

## Conversieregeling 2017

Hieronder kunt u een nadere uitleg van onze standpunten vinden en beantwoorden we veel voorkomende vragen over de situatie rond erfpacht in de gemeente Utrecht onderverdeeld in vier groepen: [het probleem](#), [de oplossing](#), [het proces](#) en [erfpacht algemeen](#).

### Het probleem

Heeft u de erfpachtcanon voor uw huis niet eeuwigdurend kunnen afkopen? Heeft u voortdurend erfpacht en de canon 50 jaar afgekocht of betaalt u een (half) jaarlijkse canon? Dan zal de gemeente u opnieuw laten betalen.

De Conversieregeling 2017 leidt voor zo'n 3.500 erfpachters tot grote problemen. Zij zijn een melkkoe van de gemeente. Sinds 1989 heeft de gemeente voor inmiddels 45.000 huishoudens de erfpachtbetaling afgeschaft. Maar deze groep van 3.500 huiseigenaren moet steeds opnieuw betalen. De gemeente handelt onzorgvuldig en onbehoorlijk en vergroot met deze regeling de bestaande ongelijkheid voor burgers van Utrecht.

#### 1. De gemeente wil u opnieuw laten betalen.

De Gemeente bereidt plannen voor zodat u de canon eeuwigdurend kan afkopen. Zij denkt met deze plannen €100 miljoen euro op te halen: gemiddeld ca. €30.000 euro per huishouden. Er zijn echter honderden huishoudens die voor deze afkoop bedragen tussen de €100.000 - €150.000 op tafel moeten leggen. U hoeft het voorstel van de Gemeente niet te accepteren. Maar reken dan (per direct) op een aanzienlijke waardedaling van uw huis EN een grote kostenstijging bij het begin van de volgende periode (tijdvak) van 50 jaar.

#### 2. Hoeveel moet ik gaan betalen volgens Conversieregeling 2017?

Bereken [hier](#) hoeveel u zou moeten betalen als de conversieregeling 2017 wordt aangenomen door de gemeenteraad.

#### 3. De gemeente heeft ongelijkheid tussen burgers gecreëerd.

Erfpachters die voortdurend afkopen moeten meerdere keren voor de grond betalen, terwijl erfpachters die eeuwigdurend hebben afgekocht één keer de grondwaarde hebben betaald. De kern van deze ongelijkheid ligt in het feit dat de gemeente in 1989 heeft besloten dat één keer de grondwaarde betalen genoeg is. Inwoners met een huis gebouwd vóór dat moment, hebben geen reële mogelijkheid gehad om ook van deze regeling gebruik te maken. Met als gevolg dat deze groep nog steeds geen financiële zekerheid op de lange termijn heeft en tienduizenden tot honderdduizenden euro's meer betaalt voor dezelfde grond. Dat geldt ook voor een groep huizenbezitters die na 1989 hun huis hebben gekocht maar toch onder een oude regeling vallen. Met de conversieregeling 2017 vergroot de gemeente de ongelijkheid tussen burgers.

#### 4. Klopt het dat de gemeente recht heeft op € 167 miljoen op basis van de huidige contracten en nu een 'korting' geeft?

De gemeente geeft zelf aan dat de € 167 miljoen een fictief bedrag is in het onwaarschijnlijke geval dat alle 3.500 erfpachters gaan afkopen. In werkelijkheid kunnen of willen de huidige bewoners de afkoopsom niet betalen en zal voor hen alleen jaarlijkse canon betalingen in het volgende erfpachttijdvak haalbaar zijn. Voorzover dat al mogelijk is, want de stijging in woonlasten kan zo groot zijn dat ze worden gedwongen te verhuizen en geconfronteerd worden met een restschuld.

De gemeente heeft geen recht op de genoemde fictieve bedragen. Bovendien staat er nergens in de gemeentebegroting hierover iets opgenomen. De gemeente moet politieke keuzes maken om de bewoners zo redelijk en gelijk mogelijk te behandelen.

