhoudelijke vragen gesteld en vragen over de vervolgstappen.”

- Op welke wijze zijn de grondquote percentages bepaald? Kunt u de onderbouwing geven waaruit blijkt dat deze percentages leiden tot een reële grondwaarde?
- Kunt u aangeven waarom er in Utrecht geen depreciatie wordt toegepast terwijl er in andere steden zoals Amsterdam, waar u in het document aan refereert, wel depreciatie wordt toegepast?
- Waaruit blijkt dat de grondwaarde is bepaald exclusief BTW, voordat de canon wordt berekend?
- Bij de vaststelling van het canonpercentage wordt gerekend met 1,1% kostenopslag. Wat is hier de onderbouwing voor? Welke risico's en welke administratiekosten leiden tot dit percentage?
- In de conversieregeling 2017 kan de canon worden vastgeklekt, waarom komt dit niet terug in de uitgangspunten?
- Punten uit de brief, zie hieronder

a. Uit uw brief en concept: 1.3 Er gaat wat veranderen: eerste tijdvak van de AB 1974 loopt af

“De nieuwe voorwaarden moeten wel voldoen aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en redelijk en billijk zijn.”

De afkoopsom bij de huidige conversieregeling is bij een voorbeeldcasus 3 al opgelopen van € 30.000,- in januari 2018 naar € 90.000,- in 2023. Volgens het herzieningsvoorstel loopt de afkoopsom in deze casus zelfs op naar €180.000,- in 2024!

Vind de gemeente een dergelijke stijging redelijk en billijk?

b. Uit uw brief en concept: 3.2 De beoogde wijziging van de AB 1974

“Met het wijzigen van de AB 1974 willen we de erfpachters opnieuw een evenwichtige set erfpachtvoorwaarden aanbieden. De gemeente heeft zich daarbij rekenschap gegeven van de belangen van de erfpachters.”

Op welke wijze heeft de gemeente zich daarbij rekenschap gegeven?

c. Uit uw brief en concept: 4.3 Ingekomen reacties tot nu toe

Citaat uit de brief van de Gemeente aan SEBU van 8 dec 2023 Pag. 13 van 17:

“De gesignaleerde zorgen, wensen en vragen zijn zover dat kon reeds meegenomen in de uitwerking van de beoogde wijziging van de AB 1974.”

Op welke wijze? En is het een kwestie van kunnen of willen?

SEBU, 30 januari 2024

// Bijlage E. 20240225- MAILIN Reactie SEBU op uitnodiging

Beste <naam medewerker erfpacht>,

Dank voor uw positieve uitnodiging waar we graag op ingaan.
Donderdag 14 maart komt voor ons het beste uit.

Wij vragen ons nog af hoe we deze uitnodiging moeten zien in relatie tot de toezegging van de gemeente om uiterlijk voor het gesprek met de wethouder van aanstaande dinsdag het te lopen proces geschetst te hebben. Ook zijn we benieuwd hoe we de uitnodiging moeten zien in relatie tot ons verzoek om echt met de gemeente in gesprek te zijn om te bezien of wij kunnen komen tot een erfpachtregeling die aansluit bij de wensen van de erfpachters (zie onze memo van 30 januari jl) – en die van de gemeente.

Met vriendelijke groet,

<naam>

Namens SEBU

// Bijlage F. 20240228- MAILIN Mail SEBU aan wethouder n.a.v. gesprek

Beste mevrouw Voortman, beste Linda,

Dank voor het gesprek dat wij 27 februari mochten hebben.

Wij kwamen, om uw hulp te vragen bij de oplossing van een groot probleem voor een kleine groep erfpachters.

Wij hebben gemerkt dat bij ons de frustratie hoog is en er, ook desgevraagd, veel over de ongelijke situatie van deze kleine groep is gepraat. Voor ons is dat ook nodig om van daaruit weer stappen vooruit te zetten.

U heeft aangegeven dat u onze reactie met vragen aan de gemeente van 29 januari jl. heeft gelezen.

Wij hopen en nemen aan dat uit die reactie voldoende duidelijk naar voren is gekomen waar onze bezwaren zitten in het voorgelegde concept financiële uitgangspunten, tot welke onevenwichtige hoge canonbedragen dat leidt en dat grote financiële problemen voor de erfpachters het gevolg zijn.

Wij hebben in ons gesprek een grafiek laten zien en toegelicht die dat nog eens onderschrijft. Bij deze sturen wij de digitale versie daarvan mee met nog een andere grafiek en twee casus, die de consequenties van de concept financiële uitgangspunten meer inzichtelijk maken.

In ons gesprek zijn de criteria die gehanteerd worden door de NHG aan de orde geweest en de beweging die landelijk is ingezet om deze ook voor gemeentelijke erfpacht toe te passen. U heeft aangegeven daar naar te laten kijken, waar we u voor bedanken.

Zowel u als SEBU zullen de gemeenteraad informeren over onze gesprekken en de gedeelde informatie. Daarnaast hebben wij aangegeven ook nog de wethouder Wonen te benaderen en dat wij bij de Tweede Kamer fractie van NSC zijn geweest over het onderwerp erfpacht.

Hoewel de gemeente en wij anders tegen de situatie aankijken, kijken we positief vooruit om constructief verder in gesprek te gaan met elkaar om te bezien waar ons dat gezamenlijk kan brengen.

Wij hebben afgesproken dat SEBU en de gemeente het eerste gesprek over de nieuwe erfpachtregeling hebben op 14 maart.

Naast de grafieken voegen wij ook nog een keer onze vragen van 29 januari jl. bij.

Hartelijke groet,

<naam>

Namens SEBU-Stichting Erfpachters Belang Utrecht

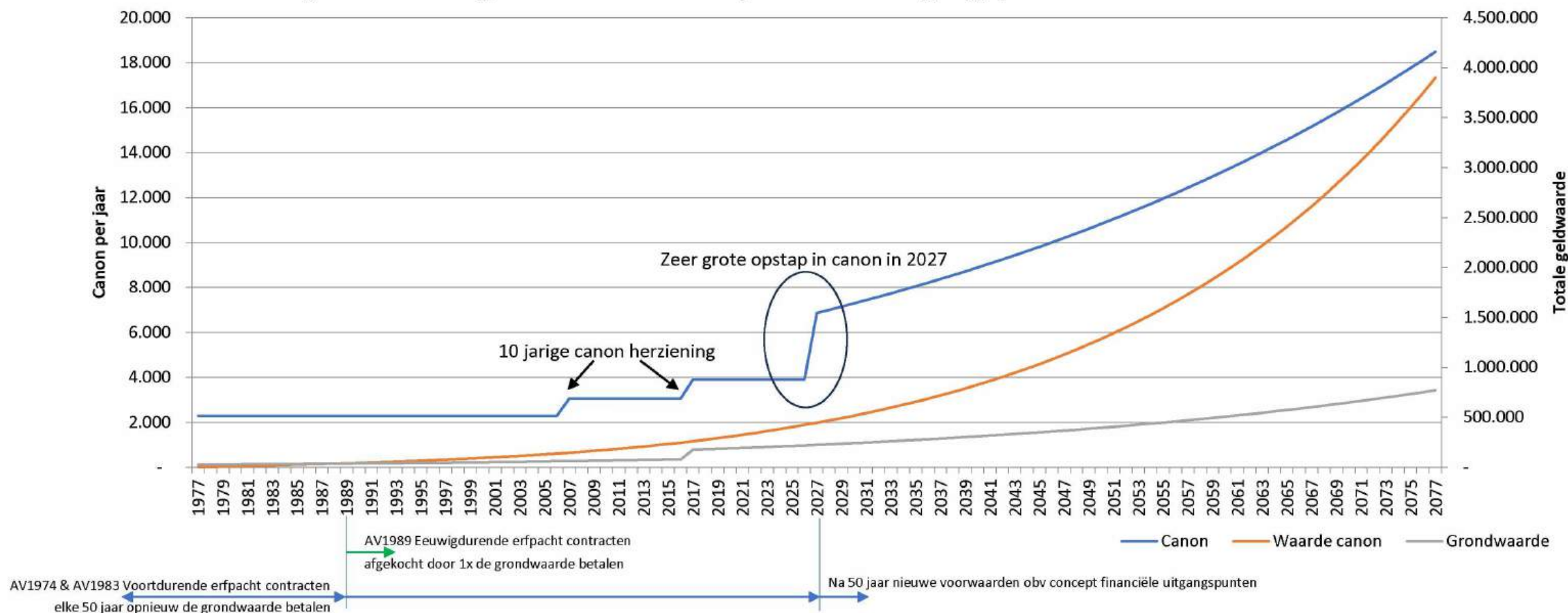
**// Bij deze mail zijn 2 bijlagen bijgevoegd:
Bijlage 3.G en Bijlage 3.C (tevens gemaild d.d. 28-01-2024)**

// Bijlage G. 20240228- MAILIN Bijlage 1 mail SEBU (4 pagina's)

Consequentie van concept financiële uitgangspunten december 2023 van de gemeente Utrecht

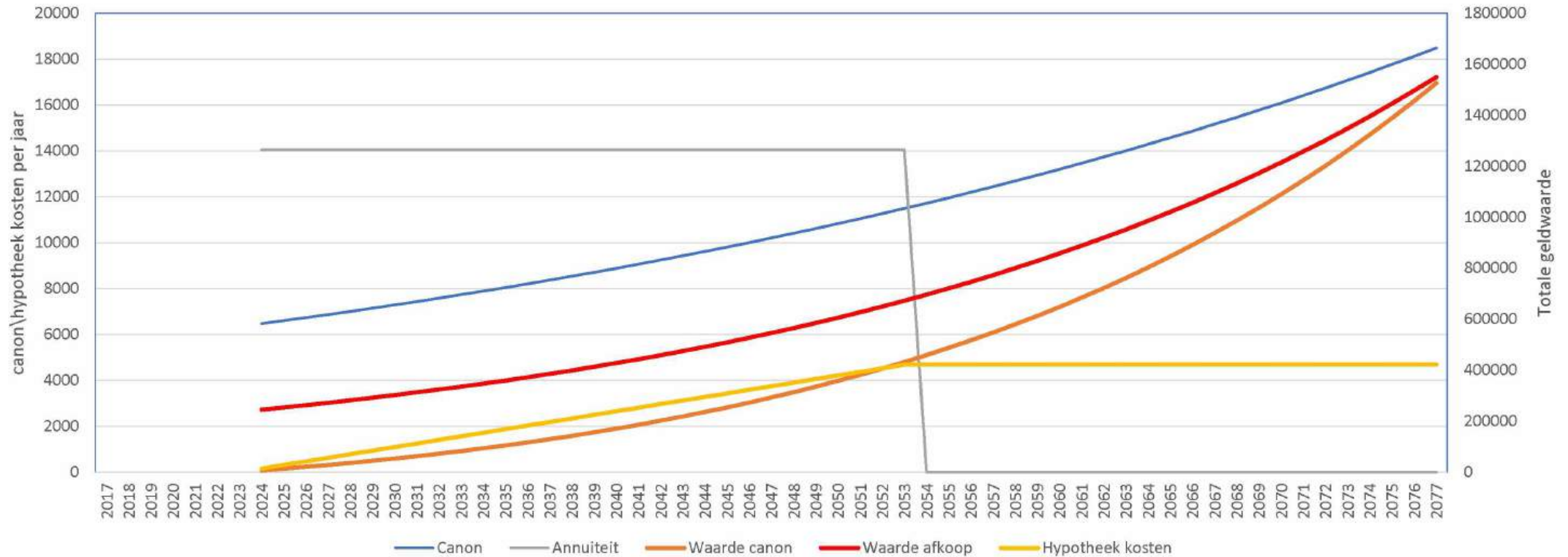
Een uitwerking uit de praktijk

Praktijk berekening voortdurende erfpacht obv uitgangspunten Utrecht december 2023



- Canon betalingen vanaf 1977
- Geldwaarde in gemeentekas van canon betalingen loopt op tot 450.000 in 2027 terwijl bij afkoop in 1977 de waarde in de gemeentekas maar 210.000 zou zijn geweest.
- Vanaf 2027 volgens uitgangspunten december 2023. Geldwaarde in de gemeentekas loopt op tot bijna 4 miljoen
- Goed zichtbaar de bizar hoge opstap in 2027...deze wordt nog veel hoger ivm WOZ 2022 vs WOZ 2027
- Terwijl in 2027 allang meer dan 2x de initiële grondwaarde is betaald

Voortdurende erfpacht volgens uitgangspunten gemeente Utrecht december 2023
Canon en Afkoop + Hypotheek



- Volgens uitgangspunten: Canon elk jaar +2%, Initiële canon 2,64%, Afkoop 245.000, Rekenrente 3,54%
- Geldwaarde in gemeentekas van canon betalingen en afkoop in het nieuwe tijdvak loopt op tot 1,5 Miljoen zonder mee te nemen wat er al in het eerste tijdvak van 50 jaar is betaald
- Annuïteiten Hypotheek in 2053 afgelost met totaal kosten 421.000
- Na 30 jaar is hypotheek afbetaald terwijl canon betalingen zouden doorlopen tot in eeuwigheid

Conclusie: mensen worden gedwongen tot afkoop maar kunnen dat mogelijk helemaal niet betalen

Het echte probleem is dat door deze groep in het tweede tijdvak nog een keer moeten betalen terwijl daar niets tegenover staat

Casus 1 en 2

uit 19 vragen gesteld door SEBU dd 29-1-2024

1. De erfpachtregeling moet *betaalbaar* zijn; zo moeten erfpachters in hun huis kunnen blijven wonen en moet de erfpachter verbeteringen en onderhoud (b.v. van verduurzaming) kunnen financieren.

