Bundel - Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken van 15 mei 2025

0 Aanbieding Petitie 'Sta geen sekswerk toe in parkeergarage Paardenveld'
De petitieaanbieding vindt plaats voor het stadhuis, op het Stadhuisplein, van 13:45 tot 14:00. De (plaatsvervangend) voorzitter van raadscommissie neemt de petitie namens de commissie in ontvangst.

1 Opening

2 Vaststellen van de agenda van 15 mei 2025

3 Vaststellen van ingekomen agenderingen (Procedure)
Deze punten worden alleen procedureel behandeld. De leden van de commissie bespreken of, op welke wijze en voor hoe lang zij deze raadsvoorstellen en onderwerpen willen bespreken. Na vaststelling van dit behandeladvies, wordt het stuk voor een volgende vergadering geagendeerd.
Er zijn geen ingekomen agenderingen.
Behandelvoorraad Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 15 mei 2025 PROCEDUREEL - Kopie
Lange Termijnagenda commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 15 mei 2025
Agenda ROG mei en juni 2025

3.1 Agenderingen ter plaatse op basis van de lijst ingekomen raadsbrieven
Raadsbrieven commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 15 mei 2025

4 Verslagen
Ter vaststelling:
Conceptverslag commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 3 april 2025
Conceptverslag Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 3 april 2025

5 Toezeggingen/moties
Ter vaststelling:
Toezeggingen en motielijst commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 15 mei 2025
Lijst aangenomen moties commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 15 mei 2025
Toezeggingen en motielijst commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 15 mei 2025
Aangenomen motielijst commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 15 mei 2025

6 Ingekomen stukken
Geen.

7 Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974
Wethouder Voortman, Beleidsterrein: Grondzaken
Indicatieve behandeltijd: 120 minuten
Geagendeerd door: Anne Sasbrink (partij voor de Dieren), mede ingediend door Linda Bode (Volt), Gert Dijkstra (EenUtrecht), Gertjan te Hoonte (VVD), Yvonne Hessel (Utrecht Solidair), David Bosch (UtrechtNu!), Rick van der Zweth (PvdA), Joost Vasters (D66), Rik van der Graaf (ChristenUnie), Fred Claassen (GroenLinks), Hessel Stellinga (CDA) en Ruben Snijder(Student en Starter).
De agenderende fracties willen zowel het proces als de inhoud van het conceptvoorstel bespreken. Het proces om de herziening door te voeren heeft vertraging opgelopen. Dit roept vragen op naar de oorzaak van de vertraging en wat het college kan doen om ervoor te zorgen dat erfpachters niet langer in onzekerheid zitten over wat hen te wachten staat. Het conceptvoorstel (van oktober 2024) dat aan erfpachters is gepresenteerd zal voor veel erfpachters leiden tot hogere kosten en heeft tot onzekerheid geleid door de koppeling aan de actuele WOZ-waarden. De fracties willen bespreken hoe redelijk de inhoud van het conceptvoorstel is en of er alternatieven mogelijk zijn.
Tevens willen de fracties graag met het college in gesprek over hoe de vertraging effecten heeft op het reguliere begrotingsproces.
Dossier 4616 voorblad
Raadsbrief Update planning herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974 (1)

7.1 Raadsbrief Proces en reactieverslag herziene erfpachtvoorwaarden AB 1974
Raadsbrief Proces en reactieverslag herziene erfpachtvoorwaarden AB 1974
Reactieverslag Herziening AB1974 derde reactieperiode (maart 2025)
Arrest Hoge Raad 20 december 2024 Stichting Erfpachtersbelang Utrecht
Arrest Hof 30 mei 2023 Stichting Erfpachtersbelang Utrecht

7.2 Raadsbrief Update herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974
Raadsbrief herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974
1. Inhoudelijke toelichting Herziening Erfpacht Einde Tijdvak
2. Juridische notitie Concept voorstel Herziening AB 1974 Einde Tijdvak
3. Steenhuijs notitie erfpacht Utrecht
4. Colliers advies erfpachtvoorwaarden incl bijlagen

5. Pels Rijcken Definitief Advies 20 juni 2024
6. Reactieverslag Herziening AB1974 - geanonimiseerd
7. Verantwoordingsverslag Herziening AB1974 - geanonimiseerd
8. Brief Pels Rijcken 10 oktober 2024
9. Basisbrief erfpachters AB 74 canon en afkoop
10. Algemene erfpachtbepalingen 1974 - herziene versie 2024

7.3 Ombudsbrief maart

Ombudsbrief maart 2025

7.4 Beantwoording Technische Vragen Erfpacht

20250411 Technische vragen Erfpacht met antwoord

7.5 Raadsbrief Voortgang herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974

Raadsbrief Voortgang herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974

8 Raadsvoorstel realisatie stationsentree (trappen) Moreelsebrug

Wethouder: Eerenberg, Beleidsterrein: Ruimtelijke Projecten: Groot Merwede
Indicatieve behandeltijd: 90 minuten
De Moreelsebrug is een voetgangers- en fietsbrug die loopt van het Moreelsepark over de sporen naar de Croeselaan. De brug is in 2016 aangelegd. Er is bij de aanleg al rekening gehouden met het toevoegen van trappen naar de treinperrons, maar deze trappen zijn tot nu toe niet gerealiseerd.
Het college stelt de raad voor akkoord te gaan met het realiseren van zes trappen naar de treinperrons, inclusief bijbehorende voorzieningen. Op deze manier wordt station Utrecht Centraal nog beter bereikbaar De verwachting is dat op termijn 20.000 tot 25.000 treinreizigers dagelijks hiervan gebruik kunnen maken.
Raadsbesluit is volgens het college gewenst, omdat de kaders voor deze aansluiting van de brug niet waren meegenomen in eerdere kaderstelling over de ontwikkeling van het stationsgebied.
In vervolg zal ook een aanpassing van het Omgevingsplan plaatsvinden, in de vorm van een afwijkingsprocedure of aanvraag omgevingsvergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Dossier 4544 voorblad
Raadsvoorstel realisatie stationsentree (trappen) Moreelsebrug
Ruimtelijke uitgangspunten treintrappen Moreelsebrug
Monitoring trappen Moreelsebrug transferveiligheid
Sociale Veiligheid Utrecht Centraal irt trappen Moreelsebrug versie maart 2025
Advies ProRail aan gemeente Utrecht trappen Moreelsebrug

9 Raadsvoorstel Tijdelijke invulling Parkeergarage Paardenveld (2025 - 2035)

Wethouder: Eerenberg, Beleidsterrein: Ruimtelijke Ordening
Indicatieve behandeltijd: 150 minuten
Vanaf september dit jaar komt de parkeergarage Paardenveld weer in het bezit van de gemeente. Eerder was het gebouw in erfpacht uitgegeven ten behoeve van de exploitatie van voornamelijk een parkeergarage. Een definitieve toekomst voor de locatie laat volgens het college nog 10 jaar op zich wachten.
In eerdere moties heeft de gemeenteraad het college gevraagd meerdere scenario's voor de (tijdelijke) invulling van het gebouw en de locatie uit te werken en daarbij ook te kijken naar creatieve broedplaatsen en maatschappelijke functies.
Het college legt de raad drie scenario's voor en stelt de raad voor te kiezen voor het scenario waarbij voor maximaal 10 jaar het dak van het gebouw openbaar toegankelijk wordt, daaronder een combinatie van een culturele broedplaats, handhaving van 190 parkeerplaatsen (was 390) en het behoud van de huidige huurders. Verder stelt het college voor een hub voor duurzame stadslogistiek en/ of een kleinschalige locatie (maximaal 15 werkplekken) voor een sekswerkbedrijf in het gebouw uit te werken.
Tot slot stelt het college voor een deel van het positief resultaat van de deze tijdelijke exploitatie te gebruiken voor plankosten, uiteindelijke sloop en bouwrijp maken van de locatie.

Dossier 4380 voorblad
Raadsvoorstel Tijdelijke invulling Parkeergarage Paardenveld (2025 - 2035)
Scenario-keuzedocument toekomst parkeergarage Paardenveld Hoofdstuk 1-7 en 9 (openbaar)
Inspiratiedocument Parkeergarage Paardenveld
Studie StudioBNL & UrbanExchange tijdelijke invulling parkeergarge Paardenveld
Rapport BRO Economische impactanalyse parkeergarage Paardenveld
Rapport Royal HaskoningDHV Nut en noodzaak parkeergarage Paardenveld
Memo Nut en noodzaak bewonersparkeren Paardenveldgarage

#RAAD030#

Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken (ROG) 15 mei 2025 - PROCEDUREEL

Ruimtelijke Ordening en Ruimtelijke Projecten (Groot Merwede, MWKZ, Stationsgebied), Westraven, A12-zone, Rijnenburg, Lunetten-Koningsweg, Overvecht en Utrecht Science Park, Grondzaken

Behandelvoorraad:

Wethouder Eerenberg of wethouder Maatoug of wethouder Voortman of wethouder Schilderman

Te verwachten raadsvoorstellen (mede op basis van de lange termijnagenda, afgekort de LTA).
Geel = termijn verstreken

	Grondzaken	*Verwacht*
1.	Herziening erfpachtvoorwaarden Algemene Bepalingen 1974 *(noot griffie: stond in eerdere LTA voor Q3 2024 en Q 3 2025 zie ook raadsbrieven van 11-07-2024, 18-02-2025, 31-03-2025 en 06-05-2025)*	Q3 2026
	Ruimtelijk project Groot Merwede	*Verwacht*
2.	Projectafwijkingsbesluit tbv specifieke verklaring van geen bedenkingen Oopen (Jaarbeurspleingebouw) *Noot griffie: stond eerder voor Q2 2024 als vaststelling wijziging omgevingsplan en later voor Q 1 2025)*	Q2 2025
3.	Omgevingsplan deelgebied 6, fase 1	Q2 2025
4.	Omgevingsvisie Jaarbeurs *(noot griffie: zie raadsbrief 02-10-2024, stond eerder voor Q3 2024)*	Q3 2025
5.	SPvE Hojel I Graadt van Roggenweg *(noot griffie: zie raadsbrief 10-04-2025, stond eerder voor Q1 2025)*	Q4 2025
6.	Omgevingsplan Matserterrein	Q4 2025
7.	Nota van Uitgangspunten project Kop ASW/Oude Daalstraat (*(noot griffie: zie raadsvoorstel vaststellen voorkeursmodel, vastgesteld 27 maart 2025)*	Q4 2025
8.	Beeldkwaliteitsplan deelgebied 6 Merwedekanaalzone	Q4 2025
	Ruimtelijke Project Overvecht	
9.	Masterplan Overvecht Centrum *(noot griffie: op 18-06-2024 ontving de raad een raadsbrief waarin duidelijk is dat Q2 2024 niet wordt gehaald, in*	Q2 2025

