

Geachte heer Roodenburg, Beste Lars,

Dank voor uw reactie op mails van erfpachters. Wij herkennen er geen reactie in op onze mails en brieven. Wij zullen hieronder aangeven waarom.

Eerst de hoofdlijnen en daarna in de mail heel specifiek.

1. De mail bevestigt weer dat het proces van tot stand komen van de Conversieregeling 2017 gebaseerd is op onjuiste uitgangspunten.
2. De raad en erfpachters worden niet, onvolledig of onjuist geïnformeerd. De afgelopen maanden is hier door velen op verschillende manieren op gewezen. Deskundigen en een groot deel van de erfpachters zijn in tegenstelling tot wat in de mail wordt beweerd volledig genegeerd.
3. Het belangrijkste is dat de voorgestelde regeling helemaal niet de zekerheid brengt die de 3.500 erfpachters nodig hebben en waar ze recht op hebben. Er is kennelijk een kleine groep met wie u in contact staat die snel duidelijkheid wil. Wellicht omdat zij hun huis op korte termijn willen verkopen. Kennelijk zijn zij blij dat ze minder betalen dan de huidige extreem dure regeling. Met de conversieregeling 2017 breken voor honderden erfpachters juist zeer onzekere tijden aan. Hoe moeten zij omgaan met de plotseling stijgende woonlasten van honderden euro's per maand?
4. Als u de erfpachters echt zekerheid wilt bieden, dan is aansturen op besluitvorming nú in combinatie met het starten van degelijk onderzoek de oplossing. Onderzoek naar het 30 jaar geleden ontstaan van de groep van 3.500 erfpachters als gevolg van politieke keuzes. En een regeling die een oplossing biedt voor de enorme problemen waar deze groep mee geconfronteerd wordt.

Met vriendelijk groet,

namens Erfpacht-Utrecht.nl

Katinka Knoop
Danielo Sijtsma
Wim Bekkers
Bart van de Rotsheide
Jos Heijstee

----- Oorspronkelijk bericht -----

Van: "Roodenburg, Lars" <l.roodenburg@utrecht.nl>

Datum: 31-10-17 22:50 (GMT+01:00)

Aan: "Roodenburg, Lars" <l.roodenburg@utrecht.nl>

Cc: "D66, Fractie" <d66@utrecht.nl>

Onderwerp: reactie erfpacht en notariskosten

Beste erfpachters,

Excuses voor mijn late reactie op alle mails die ik van u heb ontvangen. We, diverse fracties in de raad, zijn in 2015 door erfpachters benaderd om iets te doen aan de huidige conversieregeling. We hebben hiervoor veel input van erfpachters ontvangen.

>>> Van wie? Erfpachters zijn nooit geïnformeerd. Maar een heel klein aantal erfpachters was en is zich bewust van de situatie en heeft kunnen reageren.

Nu ruim twee jaar later ligt er een tweede voorstel van dit college waarin veel van uw inbreng is verwerkt

>>> Het is volstrekt onduidelijk welke inbreng is verwerkt. Onze inbreng in ieder geval niet. Wel ligt er nu een regeling die honderden erfpachters in grote problemen brengt door politieke keuzes gemaakt in het verleden.

en waarin rekening is gehouden met veel van uw bezwaren.

>>> Opnieuw: bezwaren van wie? En opnieuw: met onze bezwaren is geen rekening gehouden. Wij zien dat deskundigen en erfpachters stelselmatig volledig worden genegeerd er is geen inhoudelijke discussie over goed onderbouwde argumenten.

Diverse raadsfracties hebben de wethouder hierom verzocht. Diverse raadsfracties hebben na het eerste voorstel en mede wederom door de inbreng van vele erfpachters

>>> Opnieuw: inbreng van hoeveel erfpachters en met welke intentie. Onze inbreng herkennen wij helemaal niet.

de wethouder verzocht nog meer aanpassingen te doen. En ook nog in de laatste commissievergadering hebben we om een aantal verbeteringen gevraagd.

>>> Welke verbeteringen en wat zien de erfpachters daar van? Die schieten er voor wat betreft de betaalbaarheid niets mee op. (sterker nog de nieuwe rekentool geeft nu in de meeste situaties nog hogere bedragen aan)

Het nu voorliggende raadsvoorstel is gezien het proces dat we samen met velen van u hebben doorlopen nu klaar voor raadsbehandeling.