Ter illustratie voorbeeld casus 1:

Conversie aanbod geldig in januari 2018

Afkoop: ±€20.000

Vastklikken: ±€1.000 per jaar v.a. 2018
terwijl eerder al afgekocht tot 2040

Voorstel nieuwe voorwaarden (2024)

Afkoop: ±€150.000

Canon: ±€4.000 plus jaarlijks +2%

Ter illustratie voorbeeld casus 2:

Conversie aanbod geldig in januari 2018

Afkoop: ±€140.000

Vastklikken: ±€7.000 per jaar v.a. 2018
terwijl canon tot 2027 ±€4.000 is

Voorstel nieuwe voorwaarden (2027)

Afkoop: ±€360.000

Canon: ±€9.500 plus jaarlijks +2 %

Uit casus 1 blijkt dat bij het voorstel voor de nieuwe voorwaarden in 5 jaar tijd al meer betaald wordt aan canon dan het afkoopbedrag dat in 2018 al aanleiding gaf om niet akkoord te gaan. Deze canon zal tevens eeuwigdurend dienen te worden betaald.

Zowel de afkoop als de canon kan ertoe leiden dat mensen hun huis moeten verkopen.

Voor de helderheid, het betreft in veel gevallen erfpachters met een gemiddeld inkomen dan wel een klein pensioen.

Is de gemeente het met ons eens dat de erfpachters in hun huis moeten kunnen blijven wonen en verbeteringen kunnen financieren (b.v. voor verduurzaming)? En niet eventueel gedwongen worden door de erfpachtregels om te verkopen?

BIJLAGE 4: Ontvangen reacties van Vereniging Eigen Huis

// Bijlage A. 20221202 - Reactie eigen huis,
Reactie van Vereniging Eigen huis, mail d.d. 2-12-2022

Geachte heer, mevrouw,

Dank voor uw uitnodiging om in te spreken over de aanpassingen met betrekking tot de AB 1974.

Hierbij reageer ik op uw uitnodiging en de daarbij behorende bijlagen.

Vanzelfsprekend zijn wij bereid om deel te nemen in de inspraak maar dan zal er wel meer concreet moeten worden dan ons nu bekend is. Ik noem hiertoe enkele voorbeelden.

Het is goed als je als gemeente concreet de gevolgen schetst van erfpachtaanpassingen.

Bijvoorbeeld afwegingen als:

- Wat is de outlook voor wat er gaat veranderen? Wat is concreet de invloed op de wetswijzigingen sinds 1974 op de contracten? En zijn er nu al uitgangspunten geformuleerd voor de aanpassingen?
- We willen als gemeente de regels voor de hoogte van de canon gaan aanpassen voor u in gunstige/ongunstige zin;
- We willen de toestemming voor aanbouwen wel/niet gaan versoepelen;
- We willen de afkoop wel/niet nog eens extra gaan stimuleren.

Voor ons als belangenvereniging is daarnaast ook relevant om te weten om hoeveel erfpachters het bij benadering gaat. Ik begrijp dat het totaal aantal erfpachters in Utrecht ooit op 3.500 lag. Wat is daarvan nog over na eerdere afkoopprondes?

Ook vinden wij het relevant om te weten wat er van Vereniging Eigen Huis wordt verwacht. Voor bijvoorbeeld een technische analyse is het logischer om specialisten op dit gebied te raadplegen, zoals bijvoorbeeld de <naam>, oud-partner bij RIGO met wie wij veel samenwerken. Hij kan ook verwoorden wat redelijke uitgangspunten zijn met betrekking tot zaken als de grondwaarde, depreciatiefactor en overstapvoorwaarden.

Wat betreft algemene uitgangspunten rondom de verlenging of omzetting van erfpachtcontracten vindt Vereniging Eigen Huis dat de hoogte van vergoedingen (canons, afkoopsommen) redelijk moet zijn en dat transparant moet zijn hoe ze worden berekend. Ook zijn wij van mening dat erfpachtvoorwaarden niet eenzijdig ten nadele van de erfpachter mogen worden veranderd.

Ik verneem graag uw reactie.

Met vriendelijke groet,
Vereniging Eigen Huis

<naam>

**// Bijlage B. 20221220 - Vervolgreactie Vereniging Eigen huis,
// Reactie van Vereniging Eigen huis, mail d.d. 19-12-2022**

Geachte <naam medewerker erfpacht>,

Dank voor uw onderstaande mail en dank voor uw nadere toelichting.

Gezien hetgeen u naar voren brengt is onze bijdrage op dit moment voldoende. En is deelname aan de participatiebijeenkomst door ons niet noodzakelijk. Wel blijven wij graag aangehaakt bij de verdere ontwikkelingen.

Met vriendelijke groet,

Vereniging Eigen Huis

<naam>

**// Bijlage C. 20240125 - Reactie Eigen Huis,
// Reactie van Vereniging Eigen huis, mail d.d. 25-01-2024**

Geachte <naam medewerker erfpacht>,

Met een zeer grote vertraging reageer ik op uw onderstaande verzoek en de bijbehorende bijlagen. En alhoewel ik mij realiseer dat de reactiedatum al lang verstreken is, leek het mij wel zo netjes om desondanks te reageren.

Als Vereniging Eigen Huis hebben wij enige tijd geleden besloten ons alleen in uitzonderingsgevallen nog bezig te houden met erfpacht. Dat heeft ermee te maken dat in onze activiteiten voor de huiseigenaar de erfpacht een relatief kleine en bovendien lokale werkstroom is. Anders gezegd: we kunnen binnen onze capaciteit in de veelheid van onderwerpen niet alles oppakken en daarom moeten we keuzes maken. Erfpacht is dan niet onze eerste keuze.

Bovendien moeten ook wij ons verlaten op deskundigen omdat het zo'n specialistisch dossier is. Binnen onze capaciteit is het voor ons niet mogelijk dit dossier tot in detail te beheersen.

Vanuit die gedachte zullen wij dus ook niet deelnemen aan de door u voorgestelde overlegdata.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Vereniging Eigen Huis

<naam>

BIJLAGE 5: Ontvangen reacties van Rabobank

// Bijlage A. 20231212- Reactie Rabobank,
// Reactie van Rabobank, mail d.d. 12-12-2023

Goedemorgen <naam medewerker erfpacht>,

Dank u voor het toezenden van de informatie. Dat is waardevol voor ons.

Naast de financiële uitgangspunten is het voor ons belangrijk om de concept wijzigingsakte te kunnen beoordelen waarin wordt vastgelegd dat een klant de overstap maakt van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht.

Het omzetten van erfpacht kan nl. gevolgen hebben voor onze hypothecaire zekerheid.

Kunt u deze actuele wijzigingsakte beschikbaar stellen aan ons? Dan kunnen wij tijdig deze akte beoordelen en bepalen of deze wel of geen invloed heeft.

Daarmee kunnen we de klanten vooraf duidelijkheid bieden wat de bank verwacht bij een overstap. En mogelijk vooraf nog suggesties doen aan jullie voor deze akte zodat het voor de klant en bank mogelijk aantrekkelijker maakt om over te stappen.

Graag maken we gebruik van het aanbod om donderdag 1 februari deel te nemen samen met andere belangenbehartigers. Ik zal dan deelnemen aan dit gesprek.

Is er bekend vanaf wanneer de inwoners daadwerkelijk kunnen reageren naar de gemeente om te willen overstappen?

Met vriendelijke groet,

<naam>

**// Bijlage B. 20230713 Reactie Rabobank,
// Reactie van Rabobank, mail d.d. 11-07-2023**

Goedemiddag,

Een aantal weken geleden heb ik zowel telefonisch als per mail contact gehad met mevrouw <naam>. Zie hieronder.

Als ik <naam> reply via de mail dan krijg ik direct een melding terug dat de mail niet binnenkomt vanwege mogelijk beveiligingsissues.

Daarom probeer ik het via de algemene mailadres.

Wij willen als Rabobank graag beoordelen wat de consequenties zijn van de conversie van erfpacht voor de inwoners van de gemeente Utrecht. Daarvoor hebben we bijgaande informatie ontvangen. Waarvoor dank.

Blijkens de conversieakte betreft het meerdere erfpachtvoorwaarden van meerdere jaartallen, in de mail zitten enkel de voorwaarden uit 1974. Voor ons is het van belang om over alle documenten te beschikken om goed te kunnen beoordelen wat de consequentie bij omzetting van erfpacht naar eeuwigdurend erfpacht.

Kunt u ons alle erfpachtbepalingen ter beschikking stellen m.b.t. de conversie die al plaatsvindt (of heeft gevonden) op basis van de voorwaarden van de afgelopen jaren?

Ik hoop dat jullie me met deze vraag kunnen helpen.

Met vriendelijke groet,

<naam>

**// Bijlage C. 20240125 - Reactie Rabobank,
// Reactie van Rabobank, mail d.d. 25-01-2024**

Goedemiddag <naam medewerker erfpacht>,

Ik zorg dat ik op tijd aanwezig ben. Dank voor de mail.

Voor ons als bank is met name belangrijk:

1. Houd rekening met de bancaire richtlijn van erfpacht van de NVB
2. Voorspelbaarheid en transparantie van de canon
3. Een voor de klant en bank goede en duidelijke vergoedingsregeling
4. Voor de bank acceptabele voorwaarden bij opzegging
5. Geen (boete) clauses die de positie van de bank verslechteren bij einde erfpacht

Ik hoop dat u hiermee iets kunt.

Met vriendelijke groet,

<naam>

BIJLAGE 6: Ontvangen reacties van Notarissen

// Bijlage A. 202301- Reactie notarissen

// Mail d.d. 11-02-2023

Geachte <naam>,

De besturen van de Vereniging van Notarissen in Utrecht en het Ringbestuur Midden-Nederland hebben samen overlegd en stellen voor om notaris <naam> (Hermans & Schuttevaer) te benaderen om op de gevraagde onderdelen mee te denken.

Hij zal daarbij zoveel mogelijk ook de opmerkingen doorgeven die eventueel door andere notarissen zijn gemaakt.

Op 14 februari a.s. is er een vergadering van de notarissen waarin we ook met de aanwezige notarissen zullen overleggen. ^{5.1.2} zal daarbij ook aanwezig zijn.

Ten aanzien van de kosten voor deze werkzaamheden die worden verricht op verzoek van de gemeente Utrecht, nemen we aan <naam> deze bij de gemeente in rekening kan brengen.

Stemt u dit met hen af?

U kunt hem rechtstreeks benaderen:

<naam>

Vriendelijke groet,

<naam>

// Bijlage B. 20230209 Mail HS namens regio Utrecht aan ring
// Mail B1 d.d. 09-02-2023

Beste <naam>,

vriendelijk verzoek ik jullie bijgaande notitie met daarbij de AB 1974 te verspreiden onder de leden van de Ring door toevoeging aan de vergaderstukken van de komende ringvergadering van 14 februari 2023, dit ter voorbereiding van agendapunt 13.

Met vriendelijke groet,

<naam>

// De genoemde 'bijgaande notitie' is Bijlage 6.C.

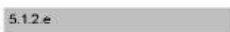
// Mail B2 d.d. 09-02-2023

Beste leden van de ring Midden-Nederland van de KNB,

De komende ringvergadering is op dinsdag 14 februari 2023 in de Bilt. Als bijlage tref je de agenda aan voor deze vergadering. De overige bijlagen (jaarstukken, notulen en erfpachtvoorwaarden) volgen nog.

In deze ringvergadering zal <naam> (Hermans & Schuttevaer) aanwezig zijn en ons bijpraten over de aanpassingen van de gemeente Utrecht in haar erfpachtvoorwaarden.

Tevens worden de jaarstukken besproken en de invulling van het ringbestuur voor komende jaren.

Na de vergadering zal  ons nader informeren over de perikelen rondom een overname van een notarispraktijk.