### **5. De erfpachters wisten toch waar ze voor tekenden?**

Dat is de stelling van de wethouder. Een onjuiste voorstelling van zaken want vrijwel niemand begrijpt hoe erfpacht werkt. Tijdens het verkoopproces wordt geen gedetailleerde informatie verstrekt over deze complexe materie: niet door de makelaar, niet door de notaris, niet door de bank en al helemaal niet door de gemeente Utrecht. Pas als het te laat is komt men erachter waarvoor getekend is en dat je als huizenkoper geheel afhankelijk bent van de opstelling van de gemeente. Initiële kopers en latere kopers gaan er ten onrechte vanuit dat er in Utrecht redelijke regelingen zijn en dat ook huizen met erfpacht goed verhandelbaar zijn en blijven.

### **6. Niemand zou toch een huis met voortdurende erfpacht moeten kopen?**

Dit argument wordt in gemeentekringen gebruikt in discussies over erfpacht. Als je van deze gedachte uitgaat, heeft de gemeente op twee momenten in de tijd groepen onverkoopbare huizen in de markt gezet. In de periode 1974 tot 1989 had volgens deze redenering niemand een nieuwbouwhuis moeten kopen in Utrecht omdat alleen grond in voortdurende erfpacht werd uitgegeven. In die periode was er dan geen andere keus geweest dan buiten Utrecht te kopen. Het tweede moment was op 22 juni 1989 toen de gemeente koos voor gronduitgifte met eeuwigdurende erfpacht. Het gehele huizenbestand met voortdurende erfpacht zou vanaf dat moment volgens deze redenering onverkoopbaar zijn geweest omdat je geen huis met voortdurende erfpacht zou moeten kopen.

### **7. Waarom vergroot de voorgestelde Conversieregeling 2017 verschillen tussen voortdurende erfpachters?**

De conversieregeling 2017 zorgt voor grote verschillen binnen de groep van 3.500 erfpachters. Dat wordt veroorzaakt door een geheel andere waardebepaling van de grond. Bij uitgifte van de grond werd er gerekend met een prijs per vierkante meter. Bij de nieuwe regeling is de WOZ waarde en de looptijd van de erfpachttermijn de basis voor de berekening. Dit zorgt voor grote verschillen en stijgende woonlasten bij afkopen en vastklikken.

- Erfpachters die dicht bij het einde van het tijdvak zijn betalen een veel hogere afkoopsom dan zij waarvoor het einde tijdvak verder weg is. Hierdoor moeten de erfpachters die al het meeste in de gemeentekas hebben gestort voor het erfpachtrecht ook nog de hoogste afkoopsom betalen.
- Erfpachters met een jaarlijkse canon betalen bij vastklikken 2x de canon!!! Ze betalen na vastklikken een canon die is gebaseerd op de grondprijs en de contante waarde van de nog te betalen oude canonverplichting. Dat is canon over canon! De vastgeklikte afkoopsom zou alleen de grondwaarde component moeten bevatten.
- En zo zijn er nog veel meer problemen die zijn aangekaart door diverse erfpachters of groepen erfpachters en organisaties als [Vereniging Eigen Huis](#).

### **8. Waarom vallen sommige erfpachters van na 1989 toch onder de regeling van 1983?**

Er zijn in de periode 1989 – 1991 huizen verkocht met grond op erfpacht volgens de oude regeling (AV 1983). Het lijkt erop dat het hier gaat om grond dat de projectontwikkelaar heeft

afgenomen van de gemeente voor 22 juni 1989. De datum waarop de nieuwe regeling van kracht werd. Dat moet nog verder worden uitgezocht.

De gemeente had de plicht om bij invoering van de AV 1989 voor het einde van 1991 alle erfpachters met oude contracten een aanbieding te doen om te converteren naar de nieuwe regeling. Dat is niet of niet altijd gebeurd.

Wij gaan nog onderzoeken wat de juridische positie is van deze groep erfpachters.

