Gesprek gemeente Utrecht

Waar
Stadskantoor, 9 juli, 14.30-16.30 uur.
(http://www.utrecht.nl/stadskantoor/).
Zesde etage. Je kunt je melden bij receptie (ovv bijeenkomst erfpacht, contactpersoon (10)(2e) ruimte U23, zesde etage) en zij verwijzen jullie dan naar 6de etage.

Deelnemers

(10)(2e)	Projectmanager
(10)(2e)	Vastgoedadviseur uitgifte
(10)(2e)	Juridisch adviseur
(10)(2e)	Vastgoedadviseur uitgifte
(10)(2e)	Communicatieadviseur

Het reisschema vind je helemaal onderaan.

Feiten erfpacht Utrecht
Geen kerncijfers gevonden

In de pers
(NRC, 2003:) Utrecht en Den Haag handhaven de erfpacht, maar introduceerden eeuwigdurende afkoop van de erfpachtsom.

(Nieuws030, juni 2014) De gemeente Utrecht gaat de erfpacht voor woningen, veertig jaar na de invoering ervan, afschaffen. Wethouder Geldof (VVD) heeft zijn ambtenaren vorige week opdracht gegeven hiervoor een voorstel te maken.

In Utrecht werd vanaf 1961 incidenteel grond uitgegeven in erfpacht. Maar in 1974 besloot de raad om deze vorm van gronduitgifte zowel voor woningen als bedrijven op grote schaal toe te passen. Lunetten en Voordorp werden aldus bijna geheel op basis van erfpacht gebouwd.
http://www.nieuws030.nl/nieuws/utrecht-schaft-na-veertig-jaar-erfpacht-voor-woningen-af/

Afschaffing erfpacht nieuwbouw (info van de site)
De gemeente stopt met de uitgifte van grond in erfpacht voor koopwoningen in nieuwbouwprojecten waarin wonen de hoofdfunctie vormt.

Eén van de belangrijkste redenen voor de gemeente om tot op heden te kiezen voor uitgifte in erfpacht in plaats van levering in eigendom is dat in de erfpachtvoorwaarden door de gemeente voorwaarden kunnen worden gesteld aan het gebruik van de grond en de gebouwen die erop staan dan wel komen te staan. Voor woongebieden kan echter al voldoende sturing aan het gebruik van de grond worden gegeven via het bestemmingsplan. De levering van grond in eigendom in plaats van uitgifte in erfpacht heeft geen financiële gevolgen. In beide gevallen ontvangt de gemeente de marktwaarde van de grond.

Verandering erfpacht per 1 februari 2015
De gemeente stopt met de uitgifte in erfpacht van grond voor (vrije sector) koopwoningen in nieuwbouwprojecten waarin wonen de hoofdfunctie vormt. Met ingang van 1 februari 2015 levert de gemeente grond bestemd voor woningbouw in volle eigendom.

Erfpacht blijft wel van toepassing op overdracht van gronden bestemd voor:

- sociale woningbouw
- beleggershuurwoningen*

- projecten waarbij minder dan 70% van de bebouwing is bestemd voor (vrije sector) koopwoningen
- projecten waarbij de bebouwing deel uitmaakt van een winkelcentrum (de realisatie van een winkelcentrum, gecombineerd met woningen).

* tenzij voor deze woningen een grondprijs wordt betaald die gelijk is aan de marktconforme grondprijs voor een vergelijkbare koopwoning.

In de loop van 2015 wil de gemeente eveneens aan bestaande erfpachters van koopwoningen de mogelijkheid aanbieden om hun erfpachtrecht om te zetten naar een volledig eigendomsrecht. De voorwaarden hiervoor worden de komende maanden verder uitgewerkt.

Uit het erfpachtrapport van VEH

De Utrechtse wethouder: grondwaarde eeuwigdurende erfpacht en eigendom zijn gelijk, omzetting geeft alleen administratieve kosten (website Stad Utrecht)

Waarom werd in Utrecht tot nu toe de grond bij koopwoningen in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven?