Voor de lezing en vergadering worden studiepunten aangevraagd.

De ledenraadstukken die op deze ringvergadering besproken zullen worden zijn enkele dagen voor de 14e in te zien via <https://notarisnet.notaris.nl/contact-en-groepen/vergadering>.

Vriendelijk verzoek je aan te melden voor deze ringvergadering.

Aanmelden kan via:

midden-nederland@ringenknb.nl of <email>.

Hopelijk zien we jullie allemaal dinsdag 14 februari in De Bilt.

met vriendelijke groet,

KNB Ring Midden-Nederland

// Bijlage C. 20230209 Notitie notariaat tbv Ringvergadering MN 14-2-2023 inzake AB74
(concept) (3 pagina's)



NOTITIE

Voor : de leden van de Ring Midden Nederland van de KNB
Betreft : Advies namens de Ring aan de Gemeente Utrecht inzake algemene bepalingen erfpachtvoorwaarden 1974 ("de AB 1974")
Ref. : ML/NRA/2023.0038.01, email: 5.1.2.a
Datum : 9 februari 2023

A. Inleiding

In 1974 zijn door de gemeenteraad van Utrecht de Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (AB 1974) vastgesteld. Nadien heeft de raad in 1984 de Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1983 (AB 1983) vastgesteld.

De AB 1974 en de AB 1983 zijn in grote mate gelijk aan elkaar en gaan uit van voortdurende erfpacht met tijdvakken van 50 jaar. In geval van de AB 1974 betaalt de erfpachter een jaarlijkse canon die om de 10 jaar door de gemeente wordt herzien. In sommige gevallen is de canon bij de AB 1974 voor 50 jaar afgekocht.

Bij de AB 1983 is de canon meestal voor 50 jaar afgekocht, maar deze erfpachtvoorwaarden kennen ook de mogelijkheid van een jaarlijks te betalen canon die om de 10 jaar wordt herzien.

De laatste algemene erfpachtvoorwaarden die de gemeente heeft vastgesteld zijn de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht (AV 1989). Dit zijn eeuwigdurende erfpachtrechten waarbij de canon voor altijd wordt afgekocht.

Voor de eerste erfpachtrechten waarop de AB 1974 van toepassing zijn, nadert het einde van het eerste tijdvak van 50 jaar. Voorafgaand aan een nieuw erfpachtstijdvak kan de gemeente de algemene en bijzondere erfpachtvoorwaarden wijzigen. Ook stelt de gemeente voorafgaand aan het nieuwe tijdvak de nieuwe canon vast.

Daarnaast is door de aanpassing van het BW in 1992 aanpassing van de AB 1974 op onderdelen wenselijk en zelfs noodzakelijk. De gemeente is daarom van plan om de AB 1974 aan te passen en te actualiseren.

Omdat aanpassing van de AB 1974 directe gevolgen heeft voor de individuele erfpachters met deze erfpachtrechten, hebben deze erfpachters 15 november 2022 een brief ontvangen over de voorgenomen aanpassingen van de AB 1974. In deze brief worden de erfpachters geïnformeerd over de wijze waarop zij bij dit proces worden betrokken. De erfpachters worden in de gelegenheid gesteld om hun mening te geven over de AB 1974 en zijn uitgenodigd om mee te denken over de aanpassing van de AB 1974.

Naast de mening van de erfpachters stelt de gemeente ook de mening van de KNB (Ring Midden-Nederland) over de aanpassing van de AB 1974 op prijs. De gemeente is benieuwd of er zaken zijn die de KNB (Ring Midden-Nederland) de gemeente wil meegeven bij het aanpassen van de AB 1974. Ziet de KNB wellicht bepalingen in de AB 1974 die aanpassing behoeven of verbeterd kunnen worden, mede gezien vanuit de erfpachter? De gemeente nodigt daarom de KNB uit om mee te praten over (de wijziging van) de AB 1974 tijdens een rondetafelgesprek dat de gemeente in het 1e kwartaal 2023 met erfpachters wil voeren.



Van de in 2003 in het kader van de Conversieregeling 2003 aangeschreven 3.500 erfpachters heeft volgens de gemeente 18% gebruik gemaakt van die regeling. Daarna hebben zoveel erfpachters meegedaan aan de Conversieregeling 2017, dat de AB 1974 nu nog op ongeveer 300 erfpachtrechten van toepassing zijn.

De gemeente kan uiteraard de Conversieregeling 2017 opnieuw onder de aandacht brengen. De resterende erfpachters 1974 kunnen dan alsnog overstappen naar de AV 1989 met eeuwigdurende afkoop. Echter, dit zal tot nu toe veelal om financiële redenen niet zijn gebeurd. Art. 7.1.1.1 van de AB 1974 voorziet in een canonherziening elke 10 jaar met een maximum van 2x de herziene canon. Dit maximum geldt niet bij de herziening na 50 jaar. De canon van een erfpacht die in 2024 afloopt is dus op zijn laatst herzien in 2014. De vraag is wat de financiële consequenties van de herziening vanaf 2024 van de in de periode 1974-1989 vastgestelde canons zullen zijn?

Ons kantoor is destijds betrokken geweest bij het notarieel modelmatig vorm geven van de Conversieregeling 2003, de Routekaart van erfpacht naar vol eigendom in 2016 alsmede de Conversieregeling 2017. Ons kantoor is nu door het Ringbestuur gevraagd om namens de Ring die zaken aan de gemeente mee te geven die leven bij de leden van de Ring met het oog op het aanpassen van de AB 1974.

Hieronder doen wij daarvoor een voorzet en wij zijn op onze beurt benieuwd hoe de leden van de Ring hierover denken. Reacties vernemen wij graag tijdens de Ringvergadering van dinsdag 14 februari 2023 en/of, liefst vóór 1 maart a.s., op bovenstaand emailadres. Wij zullen dit dan namens de Ring doorleiden aan de gemeente.

B. Voorzet suggesties voor nieuwe erfpachtvoorwaarden ter vervanging AB 1974

1. Mogelijke uitgangspunten voor nieuwe erfpachtvoorwaarden voor uitsluitend bestaande erfpachtrechten onder het regime van de AB 1974, dus niet voor nieuw uit te geven erfpachtrechten:
 - a. erfpacht voor onbepaalde tijd
 - b. een vast canonpercentage
 - c. geen jaarlijkse indexering canon wel herziening canon elke 10 jaar
 - d. mogelijkheid tot afkoop canon cf. de Conversieregeling 2017
 - e. geen toestemming Gemeente vereist voor vervreemding en bezwaring erfpacht
 - f. wel melding aan Gemeente van (voorgenomen) overgang erfpacht
 - g. geen opzegging door erfpachter
 - h. opzegging erfpacht door Gemeente in overeenstemming met 5:87 BWElementen uit de Algemene erfpachtvoorwaarden Amsterdam 2016 ("de AB 2016 Amsterdam") kunnen verder deels (zeker niet geheel) worden overgenomen. Die zijn immers recent ook juridisch geactualiseerd.
2. Algemeen: Herziening en actualisering definities, wetsartikelen en terminologie
3. Specifieke bepalingen die volgens ons moeten worden aangepast, met name de rood gemarkeerde:
 - 1.3.1: ondeelbaarheid
 - 1.4.1: **akte vestiging erfpacht alleen voor een binnen het "arrondissement Utrecht" gevestigde notaris**
 - 1.5.1: **verplicht woonplaats kiezen binnen de Gemeente Utrecht (ook als de erfpachter een werkelijke woonplaats in Nederland heeft)**
 - 1.7: deskundigenregeling
 - 2.1 + **canon bedraagt "een percentage" van de grondwaarde**
 - 2.2: betalings- en boeteregeling



- 2.3.2: afkoop canon bij onderhandse akte, in te schrijven in de openbare registers
 - 3.1: verplichtingen en verboden
 - 4.1: goedkeuring vereist voor vervreemding en splitsing, melding aan Gemeente van overgang erfpacht
 - 5.1: geen bevoegdheid tot opzegging en afstand erfpacht door erfpachter
 - 5.2: beëindiging van de erfpacht door de gemeente om reden van algemeen belang
 - 5.3: verzoek door de gemeente aan de rechter om vervallenverklaring van de erfpacht wegens wanprestatie (niet-betaling canon of in ernstige mate tekortschieten)
 - 6.1 en 2: positie hypotheekhouders
 - 7.1.1.1: elke 10 jaar herziening van het canonpercentage naar het "dan gebruikelijke percentage" verminderd met de helft van het percentage waarmee de kosten van gezinsconsumptie zijn gestegen en met een minimum van 5% van de dan geldende grondwaarde
 - 7.1.1.1A: verhoging van de canon is deels gekoppeld aan de wettelijk toegestane huurverhoging
 - 7.1.1.4: ingeval van bezwaar van de erfpachter tegen de nieuwe grondwaarde vindt vaststelling grondwaarde plaats door deskundigen
 - 7.1.2.2: geen begrenzing van de verhoging van de canon:
 - a. bij herziening na een erfpachttijdvak van 50 jaar
 - b. bij herziening op verzoek van de erfpachter
 - c. bij herziening wegens gewijzigd gebruik
 - 7.2.1.1: de Gemeenteraad kan besluiten tot eenzijdige wijziging van de erfpachtvoorwaarden met ingang van een nieuw erfpachttijdvak van 50 jaar
-
- 4. Nieuw toe te voegen bepalingen
 - 1. definitielijst
 - 2. bepaling over verticale splitsing van erfpacht met bijbehorende splitsing van de canon
 - 3. beperking hoofdelijke aansprakelijkheid bij splitsing canon
 - 4. bepaling over samenvoeging van erfpachtrechten
 - 5. bepaling over ondererfpacht
 - 6. instructie voor de inhoud van de notariële akte waarbij een erfpacht wordt overgedragen, gewijzigd of gesplitst (vgl. art. 16 van de AB 2016 Amsterdam)
 - 7. mogelijkheid tot kwijtschelding boete (vgl. art. 18.4 van de AB 2016 Amsterdam)

// Bijlage D. 20230322 Notitie notariaat tbv Rondetafel 1 inzake Erfpachtvoorwaarden
1974 (2 pagina's)



NOTITIE

Betreft : Punten voor Ronde tafel inzake algemene bepalingen
erfpachtvoorwaarden 1974 ("de AB 1974") namens de Utrechtse Ring van
de KNB
Van : 5.1.2.e notaris
Ref. : 2023.0038.01
Datum : 22 maart 2023

1. Conversieregeling 2017 nieuw leven inblazen. Wellicht zijn er alsnog erfpachters 1974 die willen overgaan naar de AV 1989. Het "probleem" wordt daardoor kleiner. De Conversieregeling 2017 is ook fiscaal getoetst qua OVB.
2. Alternatief: nieuwe erfpachtvoorwaarden voor uitsluitend bestaande erfpachtrechten onder het regime van de AB 1974, dus niet voor nieuw uit te geven erfpachtrechten:
 - a. erfpacht voor onbepaalde tijd
 - b. een vast canonpercentage
 - c. geen jaarlijkse indexering canon wel herziening canon elke 10 jaar
 - d. mogelijkheid tot afkoop canon cf. de Conversieregeling 2017
 - e. geen toestemming Gemeente vereist voor vervreemding en bezwaring erfpacht
 - f. wel melding aan Gemeente van (voorgenomen) overgang erfpacht
 - g. geen opzegging door erfpachter
 - h. opzegging erfpacht door Gemeente in overeenstemming met 5:87 BWElementen uit de Algemene erfpachtvoorwaarden Amsterdam 2016 ("de AB 2016 Amsterdam") kunnen verder deels (zeker niet geheel) worden overgenomen. Daarnaast: Herziening en actualisering definities, wetsartikelen en terminologie.
3. Specifieke bepalingen die volgens ons moeten worden aangepast, met name de rood gemarkeerde:
 - 1.3.1: ondeelbaarheid
 - 1.4.1: **akte vestiging erfpacht alleen voor een binnen het "arrondissement Utrecht" gevestigde notaris** (wordt door Utrechtse notarissen verschillend over gedacht)
 - 1.5.1: **verplicht woonplaats kiezen binnen de Gemeente Utrecht (ook als de erfpachter een werkelijke woonplaats in Nederland heeft)**
 - 1.7: deskundigenregeling
 - 2.1 + **canon bedraagt "een percentage" van de grondwaarde**
 - 2.2: betalings- en boeteregeling
 - 2.3.2: **afkoop canon bij onderhandse akte, in te schrijven in de openbare registers**
 - 3.1: verplichtingen en verboden
 - 4.1: **goedkeuring vereist voor vervreemding** en splitsing, melding aan Gemeente van overgang erfpacht
 - 5.1: geen bevoegdheid tot opzegging **en afstand erfpacht** door erfpachter
 - 5.2: beëindiging van de erfpacht door de gemeente om reden van algemeen belang
 - 5.3: verzoek door de gemeente aan de rechter om vervallenverklaring van de erfpacht wegens wanprestatie (niet-betaling canon of in ernstige mate tekortschieten)
 - 6.1 en 2: positie hypotheekhouders



