

Utrecht, 27 maart 2017

Geachte heer Geldof,

Op 28 maart as. staat de conversieregeling 2016 op de agenda van de raadsvergadering. Over deze regeling en de totstandkoming daarvan is veel technisch inhoudelijk al veel gesproken en gepubliceerd, waaronder een rapport in opdracht van de Vereniging Eigen Huis dat afgelopen week verscheen. Wat onderbelicht is geweest, is dat waar het werkelijk om gaat namelijk: Hoe kan de gemeente Utrecht de ongelijkheid tussen bewoners van Utrecht waarvan de grond voor en na AV1989 is uitgegeven succesvol oplossen op een manier die recht doet aan huidige begroting van de gemeente en uit te leggen is aan alle erfpachters (voortdurend en eeuwigdurend) en alle bewoners van Utrecht.

In 1989 is ongelijkheid ontstaan tussen bewoners aan wie voor AV1989 grond is uitgegeven en bewoners aan wie dat na die tijd gebeurde. Deze ongelijkheid leidt voor een groep van zo'n 3.500 erfpachters tot grote financiële problemen met alle gevolgen van dien. De conversieregeling 2016 die in de raadsvergadering van dinsdag as. voor ligt, maakt deze ongelijkheid alleen maar groter. Tot op heden zijn geen van de conversieregelingen succesvol geweest. Er is zeer beperkt gebruik van gemaakt, onder andere door onverantwoord hoge kosten voor de bewoners in kwestie. Ook hebben niet alle erfpachters de mogelijkheid gekregen om gebruik te maken van een conversieregeling met 'korting'. De huidige conversieregeling 2016 op basis van 'kortingen' wijkt niet wezenlijk af van eerdere conversieregelingen. Daarom is er vooralsnog geen reden om aan te nemen dat deze regeling wel succesvol zal zijn voor de gemeente en voor de erfpachters.

Het is voor zowel de gemeente Utrecht als de erfpachters in deze gemeente van groot belang dat de ongelijkheid die in 1989 is ontstaan, nu echt wordt opgelost. Dat kan door een conversieregeling te maken waarvan vooraf het succes wel goed is te voorspellen en die ertoe leidt dat de voortdurende erfpacht van vrijwel de volledige groep wordt omgezet naar eeuwigdurend.

Een eerste aanzet voor de uitwerking van een dergelijke conversieregeling is in de vorm van een alternatief conversievoorstel inmiddels ook naar het hoofd Grondzaken gestuurd en naar de woordvoerders van de raadsfracties.

Ik zou het zeer op prijs stellen als u de besluitvorming over de conversieregeling 2016 wilt uitstellen en met de raad een onderzoek start naar de gecreëerde financiële ongelijkheid tussen erfpachters en het oplossen daarvan.

Met vriendelijke groet,
Danielo Sijsma Msc.
Erfpachter in Lunetten

e: danielo.sijtsma@orangework.nl en erfpacht@orangework.nl
m: 06 21679922

Toelichting op het verloop van de erfpachtregelingen (1961 – 2016)

- *In 1961 is in Utrecht een politieke keuze gemaakt voor het uitgeven van grond op voortdurende erfpacht op basis van (half)jaarlijkse canonbetalingen;*
- *In 1983 is de politieke keuze gemaakt om grond uit te geven op 50 jaar afgekochte voortdurende erfpacht. Het was toen al duidelijk dat grond uitgeven op basis van jaarlijkse canonbetalingen niet goed was voor Utrecht.*

- *In 1989 volgde de politieke keuze om helemaal van voortdurende erfpacht af te stappen en alleen nog grond met eeuwigdurend afgekochte canon uit te geven. Hiermee heeft Utrecht in feite besloten dat het werken met voortdurende erfpachtcontracten geen goede manier is;*
- *Op dat moment is ook de ongelijkheid ontstaan tussen bewoners aan wie voor AV1989 grond is uitgegeven en bewoners aan wie dat na die tijd gebeurde. Voor deze situatie is destijds helaas geen oplossing bedacht; dat heeft ertoe geleid dat de eerstgenoemde groep in de loop der jaren veel meer heeft betaald aan canon aan de gemeente dan op grond van het beleid in 1989 verwacht kon worden en dat de komende jaren ook zal blijven doen; een eerste poging om dit 'teveel' aan het einde van het tijdvak te kwantificeren leidt tot een factor 2,5x de grondwaarde (aan het **einde** van het tijdvak!). Terwijl dit voor eeuwigdurend afgekochte canon sinds 1989 1x de grondwaarde aan het **begin** van het tijdvak is.*
- *Conversieregelingen in deze periode, ook die van 2003, zijn nooit succesvol geweest. Dit had mogelijk voorspeld kunnen worden omdat de opstellers van deze regelingen vooraf geen schatting wilden of konden maken van het succes van deze regelingen. Dit zelfde gebeurt nu met de Conversieregeling 2016, er wordt namelijk aangegeven dat er geen inschatting gemaakt kan worden van het succes van de regeling en het moment van inkomsten voor de gemeente.*
- *Rest de politieke keuze om een conversieregeling 2017 te maken die de ongelijkheid oplost, de rust terug brengt bij deze groep bewoners, en het moment van inkomsten voor de gemeente helder vastlegt.*