### **De oplossing**

De boodschap aan de gemeente is: houd vast aan het beleid en de belofte dat één keer betalen genoeg is! De discussie over erfpacht in Utrecht moet gaan over hoeveel de verschillende groepen bewoners betalen of betaald hebben voor hetzelfde erfpachtrecht.

Er is een oplossing nodig voor het grote verschil tussen de 3.500 huiseigenaren met voortdurende erfpacht en de 45.000 met eeuwigdurend afgekochte erfpacht. De 30 jaar oude contracten en de nieuwe conversieregeling 2017 zorgen voor grote financiële problemen voor de groep van 3.500.

Een rechtvaardig alternatief is voorhanden: een regeling waar aan het einde van de erfpachttermijn de erfpacht om niet (zonder betaling) wordt omgezet in eeuwigdurende erfpacht.

### **9. Wat is de oplossing voor alle problemen met voortdurende erfpacht volgens Erfpacht-Utrecht.nl?**

Sinds AV 1989 is het beleid van de gemeente Utrecht gebaseerd op de volgende stelling: de grondwaarde stijging komt de bewoner toe en niet meer de gemeente; de bewoner koopt de erfpacht eeuwigdurend af tegen betaling van 1x de grondwaarde.

***De oplossing is verbazingwekkend simpel en rechtvaardig: aan het einde van het tijdvak wordt ieders contract 'om niet' (lees een administratief bedrag) omgezet naar AV 1989.***

Deze oplossing is helemaal in lijn met het gemeentebeleid sinds 1989, lost in één keer alle huidige en toekomstige financiële problemen met voortdurende erfpacht op en is vrijwel gelijk aan de regeling van 'eeuwigdurend afgekocht naar vol eigendom'. De grondwaarde was al betaald en hoeft niet nóg een keer te worden betaald.

Er hoeft voor deze oplossing natuurlijk niet tot einde tijdvak gewacht te worden. De gemeente kan snel helemaal van de voortdurende erfpacht af zijn door een regeling te maken waarbij er nu al omgezet kan worden.

### **10. Wat is nu de 'ongelijkheid' die in 1989 door politieke keuzes is ontstaan?**

Sinds 1989 is het beleid van de gemeente dat voor nieuwbouw koopwoningen eeuwigdurende erfpacht wordt verkregen tegen betaling van 1x de grondwaarde.

Voor de 3.500 erfpachters van vóór AV 1989 met voortdurende erfpacht is dit beleid sinds 1989 niet toegepast en is er nooit een goede oplossing gevonden. Voor deze groep komt de grondwaarde stijging dan ook nog steeds toe aan de gemeente. Hierdoor is een grote rechtsongelijkheid geschapen ten opzichte van de 45.000 erfpachters met AV 1989.

***De rechtsongelijkheid betekent dat bewoners voor exact hetzelfde, de erfpachtcanon, niet hetzelfde betalen: de groep van 3.500 moet nóg een keer betalen!***

## **11. Hebben de voortdurende erfpachters echt al 1x betaald?**

Uit ons onderzoek blijkt dat alle 3.500 erfpachters aan het eind van het 50 jarige tijdvak al ten minste één keer de grondwaarde hebben betaald

- Voor de bewoners die 50 jaar de canon hebben afgekocht is het direct duidelijk: in hun contract staat dat de grondwaarde is betaald.
- Als je kijkt naar de bewoners die jaarlijkse canon betalen, blijkt dat zij aan het einde van het tijdvak nog meer hebben betaald dan de bewoners die 50 jaar hebben afgekocht. Daarmee is ook voor deze bewoners duidelijk dat de grondwaarde al een keer is betaald.
- Dit wordt nog duidelijker als men zich realiseert dat de jaarlijkse canon in de eerste jaren 9% van de grondwaarde was en dat ze daarmee na 11 jaar erfpachtcanon al meer dan één keer de grondwaarde hadden betaald. Na 50 jaar is dit opgelopen tot een veelvoud van de grondwaarde, ook als rekening wordt gehouden met rentederving.