- 7.1.1.1: elke 10 jaar herziening van het canonpercentage naar het “dan gebruikelijke percentage” verminderd met de helft van het percentage waarmee de kosten van gezinsconsumptie zijn gestegen en met een minimum van 5% van de dan geldende grondwaarde
- 7.1.1.1A: verhoging van de canon is deels gekoppeld aan de wettelijk toegestane huurverhoging
- 7.1.1.4: ingeval van bezwaar van de erfpachter tegen de nieuwe grondwaarde vindt vaststelling grondwaarde plaats door deskundigen
- 7.1.2.2: **geen begrenzing van de verhoging van de canon:**
 - a. bij herziening na een erfpachttijdvak van 50 jaar
 - b. bij herziening op verzoek van de erfpachter
 - c. bij herziening wegens gewijzigd gebruik
- 7.2.1.1: **de Gemeenteraad kan besluiten tot eenzijdige wijziging van de erfpachtvoorwaarden met ingang van een nieuw erfpachttijdvak van 50 jaar**

Nieuw toe te voegen bepalingen

1. definitielijst
 2. bepaling over verticale splitsing van erfpacht met bijbehorende splitsing van de canon
 3. beperking hoofdelijke aansprakelijkheid bij splitsing canon
 4. bepaling over samenvoeging van erfpachtrechten
 5. bepaling over ondererfpacht
 6. instructie voor de inhoud van de notariële akte waarbij een erfpacht wordt overgedragen, gewijzigd of gesplitst (vgl. art. 16 van de AB 2016 Amsterdam)
 7. mogelijkheid tot kwijtschelding boete (vgl. art. 18.4 van de AB 2016 Amsterdam)
4. Sommige notarissen hebben opgemerkt: bewandel de koninklijke weg en maak geheel nieuwe algemene erfpachtvoorwaarden (“AB 202”) die de AB 1974 + AB 1983 + AV 1989 vervangen die zowel erfpacht met periodieke canon als volledig afgekochte canon mogelijk maken. De AB 2016 Amsterdam zouden hier gedeeltelijk als voorbeeld kunnen dienen. Die zijn immers recent ook juridisch geactualiseerd.
5. Hoe de overstap naar nieuwe erfpachtvoorwaarden te realiseren?
Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de modellen die zijn toegepast bij Conversieregeling 2017. Enige verschil met “de Amsterdamse methode” zoals nog steeds wordt toegepast bij de zogenaamde Overstapregeling naar de AB 2016 van de Gemeente Amsterdam is een extra kwalitatieve verplichting in Amsterdam. Voor de overzichtelijkheid zouden wij adviseren voor de Overstap 1974 ook de Utrechtse methode toe te passen, omdat anders mogelijk in één complex meerdere methoden naast elkaar gaan bestaan.

// Bijlage E. 20240307 Toelichting begrip “ondeelbaarheid” onder huidig BW ivm de algemene bepalingen erfpachtvoorwaarden 1974 (“de AB 1974”) namens de Utrechtse Ring van de KNB
(2 pagina’s)



NOTITIE

Betreft : Toelichting begrip "ondeelbaarheid" onder huidig BW ivm de algemene bepalingen erfpachtvoorwaarden 1974 ("de AB 1974") namens de Utrechtse Ring van de KNB
Van : 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e en 5.1.2.e
Ref. : 2023.0038.01
Datum : 7 maart 2024

Op grond van punt 3 van de suggestie van de Ronde tafel inzake algemene bepalingen erfpachtvoorwaarden 1974 namens de Utrechtse Ring van de KNB ontstond de vraag waarom de bepaling over hoofdelijkheid resp. ondeelbaarheid beschreven in artikel 1.3-1 resp. 1.3-2 van de AB 1974 moet worden aangepast.

1. Ondeelbaarheid onder oud BW

Onder het Oud Burgerlijk Wetboek (geldend tot 1 januari 1992) bepaalde artikel 1332 (O)BW dat bij de ondeelbare verbintenis waarbij twee of meer personen tegenover dezelfde schuldeiser tot dezelfde prestatie verplicht zijn, de nakoming van de prestatie de andere(n) bevrijdt van verdere nakoming van de prestatie.¹ Bij de introductie van het Nieuw Burgerlijk Wetboek is dit opgegaan in de figuur van hoofdelijke aansprakelijkheid in artikel 6:6 lid 2 BW. Zie hierna.

2. Ondeelbaarheid en hoofdelijkheid onder huidig BW

Hoofdelijke aansprakelijkheid heeft onder het huidige recht twee kenmerken: ten eerste moeten er meerdere schuldenaren zijn en ten tweede moet de schuldeiser elk van hen voor de volledige prestatie kunnen aanspreken.² Hoofdelijke aansprakelijkheid vormt hiermee een uitzondering op de normale aansprakelijkheid onder artikel 6:6 lid 1 BW voor gelijke delen.

De aansprakelijkheid voor het nakomen van een prestatie kan op grond van artikel 6:6 lid 2 BW hoofdelijk worden, hiervoor worden twee mogelijkheden gegeven. Ten eerste kan de prestatie zelf ondeelbaar zijn. Een prestatie kan slechts ondeelbaar zijn naar de aard van de prestatie. Zo is de overdracht van een zaak een ondeelbare prestatie,³ maar het voldoen van een geldvordering wel een deelbare prestatie.⁴ Een prestatie is naar zijn aard ondeelbaar als het niet in delen van dezelfde aard kan worden nagekomen:⁵ het voldoen van een deel van een geldvordering is in de aard hetzelfde als het voldoen van de volledige geldvordering.⁶ De ondeelbaarheid van een prestatie kan dus onder het

¹ J. den Hoed, GS Verbintenissenrecht, art. 6:6 BW, aant. 5
Parl. Gesch. BW Boek 6, p. 91-96

² Zie artikel 6:6 lid 1 BW.

³ Parl. Gesch. BW Boek 6 1981, p. 97

⁴ Asser/Sieburgh 6-I 2020/103

⁵ J. Kortmann, 'Ondeelbaarheid en hoofdelijkheid; een ongelukkig huwelijk';

P.S. Bakker, SDU Commentaar Burgerlijk Wetboek Verbintenissenrecht (Boek 6 BW), commentaar op artikel 6:6 BW.

⁶ NJ 1999/265, m.nt. Maeijer



huidig BW niet worden overeengekomen maar wordt bepaald door de feitelijke aard van de verplichting. Een bepaling over ondeelbaarheid hoort dus niet thuis in een overeenkomst of in algemene erfpachtvoorwaarden.

Ten tweede kan de hoofdelijke aansprakelijkheid voortvloeien uit de wet, de gewoonte of de rechtshandeling. De hoofdelijke aansprakelijkheid voor de betaling van de erfpachtcanon volgt uit de wet, en wel artikel 5:92 BW. Hoewel de canon dus een deelbare prestatie is, wordt dit door Boek 5 BW opzij geschoven. Daarnaast kan bij een rechtshandeling (zoals een overeenkomst en erfpachtvoorwaarden) expliciet worden overeengekomen dat de schuldenaren hoofdelijk aansprakelijk zijn.

Hoofdelijke aansprakelijkheid betekent dat de prestatie niet tussen de schuldenaren in gelijke of ongelijke delen verdeeld wordt, maar dat zij allen voor de volledige prestatie aangesproken kunnen worden. In het geval van de erfpachtcanon zijn de erfpachters dus elk afzonderlijk aansprakelijk voor het voldoen van de gehele prestatie: het betalen van de canon. Als een van hen de prestatie voldoet en de canon betaalt, zijn de andere erfpachters de prestatie niet meer verschuldigd.

De verplichting tot betaling van de erfpachtcanon is een geldelijke verplichting en zodoende geen ondeelbare verbintenis, maar een deelbare prestatie waarbij hoofdelijke aansprakelijkheid voortvloeit uit de wet en voor alle duidelijkheid nog kan worden vastgelegd in de erfpachtvoorwaarden.

De erfpachters zijn voor ondeelbare verbintenissen die voortvloeien uit de erfpachtvoorwaarden, zoals niet-geldelijke verplichtingen, op grond van artikel 6:6 lid 2 BW reeds van rechtswege hoofdelijk aansprakelijk. Ook dit kan voor alle duidelijkheid worden vastgelegd in de erfpachtvoorwaarden.

Artikel 1.3 zou met toepassing van artikel 6:6 lid 2 en lid 3 BW als volgt kunnen komen te luiden: *"Indien de erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, zal ieder van hen en ieder van hun rechtsopvolgers hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de nakoming van de verplichtingen, die op de erfpachter krachtens de erfpachtvoorwaarden of de wet rusten."*

BIJLAGE 7: Ontvangen reactie van NVM

// 20240502 NVM Samenvatting definitief

Introductie

Op 8 april 2024 sprak de gemeente met heer <naam>, directeur NVM regio Utrecht, over het conceptvoorstel met financiële uitgangspunten voor de herziening van de erfpachtvoorwaarden AB 1974 en nieuwe canonvaststelling bij einde van het eerste tijdvak. Het conceptvoorstel is afgelopen december 2023 gedeeld met erfpachters en vertegenwoordigers van diverse belangenorganisaties, waaronder ook NVM. Het gesprek van 8 april had als doel om het conceptvoorstel vanuit de gemeente nader toe te lichten en de reactie van heer 5.1.2.e 5.1.2.e op het conceptvoorstel met ons te delen. Hieronder volgt een geaccordeerde samenvatting van het gesprek met heer 5.1.2.e 5.1.2.e

Samenvatting reactie van NVM regio Utrecht, d.d. 8 april 2024:

- NVM regio Utrecht adviseert om een gemiddelde WOZ-waarde te hanteren over een periode van 2 tot 5 jaar in plaats van de meest recent vastgestelde WOZ-waarde. NVM adviseert dit, omdat de gemiddelde WOZ-waarde meer voorspelbaarheid geeft en "extreme prijsfluctuaties incalculeert" en de hoogte van de WOZ-waarde niet afvlakt maar het laatste en komende jaar juist buiten verhouding toe zal nemen.
- NVM gaf aan dat het onderwerp erfpacht door sommige makelaars als een lastig onderwerp wordt gezien. Tijdens de NVM Utrecht regiovergadering op 23 mei zal dit onderwerp op de agenda staan en onder de aandacht gebracht worden zodat makelaars potentiële woningkopers bewust blijven maken van de consequenties van aankoop van een woning op een erfpachtrecht. Ook zal NVM dit bij taxateurs onder de aandacht brengen, zodat taxateurs en makelaars hier rekening mee blijven houden in taxaties en advisering.

BIJLAGE 8: Ontvangen reactie van NHG

// 20240522 NHG Samenvatting definitief

Introductie

Op 22 mei 2024 spraken mijn collega <naam> en <naam> (namens de gemeente Utrecht) met jullie (namens NHG) over het conceptvoorstel met de financiële uitgangspunten voor de herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974 en nieuwe canonvaststelling bij einde van het huidige tijdvak. Dit conceptvoorstel is op 8 december 2023 ook gedeeld met erfpachters met erfpachtvoorwaarden AB 1974 en belangenbehartigers. Ook is dit gedeeld met erfpachters met erfpachtvoorwaarden AB 1983, omdat de erfpachtvoorwaarden voor erfpachters met AB 1983 op een vergelijkbare manier zullen worden herzien als de herziening AB 1974. NHG was in de afgelopen reactieperiode nog niet betrokken als belangenbehartiger.

Omdat NHG een instituut is dat bescherming biedt voor (potentiële) kopers/erfpachters met een NHG-hypotheek, wil de gemeente Utrecht graag weten wat NHG vindt van de voorgestelde herziening AB 1974. Daarom is NHG door gemeente Utrecht gevraagd om een reactie. NHG heeft haar reactie gegeven tijdens ons gesprek op d.d. 22-05-2024 en ons gevraagd om deze reactie samen te vatten in een mail. Hieronder volgt een geaccordeerde samenvatting van het gesprek met NHG.