	raadsbrief 04-12-2024 wordt gemeld dat de raad in Q2 2025 het raadsvoorstel krijgt voorgelegd)	
10.	SPvE Tuincentrum Steck Gageldijk 3 *(noot griffie: stond eerder voor Q4 2024 en Q2 en Q3 2025)*	Q4 2025
11.	Herontwikkeling Santa Cruzdreef 30/ Auris Fortaal *(noot griffie: niet vermeld op de LTA, maar zie raadsbrief 14-02-2024)*	pm
	Ruimtelijke Project Rijnenburg	
12.	Raadsvoorstel Leidende principes van verdere ontwikkeling Rijnenburg *(noot griffie: raadsbrief 24-10- 2024)*	Q1 2026
13.	Vaststelling uitgangspuntennotitie Rijnenburg (noot griffie: stond eerder voor Q2 en Q 4 2025)	Q4 2026
	Ruimtelijk Project Utrecht Science Park	***Verwacht***
14.	Samenwerkingsovereenkomst Universiteit Utrecht	Q2 2025
15.	SPvE UMCU Noordzijde *(noot griffie: zie raadsbrief 24-10-2024, stond eerder voor Q3 2024)*	Q3 2025
16.	SPvE Archimedeskwartier *(noot griffie: stond in eerdere LTA op Q2 en Q 4 2024)*	Q1 2026
	Ruimtelijke ordening	***Verwacht***
17.	Vaststelling Uitgangspuntennotitie deel 1 Programmatische vertrekpunten	Q1 2025
18.	(deel) Omgevingsvisie Lage Weide *(noot griffie: stond eerder voor Q4 2024)*	Q2 2025
19.	Omgevingsplan Reitdiepstraat *(noot griffie: stond in eerdere LTA op Q2 en Q 4 2024)*	Q2 2025
20.	Wijziging Omgevingsplan Van Heukelomlaan *(noot griffie: stond in eerdere LTA op Q3 2024 en Q1 en Q 2 2025)*	Q3 2025
21.	Omgevingsplan Van Heukelomlaan *(noot griffie: stond eerder in LTA voor Q4 2024 en Q2 2025)*	Q3 2025
22.	SPvE Brennerbaan 106 *(noot griffie: stond in eerdere LTA's voor Q3 en Q4 2023 en Q1 en Q3 2024 en Q1 2025)*	Q3 2025
23.	Bestemmingsplan Bedrijventerrein Strijkviertel *(noot griffie: stond in eerdere LTA's op Q1 en Q2 2024 en Q1 en Q2 2025)*	Q3 2025
24.	'Update' SPvE Hart van de Meern ZOK *(noot griffie: stond eerder voor Q4 2024 en Q3 2025)*	Q4 2025
25.	Omgevingsplan Livingstonelaan 609 *(noot griffie: stond in raadsbrief van 13-11-2023 aangegeven als 1e helft 2024 en in LTA op Q3 2024 en Q 1 2025)*	Q4 2025

26.	Bestemmingsplan Maximapark *(noot griffie: stond in eerdere LTA voor Q1 en Q2 2024 en Q2 2025)*	Q4 2025
27.	SPvE Gebiedsontwikkeling Ravellaan Noord *(noot griffie: stond in eerdere LTA's voor 2023 en 2024, in raadsbrief van 26-03-2024 geeft college aan in Q2 2025 te komen met een omgevingsplan ivm voorbereidingsbesluit)*	Q4 2025
28.	Wijziging Omgevingsplan Kögllaan/ Manegelaan (*noot griffie: stond in eerdere LTA voor Q2 2024 en Q1 2025)*	Q4 2025
29.	Omgevingsplan Pieter Baan Centrum *(noot griffie: stond in eerdere LTA's voor Q1 2024, als pm en Q 2024)*	Q4 2025
30.	SPvE Nova, Kanaleneiland	Q4 2025
31.	SPvE Galgenwaard *(noot griffie: stond in eerdere LTA's voor 2023, als pm en Q 4 2024)*	Q4 2025
32.	Omgevingsplan Wolvenplein *(noot griffie: niet vermeld in de LTA, zie raadsbrief 24-01-2025)*	Q4 2025
33.	Omgevingsplan Chr. Krammlaan 2- 10 *(noot griffie: niet op LTA, zie raadsbrief 19-04-2024)*	2025
34.	Wijziging Omgevingsplan Hoogspanningsstation TenneT Oudenrijn *(noot griffie: zie raadsbrief 05-07-2024)*	2025
35.	SPvE ZO kwadrant De Meern *(noot griffie: stond in eerdere LTA's als bestemmingsplan voor 2023 en later voor Q4 2024 en eerste helft 2025)*	Q1 2026
36.	SPvE J.C. Maylaan *(noot griffie: Stond eerder voor Q1 2024 en Q2 2025)*	Q1 2026
37.	Bestemmingsplan ZO kwadrant De Meern *(noot griffie: stond in eerdere LTA's voor 2023 en eerste helft 2025)*	Q1 2026
38.	SPvE Ravellaan 96 *(noot griffie: zie raadsbrief 09-12-2024)*	Q1 2026
39.	SPvE Herontwikkeling Zwanenvechtlaan, Zuilen *(noot griffie: zie raadsbrief 22-10-2024)*	?
40.	Nota Omgevingskwaliteit *(noot griffie: niet vermeld op de LTA, zie raadsbrief van 18-04-2023, planning ontvangt de raad nog)*	pm
41.	NvU Kop Amsterdamsestraatweg – Oude Daalstraat *(noot griffie: niet op LTA: zie raadsvoorstel Vaststellen Voorkeursmodel van 8 januari 2025)*	Nog onbekend
42.	SPvE Aartsbisschop Romerostraat	pm

	(noot griffie: stond eerder voor Q4 2023 en Q1 2024, plan is on hold gezet door initiatiefnemer)	

LANGE TERMIJNAGENDA COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

Onderwerp	Beleidsveld	Porte-feuille-houder	Planning aanbie-den aan raad	Datum aange-boden	Beoogd kwartaal commissie procedu-reel	Beoogd kwartaal cie inhoude-lijk	Beoogd kwartaal raads-behande-ling	Aange-boden /Gestopt	Toelichting wijziging planning	Toelichting in geval van gestopt
Beeldkwaliteits-plan deelgebied 6 Merwedekanaalzone	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	Weth. Eerenberg	2025 Q3		2025 Q4	2025 Q4	2025 Q4			
Samenwerkings-overeenkomst Universiteit Utrecht	Ruimtelijke projecten: Utrecht Science Park	Wethouder Schilderman	2025 Q1		2025 Q2	2025 Q2	2025 Q2			
SPVE Ravellaan 96	Ruimtelijke Ordening	Wethouder Eerenberg	2026 Q1		2026 Q1	2026 Q2	2026 Q3			
Omgevingsplan Reitdiepstraat	Ruimtelijke Ordening	Wethouder Eerenberg	2025 Q2		2025 Q2	2025 Q3	2025 Q4		Was Q1 2025, wordt Q2 2025. Aanpassing in het plan door de initiatiefnemer i.v.m. financiële haalbaarheid en het hierop aanpassen van de bouwenvelop	

Onderwerp	Beleidsveld	Porte-feuille-houder	Planning aanbie-den aan raad	Datum aange-boden	Beoogd kwartaal commissie procedu-reel	Beoogd kwartaal cie inhoude-lijk	Beoogd kwartaal raads-behande-ling	Aange-boden /Gestopt	Toelichting wijziging planning	Toelichting in geval van gestopt
									zorgt voor vertraging.	
Wijziging Omgevingsplan Van Heukelomlaan	Ruimtelijke Ordening	Wethouder Eerenberg	2025 Q3			2025 Q3	2025 Q4		Was Q2 2025, wordt Q3 2025. Er is vertraging ontstaan door de keuze van de ontwikkelaar (Woonin) om eerst een aannemer te selecteren voordat de procedure van het wijzigen van het Omgevingsplan afgerond kan worden.	

LANGE TERMIJNAGENDA COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

Onderwerp	Beleidsveld	Porte-feuille-houder	Planning aanbie-den aan raad	Datum aange-boden	Beoogd kwartaal commissie procedu-reel	Beoogd kwartaal cie inhoude-lijk	Beoogd kwartaal raads-behande-ling	Aange-boden /Gestopt	Toelichting wijziging planning	Toelichting in geval van gestopt
Wijziging Omgevingsplan Kogllaan 26/Manegelaan	Ruimtelijke Ordening	Wethouder Eerenberg	2025 Q4		2025 Q4	2025 Q4	2025 Q4		SPvE Kogllaan 26/Manegelaan is onderweg voor besluitvorming in de raad in Q4 2024. De planologisch - juridische vertaling in het Omgevingsplan zal dan naar verwachting in 2025 aangeboden worden voor besluitvorming.	
Bestemmingsplan Maximapark	Ruimtelijke Ordening	Wethouder Eerenberg	2025 Q4		2025 Q4	2025 Q4	2026 Q1		Was Q1 2025 aanbieden aan de raad, en	

Onderwerp	Beleidsveld	Porte-feuille-houder	Planning aanbie-den aan raad	Datum aange-boden	Beoogd kwartaal commissie procedu-reel	Beoogd kwartaal cie inhoude-lijk	Beoogd kwartaal raads-behande-ling	Aange-boden /Gestopt	Toelichting wijziging planning	Toelichting in geval van gestopt
									wordt Q4 2025, vanwege vertraging door het flora en fauna-onderzoek.	
SPvE J.C. Maylaan	Ruimtelijke Ordening	Wethouder Eerenberg	2025 Q4		2026 Q1	2026 Q1	2026 Q1			
Leidende principes van verdere ontwikkeling van Rijnenburg	Ruimtelijke projecten: Rijnenburg	Wethouder Eerenberg	2025 Q4			2026 Q1	2026 Q2			
Omgevingsplan Livingstonelaan 609	Ruimtelijke Ordening	Wethouder Eerenberg	2025 Q4			2025 Q4	2026 Q1		Was Q1 2025, wordt Q4 2025. I.v.m. de financiële haalbaarheid is er vertraging ontstaan. We	

Onderwerp	Beleidsveld	Porte-feuille-houder	Planning aanbie-den aan raad	Datum aange-boden	Beoogd kwartaal commissie procedu-reel	Beoogd kwartaal cie inhoude-lijk	Beoogd kwartaal raads-behande-ling	Aange-boden /Gestopt	Toelichting wijziging planning	Toelichting in geval van gestopt
									hopen na de zomer van 2025 het omgevingsplan ter inzage te kunnen leggen en het daarna aan te kunnen bieden aan de raad.	
Bestemmingsplan - ZO kwadrant De Meern	Ruimtelijke Ordening	Wethouder Eerenberg	2026 Q1			2026 Q1	2026 Q1			
SPvE Hojel I Graadt van Roggenweg	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	Wethouder Eerenberg	2025 Q4		2025 Q4	2026 Q1	2026 Q1		20250325: er zijn enkele aanpassingen gedaan in het plan (zowel op verzoek van initiatiefnemer	

Onderwerp	Beleidsveld	Porte-feuille-houder	Planning aanbie-den aan raad	Datum aange-boden	Beoogd kwartaal commissie procedu-reel	Beoogd kwartaal cie inhoude-lijk	Beoogd kwartaal raads-behande-ling	Aange-boden /Gestopt	Toelichting wijziging planning	Toelichting in geval van gestopt
									als gemeente). Een aantal onderzoeken moest hierop worden aangepast, om te komen tot een passend Programma van Eisen. Daarom kan het SPvE later aangeboden worden ter besluitvorming in de raad. Het SPvE gaat in Q2 2025 ter inzage.	
SPVE UMCU Noordzijde	Ruimtelijke projecten:	Wethouder Schilderman	2025 Q3		2025 Q3	2025 Q4	2026 Q1		Was Q3 2024, wordt Q3 2025.	