## **12. Hebben deze erfpachters dan helemaal geen voordeel gehad van het voortdurende erfpachtstelsel?**

Nee, deze groep van 3.500 heeft geen voordeel gehad van het voortdurende erfpacht stelsel. In de periode (1961-1990) dat de huizen gebouwd werden, hadden de bewoners geen keus. Als ze in Utrecht wilden wonen dan konden ze de grond niet kopen. Er moest voortdurende erfpacht betaald worden om het erfpachtrecht te verkrijgen.

Was er de mogelijkheid geweest om de canonbetalingen af te kopen, dan hadden de kopers een hypotheek kunnen afsluiten en hadden ze rente en aflossing betaald aan de bank. Dit is wat de bewoners (2.800) die 50 jaar hebben afgekocht ook hebben gedaan. Voor deze groep is daarom geen genoten voordeel.

De bewoners (700) die helemaal niet de mogelijk hadden om af te kopen (in de periode voor 1983) is ook geen genoten voordeel te bedenken. Voor die huizen is bij aankoop niet de grondwaarde betaald. Maar in de jaren daarna (tot einde tijdvak) is aan de gemeente vergelijkbaar of meer betaald dan aan een bank zou zijn betaald als er een hypotheek was afgesloten. Daarmee geldt ook voor deze groep: geen genoten voordeel.

## **13. Maar de huizen met voortdurende erfpacht waren toch ‘goedkoper’?**

De gemeente heeft zelf in raadsvergaderingen en de bijlagen bij de conversieregeling 2017 aangegeven dat de marktwerking heeft gefaald. Er is niet terug te vinden dat huizen met voortdurende erfpacht en daarmee de verplichting om meerdere keren de grondwaarde te betalen goedkoper waren dan huizen met eeuwigdurende afgekochte canon betalingen of huizen met grond in vol eigendom. Bewoners die de huizen kochten van de oorspronkelijke bewoners hebben daarmee geen genoten voordeel.

Natuurlijk zijn er specifieke situaties te vinden waar er wel een ‘beetje’ minder is betaald maar die individuele situaties zijn in aantal, ook volgens de gemeente, niet voldoende om de marktwerking aan te tonen.

Hiermee worden wij, de restgroep erfpachters, enorm benadeeld en die benadeling bestaat zelfs nu al, omdat de gemeente op onjuiste aannames een regeling presenteert op de gemeentesite die marktverstoring werkt en erfpachters benadeeld. Op dit moment al zijn er

signalen dat op basis van deze ondeugdelijke informatie huizen moeilijk verkocht omdat kopers de financiering niet rond krijgen.

Daarmee geldt voor gehele groep van 3.500: er is geen genoten voordeel.

#### **14. Met dit voorstel wordt de grond toch cadeau gedaan?**

Alle 3.500 erfpachters hebben aan het einde van de termijn al een keer de grond waarde betaald en vaak nog meer. Er wordt daarom niets cadeau gedaan.

Daarnaast blijkt uit ons onderzoek in de praktijk (o.a. eerst jaarlijkse canon en later afgekocht in 2003) dat bewoners die niet hebben afgekocht, uiteindelijk meer hebben betaald aan het einde van het tijdvak dan de bewoners die dat wel hebben gedaan.

#### **15. Huurders hebben na een aantal jaren toch ook geen recht op het huis ‘omdat ze ervoor betaald hebben’?**

Erfpacht en huur zijn niet vergelijkbaar! Erfpacht is een zakelijk recht en geen huur. Erfpachters betalen canon, voor hetzelfde recht, op 3 manieren: jaarlijkse canon betalingen of de canonbetalingen 50 jaar afkopen of de canonbetalingen eeuwigdurend afkopen.

In de literatuur wordt als volgt uitgelegd waarom canonbetalingen niet vergeleken mogen worden met huur: bij huur heeft de verhuurder ook verplichtingen (eigendomslasten en plichten zoals onderhoud, belastingen enz.). Bij erfpachtcanon is dat niet het geval: de gemeente heeft geen andere verplichtingen voor de grond onder huizen met erfpachtcanon net als bij de grond van de burens in vol eigendom.