Samenvatting reactie van NHG d.d. 22-05-2024:

- Voor rechten van erfpacht uitgegeven door particulieren of andere specifieke rechten van erfpacht voor specifieke (kortings-)regelingen heeft de NHG-richtlijnen vastgesteld waaraan deze erfpachtrechten dienen te voldoen om in aanmerking te komen voor financiering met NHG.
- NHG toetst (vooralsnog) geen (traditionele) gemeentelijke erfpachtvoorwaarden aan het kader van NHG. NHG acht een dergelijke toetsing erg complex, tijdrovend en een (te) grote inbreuk op de politieke besluitvorming. Toetsing door NHG is ook minder geraden nu het ministerie van binnenlandse zaken (BZK) een handreiking stedelijke erfpacht heeft opgesteld. NHG vertrouwt erop dat de gemeente zich als goed burgervader voor al haar burgers opstelt. De NHG adviseert de net verschenen richtlijn vanuit het ministerie van BZK over erfpacht te bestuderen (en indien nodig daarmee rekening te houden) en zal deze zelf ook bestuderen voor het eventueel aanpassen en aanvullen van haar richtlijnen. NHG toetst weliswaar niet, maar kijkt wel graag mee.
- De invulling die gemeente Utrecht geeft aan de bepalingen van de nieuwe canon bij einde tijdvak is daarnaast al onderdeel van de nu geldende huidige erfpachtvoorwaarden en maakt dus geen onderdeel uit van de herziening. NHG houdt rekening met publieke discussie over een nieuwe hogere canon, ongeacht de hoogte.
- NHG heeft op verzoek van de gemeente het conceptvoorstel zoals dat op 8 december 2023 is gedeeld met erfpachters en belangenbehartigers bestudeerd en reageert daarop als volgt:
 - NHG kan het conceptvoorstel met de financiële uitgangspunten voor de herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974 goed volgen.
 - NHG is positief over de aanpassing van de nieuwe canonvaststelling met het gebruik van een gemiddelde BNG-rente over 25 jaar voor een dempend effect op eventuele schommelingen van de canon.
 - Volgens NHG hoeft bij gemeentelijke erfpacht niet de laatste canon als uitgangspunt te worden gehanteerd.
 - NHG is ook positief over de voorgestelde canonontwikkeling. De richtlijn van NHG is een publieke index of een vaste jaarlijkse index zoals ook in het voorstel van de gemeente is opgenomen. NHG ziet dat de gemeente hiermee voorziet in meer voorspelbaarheid en financiële zekerheid. NHG houdt zelf voor wat betreft de canon een maximale indexatie van 3% aan.
 - Voor wat betreft het jaarlijks met 2% indexeren van de grondwaarde is NHG voorzichtig positief. NHG beschouwt deze enerzijds beheerst en transparant. Bovendien is het op de lange termijn gunstig voor de erfpachter. Anderzijds kan op korte termijn en bij dalende prijzen sprake zijn van een nadelige situatie voor de erfpachter.
 - NHG is positief over het beschikbaar blijven stellen van de afkoopmogelijkheid voor erfpachters na het huidige tijdvak – van voortdurend erfpachtrecht naar eeuwigdurend erfpachtrecht.

- NHG kijkt uit naar de nadere uitwerking van de aangekondigde ingroeiregeling door de gemeente en adviseert de gemeente om ook daadwerkelijke een ingroeiregeling toe te passen. NHG geeft aan dat erfpachters die een lagere canon betaalden en erfpachters waarvan de canon 50 jaar is afgekocht, dan in ieder geval nog een redelijke periode hebben om te kunnen anticiperen op en te kunnen wennen aan de nieuwe hogere erfpachtcanon.
- NHG geeft aan dat de herziening geen beperking oplevert voor financiering met een NHG hypotheek.
- NHG geeft aan dat erfpachters die al een NHG hypotheek hebben of hiervoor in aanmerking komen, doorverwezen mogen worden naar de NHG indien erfpachters verwachten in financiële problemen te komen.
- NHG is positief te spreken dat de gemeente onderzoekt of zij voor deze kwetsbare erfpachters bij onvoorziene gevallen in de vorm van bijvoorbeeld een vangnetregeling kan helpen.

BIJLAGE 9: Overzicht reacties categorie onbekend

Hieronder een overzicht van de ontvangen reacties van de persoon waarbij onbekend is of deze wel of geen erfpachter is (hierna genoemd: Onbekend 1).

#	Categorie onbekend #	Reacties (geanonimiseerd)
1	Onbekend 1	Reactieperiode 2: Hoe rentepercentages bepaald: oud en nieuw? Waar kan ik terecht voor input/klacht voorwaarden?
2	Onbekend 1	<p>Reactieperiode 2: Ten eerste, op de informatieavond is ons heel duidelijk verteld dat de gemeente met deze regeling is gekomen om meer voorspelbaar te zijn naar erfpachters. Uit uw mail (en mijn eerdere inzicht) begrijp ik echter dat dit helemaal niet waar is; er is namelijk geen rekenblad voor de regeling 2034, en al was die er wel, dan is er geen enkele indicatie mogelijk van de waarden van de variabelen die hierin een rol spelen (WOZ waarde, grondquote en Canonpercentage). Kunt u uitleggen wat er op de informatieavond precies werd bedoeld met het woord "Voorspelbaarheid"?</p> <p>Ten tweede, de afdeling erfpacht heeft wel te maken met de WOZ waarde van mijn huis. Op de website van het SEBU is te lezen dat de waarde van het huis ernstig zal verminderen indien ik de erfpacht niet afkoop voor de 2034 regeling ingaat. Hier wordt bij het vaststellen van de WOZ waarde (door de gemeente, die dus ook de erfpacht van mij eist) geen rekening gehouden, waardoor de WOZ waarde veel te hoog uitvalt. Bovendien wordt het uiteindelijke bedrag dat ik zou moeten gaan betalen volgens de 2034 regeling bepaald door de WOZ waarde. Waarom wordt er bij het vaststellen van de WOZ waarde dus geen rekening gehouden met de ernstige waardevermindering van het huis als gevolg van de erfpacht?</p> <p>Ik hoop zo spoedig mogelijk antwoord te krijgen op deze vragen.</p>
3	Onbekend 1	<p>Reactieperiode 2: Naar aanleiding van onze mailwisseling maak ik ernstig bezwaar tegen zowel de conceptversie voor eeuwigdurend erfpacht als de conversieregeling.</p> <p>Erfpacht is ooit in het leven geroepen om betaalbare woningen te regelen voor burgers van Utrecht. Echter, de bedragen voor beide regelingen zijn absurd hoog.</p> <p>In het geval van de eeuwigdurende erfpacht geeft de gemeente een fictieve berekening, waar al forse bedragen uitkomen. Maar, zoals u in onderstaande mail al aangeeft, biedt deze geen enkele zekerheid, aangezien het werkelijke bedrag pas kan worden vastgesteld zodra de nieuwe canon bekend is aan het einde van het erfpachttijdvak - en op die nieuwe canon heb ik als erfpachter geen enkele invloed.</p> <p>In het geval van de afkoop/conversieregeling geeft u aan dat de afkoopsom bij conversie gelijk is aan de grondwaarde die is vastgesteld bij de canonherziening tegen het einde van het huidige tijdvak (op basis van de WOZwaarde en de grondquote). Ook geeft u aan dat wettelijk is bepaald dat de WOZ waarde wordt vastgesteld onder de fictie dat de volle en onbezwaarde eigendom kan worden overgedragen, en dat er dus geen rekening wordt gehouden met erfpacht. Maar de erfpacht zelf wordt wel vastgesteld op basis van deze WOZ waarde! De waarde van mijn huis keldert vanwege de erfpacht! Dat het wettelijk is toegestaan om de WOZ waarde vast te stellen op basis van fictie, zoals u zelf zegt, en dat het is toegestaan om op basis daarvan het erfpacht te bepalen, betekent nog niet dat dit ook eerlijk is naar de burgers toe. Erfpachters hebben geen rechtsbescherming, maar dat geeft de gemeente nog niet het recht ze uit te buiten.</p> <p>Ik wil ook benadrukken dat de huidige afkoopregeling totaal niet in lijn is met die van 2019. De afkoopsom voor mijn huis is sinds 2019 bijna verviervoudigd terwijl dat voor de WOZ waarde niet geldt.</p> <p>Mijn rationele bezwaren daargelaten laat ik u weten dat de bedragen die de huidige afkoopregeling voorschrijft voor mij volstrekt onbetaalbaar zijn, zowel als ik zou vastklikken als wanneer ik zou willen afkopen. Dat betekent dat ik wordt gedwongen de regeling aan het eind van het tijdvak af moet wachten, waarop ik mijn huis zal moeten verkopen. Mijn huis is dan, vanwege de eeuwigdurende jaarlijkse lasten ernstig in waarde verminderd. In de huidige huizenmarkt is het nog maar de vraag of ik een nieuwe woning kan vinden. De gemeente dwingt mij dus dakloze te worden.</p> <p>Ik eis een redelijker aanbod van de gemeente, voor mijzelf en voor alle andere erfpachters die ik gesproken heb en die ook in ernstige financiële problemen dreigen te raken.</p>
4	Onbekend 1	<p>Na afloop reactieperiode 2: Ik wacht inmiddels al ruim twee maanden op een reactie van de gemeente. Ondertussen zit ik met enorme zorgen omdat ik niet weet of ik mijn huis moet verkopen en of ik nog wel een ander huis kan vinden. Zoals u weet dwingt de gemeente mij met het huidige plan om mijn huis op te geven en loop ik het risico dakloos te worden. Ik ben echter volledig de draad kwijt en de wanhoop nabij omdat ik niet meer weet wat ik moet doen en wanneer ik dingen moet regelen.</p>

		<p>Ik wil heel graag inspraak bij alle beslissingen die de gemeente neemt over de erfpacht, maar zoals u weet hebt u mij daar geen informatie gegeven over wanneer die beslissingen worden genomen. Het gaat mij er voornamelijk om dat er opnieuw wordt gekeken naar de conversieregeling, omdat de enige manier waarop ik straks nog een woning kan vinden is dat de afkoopsom wordt herzien. Deze is, zoals u weet, op een oneerlijke manier berekend (uitgaande van de WOZ waarde, zonder in achtneming van het feit dat het gaat om een erfpachtwoning, en met een jaarlijkse ophoging die nergens inzichtelijk wordt gemaakt of wordt uitgelegd). Met het risico dat ik mezelf herhaal help ik u herinneren dat de afkoopsom voor mijn woning in 5 jaar tijd met ruim 200% is gestegen.</p> <p>Zou u mij alstublieft op de hoogte kunnen brengen van de momenten waarop de erfpacht binnen de gemeenteraad, commissies of werkgroepen besproken wordt en wie er bij die besprekingen aanwezig zijn zodat ik daar ook mijn inspraak kan doen? En zou u mij kunnen vertellen wat uw commissie of werkgroep al met mijn bezwaren en die van anderen heeft gedaan?</p> <p>Nogmaals, ik ben de wanhoop nabij en probeer elke kans aan te grijpen om mijn woning te redden.</p>
5	Onbekend 1	<p>Na afloop reactieperiode 2: Dank voor uw mail. Ik begrijp echter niet waarom u mijn adres nodig heeft om reactie te geven. Zoals u in de mailwisseling hieronder kunt lezen hebben al mijn vragen en reacties betrekking op de erfpachtregelingen in hun geheel. Ik wil graag weten wanneer de gemeente hierover beslissingen maakt, zodat ik mijn bezwaren kenbaar kan maken bij de betrokken partijen. Wat mijn opmerking omtrent de conversieregeling betreft; ik heb de rekenbladen voor de conversieregeling van de gemeente ontvangen en ook als ik bijvoorbeeld met andere type woningen reken komen daar disproportionele stijgingen van de afkoopsom uit. Maar ik ga ervan uit dat dit bij u bekend is, aangezien ik met meerdere mensen gesproken heb die dezelfde problematiek ervaren als ik en dit ook meermaals bij de gemeente hebben aangekaart. Met het risico dat ik mijzelf herhaal, mijn vragen komen op het volgende neer:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Wanneer en door wie worden er in de gemeente beslissingen genomen over de erfpachtregelingen, en waar is er voor mij als bewoner van de gemeente de kans om mijn zorgen kenbaar te maken? - Wie gaat er op korte termijn zorgen voor een eerlijke en betaalbare conversieregeling die in lijn is met de regeling die in 2017 is aangeboden? <p>Ik ontvang graag zo snel mogelijk reactie.</p>
6	Onbekend 1	<p>Na afloop reactieperiode 2: Bedankt voor uw mail. U geeft aan dat de besluitvorming over de toekomst van het erfpachtstelsel lang gaat duren. Echter, zoals u weet kost elke maand dat ik op meer duidelijkheid moet wachten mij potentieel duizenden euro's, omdat het conversiebedrag door de gemeente elke maand wordt opgehoogd. Er is de mogelijkheid om de afkoopsom vast te klikken, maar ook dat kost duizenden euro's per jaar en geeft mij geen enkel uitzicht dat ik de afkoopsom in de toekomst wel kan betalen.</p> <p>Mocht dat nog niet duidelijk naar voren zijn gekomen uit mijn eerdere mails, ik wil helemaal niet wachten op dit nieuwe voorstel. Niemand wil dat. Het is mij duidelijk dat, mocht ik het huidige termijn afwachten, ik er financieel nog veel slechter vanaf kom dan nu. Dat blijkt in ieder geval zeer duidelijk uit het conceptvoorstel dat geheeld is (daarnaast blijkt er niet veel uit, aangezien het volledig op fictie gebaseerd is en alle variabelen die erin worden besproken nog door de gemeente ingevuld mogen worden). De enige mogelijkheid is dus zo snel mogelijk afkopen, maar dit is onmogelijk omdat de conversieregeling tot absurd hoge bedragen komt.</p> <p>U geeft aan dat de huidige conversieregeling niet aangepast gaat worden. In verband met "gelijke behandeling". Mijn afkoopsom is nu ruim 3 keer zo hoog als die was in 2017. Voor andere erfpachters gelden soortgelijke stijgingen. Kunt u mij uitleggen wat u bedoelt met een "gelijke behandeling" als erfpachters nu 3 keer zo veel moeten betalen om de erfpacht af te kopen als 6 jaar geleden (terwijl mijn WOZ waarde bijvoorbeeld maar met 50% is toegenomen)?</p> <p>U geeft in uw mail ook aan dat mijn zorgen op een goede plek binnen de gemeente zijn binnengekomen. Zoals u zult begrijpen heb ik hier ernstige twijfels bij. In het verleden is er ook niks gedaan met de zorgen van erfpachters. Dat heb ik in mijn eerdere mails ook al aangegeven. Omdat erfpachters geen rechtsbescherming hebben heeft de gemeente in het verleden allerlei besluiten genomen die erfpachters eerder al in financieel problemen hebben gebracht. De conversieregeling is hier een goed voorbeeld van. Het is nu overduidelijk dat die mensen in een wurggreep houdt (mensen kunnen niet afbetalen omdat het bedrag te hoog is, zelfs al zouden ze dat willen). Zou u ten minste duidelijk kunnen maken wat deze "goede plek" precies is?</p> <p>Wellicht ten overvloede uit ik nog een keer de enige hoop voor mij en andere erfpachters: dat de gemeente op korte termijn met een nieuwe conversieregeling komt die wel eerlijk is en in verhouding staat tot de regeling die eerder is getroffen. Wanneer gaat hieraan gewerkt worden, en door wie? Ik denk graag mee.</p>
7	Onbekend 1	<p>Na afloop reactieperiode 2: Excuses dat een reactie van mijn kant zo lang is uitgebleven. Van uw laatste correspondentie ben ik erg verdrietig, angstig en depressief geworden. Meerdere keren heb ik overwogen een reactie te schrijven en nog een keer alles op tafel te leggen, inclusief de privacygevoelige gegevens zoals mijn adres die worden geëist, maar ik heb hiervan af gezien.</p> <p>Het stemt mij zoals u zult begrijpen zeer ongemakkelijk dat mijn eerdere zorgen en bezwaren als nagenoeg onbetekenend worden geduid. In onderstaande mail is te lezen dat de burgemeester, wethouders en gemeenteraad een weloverwogen besluit gaan nemen en daarin de belangen van alle betrokkenen mee zullen nemen. De enige</p>