LANGE TERMIJNAGENDA COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

Onderwerp	Beleidsveld	Porte-feuille-houder	Planning aanbie-den aan raad	Datum aange-boden	Beoogd kwartaal commissie procedu-reel	Beoogd kwartaal cie inhoude-lijk	Beoogd kwartaal raads-behande-ling	Aange-boden /Gestopt	Toelichting wijziging planning	Toelichting in geval van gestopt
	Utrecht Science Park								De afronding van diverse studies en onderzoeken rondom de inpassing en tevens uitbreiding van het Ronald McDonald Huis (RMDH) kosten meer tijd. Daarna kan pas het SPvE worden opgesteld.	
Masterplan Overvecht Centrum	Ruimtelijke projecten: Overvecht	Wethouder Maatoug	2025 Q2			2025 Q2	2025 Q3			
Omgevingsplan Matserterrein	Ruimtelijke projecten:	Wethouder Eerenberg	2025 Q3		2025 Q4	2026 Q1	2026 Q1			

LANGE TERMIJNAGENDA COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

Onderwerp	Beleidsveld	Porte-feuille-houder	Planning aanbie-den aan raad	Datum aange-boden	Beoogd kwartaal commissie procedu-reel	Beoogd kwartaal cie inhoude-lijk	Beoogd kwartaal raads-behande-ling	Aange-boden /Gestopt	Toelichting wijziging planning	Toelichting in geval van gestopt
	Groot Merwede									
SPvE Galgenwaard	Ruimtelijke Ordening	Wethouder Eerenberg	2025 Q4			2025 Q4	2026 Q1		Was Q4 2024, wordt Q4 2024. Vanwege de complexe gebiedsontwik-keling zijn wij nog in gesprek met de ontwikkelaars over een haalbare planontwikkelin g binnen de kaders van het SPvE. In 2023 heeft Galgenwaard Onroerend Goed	

Onderwerp	Beleidsveld	Porte-feuille-houder	Planning aanbie-den aan raad	Datum aange-boden	Beoogd kwartaal commissie procedu-reel	Beoogd kwartaal cie inhoude-lijk	Beoogd kwartaal raads-behande-ling	Aange-boden /Gestopt	Toelichting wijziging planning	Toelichting in geval van gestopt
									haar eigendommen bovendien overgedragen aan drie partijen. Ook dit heeft voor vertraging in de gebiedsontwikkeling gezorgd.	
SPvE Tuincentrum Steck Gageldijk 3	Ruimtelijke projecten: Overvecht	Wethouder Maatoug	2025 Q4			2025 Q4	2026 Q1		Was Q1, wordt Q4. Initiatiefnemer heeft tijd nodig de juridische en financiële afspraken in de anterieure overeenkomst te bestendigen.	

LANGE TERMIJNAGENDA COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

Onderwerp	Beleidsveld	Porte-feuille-houder	Planning aanbie-den aan raad	Datum aange-boden	Beoogd kwartaal commissie procedu-reel	Beoogd kwartaal cie inhoude-lijk	Beoogd kwartaal raads-behande-ling	Aange-boden /Gestopt	Toelichting wijziging planning	Toelichting in geval van gestopt
									Hierover zijn we nog met de initiatiefnemer in overleg.	
Update SPvE Hart van de Meern ZOK	Ruimtelijke Ordening	Wethouder Edeelgebied erenberg	2025 Q4			2025 Q4	2026 Q1		Verschillende onderdelen voor het opstellen van de uitgangspunten kosten meer inzet dan eerder ingeschat. Met het concept SPvE gaan we participeren als onderdeel van ‘Samen stad maken’. De reacties uit de stad halen we	

LANGE TERMIJNAGENDA COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

Onderwerp	Beleidsveld	Porte-feuille-houder	Planning aanbie-den aan raad	Datum aange-boden	Beoogd kwartaal commissie procedu-reel	Beoogd kwartaal cie inhoude-lijk	Beoogd kwartaal raads-behande-ling	Aange-boden /Gestopt	Toelichting wijziging planning	Toelichting in geval van gestopt
									op en worden verwerkt vóór we het stuk aanbieden aan college en raad. Deze processtap kost tijd.	
Herziening erfpachtvoorwaarden Algemene Bepalingen 1974	Grondzaken	Wethouder Voortman	2025 Q4			2026 Q1	2026 Q1			
Omgevingsplan Pieter Baan Centrum	Ruimtelijke Ordening	Wethouder Eerenberg	2025 Q4			2025 Q4	2026 Q1		Was Q4 2024, wordt Q4 2025, vanwege vertraging bij de planuitwerking als gevolg van een interne overdracht van het eigendom	

Onderwerp	Beleidsveld	Porte-feuille-houder	Planning aanbie-den aan raad	Datum aange-boden	Beoogd kwartaal commissie procedu-reel	Beoogd kwartaal cie inhoude-lijk	Beoogd kwartaal raads-behande-ling	Aange-boden /Gestopt	Toelichting wijziging planning	Toelichting in geval van gestopt
									en een heroverweging op de plannen bij de nieuwe eigenaar.	
Raadsvoorstel inz realisatie Trappen Moreelsebrug	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	Wethouder Eerenberg	2025 Q1	21-03-2025	2025 Q2	2025 Q2	2025 Q2	Aangeboden	De gesprekken over het maken van de (financiële) afspraken voor de nieuwe stationsontsluiting via trappen aan de Moreelsebrug vragen veel zorgvuldigheid en dat kost meer tijd (o.a. vanwege het	

LANGE TERMIJNAGENDA COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

Onderwerp	Beleidsveld	Porte-feuille-houder	Planning aanbie-den aan raad	Datum aange-boden	Beoogd kwartaal commissie procedu-reel	Beoogd kwartaal cie inhoude-lijk	Beoogd kwartaal raads-behande-ling	Aange-boden /Gestopt	Toelichting wijziging planning	Toelichting in geval van gestopt
									aspect sociale veiligheid).	
Bestemmingsplan Bedrijventerrein Strijkviertel	Ruimtelijke Ordening	Wethouder Eerenberg	2025 Q3		2025 Q3	2025 Q4	2026 Q1		Was Q1 2025, wordt Q3 2025. Vanwege onderzoek naar de haas, extra tijd voor verkeersonderzoek en programmatische aanscherping.	
Omgevingsvisie Jaarbeurs	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	Wethouder Eerenberg	2025 Q2		2025 Q3	2025 Q4	2025 Q4			
Omgevingsplan voor deelgebied 6 (fase 1)	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	Wethouder Eerenberg	2025 Q2		2025 Q2	2025 Q2	2025 Q2			

LANGE TERMIJNAGENDA COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

Onderwerp	Beleidsveld	Porte-feuille-houder	Planning aanbie-den aan raad	Datum aange-boden	Beoogd kwartaal commissie procedu-reel	Beoogd kwartaal cie inhoude-lijk	Beoogd kwartaal raads-behande-ling	Aange-boden /Gestopt	Toelichting wijziging planning	Toelichting in geval van gestopt
Merwedekanaalzone										
(deel)Omgevingsvisie Lage Weide	Ruimtelijke Ordening	Wethouder Eerenberg	2025 Q2		2025 Q2	2025 Q3	2025 Q4		Was Q4 2024, wordt Q2 2025.	
SPVE Gebiedsontwikkeling Ravellaan Noord	Ruimtelijke Ordening	Wethouder Eerenberg	2025 Q4		2025 Q4	2026 Q1	2026 Q2		Was Q2 2025, wordt Q4 2025. Meer tijd nodig voor overleg met initiatiefnemer.	
Oopen (Jaarbeursplein): projectafwijkingsbesluit tbv specifieke verklaring van geen bedenkingen	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	Wethouder Eerenberg	2025 Q2		2025 Q2	2025 Q3	2025 Q4		Was Q1 2025, wordt Q2 2025, omdat de ontwikkelaar meer tijd nodig heeft voor het proces.	

LANGE TERMIJNAGENDA COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

Onderwerp	Beleidsveld	Porte-feuille-houder	Planning aanbie-den aan raad	Datum aange-boden	Beoogd kwartaal commissie procedu-reel	Beoogd kwartaal cie inhoude-lijk	Beoogd kwartaal raads-behande-ling	Aange-boden /Gestopt	Toelichting wijziging planning	Toelichting in geval van gestopt
SPVE Archimedeskwartier	Ruimtelijke projecten: Utrecht Science Park	Wethouder Schilderman	2026 Q1		2026 Q1	2026 Q2	2026 Q3		Was Q4 2024, wordt Q1 2026. Project is afhankelijk van Tracébesluit / ARU. Alle verschillende scenario's worden onderzocht op een wettelijk haalbaar plan. Voor einde dit jaar vindt een heroverweging plaats of project door kan.	
SPvE Brennerbaan 106	Ruimtelijke Ordening	Wethouder Eerenberg	2025 Q3			2025 Q3	2025 Q4		Was Q2 2025, wordt Q3 2025, vanwege nader	

Onderwerp	Beleidsveld	Porte-feuille-houder	Planning aanbie-den aan raad	Datum aange-boden	Beoogd kwartaal commissie procedu-reel	Beoogd kwartaal cie inhoude-lijk	Beoogd kwartaal raads-behande-ling	Aange-boden /Gestopt	Toelichting wijziging planning	Toelichting in geval van gestopt
									overleg met de initiatiefnemer over de financiële haalbaarheid in relatie tot de ambities en eisen van de gemeente.	
Vaststelling Uitgangspuntennotitie Rijnenburg	Ruimtelijke projecten: Rijnenburg	Wethouder Eerenberg	2026 Q4			2026 Q4	2027 Q1		Was Q2 2025, wordt Q4 2026. Nog veel onderzoek en uitwerking en afstemming met andere partijen nodig om de kaders te kunnen omschrijven	

LANGE TERMIJNAGENDA COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

Onderwerp	Beleidsveld	Porte-feuille-houder	Planning aanbie-den aan raad	Datum aange-boden	Beoogd kwartaal commissie procedu-reel	Beoogd kwartaal cie inhoude-lijk	Beoogd kwartaal raads-behande-ling	Aange-boden /Gestopt	Toelichting wijziging planning	Toelichting in geval van gestopt
									waarmee een masterplan voor ontwikkeling van het gebied gemaakt kan worden.	

Agenda Commissie ROG mei t/m september 2025
(stand van zaken voorafgaande aan de commissiebespreking 15 mei 2025)

Woensdagmiddag 28 mei van 13.30 uur tot 18.00 uur

Werkbezoek Groot Merwede en Rijnenburg. Uitnodiging zie mailbox.

RIB avond 10 juni (beschikbaar 120 minuten)

Nog niets

ROG 26 juni (Veegcommissie, beschikbaar 180 minuten)

1.	Procedureel	45 minuten
2.	RV Omgevingsplan Deelgebied 6 (nog te ontvangen)	75 minuten
3.	Bindend Advies Tussen de Rails	60 minuten
	Totaal	**180 minuten**

RIB avond 15 juli (beschikbaar 120 minuten)

Nog niets

ROG 15 september (beschikbaar 525 minuten, max in te plannen 405 minuten)

1.	Procedureel	45 minuten

RAADSBRIEVEN COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

Nummer	Ontvangstdatum	Beleidsveld	Onderwerp
1	18-04-2025	Ruimtelijke Ordening	Raadsbrief Stedenbouwvisie beantwoording toezeggingen ROG 5 april 2025
2	17-04-2025	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	Raadsbrief Vaststellen Stedenbouwkundig Plan Rabobank Matserterrein
3	17-04-2025	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	Raadsbrief Uitspraak bodemprocedure Groot Merwede
4	16-04-2025	Ruimtelijke projecten: Rijnenburg	Raadsbrief studiereisverslag Rijnenburg
5	10-04-2025	Ruimtelijke Ordening	Raadsbrief Stand van zaken project Ravellaan Noord
6	10-04-2025	Ruimtelijke Ordening	Raadsbrief Toepassing Avvgb bij omgevingsvergunningen (Wabo) 2024 en buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Ow) 2e helft 2024
7	10-04-2025	Ruimtelijke Ordening	Raadsbrief Vrijgave concept SPvE Hojel I
8	09-04-2025	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	Raadsbrief Start bouw en overige ontwikkelingen deelgebied 5 Merwedekanaalzone, op gang houden woningbouw
9	04-04-2025	Ruimtelijke Ordening	Raadsbrief Reactie Initiatiefvoorstel Geef woningzoekenden een stem
10	04-04-2025	Ruimtelijke Ordening	Raadsbrief Jaarverslag Commissie Omgevingskwaliteit Utrecht 2023-2024
11	03-04-2025	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	Raadsbrief Datum ontruiming Alchemist - OPG terrein Merwedekanaalzone
12	02-04-2025	Ruimtelijke Ordening	Raadsbrief voortgang verdiepingsfase MIRT-verkenning
13	01-04-2025	Ruimtelijke Ordening	Raadsbrief Beëindiging De Pomp aan de Croeselaan
14	01-04-2025	Ruimtelijke projecten: Lunetten-Koningsweg	Raadsbrief Voortgang tijdelijk woonproject ‘Tussen de Rails’

