

ECONOMIE IN DE REGIO

ERFPACHT

Honderden Utrechters komen in de knel door verhoging canon

Je huis noodgedwongen verkopen óf jezelf flink in de schulden steken. Honderden Utrechters moeten fors meer gaan betalen voor de grond onder hun woning. Het gaat om een stijging van duizenden euro's en in sommige gevallen zelfs tonnen.

Jeffrey Stevens
Utrecht

Bij een huis met erfpacht behoort de grond onder de woning toe aan de gemeente. De huiseigenaar moet voor het gebruik betalen. Deze zogenaamde canon (huur) is meestal een paar duizend euro per jaar. Het stadsbestuur verhoogt dit bedrag ieder decennium en eens in de 50 jaar laat ze de waarde van de grond opnieuw vaststellen. Vanaf juli 2027 is het zover: dan brengt de gemeente de huidige waarde van de grond in rekening.

Honderden Utrechtse huiseigenaren zetten zich schrap voor een explosieve prijsstijging. Zij hebben een oud contract, met minder gunstige voorwaarden uit 1974 of 1983. Zij blijven altijd erfpacht afdragen aan de gemeente, ook als de aanvankelijk vastgestelde waarde van de grond is betaald.

Tussenhuis

Katinka Knoop (63) is één van de mensen die daardoor in de problemen komt. In december 2002 kocht ze haar tussenhuis in Rijsweerd. Kort na Kerstmis van dat jaar betrok ze de woning samen met haar twee kinderen, toen 3 en 6 jaar oud. „Na de breuk met hun vader wilde ik in de buurt blijven en hen een prettige en veilige omgeving bieden. Dat ik daarvoor een hoge hypotheek moest nemen met even zo hoge lasten nam ik op de koop toe. Ik besteed mijn geld liever aan een fijn huis dan aan dure vakanties of ander soort luxe.”

Aanvankelijk betaalt Knoop jaarlijks 3000 euro aan erfpacht. „Dat was goed te doen. Bovendien kon ik een flink deel van het bedrag aftrekken van de inkomstenbelasting.” In februari 2003 krijgt ze voor het eerst het aanbod van de gemeente om de erfpacht af te kopen. Dat zou haar 75.000 euro kosten. „Ik zat tot aan mijn nek in de hypo-



▲ Honderden Utrechtse huiseigenaren worden geconfronteerd met een enorme stijging van de erfpacht voor de grond onder hun woning. Foto ter illustratie. FOTO ANP

theek, daar kon niets meer bij. Daarnaast zou het ook erg onvoordelig zijn, want hoe lang zou ik er wel niet over doen om de rente en aflossing goed te maken ten opzichte van een aftrekbare canon van 3000 per jaar?”

In 2017 hoort ze dat de gemeente de erfpacht over tien jaar fors verhoogt. De huiseigenaar is gealarmeerd. Ze probeert te achterhalen hoe hoog het nieuwe bedrag zal zijn, maar dat kan het stadsbestuur desgevraagd niet zeggen. Wel krijgt Knoop het aanbod om de erfpacht direct af te kopen voor 140.000 euro. Bijna het dubbele van de afkoopsom die de gemeente haar in 2003 aanbood. „Een gigantisch bedrag. Tot dan toe had ik ongeveer 45.000 euro betaald. Dat geld werd niet in mindering gebracht.”

Vastklikken

Geschrokken zoekt Knoop contact met haar bank om te onderzoeken of ze een lening kan afsluiten. Dat blijkt onmogelijk; daarvoor is de hypotheek op haar tussenwoning te hoog. Een andere oplossing die de gemeente aanbiedt is ‘vastklikken’. Dat wil zeggen dat je de erfpachtcanon voor altijd vastzet op een bepaald bedrag.

Als Knoop daarvan gebruik maakt moet ze jaarlijks 7000 euro afrekenen in plaats van de 4000 euro die ze inmiddels betaalt. „Ik

heb het niet gedaan. Want dan had ik tot 2027 bij elkaar opgeteld 30.000 euro meer moeten betalen dan ik verschuldigd was.”

Ze besluit af te wachten, vanuit de verwachting dat het stadsbestuur bij de herziening van de nieuwe grondprijs een redelijk bedrag in rekening brengt. Dat blijkt een miscalculatie. De rekening die volgt is veel erger dan ze had verwacht.

„Afgelopen december ontving ik bericht van de gemeente over hoe ze per 2027 willen omgaan met de nieuwe canon. Ik heb uitgerekend wat dit voor mij betekent. Ik schrok me helemaal lam. Afkopen kost 350.000 euro of ik moet 10.000 euro canon betalen. Beide worden jaarlijks met twee procent verhoogd. Voor mij is dat niet te doen. Ik kan het gewoon niet betalen. Zeker niet als ik over vier jaar met pensioen ga.”

Als de gemeente haar niet tegemoetkomt, zit er voor Knoop niets anders op dan verhuizen. „Geen

idee waar ik dan terechtkom. Ik zit gigantisch klem. Het bedrag waarvoor ik mijn woning kan verkopen gaat ieder jaar omlaag door de alsmaar stijgende erfpacht.” Haar overbuurman Gert van Leusden voelde de bui al hangen. Utrecht is één van de meest gewilde plekken van Nederland, een nieuwe waardering van de grondprijs zou onvermijdelijk leiden tot een gepeperde rekening.

Strop

„Het voelde als een strop om mijn nek. Twee jaar geleden kreeg ik de mogelijkheid om het af te kopen voor 130.000 euro. Terwijl ik datzelfde bedrag in de afgelopen 32 jaar ruimschoots had betaald. Ik vind het stuitend. Toch heb ik het gedaan, al was het niet eenvoudig. Ik ben gepensioneerd en als je op mijn leeftijd een hypotheek neemt is de financiële ruimte die je overhoudt uitgeput. Het verduurzamen van mijn woning, wat ik graag zou willen, is bijvoorbeeld niet meer mogelijk.”

Van Leusden en Knoop hebben zich samen met honderden andere Utrechters verenigd in Stichting Erfpachters Belang Utrecht. Een woordvoerder van de gemeente laat weten dat 1350 erfpachters in de stad een contract hebben met oude voorwaarden. De herziening van de grondprijs heeft op dit

moment alleen betrekking op inwoners die vallen onder de bepalingen van 1974. Zij hebben in de tien jaar voor de herziening geen prijsverhoging betaald. „Terwijl de grondwaarden en huurprijzen in Utrecht in deze periode wel fors zijn gestegen.” De andere groep uit 1983 is later aan de beurt.

De hoogte van de nieuwe berekening is echter nog niet definitief. Erfpachters ontvingen in december een conceptvoorstel van de gemeente en hadden de mogelijkheid om daarop te reageren. Op basis van de ontvangen reacties bekijkt de gemeente of het nodig is om wijzigingen door te voeren.

Nieuw voorstel

Uiterlijk begin volgend jaar krijgen inwoners een nieuw voorstel. Ook daar kunnen zij nog commentaar op leveren, zegt de woordvoerder. Als de definitieve voorwaarden op tafel liggen, kijkt het stadsbestuur of het nodig is om een speciale regeling in het leven te roepen die de mogelijkheid biedt om af te wijken van de berekening, als de persoonlijke omstandigheden van de huiseigenaar daar aanleiding toe geven.

Volgens de woordvoerder heeft de gemeente bericht gehad van ‘enkele erfpachters’ die vrezen door de nieuwe canon in financiële problemen te komen.



Ik zat tot aan mijn nek in de hypotheek, daar kon niets meer bij

– Katinka Knoop