		<p>betrokkenen in deze kwestie zijn de gemeente en de erfpachters, en de situatie is dat de gemeente mij en de andere erfpachters in ernstige financiële problemen brengt. Hierbij zouden de belangen van de erfpachters natuurlijk veel zwaarder moeten wegen. Het is mij echter duidelijk aan het worden dat jullie niet van plan zijn voldoende naar de erfpachters te luisteren.</p> <p>Ik vind het onbegrijpelijk dat ik door de gemeente in een situatie terecht kom waar ik zeer waarschijnlijk op straat terecht kom, en dat de enige manier voor mij om hier enige inspraak in te hebben is door jullie een reactie te sturen die jullie vervolgens zullen "bundelen" en ze "delen" met de besluitmakers. Waarom wordt mij, als belangrijkste belanghebbende, verder elke mogelijkheid ontzegd om op te komen voor mijn bestaanszekerheid?</p> <p>In onderstaande mail geeft u ook reactie op mijn punten over de conversieregeling. Deze vind ik echter onbegrijpelijk. Allereerst vind ik het zeer ernstig dat er wordt beweerd dat deze afkoopregelingen er zijn om "gebruikt te worden tijdens de resterende looptijd". Zoals ik en andere erfpachters echter hebben aangegeven zijn de bedragen van de conversieregeling onbetaalbaar en totaal niet realistisch. Ik heb eerder al aangegeven dat een afkoopregeling die in lijn is met het afkoopvoorstel uit 2017 in mijn ogen realistisch zou zijn - mits er rekening zou worden gehouden met de incorrect geïndexeerde WOZ. Echter, zoals u weet zijn de huidige afkoopregelingen hier helemaal niet mee in lijn. De afkoopsom is ruim drie keer zo hoog terwijl de WOZ met 40% is gestegen. Ik heb na vele mails nog steeds geen duidelijkheid gekregen over waar de disproporionele stijging in de afkoopsom vandaan komt. De rekenbladen die ik eerder van de gemeente heb mogen ontvangen geven hier uiteraard geen duidelijkheid over aangezien alle onderliggende formules zijn afgeschermd. Waarom kunnen jullie geen duidelijkheid geven over de abnormale stijgingen van de afkoopsom?</p> <p>Hopelijk ziet u zelf ook in dat zowel de voorgenomen regelingen voor het aflopende tijdvak als de huidige conversieregeling volledig de plank misslaan ten aanzien van de bedoeling waarmee het concept erfpacht ooit is ingevoerd. In plaats van betaalbare woningen voor mensen met een middeninkomen worden er onnodig financiële problemen gecreëerd voor een kleine groep mensen. Wat ik niet kan begrijpen is waarom de gemeente en in het bijzonder de erfpachtafdeling voet bij stuk blijven houden en deze onvolmaakte regelingen blijven doordrammen. Waarom kan het voortschrijdend inzicht dat met de reacties van de erfpachters - nogmaals, de belangrijkste belanghebbenden - is opgedaan niet onmiddellijk worden bijgestuurd? Nu wachten mij ten minste jaren van onzekerheid, als ik niet eerder al op straat beland. Voor nu ga ik ervan uit dat mijn vragen helder zijn en dat ik eindelijk helder antwoord mag ontvangen. Tot dat moment kan ik niet zeggen dat ik goed geïnformeerd ben.</p>
8	Onbekend 1	<p>Na afloop reactieperiode 2: Om 19 mei schreef ik onderstaande mail. Echter, ondertussen is er bij mij nog een vraag opgekomen.</p> <p>In de mail van 5.1.20 van 19 april is te lezen dat bij het vaststellen van de aangepaste voorwaarden door de burgemeester, wethouders en gemeenteraad:</p> <p>"Hierbij worden alle betrokken belangen gewogen en deskundigen waar nodig geraadpleegd."</p> <p>Echter, jullie zijn zelf op de hoogte van het feit dat bij eerdere besluiten over de erfpacht, de inbreng van erfpachters door de gemeente genegeerd is. Hier is zelfs een rechtszaak over geweest, opgevoerd door het SEBU, waarbij verschillende deskundigen hebben aangegeven dat de voorgestelde besluiten niet eerlijk zouden zijn. Deze zijn toen toch doorgevoerd.</p> <p>De belangen van de erfpachters, en de mening van deskundigen, zijn in het verleden door de gemeente dus genegeerd. Mijn nieuwe vraag is dus: Welke garantie heb ik als erfpachter dat mijn belangen door de gemeente daadwerkelijk in overweging worden genomen?</p> <p>Zoals u begrijpt zijn mijn zorgen groot. Ook omdat ik voor mijn gevoel in herhaling val met mijn vragen maar nooit een duidelijk antwoord heb mogen ontvangen. Hopelijk krijgen we spoedig meer inzicht.</p>
9	Onbekend 1	<p>Na afloop reactieperiode 2: Dank voor uw mail, maar eigenlijk ben ik hiermee niet voldoende geïnformeerd. Waarom gaat het zo lang duren om antwoord te krijgen? Tijd is voor mij, zoals ik in al mijn mails aangeef, erg kostbaar, omdat de afkoopsom voor mijn huis met de huidige conversieregeling maandelijks met honderden euro's omhoog gaat. Medio juni zit ik nog verder in de problemen dan nu al het geval is.</p> <p>Ik neem aan/hoop dat de vragen die ik stel al eerder aan jullie zijn voorgelegd en dat jullie hier ook antwoord op hebben, aangezien jullie met een heel team zijn en hier vermoedelijk veel werk in steken.</p> <p>Al met al hoop ik toch op een sneller antwoord.</p> <p>Ik hoop dat jullie mijn nood situatie begrijpen.</p>
10	Onbekend 1	<p>Na afloop reactieperiode 2: Ik ben heel erg gesproken van onderstaand bericht. Al bijna een half jaar probeer ik inzicht te krijgen in het proces van de besluitvorming over die nieuwe erfpachtregelingen. Daarnaast probeer ik erachter te komen hoe het komt dat mijn afkoopsom een disproporionele stijging heeft gemaakt in de afgelopen paar jaar, en hoe het kan dat de afkoopsom maandelijks wordt verhoogd terwijl de WOZ alleen elk jaar wordt vastgesteld. En vooral ook, waarom?</p> <p>Ik ben hiervoor naar een informatieavond gekomen waarop mij hierover geen enkele duidelijkheid verschaft is. Inmiddels heb ik ook al verscheidene mails gestuurd naar het team erfpacht in de hoop antwoord te krijgen op deze vragen. Ook heb ik de rekenbladen van de gemeente ontvangen. Maar ik tast nog steeds in het duister. Steeds als ik contact opneem met het erfpachtteam duurt het erg lang voordat ik antwoord krijg, en bovendien is het steeds iemand anders die mij benadert. Hierdoor ontstaat ruis en verwarring.</p> <p>Het is voor mij, en alle erfpachters lijkt me, erg belangrijk om meer helderheid te hebben over wat er mis gaat bij de</p>

		<p>conversieregeling en bij het voorstel voor de nieuwe regeling, zodat we na kunnen denken over een oplossing en daarvoor ook de juiste argumenten aan kunnen dragen. Daarnaast moeten we weten hoe het besluitvormingsproces verloopt zodat wij op cruciale momenten onze argumenten ook in kunnen brengen.</p> <p>Ik probeer redelijk en kalm te blijven in mijn communicatie met de gemeente. Echter gaat het voor mij om mijn bestaanszekerheid en brengt elke dag dat ik niet verder geholpen wordt mij verder in de schulden. Ik kan derhalve niet begrijpen waarom ik op deze manier (mail hieronder) wordt afgewimpeld en weer weken moet wachten op antwoord.</p> <p>Wat gaat hier mis?</p> <p>Ik hoor graag snel van jullie.</p>
11	Onbekend 1	<p>Na afloop reactieperiode 2: Dank voor uw reactie. Ik ben blij om te horen dat er antwoorden worden gezocht. Ik hoop dat we nu eindelijk wat meer helderheid gaan krijgen.</p> <p>Zoals ik in een eerdere mail al vermeldde deel ik liever geen privacygevoelige informatie zoals mijn adres. Overigens zie ik in het rekenblad dat ik van jullie heb mogen ontvangen dat er geen adres ingevoerd hoeft te worden om de afkoopsom te berekenen. Ergens zou ik ook verwachten dat de hoogte van de afkoopsom niet zo veel te maken heeft met het specifieke adres. Mocht dit toch het geval zijn, dan mis ik dus een deel van het rekenblad. Dit onderdeel zou ik dan graag ontvangen zodat ik het zelf uit kan zoeken. Dat scheelt jullie ook weer werk!</p> <p>Nogmaals dank voor de reactie en ik hoor graag spoedig van jullie.</p>
12	Onbekend 1	<p>Na afloop reactieperiode 2: Ik vroeg me af of jullie inmiddels de volledige documentatie met betrekking tot de conversieregeling weer gevonden hebben? Het zou fijn zijn als we eindelijk duidelijk krijgen hoe het komt dat de afkoopsom bij alle erfpachtcontractsen disproportioneel gestegen is ten opzichte van de WOZ waarde. We kunnen natuurlijk pas diepgaande vragen stellen en gedegen kritiek geven als wij de regeling begrijpen.</p> <p>Ik hoor graag spoedig van jullie.</p>
13	Onbekend 1	<p>Na afloop reactieperiode 2: Ik ben zojuist op de hoogte gesteld dat er afgelopen dinsdag een raadsvergadering is geweest waar erfpacht besproken is. Hoe kan het dat ik hier niet over ingelicht ben?</p> <p>Al een half jaar vraag ik om meer duidelijkheid omtrent de procedures rondom de besluitvorming over de erfpacht regeling. Steeds heb ik te horen gekregen dat er nog geen duidelijkheid is. Dat ik moet wachten. En nu hoor ik van een andere partij dat er wel over gesproken is.</p> <p>Ik ben volledig het spoor bijster over wat ik moet doen, wat ik moet zeggen of vragen, om iets van informatie van jullie te krijgen. Telkens moet ik wekenlang wachten tot ik een antwoord krijg. En nu begrijp ik dat ik te laat ben.</p> <p>Dit kan de gemeente toch niet maken? Ik sta op het punt dakloos te worden. In de schulden te raken. Allemaal door de regelingen die door jullie team zijn samengesteld. Ik heb geprobeerd redelijk te blijven. Mee te denken. Maar ik ben steeds afgewimpeld. Hoe kunnen jullie op de informatieavond zeggen dat het jullie doel is erfpachters geïnformeerd te houden en dat dit vervolgens gebeurt?</p> <p>Sorry voor mijn toon maar zoals u zult begrijpen ben ik zeer geschrokken, gefrustreerd en boos over hoe dit gaat. Ik ontvang graag onmiddellijk antwoord met een uitleg.</p>
14	Onbekend 1	Na afloop reactieperiode 2: // Dezelfde mail d.d. 7-6-2024 nogmaals ontvangen