>>> Hoezo samen met velen? Het gaat hier om 3.500 erfpachters waarvan er maar klein aantal (enkele honderden) weten en nog minder begrijpen wat er speelt. Er is volstrekt geen sprake van 'samen'. Wilt u aangeven 'samen' met wie u dit proces hebt doorlopen? Wij kunnen honderden donateurs aanwijzen die woest zijn over het door de gemeente volledig negeren van erfpachters.

Uitstel waar ook velen van u om hebben gevraagd, lijkt ons geen goed idee.

>>> Ook hier de vraag: wie zijn de velen die om uitstel vragen? Niemand vraagt om sec uitstel. Waar velen wel om vragen is dat de gemeente de tijd neemt om een redelijke regeling te maken. Dat is echt heel wat anders.

Behandeling van het voorstel en een besluit hierover geeft duidelijkheid aan alle erfpachters en biedt ook de mogelijkheid om dit te laten toetsen.

>>> Op deze duidelijkheid zit niemand te wachten. Er is kennelijk een kleine groep met wie u in contact staat die snel duidelijkheid wil. Wellicht omdat zij hun huis op korte termijn willen verkopen. Kennelijk zijn zij blij dat ze minder betalen dan de huidige extreem dure regeling.

Er zijn ook erfpachters die ons verzoeken het voorstel aan te nemen.

>>> Opnieuw: Wie zijn dat en hoeveel? Wat zijn hun belangen en hoe verhoudt dat zich tot de belangen van de grote meerderheid van 3.500 erfpachters.

Daarnaast hebben wij diverse andere belangen in dit dossier af te wegen, zoals die van de gemeente, erfpachters die ingegaan zijn op het aanbod in 2003, niet-erfpachters en

uiteraard die van u.

>>> Kunt u aangeven wat die belangen dan zijn en hoe die belangen zich verhouden ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de 3.500 erfpachters die nu getroffen worden? Kunt u dit cijfermatig onderbouwen?

Wij begrijpen uit de vele mails dat u zich zorgen maakt en dat begrijpen wij. Als wij echter niets doen, zijn uw zorgen niet over.

>>> Wie heeft het over niets doen. Niets doen is geen optie! De huidige regeling is onacceptabel en dat is wel bewezen door het gebruik dat NIET gemaakt is van deze regeling.

Dan verandert er niets. U houdt uw erfpachtcontract waarin aan het einde van het tijdvak een nieuwe canon op basis van dit contract en de dan geldende grondwaarde wordt berekend. De huidige onvoordelige conversieregeling blijft in stand.

>>> Het staat op dit moment helemaal niet vast wat de nieuwe canon en grondwaarde zal zijn in het nieuwe tijdvak. De gemeente geeft hier een volstrekt verkeerde voorstelling van zaken. Dit is u duidelijk gemaakt met de Notitie De Geer. Inmiddels heeft advocaat De Geer brieven aan de gemeente gestuurd waarin hij juridische procedures aankondigt.

In 2016 hebben wij de voordelige tijdelijke optie uit 2003 als uitgangspunt genomen en we hebben het werk van een raads werkgroep die de systematiek van het bepalen van de grondwaarde heeft bedacht, ook als uitgangspunt genomen.

>>> Hier heeft u de verkeerde afslag genomen! Ook de tijdelijke optie in 2003 was niet redelijk en niet voordelig. Een oplossing op basis van verkeerde uitgangspunten brengt nu honderden erfpachters onnodig in grote financiële problemen. Alle signalen die zijn gegeven zijn volledige genegeerd.

Hier heeft deze werkgroep heel lang over gedaan en het leek ons niet verstandig dit werk over te doen omdat dat nog jaren zou kunnen duren en elk jaar dat we later een regeling aannemen, komt het einde van het erfpachtcontract dichterbij en wordt in ieder geval de tijd om de canon contant te maken, korter.

