

ERFPACHT

Mogelijk honderden erfpachters in financiële problemen; Stichting SEBU luidt de noodklok



Honderden Utrechtse erfpachters gaan de komende jaren te maken krijgen met forse kosten. Vanaf 2027 lopen hun oude erfpachtcontracten af. Om in hun huis te kunnen blijven wonen, moeten de erfpachters jaarlijks duizenden euro's gaan betalen of de erfpacht afkopen. Afkopen kost vele tienduizenden of zelfs honderdduizenden euro's. Stichting Erfpachters Belang Utrecht (SEBU) luidt dan ook de noodklok en verwacht dat zo'n 1200 erfpachters in de knel komen. Een deel van hen zal zelfs gedwongen zijn hun woning te verkopen.

Tekst: Luuk Beckers / Fotografie: Robert Oosterbroek

De canon en afkoopsommen worden de komende jaren opnieuw vastgesteld voor de erfpachters met oude contracten. Dit is een groep van zo'n 1350 erfpachters. Het overgrote deel van de erfpachters, enkele tienduizenden, valt onder de 'nieuwe' erfpachtregels van 1989 en heeft de canon eeuwigdurend afgekocht. Zij worden dus niet geconfronteerd met nieuwe kosten.

Gestegen grondprijs = hogere canon

Voor de 1350 erfpachters, die vallen onder de 'oude' regels, wordt de hoogte van de canon periodiek vastgesteld. De hoogte van de canon hangt samen met de actuele waarde van de grond. Aangezien de grondprijzen fors zijn gestegen, betekent een nieuwe canon doorgegaan een flink hogere canon. Ook zijn er mensen die voor het eerst canon gaan betalen. Bij een deel van de erfpachters is de canon in een ver verleden voor vijftig jaar afgekocht. Nu dit tijdvak van vijftig jaar afloopt, moet er canon worden betaald. Het gaat hierbij om bedragen van vele duizenden euro's per jaar.

We spreken met Ruud van de Weert. Samen met zijn vrouw woont hij in een hoekhuis in Lunetten. Over twee jaar gaat hij met pensioen. Hij is de eerste bewoner van het huis en kocht de woning in 1989. Het was precies de tijd waarin de gemeente de erfpachtregels veranderde. Hierdoor woont hij in een buurt waar in de ene straat oude contracten zijn afgesloten en in de andere nieuwe. "In hetzelfde wijk", zegt hij op z'n Utrechts.

Van der Weert heeft een oud contract. De termijn van vijftig jaar waarvoor hij de canon afkocht, verloopt over een paar jaar. De gemeente stelt dan een canon vast die Van der Weert moet betalen. De andere optie is om de canon alsnog eeuwigdurend af te kopen. Buurtgenoten die hun woning een paar maanden later kochten, vallen onder de nieuwe regels van 1989. Voor hen geldt dat ze de canon niet voor vijftig jaar, maar voor altijd afkochten bij de aanschaf van de woning. Zowel voor Van der Weert als de buur even verderop geldt dat het afkoopbedrag gelijk

was aan één keer de grondwaarde. Van der Weert betaalde er 30.000 gulden voor plus 5.500 gulden btw vertelt hij. Hij was zich ervan bewust dat hij te maken had met erfpacht en dacht dat er over vijftig jaar wel weer iets betaald zou moeten worden, maar nooit de volledige grondprijs.

Lunetten

In 2003 ontving Van der Weert een brief van de gemeente. De gemeente deed hierbij het aanbod het oude erfpachtcontract om te zetten naar de nieuwe regels van 1989. Van der Weert moest een afkoopsom van 11.000 euro betalen als hij gebruik wilde maken van het aanbod. Van der Weert verdiepte zich niet in het aanbod. Hij had net geld geleend om zijn woning te verbouwen.

In 2017 ontving Van der Weert opnieuw een brief van de gemeente. Hierin werd opnieuw een aanbod gedaan om zijn erfpachtcontract om te zetten naar de regels van 1989. Ditmaal bedroeg de afkoopsom 30.000 euro. Daarnaast was er een mogelijkheid onder de regels van 1989 een jaarlijkse canon te gaan betalen van 1.500 euro. Ditmaal gingen de alarmbellen bij Van der Weert af en ging hij zich in het onderwerp verdiepen. Hij besloot niet op het aanbod in te gaan vanwege het onrechtvaardigheidsgevoel dat het opriep. Van der Weert had immers al een keer de volledige grondprijs betaald. Hij koos voor de juridische weg.

Op basis van de conversieregeling kan Van der Weert er alsnog voor kiezen de canon af te kopen. De afkoopsom wordt dan wel vastgesteld op basis van de huidige grondwaarde. Door de gestegen prijzen bedraagt de afkoopsom nu zo'n honderdduizend euro. Van der Weert heeft berekend hoe de financiële situatie eruit komt te zien als hij nu niks doet en wacht tot de vijftig jaar zijn verstrekken. De gemeente zal dan een nieuwe canon en afkoopsom vaststellen. Volgens Van der Weert zal de canon zo'n 5.000 euro per jaar gaan bedragen. De afkoopsom komt uit op een bedrag van 189.000 euro. Voor beide bedragen geldt dat deze jaarlijks met twee

procent worden verhoogd. Deze canon en afkoopsom zijn niet alleen zo hoog doordat de woningprijzen zijn gestegen. Van der Weert verbouwde zijn woning ook tweemaal, waardoor de woning meer waard werd. Een waardestijging die doorwerkt in de waarde van de grond en dus in de hoogte van de canon.