BIJLAGE 10: Belangrijkste aanvullende stukken

In deze bijlage zijn de belangrijkste aanvullende stukken opgenomen die de gemeente heeft ontvangen nadat de reactieperioden verstreken zijn. Het gaat om deze stukken:

- A. 20240815 Brief SEBU aan college BW
- B. 20240815 Bijlage 2 bij brief: SEBU raadsinformatiebijeenkomst 4 juni 2024
- C. 20240815 Bijlage 3 bij brief: 20240714 Mail van SEBU aan Utrechts ombudsloket

// A. 20240815 Brief SEBU aan college BW

Aan: College van B&W Utrecht

cc. Utrechts ombudskloket
Rekenkamer Utrecht

Datum: 15-08-2024

Onderwerp: nader verzoek om gesprek over erfpacht-situatie ten behoeve van een oplossing

Geacht college, beste mevrouw <naam>,

In onze brief van 28 december 2023 (zie bijlage 1) hebben wij uw college verzocht met ons in gesprek te gaan over hoe een groep van 1.200 de erfpachters uit een uitzichtloze situatie kan komen.

Op 27 februari zijn wij in gesprek geweest met wethouder Voortman van grondzaken, waarvoor onze dank. Dit heeft geresulteerd in gesprekken met ambtenaren van grondzaken. De ambtenaren hebben de opdracht met SEBU in gesprek te zijn over:

- *Voorafgaand aan het nieuwe erfpachtijdvak de algemene en bijzondere erfpachtvoorwaarden aan te passen en te actualiseren; en*
- *voorafgaand aan het nieuwe erfpachtijdvak een nieuwe canon vast te stellen.*

Onze opdracht is beperkt tot het bovenstaande. Het betreft dus niet het aanpassen van de Conversieregeling 2017.

Het betreft zowel de inhoud als ook het proces, opdat SEBU weet wanneer bijvoorbeeld de gemeenteraad wordt geïnformeerd.

Verloop gesprekken

De gesprekken leiden helaas tot niets.

- Uit de gesprekken met de gemeente blijkt dat de voorstellen voor de te actualiseren voorwaarden wel een klein beetje aangepast kunnen worden, maar niet substantieel. Daarmee blijven de problemen voor de erfpachters bestaan. Deze zijn zelfs nog groter dan gedacht, omdat volgens de nieuwe regeling niet alleen de jaarlijkse canon cumulatief met 2% per jaar stijgt, maar ook de afkoopsom. Bij een al extreem hoge afkoopsom van 350.000 in 2027 betekent dit bijvoorbeeld dat na 10 jaar de afkoopsom 426.648 wordt. Dit, terwijl in die tien jaar ook al jaarlijks canon wordt betaald die in die tien jaar oploopt van 10.000 naar 12.190.
- Het is de bedoeling van de gesprekken dat de gemeente ons meeneemt in het proces, zodat wij tijdig de relevante omgeving kunnen benaderen. Dit gebeurt niet:
 - er zijn in mei stukken van de gemeente naar de gemeenteraad gegaan over nieuw grondbeleid, waarin ook gevolgen worden benoemd voor erfpachters, raadsvoorstel kenmerk 11948213
 - er was een raadsinformatiebijeenkomst op 4 juni waarin het nieuwe grondbeleid werd toegelicht
 - er zijn op 10 juli brieven gestuurd naar de erfpachters waarover wij pas op 15 juli zijn geïnformeerd
 - op de agenda van de gemeenteraad van 4 september staat de nota over nieuw grondbeleid met gevolgen voor erfpachters

Wij zijn over geen van deze punten geïnformeerd en voelen ons daarom (wederom) overvallen, terwijl de gesprekken met de gemeente dat juist zou moeten voorkomen.

- De ambtenaren grondzaken geven aan niet met ons in gesprek te kunnen gaan over een oplossing, omdat dit niet tot hun opdracht behoort. Ook zijn we niet in gesprek over hoe de nieuwe voorwaarden eruit zouden kunnen zien.

Kortom, de gesprekken leiden niet tot een gesprek over hoe we samen met de gemeente een einde kunnen maken aan de vreselijke situatie waarin de restgroep erfpachters zit.

Wat vragen wij u; verzoek om gesprek met wethouder wonen en het komen tot een oplossing

Na onze brief van 28 december 2023 zijn wij in gesprek geweest met de wethouder grondzaken. Voor de erfpachters gaat het echter om een woonprobleem. Als de voorstellen doorgaan en niet substantieel worden gewijzigd, kunnen erfpachters hun huizen niet meer betalen en wordt ook verkoop een probleem. Ook de erfpachters hebben recht op wonen, en wel in hun eigen huis. Het is een hele vreemde en ongewenste situatie dat de gemeente al jaren zoveel stress veroorzaakt en ook daadwerkelijk grote problemen bij deze groep mensen. Waar moeten zij gaan wonen als ze hun huis uit moeten? Omdat het voor de erfpachters om hun woonsituatie gaat verzoeken wij om een gesprek met de wethouder wonen, de heer de Vries en verzoeken wij om daadwerkelijk in gesprek te zijn om te komen tot een oplossing.

Een oplossing die erin voorziet

- dat de erfpacht redelijkheid en betaalbaar is
- dat erfpachters in hun huis kunnen blijven wonen en dus niet een zodanig hoge canon of afkoopsom moeten betalen dat dit niet meer mogelijk is
- dat de huizen van erfpachters verkoopbaar zijn tegen prijzen die niet gecorrigeerd worden voor de afkoopsommen van de erfpacht
- dat rekening wordt gehouden met de ongelijkheid van deze kleine groep met die van de erfpachters en het beleid van na 1989 en dat de ongelijkheid ofwel opgegeven wordt dan wel gemitigeerd
- dat gezien de historie de erfpachters op een betaalbare en redelijke wijze definitief van de erfpachtbetalingen af kunnen komen, snel dan wel door verloop van tijd.

Hieronder nog de slotpassage uit onze brief van 28 december 2023:

Wat vragen wij

Ons verzoek is dat wij met uw college in gesprek kunnen gaan hoe de erfpachters uit deze uitzichtloze situatie kunnen komen. Wij vragen een betaalbare en redelijke regeling (in het licht van het gemeentelijk beleid vanaf 1989), waarbij er rekening mee wordt gehouden dat het om een kleine groep erfpachters gaat die gevangen zit in een regeling die al ver over de houdbaarheidsdatum is en disproportionaliteit en ongelijkheid met zich meebrengt ten opzichte van alle andere huiseigenaren in de gemeente Utrecht. De erfpachters willen dat een einde komt aan deze Kafkaïaanse situatie. Wij hebben het positieve nieuws gelezen over het effect van de opkoopbescherming in Utrecht - dat meer woningen naar starters gaan door het verbod voor beleggers. Wethouder De Vries van wonen geeft aan: '...het sluit aan bij ons uitgangspunt dat wonen geen verdienmodel mag zijn; het is een fundamenteel recht'. Wij roepen de gemeente op met deze blik naar de kleine groep erfpachters te kijken en zich ook voor hen naar zijn eigen uitgangspunten te gedragen en (met excuus voor de vergelijking) niet als de pandjesbaas die de gemeente uit Utrecht wil verbannen. Ook deze kleine groep erfpachters heeft recht op wonen en om niet te worden behandeld als een verdienmodel. Voor ons is het gesprek dringend, omdat het nieuwe conceptvoorstel er nu ligt, dit nu al invloed heeft op het welbevinden, woongenot en woonrecht van de erfpachters en op de verkoopprijzen en wij eind januari al moeten reageren op het bericht van de afdeling grondzaken. Uiteraard blijven wij in gesprek met de afdeling grondzaken, zoals ook door hen is aangeboden. De nood van de erfpachters is echter dusdanig hoog dat wij na al die jaren echt een hele grote behoefte hebben om ook rechtstreeks met ons bestuur te spreken. Het water staat ons aan de lippen!

In afwachting van een positief bericht vanuit het college van B&W met een uitnodiging voor een gesprek met wethouder de Vries en te komen tot een oplossing,

met vriendelijke groet,
SEBU-Erfpacht-Utrecht.nl
Stichtingsbestuur:
<namen>

Raad van toezicht:
<namen>

Bijlagen

1. brief van SEBU aan college B&W van 28 december 2023
2. inspraaknota SEBU bij raadsinformatiebijeenkomst van 4 juni 2024
3. mail van SEBU aan Utrechts ombudsloket van 14 juli 2024

// Bij deze brief zijn zoals hierboven vermeld 3 bijlagen bijgevoegd:

- **Bijlage 1 is al opgenomen in bijlage 3.A. 20231228 SEBU brief aan B&W 28 december 2023.**
- **Bijlage 2 is hierna opgenomen in bijlage 10.B.**
- **Bijlage 3 is opgenomen in bijlage 10.C.**

// B. 20240815 Bijlage 2 bij brief: SEBU raadsinformatiebijeenkomst 4 juni 2024
(2 pagina's)

Beste Raad, beste college,

Graag maken wij van de mogelijkheid gebruik een schriftelijke bijdrage te leveren aan de raadsinformatiebijeenkomst Raadsvoorstel Beleidsnota Grondbeleid, 4 juni. Dat doen wij namens de Stichting Erfpachters Belang Utrecht (SEBU). Bij onze stichting zijn meer dan 400 erfpachters aangesloten.

De reden voor deze bijdrage is drieërlei:

1. In de beleidsnota grondbeleid 2024 wordt herinvoering van erfpacht voorgesteld en wordt de mogelijkheid om eeuwigdurende erfpacht om te zetten naar eigendom afgeschaft.
2. Toekomstige erfpacht in de gemeente Utrecht
3. Wij willen aandacht vragen voor de positie en problemen van 1.200 erfpachters met de voorwaarden van 1974 en 1983. Zij krijgen na afloop van het eerste tijdvak van 50 jaar nieuwe voorwaarden die onbetaalbaar dreigen te worden waardoor erfpachters niet in hun woning kunnen blijven wonen.

Ad1. Herinvoering van erfpacht met slechts één overgangsjaar.

Herinvoering van de algemene voorwaarden AV 1989 en het afschaffen binnen één jaar van de mogelijkheid om de grond in eigendom te krijgen heeft niet alleen impact op erfpachters die al hebben afgekocht, maar ook op erfpachters die dat in de toekomst nog zouden willen doen.

Ad2. Toekomstige erfpacht in de gemeente Utrecht

Voor erfpachters is er geen rechtsbescherming, er is geen consumentenbescherming. Er is geen instantie die hier zorg voor draagt, bijvoorbeeld noch de AFM noch de ACM houdt toezicht op erfpacht. Er zijn geen algemene regels voor de bepaling van de grondwaarde of de vaststelling van erfpacht contracten. Gemeenten maken met hun bestuursrechtelijke bevoegdheid eenzijdig contracten op waar erfpachters aan gebonden zijn zonder een keuze te hebben. De enige keuze die zij hebben is om niet in de gemeente Utrecht een woning te kopen.

De voorgestelde regeling om bij splitsing de meerwaarde toe te laten komen aan de gemeente, betekent dat de gemeente dezelfde grond meerdere malen in rekening brengt. Hierdoor zal het splitsen duurder worden en daarmee moeilijker om de woningvoorraad duurzaam te vergroten. Is de gemeente zich hiervan bewust en acht zij dit wenselijk? Hoe kijkt de gemeente er tegenaan om opnieuw over te gaan op erfpacht terwijl rechtsbescherming niet is geregeld en erfpachters onbeschermd zijn?

