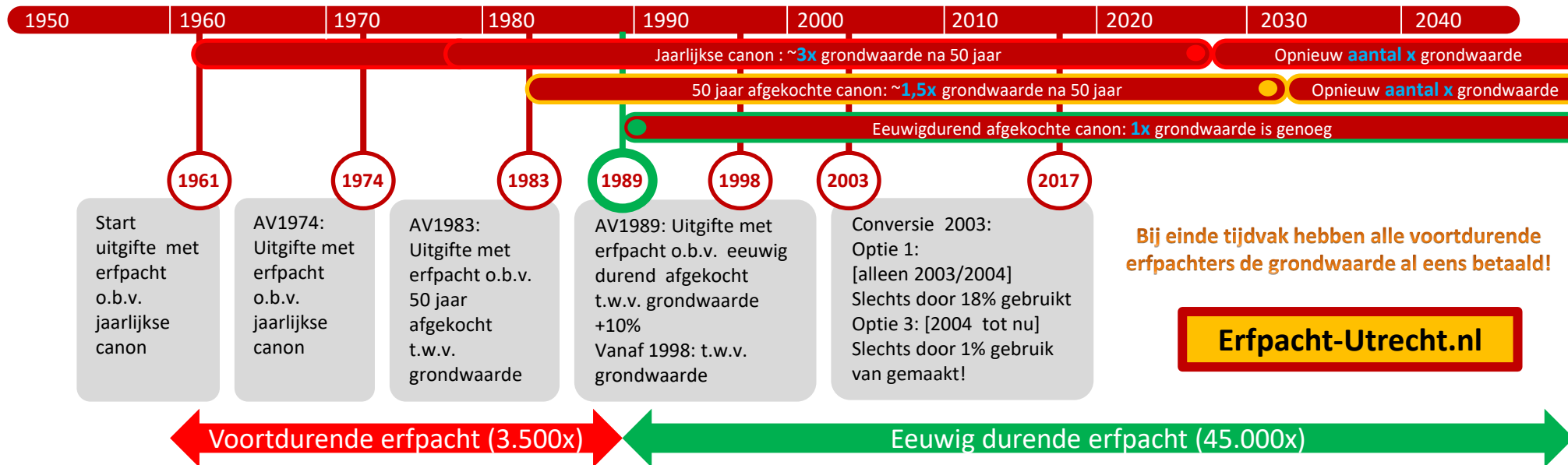


Erfpacht: Waarom lost de gemeente Utrecht de ongelijkheid tussen bewoners NIET op?

Erfpacht in Utrecht; tijden veranderen: Lars Roodenburg 24-3-2016: "Voor 1989, het moment dat de gemeente Utrecht het genoeg vond dat woningeigenaren slechts 1x de grondwaarde betalen, vond de gemeente het de gewoonste zaak van de wereld dat erfpachters om de 50 jaar de grondwaarde nog een keer moesten betalen. Dat standpunt is gelukkig inmiddels politiek achterhaald." **Waarom wordt er dan toch nog meerdere keren de grondwaarde betaald volgens de nieuwe conversieregeling 2017 ?**



In 1989 is ongelijkheid ontstaan die nooit is onderzocht, niet is opgelost en ook niet wordt opgelost door de nieuwe conversieregeling 2017

Door de gemeente Utrecht zijn 30 jaar lang voortdurende erfpachtcontracten afgesloten, waarvan de politiek in 1989 heeft ingezien dat dit onwenselijk is. Voortdurende erfpachters betalen namelijk meerdere keren de grondprijs. Vanaf 1989 wordt grond daarom uitgegeven met eeuwigdurend afgekochte erfpacht en wordt maar 1x de grondwaarde betaald. Deze ongelijkheid is door de gemeente in 1989 niet opgelost. Burgers zijn toen niet gaan protesteren, omdat erfpacht een erg complexe materie is, er geen betaalbare conversieregeling was en het einde tijdvak veelal meer dan 30-40 jaar later lag.

In 2003 is een conversieregeling gemaakt om dit probleem op te lossen. Deze regeling is niet succesvol gebleken. Slechts 18% van de voortdurende erfpachters heeft er gebruik van gemaakt. Er zaten fundamentele bezwaren aan de regeling. Het was voor vrijwel niemand te betalen en loste de ongelijkheid niet op.

De conversieregeling 2017 is volledig gebaseerd op die van 2003 en lost de ongelijkheid dus ook niet op. *De grote onrust onder 3.500 voortdurende erfpachters zal blijven, men zal veel hogere woonlasten krijgen en in schrijvende situaties zullen huizen hierdoor onverkoopbaar blijken.*

Een conversieregeling op basis van '1x is genoeg' lost het probleem WEL op!

Rekenvoorbeeld: Voortdurende erfpacht – (half) jaarlijkse canon werkelijke situatie

	Jaar	m2 prijs	Grondwaarde	Waarde betalingen
uitgifte	1977	140	24.506	2.206
nu	2017	554	97.027	250.564
einde tijdvak	2027	782	136.867	429.281

3,1x de grondwaarde einde tijdvak betaald

Rekenrente 4,35%
Oppervlakte 175 m2
Grondwaardstijging 3,5%