RAADSBRIEVEN COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

Nummer	Ontvangstdatum	Beleidsveld	Onderwerp
15	31-03-2025	Grondzaken	Raadsbrief Update planning herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974
16	28-03-2025	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	Raadsbrief Update ontwikkelingen Alchemist op het OPG-terrein Merwedekanaalzone
17	06-05-2025	Ruimtelijke Ordening	Raadsbrief Ontwikkelmodel Nolenslaan

Gemeente Utrecht

Verslag openbare vergadering commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

Datum 3 april 2025
Locatie Raadzaal, stadhuis
Verslag door mw. S. Donkers (Notuleerservice Nederland)
Vaststelling verslag

Aanwezigen

De voorzitter, mw. M. Al-Saqaff, de wethouder, de heer E. Eerenberg, mw. L. Voortman de commissiegriffier, dhr. F. de Kok, de leden, dhr. J. Vasters (D66), mw. L. Bode (Volt), dhr. G. te Hoonte (VVD), dhr. M. van Heuven (PvdD), dhr. R. van der Zweth (PvdA), dhr. F. Dekkers (GroenLinks), dhr. G. Dijkstra (EenUtrecht), dhr. D. van Vliet (D66), mw. A. Sasbrink (PvdD), mw. Y. Hessel (Utrecht Solidair), dhr. M. Usta (DENK), dhr. R. Snijder (Student&Starter), dhr. H. Stellinga (CDA), mw. K. Alblas (ChristenUnie), mw. E. Usmany (Student&Starter),

Afwezigen

Er zijn geen afwezigen gemeld.

Verslag openbare vergadering commissie Stad & Ruimte

1. Opening en mededelingen 2
2. Vaststellen van de agenda van tien oktober 2024 2
3. Vasstellen van ingekomen agenderingen 2
   3.1 Raadsvoorstel Tijdelijke invulling Parkergarage Paardenveld 2
   3.2 Raadsvoorstel realisatie stationsentree (trappen) Moreelsebrug 2
   3.3 Uitnodigingsbericht wethouder Schilderman 2
   3.4 Agenderingen ter plaatse op basis van de lijst ingekomen Raadsbrieven. 3
4. Verslagen 3
5. Toezeggingen/moties 4
6. Ingekomen stukken 4
7. Raadsvoorstel Coördinatieverordening wijziging omgevingsplan en omgevingsvergunning gemeente Utrecht 4
8. Raadsvoorstel Beeldkwaliteitsplan Papendorp – De Taats 5
9. Raadsvoorstel Visie stedenbouw Utrecht 2040: Ruimtelijke kwaliteit in de tien-minutenstad en vaststellen reactienota 7
Lijst van toezeggingen 34

1. Opening en mededelingen

De voorzitter opent de vergadering om 10.00 uur en heet iedereen die meekijkt van harte welkom. Zij geeft aan dat wethouder Voortman tijdens het procedurele deel wethouder Eerenberg vervangt.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) heeft zojuist een alternatief voor de ruimtelijke visie uitgedeeld. Deze wordt later vandaag besproken. Hij geeft daarbij aan dat hij niet bij het hele debat aanwezig kan zijn, maar dat er mensen uit zijn team meekijken en hem een samenvatting geven, zodat hij op de hoogte is wanneer hij later aansluit.

De voorzitter dankt de heer Dijkstra voor het document

2. Vaststellen van de agenda van tien oktober 2024

De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.

3. Vasstellen van ingekomen agenderingen

3.1 Raadsvoorstel Tijdelijke invulling Parkergarage Paardenveld 2025-2035

De voorzitter geeft aan dat er al een RIB is geagendeerd op 6 mei, en het voorstel is om de bespreking van het raadsvoorstel op 15 mei 2025 te agenderen voor 150 minuten.

De heer Stellinga (CDA) wil graag de RIB mee agenderen; hij twijfelt of dit was doorgekomen.

De heer Te Hoonte (VVD) geeft aan dat mevrouw Meerding de eerste agendeerder is.

Mevrouw Hessel (Utrecht Solidair) wil ook mee agenderen.

De voorzitter geeft aan dat de mede-agendeerders mevrouw Meerding weten te vinden, en zij concludeert dat het voorstel akkoord is.

3.2 Raadsvoorstel realisatie stationsentree (trappen) Moreelsebrug

De voorzitter stelt voor het raadsvoorstel op 15 mei te agenderen voor zestig minuten en concludeert dat dit akkoord is.

De heer Te Hoonte (VVD) zou graag een korte uitleg willen van iemand uit de ambtelijke ondersteuning op de Moreelsebrug, zodat hij een beeld krijgt van hoe het allemaal vorm heeft gekregen. Hij zou dan op een donderdag even een half uurtje een toelichting willen.
De voorzitter concludeert dat er meer leden zijn die hier behoefte aan hebben.

Wethouder Schilderman gaat ervoor zorgen dat het geregeld wordt.

De heer Van der Zweth (PvdA) vindt het een goed voorstel van de technische sessie, maar zestig minuten lijkt hem wat kort. Hij kan zich voorstellen dat er ook over de geheime bijlage gesproken gaat worden en stelt voor om de tijd iets ruimer te nemen.

De heer Te Hoonte (VVD) stelt negentig minuten voor.

De voorzitter concludeert dat negentig minuten akkoord is, over de technische sessie wordt de raad nog verder geïnformeerd.

3.3 Uitnodigingsbericht wethouder Schilderman

De voorzitter geeft aan dat, gezien een eerdere bespreking over de leefbaarheid op het USP bij VOWE, ook deze commissie is uitgenodigd. Zij vraagt of er twee leden willen aansluiten bij de voorbereiding van dit werkbezoek.

De heer Te Hoonte (VVD) geeft aan dat commissielid mevrouw Zijdenbos hierbij wil aansluiten.

Mevrouw Bode (Volt) geeft aan dat commissielid de heer Stam wil aansluiten.

3.4 Agenderingen ter plaatse op basis van de lijst ingekomen Raadsbrieven.

Mevrouw Sasbrink (PvdD) wil de herziening van de erfpachtvoorwaarden agenderen, samen met Volt, EenUtrecht, VVD, Utrecht Solidair, UtrechtNu!, PvdA, D66, ChristenUnie en GroenLinks.

De heer Stellinga (CDA) agendeert ook graag mee.

De voorzitter concludeert dat ook Student&Starter wil mee-agenderen. Zij stelt voor het onderwerp voor negentig minuten te agenderen.

De heer Te Hoonte (VVD) stelt voor om het voor 120 minuten te agenderen, omdat erfpacht soms ook behoorlijk technisch is.

De heer Dekkers (GroenLinks) wil waken voor het ophogen van spreektijden en ziet geen noodzaak om deze te verlengen.

Mevrouw Hessel (Utrecht Solidair) stelt eveneens 120 minuten voor, omdat het onderwerp erg gecompliceerd is.

De heer Van der Zweth (PvdA) merkt op dat er ook snel na de zomer weer over gesproken zal worden. Hij kan zich voorstellen dat een deel van het debat dan plaatsvindt. Hij vindt negentig minuten dan ook geen vreemd voorstel.

Mevrouw Sasbrink (PvdD) geeft aan dat in de raadsbrief van vorige week de wensen- en bedenkingenprocedure al naar december is verplaatst en dat er pas daarna inhoudelijk gesproken kan worden. Ze vindt dat er met twaalf agenderende partijen best 120 minuten geagendeerd mag worden.

Wethouder Voortman geeft aan dat er in de memo juist ruimte is gehouden. Zij wil snel met een specifiekere planning komen, zodat de raad weet waar zij aan toe is. Ze biedt ook graag een technische sessie aan vóór de wensen- en bedenkingenprocedure. Het inhoudelijke voorstel volgt nog, en zij gaat ervan uit dat het debat dan over andere aspecten zal gaan.

Mevrouw Sasbrink (PvdD) wil het niet alleen hebben over de inhoud, maar ook over het proces, de planning en de vertraging. Het lijkt haar goed dit onderwerp spoedig te bespreken.

De heer Stellinga (CDA) vindt dat de lengte van de spreektijd moet worden afgestemd op wat het debat zal opleveren, en dat is volgens hem 120 minuten.

Mevrouw Hessel (Utrecht Solidair) wil het debat voor de zomer laten plaatsvinden, omdat het uitstel niet duidelijk is. Tijdens het overleg werd aangegeven dat er geen inspraak meer is op het conceptvoorstel. Wat haar betreft had de technische sessie eerder moeten plaatsvinden.

De heer Te Hoonte (VVD) is benieuwd naar de relatie met de begrotingscyclus, gezien het verdere uitstel. Waarschijnlijk is er ook geen budget voor extra maatregelen. Dit wil hij toevoegen aan de agendering en dat maakt dat hij 120 minuten een passend voorstel vindt.

De voorzitter laat stemmen en concludeert dat het onderwerp voor 120 minuten wordt geagendeerd op 15 mei.

Wethouder Voortman reageert op het punt van mevrouw Hessel en geeft aan dat er wél sprake is van inspraak: op dit moment is de wethouder bezig met de derde ronde verwerking van de zienswijzen.

De heer Snijder (Student&Starter) maakt een punt van orde. Hij geeft aan dat hij niet heeft opgelet tijdens het agendapunt over het USP, maar dat hij ook graag mee wil organiseren aan het werkbezoek aan het USP.

De voorzitter geeft aan dat drie personen akkoord is.

De heer Te Hoonte (VVD) verwijst naar een brief over BO-MIRT die bij Ruimtelijke Ordening staat, maar die volgens hem thuishoort bij MGOR. Hij kondigt hiervoor een agendering vanuit de VVD aan.

De voorzitter geeft tot slot aan dat op de RIB-avond van 6 mei het Raadsvoorstel Paardenveld is geagendeerd.

4. Verslagen

Het concept verslag van de commissie vergadering Ruimtelijke Ordening en Grondzaken van 6 maart en het conceptverslag van de commissie vergadering Ruimtelijke Ordening en Grondzaken van 13 maart worden ongewijzigd vastgesteld.

5. Toezeggingen/moties

De toezeggingen en motielijst wordt ongewijzigd vastgesteld.

6. Ingekomen stukken

1. Onze kinderen in de dieselstank Peuterspeelzaal ’t Leeuwtje, waarom geen laadpaal gebruiken?

De voorzitter geeft aan dat er geen ingekomen stukken zijn.

De heer Te Hoonte (VVD) meldt echter dat hij wél een ingekomen stuk heeft. Hij is benieuwd hoe de stad omgaat met stikstof en of hierover al iets is gezegd. Hij hoort graag een reactie en wil dat dit in het afschrift wordt vermeld.

Mevrouw Sasbrink (PvdD) dacht dat het stuk bij Milieu thuishoorde, omdat daar al eerder iets is gezegd over dieselaggregaten op bouwplaatsen. Ze overweegt hierover mondelinge vragen te stellen om het proces te versnellen. Ze is benieuwd wanneer de terugkoppeling komt.

Wethouder Voortman kan hier op dit moment geen antwoord op geven.

Mevrouw Sasbrink (PvdD) vraagt of zij deze week nog kan horen hoe het stuk is afgehandeld.