#### **16. De gemeente mag de erfpachters die eerder gebruik maakten van een conversieregeling toch niet benadelen? Daarom is het uitgangspunt de conversieregeling van 2003.**

Deze aanname is onjuist. Ook de erfpachters die na 1989 oude contracten hebben geconverteerd naar de AV 1989 zijn benadeeld. De kern van het probleem is dat alle erfpachters op basis van meer dan 30 jaar oude contracten meerdere keren moeten betalen voor hetzelfde. Daarboven op komt de onzekerheid over hoeveel er betaald moet worden na einde tijdvak.

Politieke keuzes in 1961 (invoering van voortdurende erfpacht) en 1989 (afschaffing van voortdurende erfpacht) hebben geleid tot de huidige situatie voor de groep van 3.500 met contracten uit die periode. Het is daarom ook een volledig politieke keuze om het ongelijk wel of niet op te lossen.

Sinds 1989 is er geen oplossing (conversieregeling) bedacht voor het voorkomen van het meerdere keren betalen. Elke conversieregeling zorgde er voor dat deze groep meerdere keren moest betalen. Dit is de reden dat ze niet of nauwelijks gebruikt zijn en daarmee niet succesvol zijn geweest. De gedachte dat de conversieregeling 2003 een gunstige regeling was is daarmee onjuist!

#### **Het proces**

De gemeente Utrecht heeft als grondeigenaar, wetgevende, uitvoerende en controlerende macht een ingewikkelde positie in dit dossier. Zorgvuldig handelen staat dan voorop. Dat betekent tijdige, correcte en volledige informatie, grondig onderzoek, onafhankelijke deskundigheid bij het opstellen van een nieuwe regeling en handelen volgens de beginselen van

gelijkheid voor alle burgers en goed bestuur. Het proces voor de totstandkoming van de nu voorliggende Conversieregeling 2017 voldoet niet aan deze eisen.

#### **17. De bewoners worden niet geïnformeerd!**

De betreffende inwoners van Utrecht worden niet geïnformeerd. Pas als het hele proces is afgerond, krijgen de erfpachters een brief in de bus. Een brief die hen in grote financiële problemen zal brengen. Het is heel moeilijk gebleken om zelf erfpachters te verenigen. Alleen de gemeente weet wie het zijn, maar die informeert ons niet en wil de adressen niet vrijgeven. Hierdoor kunnen erfpachters heel moeilijk het proces beïnvloeden en worden ze straks voor een voldongen feit gezet!

#### **18. De gemeenteraad wordt ook onvoldoende adequaat en deugdelijk geïnformeerd!**

Wij menen dat de gemeenteraad ook onvoldoende adequaat en deugdelijk wordt geïnformeerd. De regeling is gebaseerd op aannames die niet kloppen. Het veronderstelde canon-percentages in het nieuwe tijdvak van minimaal 5% is niet juist. Tijdens de raadsbijeenkomst bleek ook dat geen heldere onderbouwing kan worden gegeven voor de percentages van 5% die op diverse onderdelen in de berekening van de conversieregeling worden toegepast. Kritiek op de uitgangspunten, percentages en het nadelig zijn van de regeling voor erfpachters met een korte periode tot het nieuwe tijdvak is er ook van [de Vereniging Eigen Huis](#). Ook heeft de gemeente geen onderzoek gedaan naar de juridische houdbaarheid van de voorgestelde regeling. Er zijn daarnaast nog diverse andere losse eindjes, zoals mogelijke heffing van vennootschapsbelasting en de onduidelijkheid over de aftrekbaarheid van de verhoogde ‘vastklik’ canon. Kortom, wij achten de regeling wankel en bij rechterlijke toetsing zeer kwetsbaar.

#### **19. De gemeenteraad neemt risico en verstrekt ondeugdelijke informatie.**

Het risico bestaat dat de gemeenteraad besluiten neemt, over ons als burgers, zonder deugdelijk geïnformeerd te zijn. Hiermee worden wij, de restgroep erfpachters, enorm benadeeld en die benadeling bestaat zelfs nu al, omdat de gemeente op onjuiste aannames een regeling presenteert op de gemeentesite die marktverstrend werkt en erfpachters benadeeld.