"Dat is een principiële keuze. Achterliggend idee is dat de overheid eigenaar is van de grond en via de erfpacht nog een privaatrechtelijke vinger in de pap blijft houden. Echter de overheid heeft publiekrechtelijk, bijvoorbeeld via het bestemmingsplan, voldoende mogelijkheden om invloed uit te oefenen op wat er met de grond gebeurt. Daar heb je het privaatrechtelijk middel van de erfpacht niet voor nodig. Dat gebeurt in de praktijk eigenlijk ook nooit. De erfpacht levert alleen administratieve lasten op omdat zo'n erfpachtovereenkomst uitgegeven en opgeslagen moet worden."

De erfpacht kan dus zonder problemen afgeschaft worden?

'ja, maar dat geldt dus alleen voor koopwoningen en niet voor bijvoorbeeld sociale woningbouw, beleggershuurwoningen of wanneer het gaat om koopappartementen boven een winkelcentrum. Dan willen we ais gemeente wei graag vasthouden aan de erfpachtconstructie omdat we dan invloed kunnen houden op bijvoorbeeld de invulling van het winkelcentrum."

Kost het de gemeente geld als ze de eeuwigdurende erfpacht afschaft?

"Nee. want woningbezitters betalen bij het eeuwigdurend afkopen van de erfpacht de volle grondprijs. Voordeel voor de eigenaar is misschien dat een huis makkelijker verkoopt als de grond waarop het huis staat in volle eigendom is van de woningbezitter."

Volgende stap is dat de gemeente woningbezitters met een erfpachtconstructie de mogelijkheid gaat bieden om de grond in volle eigendom te krijgen. Zijn daar kosten aan verbonden?

"Dat zijn we nog in beeld aan het brengen. Er zullen in ieder geval transactiekosten aan verbonden zijn. De notaris moet betaald worden die het contract overzet. Al zullen we als gemeente proberen die kosten zo laag mogelijk te houden."

Waarom zou je het als woningeigenaar doen?

"Ik kan me voorstellen dat het prettiger voelt als je eigenaar bent van de grond onder je woning. En, zoals al eerder gezegd, je kunt een woning mogelijk ook makkelijker verkopen a's er geen erfpachtconstructie op zit."

Meer info

http://www.utrecht.nl/vastgoedaanbod/erfpacht-in-utrecht/

Vragen

(Spiegel hun project/traject aan dat van ons)

Proces
- Hoe zijn jullie als projectteam georganiseerd: in de lijn, er naast? Hoeveel mensen?
- Proces van aanbiedingen dat er nu aan komt; hoe?

Inhoud
- Was eigendom het doel? Wat was bestuurlijke inzet?
- Waardebepaling; hoe?
- Splitsing appartementen; hoe?
- Welke juridische onderzoeken hebben jullie?
- Is er sprake van overdrachtsbelasting?

Communicatie
- Krachtenveld; georganiseerde erfpachters?
- Participatie?
- Campagne?
- Interne communicatie? Zijn er betrokken collega's?

Vervolg
- Contact houden? Intervisie ?

Reisschema

13:49 - 14:23

Weesperplein
Amsterdam

13:49 **Weesperplein, Amsterdam**

Lopen
46 m (1 min.)

13:50 **Amsterdam, Weesperplein**

54 naar Gein
2 haltes

13:53 **Amsterdam, Amstelstation**

Lopen

14:00 **Amsterdam Amstel**

Intercity 3049 naar Nijmegen
• Perron 4

14:20 **Utrecht Centraal**

Lopen
290 m (3 min.)

14:23 **Stadskantoor Gemeente Utrecht, Stadsplateau 1, 3521AZ Utrecht**

Stadskantoor Gemeente Utrecht
Stadsplateau 1, 3521AZ Utrecht