>>> Die werkgroep heeft heel lang gedaan over een regeling die nooit succesvol is gebleken. Waarop is dan het idee gebaseerd dat nu in 2017 een regeling op basis van het werk van die werkgroep wel succesvol kan zijn. De gemeente is sinds 1989 nooit succesvol geweest met een regeling die erfpachters zou helpen bij de gevolgen van eerder gemaakte politieke keuzes.

De raad heeft nu nog de mogelijkheid om dit recht te zetten door onderzoek naar een redelijke regeling alsnog te starten. En dat kan ook nog eens gecombineerd worden met snelle besluitvorming als de dreiging met de tijdelijkheid en de verkeerde voorstelling van zaken over eindtijdvak er uit worden gehaald. Zie eerdere voorstellen van ons.

Wat hebben we nou mede door uw inbreng de afgelopen twee jaar onder andere bereikt?

>>> Opnieuw: inbreng van wie? Hoeveel mensen hebben wat kunnen inbrengen en hoeveel voelen zich gehoord?

1. We hebben een grote korting gerealiseerd ten opzichte van de huidige conversieregeling.
>>> Een korting op een zeer onredelijke regeling maakt nog geen redelijke regeling. Vereniging Eigen Huis rekende voor dat de korting nu veel minder is dan de korting in 2003. Net als andere rapporten van deskundigen is dit rapport volledig genegeerd.
2. We hebben een vastklikoptie toegevoegd waardoor ook erfpachters die het bedrag niet hebben of kunnen financieren, de canon wel kunnen vastklikken. Nadeel hiervan is dat zij een canon gaan betalen. Maar het biedt wel zekerheid voor de toekomst.

>>> De vast klik mogelijkheid is echt een hele slechte. Juist die mensen die het niet kunnen financieren worden verplicht om tegen veel hogere kosten dan bij de bank de vastklik canon te betalen. Hier kan geen enkele erfpachter blij mee zijn!

3. We hebben ook kunnen regelen dat erfpachters eenmalig een deel af kunnen kopen en het restant kunnen vastklikken. Hierdoor kunnen de canonlasten voor de toekomst worden verlaagd.
>>> En deze variant is dan het toppunt: stop al je spaargeld er in (zo beschreef de wethouder het in zijn begeleidende brief) en betaal voor de rest een veel te hoge canon.
4. We hebben de regelingsrente verhoogd naar 5%. Verder hebben we kunnen afspreken dat erfpachters tijdens de introductieperiode (die eindigt eind 2018) ook over het jaar 2017 nog recht hebben op vermindering met de regelingsrente van 5% (van de grondwaarde en de periodieke nog te betalen canon).
>>> en ondertussen is dit een constructie die heel nadelig uitpakt voor diegene waarvan het einde tijdvak het dichtst is genaderd. Ook dit is beschreven door deskundigen (VEH en De Geer) en volledig genegeerd.
5. De grondwaarde wordt niet verhoogd met een percentage per jaar om de grondwaarde op de einddatum te berekenen.
>>> en zelfs met deze constructie is de grondwaarde bepaling volstrekt niet marktconform. Dit is duidelijk beschreven in het rapport van vereniging Eigen Huis en de Notitie De Geer.
6. Tijdens de introductieperiode (eindigt eind 2018) wordt de WOZ-waarde van 2015 als basis voor de grondwaarde gebruikt en deze wordt niet geïndexeerd.
>>> ook hier is conversieregeling 2017 ongunstiger dan de regeling in 2003 zoals ook beschreven door VEH.

Gezien de tijd die is verstreken sinds wij om het voorstel hebben gevraagd en alle verbeteringen die wij daarna nog hebben gerealiseerd op basis van uw input, zijn wij van mening dat wij aankomende donderdag de nieuwe conversieregeling kunnen vaststellen.
>>> het is onbegrijpelijk dat de raad ondanks de in de rapporten aangetoonde onjuiste uitgangspunten van de regeling toch willens en wetens deze regeling vast lijkt te gaan stellen.

Naar aanleiding van uw vragen over de notariskosten heb ik deze voorgelegd aan de ambtelijke ondersteuning. Ik ontving onderstaand bericht van hen.