Ad3. Problemen van erfpachters met voorwaarden die onbetaalbaar dreigen te worden

De positie van 1.200 erfpachters in Utrecht die nog onder verouderde contracten vallen maakt pijnlijk duidelijk dat erfpachters geen enkele bescherming hebben tegen verhogingen van zowel canon als afkoopsommen. Er ligt een concept voorstel van de gemeente voor de vaststelling van de nieuwe canon na 50 jaar. Deze is zo hoog dat erfpachters niet langer in hun huizen kunnen wonen als de nieuwe voorwaarden ingaan (m.i.v. 2027) en zij hun huizen met verlies moeten verkopen. SEBU is hierover met de gemeente in gesprek. De gesprekken verlopen in goede sfeer en de gemeente heeft aangegeven binnen de kaders te bezien hoe de nieuwe voorwaarden meer richting de erfpachters kunnen worden gebogen, Maar ook is duidelijk dat dit geen wezenlijke veranderingen zullen zijn en dat deze de problemen van de erfpachters niet op gaan lossen.

Wij constateren dat de erfpachters in de gemeente Utrecht niet door de gemeente actief zijn benaderd voor deze raadsinformatiebijeenkomst. Ook SEBU is dat niet, wij hoorden dat toevalligerwijs. Er zijn daarom geen tot nauwelijks erfpachters aanwezig. Wij zijn er zeker van dat veel erfpachters graag met de raad en het bestuur in gesprek gaan over nieuwe erfpacht beleid. Zij zijn immers ervaringsdeskundigen. Daarnaast hebben zij een belang vanwege de afschaffing van de mogelijkheid om eeuwigdurende erfpacht om te zetten naar eigendom.

Wij willen de raad vragen om nog een keer een raadsinformatiebijeenkomst te organiseren met het onderwerp erfpacht en hier dan actief de huidige erfpachters voor uit te nodigen. Dan kan naast het nieuwe grondbeleid ook de huidige situatie van de erfpachters worden besproken. Met als doel te komen tot een oplossing voor de problemen van de bestaande erfpachters. Erfpacht- en grondbeleid wordt door de gemeente geïnitieerd vanuit Grondzaken. Voor de erfpachters is Wonen heel belangrijk. Voor hen gaat het immers om hun woonsituatie en hun woonrechten. Wij hopen op een vervolg!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

namens SEBU

als bijlage is toegevoegd een brief van SEBU aan het college van B&W van 28 december 2023

// C. 20240815 Bijlage 3 bij brief: 20240714 Mail van SEBU aan Utrechts ombudskloket

Beste <naam>,

We hebben de conclusie van de PG van de Hoge Raad binnen. Helaas slecht nieuws, zie de aangehechte mail van onze advocaat. Heb je interesse om de conclusie te lezen? Dan zal ik die nog mailen.

Verder ontving ik gisteren als erfpachter een brief van de gemeente (zie de bijlage). Daarin wordt aangegeven dat de gemeente bezig is met de nieuwe regeling en informeert de gemeente me wat de huidige afkoopsom is dan wel vastklikcanon per jaar. Ik kon in 2017 afkopen voor 138.000 en vastklikken voor 7.000. Per heden is het bedrag dat ik moet betalen voor afkoop gestegen naar **242.000 euro** en het vastklikbedrag naar **12.146 euro** per jaar.

Ik betaal nu 4.000 canon per jaar en dit bedrag staat vast tot juli 2027. Mocht ik nu alsnog besluiten tot vastklikken dan betaal ik dus alleen al tot aan juli 2027 36.000 euro aan canon, dat is 24.000 meer dan ik moet betalen als ik de periode uitdien. Overigens heb ik de afgelopen 7 jaar (sinds het aanbod van 2017) elk jaar 4.000 betaald aan canon, dus 28.000 euro. Met het nieuwe bod wordt hier geen rekening mee gehouden en het wordt steeds duurder t.o.v. 2017.

Het zijn onwerkelijke bedragen die in 2017 niet op te brengen waren en nu al helemaal niet meer. Ik ben niet in zeven jaar bijna 2x zo rijk geworden ik kan dus het bedrag niet afkopen en ik ben ook niet 3x zoveel gaan verdienen dus kan een canon van 12.000 per jaar ook niet betalen. Over vier jaar ga ik met pensioen en ga dan achteruit in inkomen.

Eerlijk gezegd is het ziekmakend wat er gebeurt voor heel veel erfpachters.

De gemeente stuurt nu 'als service' deze brief met het afkoopaanbod omdat 'veel verzoeken voor een berekening van de afkoopsom' door de gemeente zijn ontvangen. Erpachters doen deze verzoeken alleen omdat ze vrezen voor de periode na 2017.

Wij weten niet aan wie de gemeente deze brieven heeft gestuurd: alle erpachters?

Het is moeilijk om erpachters in het openbaar hun verhaal te laten doen. Als reden geven ze op: schaamte, ze voelen zich dom dat ze destijds een huis met erfpacht hebben gekocht, ze schamen zich dat ze het bedrag niet kunnen betalen, ze schamen zich dat ze misschien in 2017 een verkeerd besluit hebben genomen, ze zijn bang voor de burens als ze hun verhaal doen want de huizen worden onverkoopbaar bij bekendheid van deze problematiek, etc.

Soms wordt een vergelijking gemaakt met huur. Maar erfpacht is geen huur. Erpachters hebben hun huizen gekocht, hebben hypotheek, hebben eigenaarslasten en onderhoudskosten. Zo heb ik zelf een half jaar geleden mijn dak moeten vernieuwen wat 27.000 euro kostte.

In een eerdere mail gaf je aan dat het ombudskloket kijkt naar behoorlijkheidsnormen.

We willen daar graag het volgende over kwijt:

- Het is onbehoorlijk om een restantgroep erpachters te gebruiken als geldkraan, gewoon omdat dit kan met de ouderwetse contracten
- Het is onbehoorlijk om, nu er geen rechtsbescherming is voor erpachters, deze bescherming als gemeente ook niet te bieden, daar integendeel juist gebruik van te maken en gewoon door te gaan met de erpachters het onmogelijk te maken om in hun huis te blijven wonen
- Het is onbehoorlijk om een afkoopregeling in het leven te hebben geroepen die steeds duurder wordt en mensen die het niet kunnen betalen steeds verder in het nauw drijft
- Het is onbehoorlijk dat wij een hele route moeten lopen langs de raad, ombudskloket, rekenkamer, pers, landelijke politieke partijen – in plaats van dat ons bestuur, het college van B&W, maatregelen neemt om de erpachters tegemoet te komen, te beschermen en tot een oplossing te komen
- Het is onbehoorlijk om als gemeente met een voorstel voor een nieuwe regeling te komen die onbetaalbaar is en dan vervolgens een brief te sturen hoe je daar onderuit kunt komen ('wat kunt u nu al doen') door een hoge afkoopsom te betalen of vast te klikken tegen een bizar hoog bedrag
- Het is onbehoorlijk om erpachters al acht jaar in een ziekmakende en ongewoon stressvolle situatie te laten zitten

- Het is onbehoorlijk om erfpachters te dwingen om hun huizen met verlies te verkopen omdat ze de nieuwe erfpachtcanon niet meer kunnen betalen en dan vervolgens als gemeente de afkoopsom van de nieuwe eigenaar te ontvangen omdat 'bij erfpacht de meerwaarde nu eenmaal aan de gemeente toekomt' (voor deze oude contracten – alle andere erfpachters hebben 1x de grondwaarde betaald en strijken zelf de meerwaarde op)
- Het is onbehoorlijk om met SEBU in gesprek te zijn (ambtelijk) en hen consequent niet te informeren
- Het is onbehoorlijk om niet met SEBU in gesprek te zijn over een oplossing, maar alleen over hoe de gemeente van plan is de nieuwe voorwaarden vorm te geven (ambtelijk)
- Het is onbehoorlijk dat een ambtenaar met wie SEBU in gesprek is vanwege de problemen die erfpachters ervaren aangeeft 'dat hij niet achter de voordeur kan kijken en dat mensen wel een miljoen op de bank hebben kunnen staan'
- Het is onbehoorlijk dat met de kennis van nu (Toeslagen, Groningen en alle rapporten die hierover verschenen zijn) er geen oog is voor de uitwerking in de praktijk van hardvochtige regelgeving (de oude contracten en het feit dat er geen rechtsbescherming is)
- Het is onbehoorlijk dat er in 2017 door het kiezen van de WOZ-waarde als grondslag van de conversieregeling een groot verschil in wijken is ontstaan waardoor bijvoorbeeld Rijnsweerd extra hard is getroffen
- Het is onbehoorlijk dat de gemeente met gemeenschapsgeld dure Zuidas advocaten inhuurt om hun burgers te bestrijden en ze nog verder in het nauw te drijven in plaats van ze te helpen
- Het is onbehoorlijk dat de erfpachtcontracten niet worden getoetst aan het grondrecht wonen dat óók erfpachters hebben en dat dit woonrecht met voeten wordt getreden. En dat de wethouder wonen zich dan in alle media uitlaat dat wonen een grondrecht is en dat je dit moet organiseren vanuit de overheid. Eerlijk gezegd moeten ze zich de ogen uit hun hoofd schamen!

We kunnen nog wel een tijdje doorgaan, maar laten het hier maar even bij.

Hieronder ter illustratie een paar citaten uit een mail die wij gisteren ontvingen van een erfpachter nav de brief van de gemeente. Hij wordt geconfronteerd met een afkoopsom van nu 134.000 en een vastklikbedrag van 6.700 voor een eenvoudige woning in Lunetten, welke bedragen over een half jaar 137.600 en 6.880 worden:

Ten eerste ben ik erg en het meest geschrokken van de in mijn ogen disproportionele hoogte en stijging van de totale afkoopsom om Erfpacht volledig of gedeeltelijk af te kopen van en in de afgelopen 8 jaar sinds 2017, tot eind 2025, en de minimale 5% kosten per jaar aan Erfpachtcanon, zoals vermeld in deze brief met dagtekening 10 juli 2024. En met name dan het feit wat ik in de nabije toekomst zou moeten gaan betalen, als ik blijf bij mijn beslissing om ook nu NIETS te doen en /of te beslissen.(!!!!) Als ik het goed heb is de grondwaarde van mijn huis, waar Erfpacht op rust, volgens de berekeningen/"schatting" van de gemeente Utrecht, sinds het Conversie aanbod van 2017 tot eind 2025 (=In ongeveer 8 jaar), dan bijna 3x (!!!!) zo hoog geworden, mijn insziens ook (mede) veroorzaakt door de enorme (ook erg vaak disproportionele!) prijsstijgingen van het gemiddelde huis in Utrecht en op landelijk niveau. Op zich goed bedoeld en goed dat ze mij en de andere Erfpachters waar deze regeling ook voor geldt, op tijd inlichten. Echter ik voel mij nu echt nog meer voor "het blok" gezet en met de rug tegen de muur gezet, daar de gemeente Utrecht indirect (tot direct), suggereert en impliceert dat ik maar zo snel mogelijk alsnog op hun eerdere aanbod, zoals beschreven in de Conversie regeling 2017, in moet gaan, daar de kans anders groter is dat ik in de (nabije) toekomst alsnog in de betalingsproblemen (=Meer/Zeer aannemelijk in mijn geval!!) kom en/of mijn huis uiteindelijk letterlijk onverkoopbaar wordt, daar het ook voor toekomstige kopers dan helemaal niet meer aantrekkelijk (En niet meer mogelijk!!) is om mijn huis te kopen door deze enorm geworden massieve "MOLENSTEEN" (metafoor) aan Erfpachtcanon wat er dan inmiddels op mijn huis rust.....Ik zit inmiddels letterlijk met mijn handen in het haar en ben zelfs met vlagen verbijsterd, van slag en met vlagen verward, na het lezen van deze laatste brief van de gemeente Utrecht. Deze brief baart mij de meeste zorgen(!!!!) en "hersenspinsels" in vergelijking met andere brieven van de gemeente Utrecht van de afgelopen jaren! Mijn voorkeur is nog steeds om NIET onder deze inmiddels enorme mentale druk, alsnog te doen wat de gemeente Utrecht het liefst ziet volgens mij: Dat ook ik "bezwijk" onder deze druk (En (in)directe dreiging zelfs!) en alsnog op het eerdere aanbod uit de Conversie regeling 2017 in ga met alle "toeters en bellen" daarom heen....Echter dat lijkt nu wel de beste en meest logische keuze, afgaande het grote "zwaard van Damocles", die inmiddels laag boven mijn hoofd hangt en klaar is om naar "beneden te vallen"

Cc aan lokale Rekenkamer <naam>, zodat ook hij op de hoogte is.

Vriendelijke groet,

<naam>

Namens SEBU