Rauw op het dak

Terwijl Van der Weert torenhoge kosten op zich af ziet komen, ligt dit voor zijn buurtgenoten die vallen onder de regels van 1989 heel anders. Zij hebben de erfpacht eeuwigdurend afgekocht en hoeven niks meer te betalen. Sterker nog, zij profiteren van de forse prijsstijgingen van de woningen en de grond. Als deze woningeigenaren hun huis verkopen, kunnen ze immers een hogere prijs vragen.

Het valt Van der Weert rauw op zijn dak. Hij vindt de bedragen absurd. Vooral omdat hij in 1989 al een keer de waarde van de grond betaalde. Van der Weert heeft daarom meegedaan aan de rechtszaak die de SEBU aanspande tegen de gemeente. Het leverde echter niks op. De rechter kijkt er juridisch naar en dan geldt 'contract is contract'. Ook de gemeente vliegt de zaak juridisch aan. Redelijkheid en billijkheid ontbreken hierbij, volgens Van der Weert. "De gemeente geeft extra voorlichting. Ze schaven aan de takken, maar niemand zegt hak die boom om."

Van der Weert kan de nieuwe canon betalen, maar het wordt wel interen. Verhuizen is volgens Van der Weert geen optie in de huidige woningmarkt. De afkoopsom kan hij niet betalen. Door zijn leeftijd is het ook niet mogelijk om een lening af te sluiten om de afkoopsom te financieren. Hij zal dus de canon van 5.000 euro per jaar moeten gaan betalen. Tegelijkertijd gaat zijn inkomen naar beneden als hij met pensioen gaat, zo legt hij uit.

Conversieregeling 2017

In tegenstelling tot Van der Weert hebben veel mensen hun oude contract laten omzetten naar aanleiding van het aanbod uit 2017. Een kleine 1.800 erfpachters hebben dit gedaan. Zij het veelal onder protest, zegt de

woordvoerder van het SEBU. Duizend erfpachters hebben net als Van der Weert alsnog de mogelijkheid de canon af te kopen op basis van de conversieregeling uit 2017.

De gemeente laat weten te begrijpen dat erfpacht complex is en dat een eventuele verhoging van de canon de erfpachters bezighoudt. Zij zegt daarom haar best te doen de erfpachters zo goed mogelijk te informeren. Zo organiseerde de gemeente informatieavonden, wijkspreekuren en telefonische gesprekken. Daarnaast gaat de gemeente kijken of er een regeling nodig is waarbij kan worden afgeweken van de voorwaarden als de individuele omstandigheden van een erfpachter hiertoe aanleiding geven.

Lagere koopprijs

Erfpacht is niet alleen maar nadelig voor woningeigenaren volgens de gemeente. Zo mag je verwachten dat een woning met erfpacht goedkoper is dan een woning die staat op de grond die eigendom is. In de tijd dat Van der Weert zijn woning kocht, werd alle grond in erfpacht uitgegeven. Maar mensen die tussentijds een woning hebben gekocht waarop erfpacht van toepassing is, betalen weliswaar canon, maar hebben waarschijnlijk ook een lagere aankoopprijs betaald. Volgens de woordvoerder van het SEBU is dit echter niet het geval voor de mensen die het SEBU vertegenwoordigt.

Volle eigendom

Mensen die nu een nieuwbouwhuis kopen in Utrecht hoeven zich overigens geen zorgen te maken over de erfpacht. Voor nieuwbouwkavels geldt dat deze worden uitgegeven in volle eigendom. Hierop is dus geen erfpacht van toepassing. Toch overweegt de gemeente erfpacht opnieuw in te voeren. Het college van B&W heeft hiervoor een voorstel gestuurd naar de gemeenteraad. Het gaat hierbij om eeuwigdurende erfpacht. Mensen die onder deze regeling vallen kunnen dus niet te maken krijgen met hogere lasten doordat de canon na het verlopen van een tijdvak opnieuw wordt vastgesteld. ♡

Utrechtse erfpacht in het kort

Utrecht heeft in de decennia tot 2015 grond uitgegeven in erfpacht. Dat betekent dat mensen die een nieuwbouwhuis kochten geen eigenaar werden van de grond waarop hun huis staat. In plaats daarvan betaalden zij pacht aan de gemeente voor het gebruik van de grond. Dit wordt canon genoemd. Voor de mensen die geen jaarlijkse canon wilden betalen, was er een mogelijkheid deze voor vijftig jaar af te kopen door de volledige waarde van de grond aan de gemeente te betalen. In 1989 wijzigde de gemeente het systeem, zodat de stijging van de grondwaarde voortaan ten goede zou komen aan de woningeigenaren. De canon die rustte op de grond moest voortaan eeuwigdurend worden afgekocht zodra de grond werd uitgegeven. Deze afkoopsom was gelijk aan de grondwaarde van het perceel. De erfpachter hoefde hierna geen canon meer te betalen.