De heer Te Hoonte (VVD) verzoekt om een geanonimiseerde versie van het document openbaar te maken, omdat inwoners die meekijken nu niet begrijpen waar het over gaat. De brief staat achter een slotje ter bescherming van de persoonsgegevens van de indiener.

De voorzitter geeft aan dat documenten standaard achter een slotje staan, maar dat in dit geval bij uitzondering het document geanonimiseerd openbaar gemaakt zal worden. De voorzitter schorst vervolgens de vergadering voor vijf minuten, in afwachting van de komst van wethouder Eerenberg.

7. Raadsvoorstel Coördinatieverordening wijziging omgevingsplan en omgevingsvergunning gemeente Utrecht

Dit voorstel is reeds behandeld in de raadsvergadering van 27 maart jl. en komt daarom te vervallen.

8. Raadsvoorstel Beeldkwaliteitsplan Papendorp – De Taats

Mededelingen

De wethouder heeft geen mededelingen.

Mededelingen

De commissieleden hebben geen mededelingen.

De voorzitter geeft aan dat de raad voor Papendorp-Noord eerder een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE, februari 2022) en een bestemmingsplan (april 2024) heeft vastgesteld. In het SPvE is vastgelegd dat er voor het gebied een beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld. Een beeldkwaliteitsplan beschrijft de gewenste beeldkwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte, en bevat toetsbare criteria. Voor het gebied – dat nu Papendorp De Taats wordt genoemd – heeft het college een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het college stelt de raad voor dit plan vast te stellen, en om ten behoeve van Papendorp wijzigingen aan te brengen in de Welstandsnota.

Eerste termijn

De heer Van Heuven (PvdD) is van mening dat de ontwikkeling niet nodig was, omdat deze ten koste gaat van dieren en bomen. Tegelijkertijd complimenteert hij de wethouder voor de aandacht voor diervriendelijk bouwen en het groen dat in het plan is opgenomen. De Partij voor de Dieren zou willen dat er uitsluitend voor biologisch gekweekte planten wordt gekozen.
De groene gevels moeten er volgens de PvdD weliswaar mooi uitzien, maar dit mag niet het doorslaggevende argument zijn. Belangrijker is de bijdrage aan biodiversiteit gedurende het hele jaar. Hij vraagt de wethouder of hij dit kan toezeggen. Verder is hij positief over het feit dat de binnenhoven overdag openbaar toegankelijk zijn. De PvdD vindt het daarnaast belangrijk dat er een looproute komt voor grondgebonden dieren en vraagt of de wethouder mogelijkheden ziet voor het aanleggen van een "egelsnelweg". Tot slot vraagt hij of de verlichte reclame 's nachts volledig kan worden uitgeschakeld. Als laatste opmerking wijst hij erop dat dit document in januari is opgeleverd, terwijl de mobiliteitshub XL in maart is vastgesteld. Hij is benieuwd naar de verhouding tussen deze twee plannen en hoe dit plan eventueel aangepast wordt.

De heer Dekkers (GroenLinks) vindt het een goed plan dat aansluit op de eerdere plannen. Het viel hem op dat verschillende illustraties niet goed aansluiten bij de normen, zoals de hoge trap en onnodige drempels en bruggetjes. Hij vraagt of de wethouder de illustraties wil aanpassen aan de norm voor toegankelijkheid. Verder stelt hij de vraag of de raad alle beeldkwaliteitsplannen moet vaststellen en of dit ook op een andere manier georganiseerd kan worden.

De heer Stellinga (CDA) vraagt waarom er in dit geval een apart beeldkwaliteitsplan wordt opgesteld, terwijl dit voor andere gebieden niet gebeurt.

De heer Te Hoonte (VVD) sluit zich aan bij de vragen van de PvdD en het CDA. In het amendement over de mobiliteitshub staat dat er minimaal 50 procent wordt nagestreefd, maar in het SPvE leest hij dat er slechts tien procent staat en dat het streven is om naar 50 procent te gaan. Ook lijkt het om een ander deel van de gevels te gaan. Hij vraagt om een reflectie van de wethouder en of het amendement nog steeds wordt uitgevoerd zoals bedoeld.

De heer Van der Zweth (PvdA) sluit zich aan bij de vragen van het CDA en GroenLinks, en is benieuwd of er een andere vorm mogelijk is. Hij geeft aan dat er eventueel ook een wensen- en bedenkingenprocedure gevolgd kan worden. Hij is benieuwd naar de reactie van de wethouder, en of de griffier hierin een rol kan spelen.

De heer Te Hoonte (VVD) had die vraag ook, omdat het lijkt alsof er vanuit de raad een streven is om tot een visie voor de hele stad te komen. Tegelijkertijd is hij sceptisch over het zomaar overdragen van raadsbevoegdheden. Hij vraagt of de heer Van der Zweth de stedenbouwvisie voldoende vindt als kader.

De heer Van der Zweth (PvdA) denkt dat dit om een detail gaat en dat het niet nodig is om hierover steeds een debat te voeren. Hij vindt dat het effectiever kan, zonder dat raadsleden hun platform verliezen.

De heer Te Hoonte (VVD) kan die redenering volgen en vindt ook dat dit soort processen te weinig worden toegepast. Hij vraagt hoe de heer Van der Zweth dit ziet in relatie tot de stedenbouwvisie die zo meteen behandeld wordt, en of dat dan het juiste kaderniveau is.

De heer Van der Zweth (PvdA) vindt de stedenbouwvisie zeker een goed kader voor de hele stad. Er zitten volgens hem al behoorlijk wat details in. In grotere planvormingen wordt al verder uitgewerkt hoe er wordt gedacht over bijvoorbeeld groen en biodiversiteit. De verdere uitwerking in het beeldkwaliteitsplan mag wat hem betreft in een andere vorm plaatsvinden.

De heer Vasters (D66) ziet het beeldkwaliteitsplan als een formaliteit en geeft aan dat D66 het voorstel steunt. Hij sluit zich aan bij eerdere opmerkingen over de vraag of het nodig is om dit op deze manier te behandelen.

Mevrouw Bode (Volt) sluit zich aan bij de vragen van GroenLinks over toegankelijkheid, en merkt op dat hierover niets is opgenomen in het plan. Zij vindt dat er ook een beeld moet worden geschetst waarin toegankelijkheid als belangrijk wordt gepresenteerd. Ze is blij met het bio-based bouwen en de aandacht voor klimaatadaptatie in deze wijk.

De voorzitter schorst de vergadering voor vijf minuten.

Wethouder Eerenberg geeft aan dat hij niet uitsluitend biologische planten wil laten gebruiken, omdat dit zou kunnen betekenen dat er minder groen gerealiseerd kan worden. Er is niet altijd een biologisch alternatief beschikbaar, of het brengt extra kosten met zich mee, waardoor er moet worden versoberd op het groen. De wethouder kan geen toezegging doen over het volledig uitschakelen van lichtreclame ’s nachts. Wel spreekt hij af dat de verlichting ingetogen en passend bij de woonbuurt zal zijn. Hij verwijst de heer Van Heuven naar de technische ondersteuning om te bekijken of er politiek iets mee gedaan kan worden, aangezien er ook contracten zijn afgesloten met aanbieders. Bovendien is onduidelijk wat er mogelijk is wanneer bewoners zelf een verlicht bord op hun gevel willen aanbrengen.
Normaal gesproken wordt een beeldkwaliteitsplan gekoppeld aan een bestemmingsplan. Dat is in dit geval niet gebeurd, omdat het bestemmingsplan al bijna gereed was en het omgevingsplan eraan zat te komen. Het risico was dat het hele bestemmingsplan anders omgezet had moeten worden naar een omgevingsplan. Voor nieuwe gebieden is een beeldkwaliteitsplan sowieso verplicht; deze worden meestal als bijlage bij een omgevingsplan toegevoegd.
De wethouder geeft aan dat alles is afgestemd op het raadsbesluit van maart, en dat het amendement ″meer groen op de hub" nog steeds het uitgangspunt van het college is. Sommige onderdelen, zoals de brandveiligheid, worden nog uitgezocht; hierop kan hij later terugkomen. Verder meldt hij dat er een egelsnelweg mogelijk is in het taludpark. Of onderdoorgangen onder de wegen mogelijk zijn, moet nog onderzocht worden. Egels zouden zich kunnen vestigen in de binnenhoven, maar het is de vraag of zij daar ook vrije doorgang hebben naar andere binnenhoven.

De heer Van Heuven (PvdD) is van mening dat het niet ingewikkeld zou moeten zijn om ook een looproute voor egels aan te leggen, zeker als er ook looppaden voor mensen tussen de binnenhoven worden gerealiseerd.

Wethouder Eerenberg reageert hierop door te zeggen dat de PvdD waarschijnlijk iets "groeners" bedoelt dan een stuk asfalt waar mensen overheen lopen. De illustraties in het plan moeten worden gezien als impressies. Architecten hebben geprobeerd alles te combineren, maar dat is niet overal gelukt. De toegankelijkheidsregels zijn op dit gebied gewoon van toepassing, en poorten en binnentuinen bevinden zich op maaiveldniveau.

Gemiste antwoorden

De heer Dekkers (GroenLinks) had gevraagd of het vaststellen van het beeldkwaliteitsplan niet op een andere manier kan.

De heer Van Heuven (PvdD) had gevraagd of de groene gevels het hele jaar door kunnen bijdragen aan de biodiversiteit, in plaats van alleen aan de esthetiek.

De heer Stellinga (CDA) had gevraagd waarom er in dit geval wél een aparte wijziging van de Welstandsnota komt, terwijl dat in andere gebieden niet gebeurt.

Wethouder Eerenberg geeft aan dat bij nieuwe gebieden de beeldkwaliteit moet worden vastgesteld, en dat dit normaal gesproken samengaat met het omgevingsplan. Om tempo te maken, is dit traject nu losgetrokken. Of het ook op een andere manier kan, is volgens hem een vraag voor de raad. Als lid van het college vindt hij het lastig om hier een oordeel over te geven. Door het op deze manier te doen, is de woningbouw versneld. De wethouder is bereid dit verder uit te zoeken, maar benadrukt dat de raad zelf over haar bevoegdheden gaat.

De heer Te Hoonte (VVD) geeft aan dat hij niet wil delegeren, maar het wel op een praktischere manier wil inrichten, bijvoorbeeld via een technische ronde.

Wethouder Eerenberg is hierop ook terughoudend. De commissie heeft er namelijk voor gekozen om het op deze manier te agenderen. Als de commissie het anders wil, dan vindt hij dat het ook aan de commissie is om vaker voor schriftelijke rondes te kiezen.

De heer Van der Zweth (PvdA) stelt voor om dit verzoek bij de griffier neer te leggen, om te kijken of het mogelijk is het besluitvormingsproces te organiseren via een schriftelijke ronde, waarbij nog wel een raadsbesluit volgt. Hij geeft aan dat hij dit zal inventariseren bij de woordvoerders om te zien waar behoefte aan is.

De voorzitter geeft aan dat de griffier dit voorstel meeneemt en dat hierop teruggekomen.

Wethouder Eerenberg geeft tot slot aan dat bij de groene gevels ook expliciet wordt gekeken naar biodiversiteit. Eén van de eisen is bijvoorbeeld dat de gevels nestgelegenheid moeten bieden. Hij kan echter geen toezegging doen dat biodiversiteit boven esthetiek komt te staan. Wel geldt dat het toegepaste groen altijd moet bijdragen aan biodiversiteit.

Tweede termijn

De voorzitter concludeert dat er geen tweede termijn gewenst is en dat het als A punt naar de raad kan. Zij schorst de vergadering voor 5 minuten voor een woordvoerderswissel.

Toezegging

Er zijn geen toezeggingen gedaan.

