

Geachte onderhandelaars,

Nu de coalitievorming in Utrecht is gestart, verzoeken wij u dringend om een oplossing voor de erfpachtsituatie voor huishoudens met oude contracten (Algemene voorwaarden uit 1974 en 1983) nadrukkelijk op te nemen in het coalitieakkoord.

De afgelopen jaren is deze erfpachtsituatie meerdere malen onderwerp van gesprek geweest in Utrecht. Toch is er voor de relatief kleine groep Utrechtse huishoudens die hiermee te maken heeft nog altijd geen oplossing die recht doet aan redelijkheid, uitlegbaarheid en betaalbaarheid.

Om wie gaat het?

Het gaat om erfpachters in woningen uit de grote nieuwbouwwijken uit de jaren '70 en '80, te weten Lunetten en Rijnsweerd, met her en der ook plukken (ver)nieuwbouw verspreid over de stad (zoals Centrum, Welgelegen, Overvecht, Hoograven, Ondiep). Het gaat om flats, appartementen, maisonnettes en tussenwoningen met een range in waarde van 275.000 – 1 mln euro. In totaal ging het om ongeveer 3.700 huishoudens.

Wat is het probleem?

De destijds afgesloten erfpachtvoorwaarden zijn in strijd met het huidige consumentenrecht, maar worden desalniettemin door de gemeente gehandhaafd. De contracten lijden tot grote problemen bij de herziening na afloop van de eerste termijn van 50 jaar. Volgens een in de komende bestuursperiode vast te stellen herzieningsregeling moet dan namelijk opnieuw, nog een keer, voor de grond erfpacht worden betaald. Hierbij wordt een berekeningsmethodiek door de gemeente gehanteerd die gebaseerd is op de dan geldende WOZ-waarde, met een hoge en niet gebruikelijke grondquote, een relatief hoog canonpercentage en aanvullende, niet onderbouwde risico- en kostenopslagen. Dit leidt tot zeer hoge en moeilijk uitlegbare kosten. Daarbij stijgen zowel de afkoopsommen als de jaarlijkse canonbedragen structureel en cumulatief verder. Vanaf 2027 lopen de eerste contracten af. Het uitzicht op deze ellendige en onzekere situatie heeft gemaakt dat in de loop der jaren veel erfpachters uit deze groep van 3.700 huishoudens de erfpacht tegen hun zin heeft afgekocht of vastgeklikt middels een conversieregeling. In de loop der jaren tegen steeds hogere kosten, oplopend tot afkoopsommen van meer dan 300.000 en vastklikcanons van meer dan 15.000 per jaar (bedragen gaan twee tot drie keer over kop ten opzichte van 2017). Ook de conversieregeling is namelijk gebaseerd op de actuele WOZ-waarde die in de loop der jaren excessief is gestegen. De erfpachters voelen zich en hebben zich in een dwangpositie gevoeld door de steeds erger oplopende prijzen en ervaren buitengewoon veel stress.

Ongelijkheid binnen de stad Utrecht

Tegelijkertijd bestaat er binnen Utrecht een duidelijke ongelijkheid: erfpachtcontracten die vanaf de jaren '90 zijn afgesloten kennen de herwaardering na 50 jaar niet. De erfpachters van Leidsche Rijn bijvoorbeeld blijven zodoende gespaard. Hierdoor ontstaat een grote ongelijke behandeling van inwoners binnen één stad. Dat is des te problematischer nu de herziening juist de woningen uit de jaren '70 en '80 betreft, die toe zijn aan groot onderhoud en verduurzaming, en dus voor grote investeringen staan.

Aantallen

Er zijn ongeveer 1000 huishoudens over die niet hebben afgekocht/vastgeklikt en dus nog aankijken tegen hoge prijsstijgingen na ommekomst van 50 jaar. Het geeft de erfpachters al langjarig veel stress en dit probleem moet echt worden opgelost.

Wat verzoeken wij

Wij verzoeken u daarom om in het coalitieakkoord vast te leggen dat wordt gewerkt aan een evenwichtige en betaalbare oplossing. Concreet pleiten wij voor:

1. Verzachting van de voorgestelde herzieningsregeling én een verzachting van de huidige conversieregeling:
 - a. Een waarborg dat de enorme waardeinstijgingen van de afgelopen jaren van de huizen niet integraal worden doorberekend in de grondslag
 - b. Verlaging van de grondquote en het canonpercentage
 - c. Het schrappen van risico- en kostenopslag
 - d. Het beëindigen van automatische jaarlijkse stijgingen
 - e. Het invoeren van duidelijke maximale bedragen, zodat toekomstige lasten voorspelbaar blijven, ook voor de erfpachters die nog lang moeten wachten op de ommekomst van de 50 jaarstermijn
2. Te borgen dat de (meerjaren)coalitiebegroting mogelijk maakt dat een verzachting van de conversie- en herzieningsregeling gerealiseerd kan worden en ook een tegemoetkoming voor degenen die hebben geconverteerd mogelijk maakt (zie ad 3)
3. Een tegemoetkoming voor de erfpachters, die in de loop der jaren onder dwang van het vooruitzicht op een hoge herziening na 50 jaar, hebben afgekocht/vastgeklikt.

Adviescommissie

Wij adviseren daarnaast om een onafhankelijke adviescommissie met deskundigen in te stellen, die een gedragen en zorgvuldig onderbouwd voorstel kan uitwerken. Ervaring recent in den Haag laat zien dat een dergelijke aanpak kan leiden tot oplossingen die zowel recht doen aan bewoners als bestuurlijk verdedigbaar zijn.

Ons dringende verzoek aan u is daarom om erfpacht expliciet als volwaardig dossier mee te nemen in de coalitieonderhandelingen en vast te leggen dat Utrecht komt tot een betaalbare, redelijke en uitlegbare herzienings- en tegemoetkomingsregeling voor de betreffende groep inwoners.

Met vriendelijke groet,

Stichting Erfpacht Belangen Utrecht (SEBU)

Katinka Knoop
Danielo Sijtsma
Daniel van den Berg

Utrecht, 20 april 2026