

'Erfpacht blijkt een tijdbom'

Voordorper ziet bedrag oplopen tot wellicht 150.000 euro

UTRECHT | Een grote groep Utrechters kan de grond waarop hun huis staat kopen van de gemeente. Maar de prijs om van de zogeheten erfpachtconstructie af te kopen, loopt op tot tienduizenden euro's.

MATHIJS STEINBERGER

„Ik heb me het bij de aankoop van mijn huis niet gerealiseerd,” zegt Peter Vossen (51) uit de wijk Voordorp. „Maar erfpacht is een tijdbom. Mijn huis wordt op termijn onverkooptbaar.”

Vossen kocht de eengezinswoning in 2002. De erfpacht was bij de bouw in 1990 voor 50 jaar afgekocht. „Misschien naïef, maar ik was me niet bewust van de erfpacht. Je neemt namelijk bestaande afspraken over. Ik weet wel dat dit huis niet goedkoper was dan woningen in andere wijken die op eigen grond stonden. Het enige dat ik ervan zou merken, was 11 euro administratiekosten per jaar.”

Een jaar later kwam er een brief van de gemeente. Er kwam een coulancregeling om de grond over te kopen tegen betaling van zo'n 13.000 euro. „Toen werd ik wakker. De makelaar zei dat ik me de eerste tien tot twintig jaar niet druk hoefde te maken over erfpacht. En de 13.000 euro zou ik niet terugverdienen bij verkoop van het huis. Ik heb ook nog gebeld met de gemeente. Door een misverstand heb ik besloten het zo te laten.”

Daarna verdween de kwestie naar



▲ Peter Vossen: 'Misschien was ik naïef, maar ik was me niet bewust van de erfpacht.' FOTO JEOREN JUMELET

de achtergrond. Tot eind vorig jaar, toen hij in deze krant las dat de gemeente met een nieuwe regeling kwam om de grond te kopen. „De berekening is nu anders. Ik ben me erin gaan verdiepen: voor mij komt de prijs uit op 40.000 euro. Ik schrok me wezenloos.”

„We blijken op een tijdbom te wonen en het wordt alleen maar erger. De berekening van de gemeente zit zo in elkaar dat, hoe lan-

ger je wacht, hoe duurder het wordt. In mijn geval loopt de pachtperiode af in 2040. Dan wordt de waarde van de grond opnieuw in rekening gebracht. Ik schat 100.000 tot 150.000 euro. Het huis is dan onverkooptbaar. Niets doen is dus geen optie. Een enorm probleem.”

„Ik ben de wijk ingegaan en bleek de bringer van slecht nieuws. Bijna niemand wist het. Alleen een handvol buurtbewoners, van wie enkele

in de vastgoedwereld bekend zijn, hebben de grond in 2003 gekocht.”

Dilemma

Vossen schetst een groot dilemma. „Ik wil hier niet weg. Maar als er niets verandert, ga ik serieus overwegen mijn huis te verkopen. De tijd is nu goed, biedingen overtreffen elkaar. Dan geef ik de erfpacht door en dat zou ik vervelend vinden.”

CANON

Oud systeem

De gemeente Utrecht heeft tientallen jaren lang grond voor nieuwe woningen uitgegeven in erfpacht. Daarbij blijft de gemeente formeel eigenaar van de grond.

Zo'n 3000 bewoners van onder meer Voordorp, Lunetten, Rijnsweerd en het voormalige AZU-terrein wonen op grond waarop erfpacht rust. De canon (soort huurprijs) is in veel gevallen voor 50 jaar afgekocht. Sommigen betalen elk jaar canon. Een politieke meerderheid wil af van erfpacht bij koopwoningen. Daartoe kunnen huiseigenaren gebruikmaken van een zogeheten conversieregeling.

In vrijwel heel Leidsche Rijn is de erfpacht onder woningen eeuwigdurend afgekocht. Bewoners die willen kopen, moeten ruim 2000 euro betalen.

Hij doet een oproep aan de Utrechtse politiek. „Hopelijk komt er een vernieuwde coulancregeling. Ik snap dat ik 13.000 euro zou moeten betalen, misschien wel met inflatie. Het verschil met andere wijken wordt alleen maar groter, omdat in nieuwbouwwijken de erfpacht is afgeschaft. Deze groep huizen in de stad zal steeds minder waard worden dankzij een fenomeen dat echt uit de tijd is.”