9. Raadsvoorstel Visie stedenbouw Utrecht 2040: Ruimtelijke kwaliteit in de tien-minutenstad en vaststellen reactienota

Mededelingen

De wethouder heeft geen mededelingen.

Mededelingen

De commissieleden hebben geen mededelingen.

De voorzitter geeft aan dat de gemeenteraad in maart 2023 aanvullende afspraken heeft vastgesteld, ook wel de “oplegger” genoemd, die behoren bij de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU2040). In dit document wordt op hoofdlijnen een keuze gemaakt voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente tot 2040, als onderdeel van de Omgevingsvisie Utrecht. Voorzien wordt onder andere in een aanzienlijke groei van het aantal woningen, verdere verdichting van de stad en het mee laten groeien van het voorzieningenniveau. In de aanvullende afspraken is vastgelegd dat wordt gewerkt aan een kwaliteitsimpuls voor zowel bestaande als nieuwe delen van de stad. Om uitvoering te geven aan deze ambitie heeft het college een Visie Stedenbouw

opgesteld, die als doel heeft om sturing te geven aan de kwaliteit en leefbaarheid van de ruimtelijke ontwikkeling. Deze visie zou, na vaststelling door de gemeenteraad, dienen als uitgangspunt voor de verdere ontwikkeling van het gemeentebrede Omgevingsplan.
Het college stelt de raad voor om deze visie vast te stellen en de Hoogbouwvisie 2005 in te trekken, omdat de nieuwe visie ook uitgangspunten voor hoogbouw bevat.

Eerste termijn

De heer Snijder (Student&Starter) vindt dit een belangrijke stap voor de stad, omdat er voor het eerst een samenhangende en duidelijke stedenbouwkundige visie wordt gepresenteerd die voor de hele stad geldt. Deze visie zorgt voor duidelijkheid en snelheid in de besluitvorming. Er wordt een minimumnorm neergezet voor heel Utrecht, zodat elke ontwikkeling bijdraagt aan een leefbare stad.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt of er met deze visie wel of geen voortuinen komen.

De heer Snijder (Student&Starter) geeft aan dat de visie uitgangspunten bevat voor alle gebiedsontwikkelingen in de stad.

De heer Te Hoonte (VVD) blijft benieuwd naar de voortuintjes.

De heer Snijder (Student&Starter) is van mening dat deze vraag aan de wethouder gesteld moet worden. Volgens hem gaat het nu over de visie als geheel, niet over specifieke elementen zoals voortuinen.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat de heer Snijder de visie helder en duidelijk vindt, en vraagt wat hij daar precies duidelijk aan vindt.

De heer Snijder (Student&Starter) geeft aan dat er uitgangspunten zijn opgesteld die een basis vormen voor hoe er naar de stad wordt gekeken. Hij kan echter niet oordelen over wat wel of niet duidelijk is voor de heer Te Hoonte. Hij noemt het uitgangspunt dat er ruimte moet zijn voor het onverwachte een mooi principe, maar vindt dat Utrecht expliciet ruimte moet bieden voor innovatie en vernieuwende projecten. Dat betekent niet alleen dat er rafelranden beschikbaar zijn voor tijdelijke initiatieven, maar dat er structureel ruimte moet worden gecreëerd voor nieuwe ideeën. Hij vraagt of het college bereid is het uitgangspunt voor ruimte voor innovatie en vernieuwende projecten expliciet op te nemen in de visie. De heer Snijder vervolgt dat de visie vaag blijft als het gaat om functiemenging in hoogbouw. De plint wordt wel genoemd, maar hoogbouw mag wat hem betreft niet alleen uit woningen bestaan. Ook andere functies moeten meegenomen worden door het hele gebouw. Wat Student&Starter betreft moet verticaal bestemmen niet de uitzondering zijn, maar juist een gangbare optie. Hij stelt voor dat hiervoor concrete richtlijnen ontwikkeld worden, en vraagt of de wethouder bereid is dit op te nemen en te kijken hoe verticaal bestemmen kan worden meegenomen in de visie. Daarnaast merkt hij op dat middenbouw ontbreekt in de visie. Volgens hem biedt middenbouw een kans om te verdichten zonder de stad vol te zetten met torens. In steden als Wenen, Madrid en Lissabon blijkt dat goed te werken. Hij ziet middenbouw als de gulden middenweg om meer woningen te bouwen en tegelijkertijd de menselijke maat te behouden. Hij vraagt hoe de wethouder hiernaar kijkt en of het college bereid is dit type bebouwing alsnog op te nemen in de visie.

De heer Van Vliet (D66) geeft aan Wenen ook interessant te vinden, maar merkt op dat gebouwen daar vaak hoger zijn dan 105 meter.

De heer Snijder (Student&Starter) is hier ook voorstander van, maar ziet middenbouw als een waardevolle toevoeging. Wat Student&Starter betreft draagt dit bij aan een gelaagde opbouw van de stad.

De heer Van Vliet (D66) wil benadrukken dat veel gebouwen in Wenen juist hoger zijn dan wat Student&Starter nu voorstelt. Hij vraagt of dat beeld past bij de visie van Student&Starter.

De heer Snijder (Student&Starter) antwoordt dat hij ook hoogbouw als een optie ziet, en dat deze zeker niet moet worden uitgesloten. Hij is van mening dat hoogbouw juist omarmd zou moeten worden, maar dat middenbouw daar aanvullend en verrijkend op kan zijn.

De heer Te Hoonte (VVD) kan zich middenbouw wel voorstellen, maar vraagt zich af of Student&Starter dan in laagbouwwijken blokken gesloopt ziet worden om middenbouw te realiseren. Hij noemt als voorbeeld Vleuten, waar normale rijtjeshuizen staan, en vraagt of daar dan middenbouw tussen geplaatst zou worden.

De heer Snijder (Student&Starter) vindt het belangrijk om lokaal te kijken wat mogelijk is. Hij benadrukt dat het hier om een visie gaat en dat goed moet worden onderzocht of het haalbaar is. Student&Starter sluit het echter niet uit.

De heer Te Hoonte (VVD) geeft aan dat dit precies het probleem is dat hij met de visie heeft: het is onduidelijk waar welke regels gelden. Hij vreest dat wanneer dit stadsbreed in de visie wordt opgenomen, een projectontwikkelaar zomaar middenbouw kan toevoegen op plekken waar de gemeente dat eigenlijk niet wil.

De heer Snijder (Student&Starter) vindt dat de heer Te Hoonte vooruitloopt op een voorstel dat nog moet komen. Hij wil juist zorgvuldig bekijken waar middenbouw passend is. Volgens hem staat in de visie duidelijk aangegeven in welke gebieden welke bouwhoogte mogelijk is.

De heer Te Hoonte (VVD) is van mening dat de visie hierin niet concreet genoeg is. Hij had gehoopt dat dit na vijf jaar werken aan de visie wel duidelijk zou zijn.

De heer Snijder (Student&Starter) herkent zich niet in het beeld dat het onduidelijk zou zijn. Voor hem is het juist helder op welke plekken tot welke hoogtes gebouwd mag worden. Hij benadrukt dat dit altijd plaatsafhankelijk is. Hij vindt dat juist wordt gedaan wat de heer Te Hoonte vraagt: het gesprek aangaan over bouwhoogtes.

De heer Dekkers (GroenLinks) vindt het document ook duidelijk, maar merkt op dat er een nieuwe, onduidelijke categorie wordt toegevoegd door de heer Snijder. Het is hem niet duidelijk waar deze middenbouw dan precies zou plaatsvinden en wat er precies mee bedoeld wordt. Ook wil hij weten hoe dit zich verhoudt tot andere gebieden.

De heer Snijder (Student&Starter) verduidelijkt dat het gaat om bebouwing van vijf tot zeven verdiepingen, en dat dit wat hem betreft in de hele stad mogelijk moet zijn. Op bepaalde plekken kan er nog hoger gebouwd worden door middel van midden- of hoogbouw, maar dat kan hij op dit moment nog niet exact omschrijven.

De heer Dekkers (GroenLinks) merkt op dat de heer Snijder stelt dat het voor de hele stad zou gelden. Hij vraagt of de heer Snijder niet bang is dat hiermee het karakter van laagbouwwijken wordt aangetast, als er op elk stukje ruimte middenbouw kan worden neergezet.

De heer Snijder (Student&Starter) staat achter het principe van vijf tot zeven woonlagen en vindt dat dit vaker zou moeten worden toegepast. Na de reactie van het college kan hij een voorstel doen voor waar in de stad dit mogelijk zou zijn. Student&Starter stelt dat de huidige bouwhoogtes herzien mogen worden. Op knooppunten en in wijken met een stadsoverstijgend belang, zoals Galgenwaard, Westraven, Merwede en Kanaleneiland, pleit hij voor meer flexibiliteit.

De heer Stellinga (CDA) vraagt of Student&Starter het toelaatbaar vindt dat er op knooppunten hoger dan de Dom wordt gebouwd.

De heer Snijder (Student&Starter) bevestigt dit.

De heer Te Hoonte (VVD) vindt dat op ervoor de knooppunten juist een uitgebreider onderzoek nodig is. Volgens hem biedt dit document daarvoor niets concreets.

De heer Snijder (Student&Starter) is het daar niet mee eens. Hij stelt dat het stuk juist kaders meegeeft over bouwhoogtes in verschillende gebieden en dat er uitgangspunten zijn geformuleerd waarmee rekening wordt gehouden.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat er voor Merwede al kaders zijn vastgesteld in de vorm van een stedenbouwkundig plan en een omgevingsvisie. Voor deelgebied 6 bestaat er een nota van uitgangspunten. Volgens hem zijn die plannen veel verder uitgewerkt dan wat in dit document wordt geboden. Wat hem betreft wordt er voor de knooppunten nauwelijks iets toegevoegd.

De heer Snijder (Student&Starter) pleit ervoor om Rijnenburg op te nemen in de bouwhoogtekaart. Hij vraagt of het college bereid is om de hoogtelimieten flexibeler te maken en de bouwhoogtekaart in te kleuren. Tot slot vindt hij dat met deze visie een goede stap wordt gezet, maar dat er meer ruimte geboden moet worden. Student&Starter zal met voorstellen komen voor meer ruimte voor experimenten en voor hoog- en middenbouw. Volgens hem is Utrecht nog niet af, en dat moet ook zo blijven.

De heer Van Vliet (D66) is blij met de visie en ziet deze als een beginpunt in een volgende fase van de ontwikkeling van Utrecht. De visie biedt richting om te werken aan een stad waar iedereen trots op kan zijn. Utrecht is altijd in beweging, en de architectuur en cultuur in de stad zijn fluïde. Hij vraagt zich af waarom er dan wordt vastgehouden aan steeds dezelfde vormen. Een groeiende en levende stad verandert, en dat is niet per se slecht. Het kan juist een kans zijn om te vernieuwen en te verbeteren. Volgens hem respecteert de visie de geschiedenis, maar biedt ze ook ruimte aan de toekomst. D66 wil loskomen van rigide denkpatronen, omdat de wijken in Utrecht geen statische ansichtkaarten zijn, maar dynamische plekken waar cultuur en architectuur meebewegen met de tijd. Hij vraagt een toezegging van de wethouder dat er in die geest gebouwd zal worden.

De heer Van der Zweth (PvdA) is het eens met de constatering dat er beweging is in de stad, maar vraagt of de heer Van Vliet het er ook mee eens is dat er voortgebouwd moet worden op wat er al in de stad aanwezig is.

De heer Van Vliet (D66) vindt dat elk nieuw gebouw een reactie is op bestaande architectuur, en dat zo'n reactie ook een nieuwe richting in kan slaan.