Ik wil u danken voor al uw inzet van de afgelopen tijd en ik blijf graag met u in gesprek.
>>> na al het negeren van erfpachters: hoe moeten wij hier het woordje 'blijf' plaatsen. Graag zouden wij eens een inhoudelijke en onderbouwde reactie krijgen op al onze argumenten voordat er gesproken kan worden over in gesprek zijn.

Met vriendelijke groet,

Lars Roodenburg

D66

Beste Lars,

Een erfpachter die gebruik maakt van de Conversieregeling Erfpacht 2017 zet daarmee zijn oude erfpachtcontract om naar een erfpachtcontract waarop de erfpachtvoorwaarden uit 1989 (de AV 1989) van toepassing worden verklaard. Het maakt daarbij niet uit welke keuze de erfpachter op grond van de Conversieregeling Erfpacht 2017 maakt (directe afkoop, 'vastklikken' afkoopsom met canonbetaling, of gedeeltelijke afkoop met canonbetaling). In alle gevallen wordt het oude erfpachtcontract direct geconverteerd naar een erfpachtrecht waarop de AV 1989 van toepassing worden. Kiest de erfpachter er bij conversie voor om niet direct af te kopen, waartoe een erfpachter op grond van de AV 1989 normaliter wel verplicht is, dan komt de verplichting tot betaling van een (nieuwe) jaarlijkse canon daarvoor in de plaats. De gemeente staat in dat geval dus toe dat wordt afgeweken van de verplichting tot directe betaling van de afkoopsom, zulks onder de voorwaarde dat de erfpachter een (nieuwe) jaarlijkse canon betaalt. Deze voorwaarde wordt als bijzondere erfpachtvoorwaarde in aanvulling (en afwijking) op de AV 1989 in de notariële akte opgenomen.

Bij conversie worden de oude erfpachtvoorwaarden vervangen door de AV 1989. De erfpachtvoorwaarden worden dus gewijzigd. Deze wijziging van de erfpachtvoorwaarden moet op grond van het Burgerlijk Wetboek, evenals bij de vestiging van een nieuw erfpachtrecht het geval is, worden vastgelegd in een notariële akte. Deze akte moet vervolgens worden ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Zonder inschrijving van de notariële akte met de gewijzigde erfpachtvoorwaarden vindt er geen conversie plaats. Door de inschrijving van deze akte krijgen de (gewijzigde) erfpachtvoorwaarden 'derdenwerking'. Dit betekent dat de (gewijzigde) erfpachtvoorwaarden niet alleen gelden voor de eerste erfpachter, maar 'automatisch' ook van toepassing zijn voor de rechtsopvolgers van deze erfpachter (zoals een koper, maar bijvoorbeeld ook een erfgenaam van de erfpachter). Dit biedt rechtszekerheid voor alle partijen en het voorkomt dat de gemeente en de (nieuwe) erfpachters (kopers) hierover steeds nieuwe afspraken moeten maken.

Stel bijvoorbeeld dat door een erfpachter gebruik wordt gemaakt van de Conversieregeling Erfpacht 2017, waarbij de afkoopsom wordt 'vastgeklikt' en een (nieuwe) jaarlijkse canon betaald gaat worden (die ook wordt 'vastgeklikt'). In dat geval is sprake van een conversie naar de AV 1989 en deze wijziging van de erfpachtvoorwaarden moet worden vastgelegd in een notariële akte die vervolgens wordt ingeschreven bij het Kadaster. Door de inschrijving van deze notariële akte wordt dan bewerkstelligd dat de afgesproken 'vastgeklikte' afkoopsom en de 'vastgeklikte' canon niet alleen tussen de gemeente en de erfpachter geldig is, maar geldt deze 'vastgeklikte' afkoopsom en canon ook voor een nieuwe erfpachter (koper) van de woning.

De aan een conversie verbonden kosten (zoals de notariskosten, BTW en de inschrijvingskosten van het kadaster) komen voor rekening van de erfpachter. Dit is tot op heden altijd zo geweest bij conversies binnen de gemeente Utrecht, ook bij de conversies op grond van de Conversieregeling 2003. Ook bij de voorliggende regeling is deze gebruikelijke 'kosten koper' altijd uitgangspunt geweest. Zowel in de eerder voorgelegde concept Conversieregeling 2016 als de Conversieregeling Erfpacht 2017 is expliciet vastgelegd dat deze kosten voor rekening van de erfpachter zijn (zie artikel 6 van beide regelingen).

