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,
namens SEBU

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