De heer Van der Zweth (PvdA) benadrukt dat het niet alleen gaat om de fysieke gebouwen, maar ook om de bewoners en sociale structuren die al aanwezig zijn. Hij vraagt of de heer Van Vliet met de toekomstige ontwikkeling ook rekening houdt met het bestaande, en dat de stad geen leeg canvas is.

De heer Van Vliet (D66) geeft aan dat hij dit juist ook probeerde te zeggen in zijn bijdrage, maar dat hij merkte dat het stuk minder nadruk legt op het toekomstgerichte aspect dat hij belangrijk vindt.

De heer Dekkers (GroenLinks) geeft aan dat hij ook niet wil dat de stad stilstaat, maar wil wel waken voor situaties waarin, binnen gebieden met een duidelijk karakter, op "postzegels" een heel ander beeld wordt neergezet. Hij vraagt of de PvdA dat risico ook ziet en of het niet verstandig is om zulke gebieden te typeren.

De heer Van Vliet (D66) antwoordt dat het document juist niet bedoeld is om op postzegelniveau in te vullen, maar om bij de hoofdlijnen te blijven. Tegelijkertijd kan hij zich voorstellen dat er op bepaalde plekken wordt gekozen om de stijl en het karakter te behouden.

De heer Te Hoonte (VVD) is van mening dat het document een soort heiligverklaring is van wat er in het Beurskwartier en de Merwedekanaalzone is gedaan, en dat deze manier van bouwen nu voor de hele stad wordt afgedwongen. Hij vindt dat de visie geen ruimte biedt voor een meer diverse doorontwikkeling van de stad.

De heer Van Vliet (D66) geeft aan dat het document juist een visie probeert te leggen over de verschillende wijken, omdat Utrecht geen homogeen geheel is. Zijn pleidooi is dat er ruimte moet

zijn voor flexibiliteit, en dat de gemeente een duidelijke richting moet aangeven voor de ontwikkeling van wijken.

De heer Te Hoonte (VVD) hoopt dat het bij de ontwikkelingen helder is dat blokken zoals in het Beurskwartier niet overal in de stad passen.

De heer Van Vliet (D66) geeft aan dat hij daar niet dogmatisch in staat. Volgens hem weet je nooit zeker hoe een stad zich ontwikkelt, en daarom is flexibiliteit belangrijk.

De heer Te Hoonte (VVD) stelt dat niet hij, maar het document zelf dogmatisch is. Volgens hem sorteert het document sterk voor op het type bouw dat er in het Beurskwartier gebruikt is, met uitzondering van Overvecht en Kanaleneiland. Hij vindt niet dat dat type blokkenbouw in elke wijk past, terwijl de visie daar volgens hem wel op aanstuurt.

De heer Van Vliet (D66) benadrukt tot slot dat hij graag flexibiliteit en creativiteit in bouwplannen wil meenemen.

De heer Usta (DENK) vraagt of de heer Van Vliet het ermee eens is dat besluiten zoveel mogelijk bij de bewoners zelf moeten worden neergelegd.

De heer Van Vliet (D66) is van mening dat er veel participatiemiddelen beschikbaar zijn en dat het logisch is om die in te zetten. Ook bij de stedenbouwvisie zijn er veel inspanningen gedaan om bewoners te betrekken en hun wensen op te halen. In het kader van “rust, reuring, ruis” vraagt hij specifiek aandacht voor nachtcultuur. Hij wil dit niet alleen in het centrum een plek geven, maar juist ook daarbuiten, om zo de binnenstad te ontlasten en de stad beter in balans te brengen. Dit mag volgens hem explicieter worden opgenomen in de visie en worden meegenomen bij toekomstige bouwprojecten. Concreet betekent dit volgens hem dat als er bouwplannen zijn buiten het centrum waarbij horecagelegenheden in de plint worden voorzien, er ook ruimte moet zijn om deze langer open te laten blijven.

De heer Stellinga (CDA) stelt dat het hier gaat om de stedenbouwvisie, en dat het nachtleven eerder thuishoort in de RSU dan in dit document.

De heer Van Vliet (D66) vindt dat de stedenbouwvisie ook raakt aan het concept van de tienminutenstad, en dat het nachtleven daar onderdeel van is. Hij merkt op dat er in de praktijk weinig plannen zijn die hoger reiken dan de Dom, maar dat het hem niet om de hoogte zelf gaat, maar om het dogma daarachter. Hij vraagt of de wethouder in het geval van een plan dat wél hoger is dan de Dom bereid is om dit wel met de raad te delen.

De heer Stellinga (CDA) vraagt hoe D66 de visie precies ziet: als een uitnodiging tot gesprek met ontwikkelaars, of als een toekomstvisie van de stad.

De heer Van Vliet (D66) ziet het vooral als een document dat het gesprek moet openen met alle betrokkenen over hoe men de toekomst van Utrecht voor zich ziet. Hij vindt het document vrij abstract. Voor degenen die willen weten hoe een gebied er precies uit komt te zien, is het bestemmingsplan volgens hem geschikter.

De heer Stellinga (CDA) concludeert daaruit dat D66 het document vooral ziet als een gespreksopening en niet als een duidelijke stip op de horizon.

De heer Van Vliet (D66) stelt dat het document wél een stip op de horizon biedt, maar dat die nu nog niet scherp omlijnd is. Het is een startpunt dat later vertaald moet worden naar bestemmingsplannen.

De heer Usta (DENK) is van mening dat er al veel kaders en kosten zijn gemaakt, maar dat er nog weinig concreets is bereikt. Hij vraagt hoe de heer Van Vliet daar tegenaan kijkt.

De heer Van Vliet (D66) had verwacht dat dit document zo concreet zou zijn dat bestemmingsplannen overbodig zouden worden. Voor hem draait dit document om het vastleggen van uitgangspunten. De verdere concretisering komt pas later, bijvoorbeeld in het omgevingsplan.

De heer Usta (DENK) denkt dat raadsleden wellicht iets anders voor ogen hadden en vraagt of de heer Van Vliet tevreden is met het document zoals het er nu ligt.

De heer Van Vliet (D66) geeft aan dat hij tevreden is met het document, al heeft hij er wel enkele vragen en aandachtspunten bij.

De heer Snijder (Student&Starter) is van mening dat de nachtcultuur past binnen de ruimte voor het onverwachte die in de visie is opgenomen. Hij wil daarnaast aandacht voor innovatie en experimenten, zonder dat de rafelranden opgezocht moeten worden. Wat hem betreft moet er ook actief ruimte worden ontwikkeld voor dit soort initiatieven. Hij vraagt of D66 hier ook voor openstaat.

De heer Van Vliet (D66) vindt het een sympathiek idee, maar vraagt zich af wat de rol van de overheid hierin zou moeten zijn. Hij is er niet tegen, maar meent dat rafelranden zich niet laten organiseren en dat de overheid daar ook niet te veel sturing aan moet geven.

De heer Snijder (Student&Starter) licht toe dat het hem niet om het organiseren van rafelranden gaat, maar om het openstellen van principes en het creëren van ruimte om experimenten toe te staan.

De heer Van Vliet (D66) geeft aan hier niet op tegen te zijn. D66 wil bouwen met een blik omhoog: het dak moet benut worden als ruimte met betekenis, bijvoorbeeld voor daktuinen, groendaken of het opwekken van energie. Hij verwijst naar Rotterdam als goed voorbeeld en wil dat dit ook in Utrecht standaard wordt. Hij pleit voor zo functioneel mogelijk gebruik van ruimtes, waarbij ruimtes op zoveel mogelijk momenten door zoveel mogelijk mensen gebruikt kunnen worden. Daarnaast vindt hij dat gebouwen mooi moeten zijn, en niet bestaan uit inspiratieloze blokken die slechts een ruimte ontsluiten. Hij wil bouwen met karakter, waarbij specifieke gebouwen een kroon krijgen die het gebouw afmaakt. Hij vraagt de wethouder om een toezegging om extra aandacht te geven aan architectuur, en in het bijzonder aan deze ‘kronen’.

Mevrouw Bode (Volt) is verbaasd over dit laatste punt van D66. Zij dacht juist dat er al veel aandacht is voor mooie, betekenisvolle gebouwen, en begrijpt niet goed waar de zorg vandaan komt dat er puur functioneel gebouwd wordt.

De heer Van Vliet (D66) erkent dat dit al veel gebeurt, maar wil het graag explicieter opgenomen zien in de visie.

De heer Van der Zweth (PvdA) vindt dat het document vooral bedoeld is om te sturen op leefbaarheid en kwaliteit, en dat steunt de PvdA. Ook de hoogbouw die mogelijk wordt gemaakt, wordt gesteund, maar dat mag geen doel op zich worden. Hij vraagt de wethouder of het stuk niet iets meer zegt over verdichting, of dat het puur een invulling is van de RSU. In de praktijk is hoogbouw namelijk duurder, vooral boven de 70 meter, omdat er dan extra eisen gelden. Daardoor wordt het lastiger om betaalbaar te bouwen, en daar gaat de PvdA nooit in mee. Voorop staat betaalbaar wonen.

De heer Van Vliet (D66) is het ermee eens dat de visie niet in tegenspraak mag zijn met de RSU. Hij vraagt of de PvdA het ermee eens is dat, als het woningtekort verder toeneemt en verdichting noodzakelijk wordt, dit document dan juist behulpzaam kan zijn.

De heer Van der Zweth (PvdA) is van mening dat dit document kan helpen bij het sturen op het soort bouw, maar dat de vraag hoe er verdicht moet worden thuishoort bij de RSU, en niet bij dit stuk. Hij vraagt om die bevestiging van de wethouder.

De heer Snijder (Student&Starter) vraagt of hoogbouw meer waard is als het de woningnood kan oplossen, of dat er dan toch voor goedkopere laagbouw gekozen moet worden.

De heer Stam (PvdA) benadrukt dat betaalbaarheid voorop staat. Als hoogbouw duurder is, dan is hij daar tegen. De voorgestelde locaties voor hoogbouw vindt hij realistisch en prima, maar

betaalbaar wonen is daar wel een randvoorwaarde. Op andere plekken vindt hij hoogbouw niet logisch. Hoogbouw waarbij het betaalbare programma verloren gaat, is voor hem onbespreekbaar.

De heer Snijder (Student&Starter) merkt op dat hij de heer Van der Zweth niet heeft horen zeggen dat verdere hoogbouw onbespreekbaar is.

De heer Van der Zweth (PvdA) zegt daarover dat hij duidelijk is geweest over zijn standpunt ten aanzien van verdichting en hoogbouw. Zelfs als het betaalbaar zou kunnen, wat hij betwijfelt, hoort die discussie thuis in de RSU en niet in dit document. Hij is bovendien geen voorstander van verdere verdichting, omdat de aantallen in de RSU al buitensporig ambitieus zijn.

De heer Stellinga (CDA) zegt dat hij de opmerking van de PvdA dat "groei geen doel op zich is" niet begrijpt, omdat in de RSU groei juist wél expliciet wordt benoemd. Hij vraagt of het niet beter is om te zeggen dat hoogbouw geen doel op zich moet zijn. Hij wijst erop dat de PvdA heeft ingestemd met de RSU en met de omgevingsvisie Overvecht, en dat daarmee groei wel degelijk als doel is omarmd.

De heer Van der Zweth (PvdA) erkent dat hij de RSU heeft gesteund, maar ook het amendement dat stelt dat de genoemde aantallen een streven zijn. Hoogbouw is voor hem geen doel op zich. In de raad is afgesproken, met de oplegger, dat groei niet het hoofddoel is, maar dat leefbaarheid en kwaliteit voorop staan, en dat voorzieningen mee moeten groeien.

De heer Stellinga (CDA) stelt dat het resultaat wel is dat de 5.000 woningen in Overvecht gerealiseerd moeten worden.