De gemeente brengt bij de conversie van een erfpachtrecht naar de AV 1989 overigens geen administratie- of behandelingskosten bij de erfpachter in rekening. De gemeentelijke behandelingskosten van de conversies (EUR 1.500 per conversie) worden gedekt uit de conversieopbrengsten.

Dit is anders bij de omzetting van een (eeuwigdurend afgekocht) erfpachtrecht naar vol eigendom. In dat geval worden conform het raadsbesluit van november 2015 door de gemeente wel administratiekosten bij de erfpachter in rekening gebracht.

De gemeente schrijft voor de conversie geen verplichte notaris voor. Voor een prijsafpraak met een notaris moet inzicht kunnen worden gegeven in het aantal transacties, wat op voorhand niet kan worden ingeschat, en de gemeente is daarbij verder gebonden aan aanbestedingsregels. In plaats hiervan heeft de gemeente ervoor gekozen om in overleg met het notariaat modelaktes op te stellen, net zoals dit voor de omzetting van erfpacht naar vol eigendom is gebeurd. Dit zullen wij doen tijdens de implementatieperiode van de Conversieregeling Erfpacht 2017. Dit betreft modelaktes voor de verschillende conversiemogelijkheden (directe afkoop, 'vastklikken' afkoopsom met canonbetaling, of gedeeltelijke afkoop met canonbetaling). Het gebruik van deze modelaktes zal niet alleen de kwaliteit van de akte van conversie ten goede komen, maar hiermee kunnen ook de kosten voor het opstellen en passeren van deze akte door de notaris worden verlaagd.

Een erfpachter is dus vrij in de keuze van zijn notaris en kan daardoor bij verschillende notariskantoren offertes opvragen. De kosten voor het passeren van de akte van conversie kunnen dan ook verschillen. De door erfpachters genoemde bedragen van EUR 2.000,- komen in dat kader echter onrealistisch hoog voor. Zeker in het geval voor de financiering van de afkoopsom geen hypothecaire lening (waarvoor een nieuwe hypotheekakte moet worden opgesteld en ingeschreven) afgesloten hoeft te worden. Ingeschat wordt dat de totale kosten voor het passeren van een akte van conversie (zonder hypotheekakte) onder de EUR 1.000,- zullen liggen, zeker als de notaris gebruik kan maken van modelaktes. Het staat de erfpachters verder uiteraard vrij om in collectief verband offertes op te vragen en op die manier lagere notariskosten te bedingen. In de verdere informatieverstrekking aan de erfpachters, zoals op de website en in de persoonlijke brieven die zij zullen ontvangen, zal verder nog aandacht worden besteed aan de notariskosten.

Kiest de erfpachter ervoor om bij de conversie de afkoopsom nog niet (volledig) te betalen dan zal bij (volledige) afkoop in de toekomst wederom een notariële akte moeten worden opgesteld, waarin de (volledige) afkoop wordt vastgelegd en waarin de gemeente de erfpachter kwijting verleend voor de betaling van de afkoopsom. De kosten van deze akte komen eveneens voor rekening van de erfpachter, maar zullen vanwege de 'beperkte inhoud' van de akte naar verwachting lager uitvallen dan voor een akte van conversie. Indien deze (volledige) afkoop plaatsvindt door een nieuwe erfpachter (koper), zou de betaling van de afkoopsom door een notaris kunnen worden geconstateerd in de akte van levering van de woning. Voor de (nieuwe) erfpachter (koper) zouden in dat geval de extra kosten van afkoop beperkt zijn.

Kiest de erfpachter ervoor om naast de conversie van het erfpachtrecht ook direct het erfpachtrecht om te zetten naar vol eigendom, dan zullen de totale kosten voor de conversie en omzetting naar verwachting lager uitvallen dan als je dat los van elkaar zou doen, aangezien de notaris zaken kan combineren.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Utrecht

Ontwikkelorganisatie Ruimte

Postadres Postbus 8406, 3503 RK Utrecht

Bezoekadres Stadsplateau 1, Utrecht

Internet www.utrecht.nl

Aanwezig woensdag afwezig