

6 JUNI 2018

Oneerlijke erfpachting leidt tot rechtszaak tegen de gemeente Utrecht

Stichting Erfpachters Belang Utrecht (SEBU) start een procedure tegen de gemeente Utrecht vanwege gebleken oneerlijkheden in de gemeentelijke erfpachting

De gemeente Utrecht maakt op de in de jaren '70 en '80 door haar uitgegeven voortdurende erfpachtingen voor woningen rendementen waar menig een slechts van kan dromen: de gemeente heeft de aanvangscanon buitensporig hoog vastgesteld, doorgaans op 9% van de grondwaarde, terwijl deze ook nog elke tien jaar kan worden verhoogd. Inmiddels verkrijgt de gemeente jaarlijks circa 20% over haar aanvangsinvestering.

Dit is aan het licht gekomen nadat erfpachters onderzoek hebben laten doen toen de gemeente hen tegen onaanvaardbaar hoge bedragen aanbod de voortdurende erfpachtingen om te zetten naar eeuwigdurende erfpachting (de conversieregeling 2017).

De door SEBU ingeschakelde advocaat Eduard de Geer ontdekte dat het Utrechtse erfpachtingssysteem uitermate nadelig is voor de erfpachters. Dat komt doordat de gemeente op een manier rekent waardoor de erfpachters een canon betalen die bij aanvang heel hoog is, die niet kan worden verlaagd maar alleen verhoogd en waarbij een rekenmethode wordt gebruikt die de canon, ongeacht de marktontwikkelingen, kunstmatig hoog houdt. Bovendien berekent de gemeente de canon (voor zowel jaarlijkse canonbetalingen als 50 jaar afgekocht) over de volle grondwaarde terwijl die waarde bij erfpachting behoort te worden verlaagd (gedeprecieerd). De methode van de gemeente Utrecht wijkt sterk af van hetgeen bij andere erfpachtinggemeentes gebruikelijk is. De gemeente verkrijgt rendementen die haar bij een evenwichtig erfpachtingrecht niet zouden zijn toegekomen.

In 1989 is de gemeente Utrecht van dit erfpachtingssysteem afgestapt. Echter, een restgroep van 2.800 erfpachters heeft nog wel te maken met het oude systeem en krijgt nog steeds de rekening gepresenteerd én moet na 50 jaar nog een keer betalen.

SEBU, ontstaan vanuit de in 2017 opgerichte groep Erfpachting-Utrecht.nl, maakt zich sterk voor een betere situatie voor deze restgroep erfpachters in Utrecht en spant een juridische procedure aan.



Erfpacht is een complex financieel product en brengt met zich mee dat toekomstige financiële lasten niet te voorspellen zijn. De gemiddelde huizenkoper zal niet in staat zijn dat te doorgronden. De gemeente heeft in deze situatie een machtspositie. Bij het nieuwe conversiebeleid dat recent is ingevoerd, rekent de gemeente Utrecht aan de erfpachters voor wat zij na het eerste tijdvak van 50 jaar moeten gaan betalen als zij geen gebruikmaken van de conversieregeling. De gemeente komt tot buitensporig hoge bedragen. Deze worden veroorzaakt door de al eerder genoemde oneerlijke berekeningen en een eenzijdige en onjuiste uitleg van het erfpachtcontract. Utrechtse erfpachters worden door die voorgespiegelde bedragen door de gemeente onder druk gezet om gebruik te maken van de conversieregeling. Ook de conversieregeling zelf is gebaseerd op onjuiste uitgangspunten en pakt veel te hoog uit.

De erfpachters hebben getracht met de gemeente in overleg te treden over het aanpassen van de contracten maar die houdt de deur dicht. Daarom heeft SEBU geen andere keus dan naar de rechter te stappen. De erfpachtcontracten van vóór 1989 zijn in strijd met het (Europese) consumentenrecht. De erfpachters hebben de bepalingen in de algemene voorwaarden die het erfpachtrecht in Utrecht zo oneerlijk maken, vernietigd en zullen de rechter vragen dit te bevestigen.

Later zullen de erfpachters verenigd in SEBU de rechter ook vragen om vast te stellen dat het conversiebeleid van de gemeente is aan te merken als een oneerlijke handelspraktijk ten opzichte van de erfpachters die na 1989 een eeuwigdurend erfpachtrecht hebben verkregen. Daar is geen enkele rechtvaardiging voor. Het is in strijd met behoorlijk bestuur dat de gemeente ten koste van een kleine groep erfpachters buitensporige opbrengsten genereert.