*Op dit moment al zijn er duidelijke signalen dat op basis van deze ondeugdelijke informatie huizen moeilijk verkocht omdat kopers de financiering niet rond krijgen.*

Dat er een einde moet komen aan de erfpachtsituatie zoals die voor de 3.500 burgers bestaat, daar zijn we het over eens. Wij pleiten alleen voor een andere regeling. Eentje die, na gedegen onderzoek, ertoe leidt dat deze groep niet meer ongelijk wordt behandeld ten opzichte van het beleid sinds 1989.

#### **20. Hoe verhoudt Erfpacht-Utrecht.nl zich tot Platform Erfpacht Utrecht?**

Het Platform Erfpacht Utrecht heeft zich het afgelopen jaar ingezet voor een goede regeling voor eigenaren van woningen met eeuwigdurende erfpacht. Dat heeft uiteindelijk geleid tot voorliggende conversieregeling van de gemeenten (van juli dit jaar). Het platform zegt over dit voorstel “Wij vinden de nieuwe regeling verre van ideaal, maar het biedt flinke korting en het biedt zekerheid. Wij denken dat vele erfpachters daar op de korte termijn het meeste bij gebaat zijn.”

Erfpacht-Utrecht.nl deelt dit standpunt niet. Wij zetten ons in voor een redelijke conversieregeling 2017: een die gebaseerd is op redelijke uitgangspunten, leidt tot betaalbare

afkoopsommen of canonbedragen die gelijk zijn aan wat alle erfpachters na 1989 in Utrecht hebben betaald. Ook wij streven naar overleg met de gemeente, maar zien ons gelet op de houding van de gemeente genoodzaakt om juridisch advies in te winnen. Daartoe worden wij gesteund door een groot aantal verontruste erfpachters.

### **Erfpacht: hoe zit dat nu?**

#### **21. Welke soorten erfpacht zijn er in Utrecht**

Op de site van de gemeente Utrecht staat het als volgt beschreven: Als erfpachter krijgt u het gebruiksrecht van de grond: het erfpachtrecht. Hiervoor betaalt u een vergoeding: de erfpachtcanon. De grond mag u gebruiken om er op te wonen, te werken of er een tuin te hebben. In Utrecht bestaan 3 soorten erfpachtrechten.

- *Eeuwigdurende erfpachtrechten*: de waarde van de grond is in één keer afbetaald. U bent als erfpachter in de toekomst geen erfpachtcanon meer verschuldigd aan de gemeente (bij onveranderd gebruik).
- *Voortdurende erfpachtrechten*: de erfpachter betaalt een jaarlijkse canon die om de 10 jaar wordt herzien. Of de erfpachter kan kiezen om de erfpachtcanon voor 50 jaar af te kopen.
- *Tijdelijke erfpachtrechten*: deze erfpachtrechten hebben een einddatum. De erfpachter betaalt een jaarlijkse canon.

De grond van koopwoningen in nieuwbouwprojecten wordt tegenwoordig niet meer in erfpacht maar in eigendom uitgegeven.

#### **22. Erfpachtrecht: canonbetalingen en het afkopen van canonbetalingen**

Als je de teksten van de verschillende erfpachtcontracten leest en vergelijkt voor eeuwigdurend afgekocht, voortdurend 50 jaar afgekocht of voortdurend (half) jaarlijkse betaling, dan kom je tot de conclusie dat waar je voor betaalt (erfpachtcanon) volledig gelijk is.

Er is geen verschil tussen erfpachtcanon die per jaar wordt betaald, erfpacht die voor 50 jaar is afgekocht en erfpachtcanon die eeuwigdurend is afgekocht. Betalers van erfpachtcanon kopen het gebruiksrecht per jaar af. Bij 50 jaar afgekocht is dat voor 50 jaar, bij erfpachtcanon die eeuwigdurend is afgekocht is dat dus voor altijd.