De heer Van der Zweth (PvdA) bevestigt dat hij de omgevingsvisie heeft gesteund, maar dat daarbij de kaders uit de RSU-oplegger gelden. Binnen die ambitie steunt de PvdA de woningbouwdoelstellingen. Groei moet echter in balans plaatsvinden, en mag nooit een doel op zich worden. Het belangrijkste punt voor de PvdA is dat de identiteit van de stad behouden blijft. De mogelijkheden binnen een wijk moeten altijd bekeken worden vanuit wat er al is. Dat gaat niet alleen over gebouwen, maar ook over de bestaande sociale structuren. Zoals hij het document nu leest, ligt de nadruk vooral op nieuwbouw. Monumenten en historische gebouwen worden als uitzonderingen benoemd, maar er zijn meer gebouwen die karakter geven aan een wijk. Als die verdwijnen, worden ook sociale structuren doorbroken en raken gemeenschappen verloren. Hij vraagt de wethouder of hij dit herkent. Als het bestaande wordt omarmd, biedt dat volgens hem juist kansen voor nieuwbouw, bijvoorbeeld door op te toppen of uit te buiken. Hij mist deze benadering in het stuk over de identiteit van de stad. Hij vindt dat gemeenschappen gekoesterd moeten worden, los van de fysieke gebouwen, en dat er gewaakt moet worden voor gentrificatie.

De heer Te Hoonte (VVD) had verwacht dat de PvdA zou benadrukken dat het in de visie lijkt alsof er veel nieuwbouw komt, en dat er juist minder gesloopt gaat worden.

De heer Van der Zweth (PvdA) geeft aan dat hij sloop inderdaad onvoldoende terugziet in het stuk. Hij benoemt dit ook door te pleiten voor verder bouwen op wat er al is. Volgens hem staat er niet in het document dat er overal massaal de hoogte in wordt gegaan.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt hoe de heer Van der Zweth aankijkt tegen het versnellen of vertragen van woningbouw. Hij stelt dat grote bouwblokken juist voor relatief veel vertraging zorgen, terwijl er nu een versnelling nodig is. Hij is van mening dat deze visie de woningbouw juist vertraagt.

De heer Stam (PvdA) is van mening dat sloop en nieuwbouw vaak juist leiden tot vertraging. Hij denkt niet dat dit plan die vertraging veroorzaakt. Volgens hem is het eerder de mate van verdichting die ertoe leidt dat er later gestart wordt met bouwen. Deze discussie hoort volgens hem eerder thuis binnen de RSU. Tot slot geeft hij aan verbaasd te zijn dat Rijnenburg buiten beschouwing is gelaten. Volgens hem is het voor iedereen duidelijk wat daar gaat komen, en hij had verwacht dat hierover meer in de visie zou staan. Hij vraagt de wethouder waarom dit niet is uitgewerkt in de stedenbouwvisie.

De heer Stellinga (CDA) had uitgekeken naar de stedenbouwvisie, omdat de hoogbouwvisie geen toetsingskader bood en aan vervanging toe was. Hij is blij dat er nu iets op tafel ligt, maar is teleurgesteld in het voorstel. Voor hem is niet duidelijk of het gaat om een strategische visie op hoofdlijnen of om een toetsingskader voor ruimtelijke projecten. In hoofdstuk 2 worden concrete grenzen aan hoogbouw gesteld, terwijl hoofdstuk 3 vooral algemene uitgangspunten bevat waar het CDA zich goed in kan vinden, maar die geen kader bieden. Hij vraagt zich af of het niet slimmer was geweest om het te splitsen in een visie op stedenbouw en een apart kader voor hoogbouw. Volgens hem is het nu vlees noch vis. De visie geeft zelf aan dat zij doorwerkt in thematisch beleid, gebiedsbeleid en projecten, en hij vraagt de wethouder om een reflectie op de geschiktheid van dit document om al die functies te vervullen.

De heer Te Hoonte (VVD) is van mening dat er al een document is, namelijk de omgevingsvisie. Nu lijkt het erop dat er allerlei losse visies worden opgesteld zonder samenhang.

De heer Stellinga (CDA) benadrukt dat alles uiteindelijk in een omgevingsplan zou moeten landen, maar constateert dat die droom nog niet is gerealiseerd. In afwachting daarvan is dit document voorgelegd, maar hij weet niet goed wat het precies beoogt te zijn.

De heer Te Hoonte (VVD) ziet vooral dat er steeds meer stukken worden geproduceerd rondom de omgevingsvisie, zonder dat deze bijdragen aan een samenhangende omgevingsvisie zoals de wetgever die heeft bedoeld.

De heer Stellinga (CDA) is het ermee eens dat er nagedacht moet worden over de juiste vorm. Uiteindelijk zou er inderdaad één integrale omgevingsvisie moeten komen. Hij constateert dat het huidige voorstel op twee gedachten hinkt.

De heer Snijder (Student&Starter) vraagt of het niet gewoon uitgangspunten zijn voor gebiedsontwikkeling en stedenbouw.

De heer Stellinga (CDA) zegt zich eraan te storen dat niet duidelijk is of het om uitgangspunten of om een beleidskader gaat. Gezien de tijd die er op is gewacht, is hij teleurgesteld over de inhoud.

De heer Snijder (Student&Starter) vindt dat het document juist een toevoeging is aan de RSU.

De heer Stellinga (CDA) beaamt dat dat inderdaad de bedoeling is, maar vindt dat daarmee nog steeds niet duidelijk is wat het document precies beoogt te zijn. Is het een beleidskader waaraan toekomstige plannen worden getoetst, of is het een visie, een stip op de horizon? Voor het CDA is dat niet helder.

De heer Snijder (Student&Starter) vindt dat niet zo ingewikkeld. Vanuit de uitgangspunten wordt gekeken naar de ontwikkelingen in de stad en wordt er invulling aan gegeven. Tegelijkertijd biedt het een toekomstvisie op hoe de stad eruit moet komen te zien. Hij begrijpt niet goed wat het CDA daar niet aan begrijpt.

De heer Stellinga (CDA) herhaalt dat het document op twee gedachten hinkt. In het ene hoofdstuk staan uitgangspunten, in een ander hoofdstuk worden harde grenzen gesteld waaraan bouwplannen moeten voldoen. Volgens hem zit daar een spanning in. De visie zegt zelf ook dat zij doorwerkt in thematisch beleid, gebiedsbeleid en projecten. Wat het CDA vooral stoort, is de vrijblijvendheid in het stuk, met name over bouwhoogtes. De visie stelt dat deze bij uitwerkingen moet worden gevolgd, maar dat daarvan kan worden afgeweken als de omstandigheden daarom vragen. In theorie maakt dat het dus mogelijk om hoger dan de Dom te bouwen. Het CDA heeft in het verleden ingestemd met het MARK-project als uitzondering, maar wil het daar ook bij laten.

De heer Van Vliet (D66) hoort hierin toch een dogmatische benadering van het CDA. Hij vraagt waarom er dan toch een dogma is.

De heer Stellinga (CDA) reageert dat het eerde ging om de opmerkingen van D66, niet om iets dat het CDA zelf had ingebracht.

De heer Van Vliet (D66) vraagt waarom het CDA geen gebouwen wil toestaan die hoger zijn dan 105 meter.

De heer Stellinga (CDA) geeft aan dat het CDA een duidelijke grens wil stellen: er mag niet hoger gebouwd worden dan de Dom. Het CDA heeft het MARK-project gesteund vanwege het grote aandeel betaalbare woningen, maar wil dat dit een uitzondering blijft. Vooral in de directe omgeving van de Dom moet het stadsbeeld behouden blijven.

De heer Van Vliet (D66) vraagt of het bouwen boven 105 meter per definitie leidt tot een aantasting van de beeldkwaliteit van de stad.

De heer Stellinga (CDA) kan dat niet per definitie zeggen, maar acht het wel zeer waarschijnlijk. Hij wil graag verdergaan met zijn inbreng, omdat zijn punten dan duidelijker worden.

De heer Usta (DENK) vraagt waarom het CDA principieel vasthoudt aan de regel dat er niet hoger dan de Dom gebouwd mag worden, terwijl er sprake is van een woningcrisis. Hij vraagt zich af of de beeldkwaliteit belangrijker is dan het bouwen van woningen.

De heer Stellinga (CDA) geeft aan dat hij het belangrijk vindt dat er woningen worden bijgebouwd. Hij is echter van mening dat daarvoor niet noodzakelijk hoger gebouwd hoeft te worden dan de Dom. Hoogbouw is volgens hem vaak geen optie omdat het duurder is en meer tijd kost om te realiseren.

De heer Usta (DENK) vindt het kortzichtig om op voorhand uit te sluiten dat er hoger gebouwd mag worden dan de Dom. Hij pleit ervoor om op het moment zelf, in samenspraak met bewoners, te bepalen of het wenselijk is. Hij vraagt waarom het CDA deze mogelijkheid bij voorbaat uitsluit.

De heer Stellinga (CDA) legt uit dat het CDA het stedenbouwkundig beeld van de stad wil beschermen en daarvoor regels nodig acht. In individuele gevallen kan er van deze regel worden afgeweken, zoals het CDA eerder heeft gedaan bij het MARK-project. Desondanks wil hij de hoofdregel in stand houden en zal hij daar later in zijn betoog verder op ingaan.

De voorzitter geeft aan dat de volgende interruptie niet opnieuw over de Dom mag gaan, aangezien de heer Stellinga heeft aangegeven hier later op terug te komen in zijn inbreng.

De heer Usta (DENK) begrijpt dat het zicht wordt aangetast wanneer er direct naast de Dom wordt gebouwd, maar hij begrijpt niet waarom dat ook een probleem zou zijn op grotere afstand, als het slechts indirect invloed heeft op het stadsbeeld.

De heer Stellinga (CDA) antwoordt dat hij hier al op is ingegaan en dat hij hier later in zijn betoog nog op zal terugkomen.

De heer Te Hoonte (VVD) maakt een punt van orde. Hij wijst erop dat het gebruikelijk is om interrupties over één onderwerp in meerdere delen op te bouwen. Hij vraagt naar de regel die hierin is veranderd.

De voorzitter legt uit dat er al drie keer dezelfde vraag is gesteld en dat zij erop wil toezien dat dit niet herhaald wordt.

De heer Usta (DENK) maakt eveneens een punt van orde en geeft aan dat hij zich hierdoor beperkt voelde en licht geïrriteerd raakte.

De voorzitter antwoordt dat er is afgesproken dat interrupties niet steeds dezelfde vraag herhalen, en dat zij die lijn aanhoudt.

De heer Van der Zweth (PvdA) vindt het terecht dat de voorzitter stuurt op herhaling van vragen.

De heer Te Hoonte (VVD) stelt dat de voorzitter al vóór het stellen van de vraag aangaf dat het niet meer over de Dom mocht gaan, terwijl een serie van drie interrupties daar juist voor bedoeld is. Volgens hem moet er ruimte zijn voor zo'n opbouw.

De voorzitter blijft bij haar standpunt dat bij de derde interruptie geen vraag over de Dom mocht worden gesteld, en dat zij ook in de toekomst op dit punt zal blijven sturen.

De heer Stellinga (CDA) benadrukt dat het CDA het MARK-project bij uitzondering heeft gesteund. Voor het CDA blijft de hoofdregel dat er niet hoger gebouwd mag worden dan de Dom. Hij vraagt waarom de raad dit document zou moeten vaststellen, terwijl er nu al bekend is dat er van afgeweken kan worden. De visie wekt de indruk dat het college zichzelf de ruimte wil geven om stedenbouwkundig vrij te opereren. Hij noemt als voorbeeld de toren van 137 meter aan de Veilingstraat 10, die niet binnen de in de visie gestelde hoogte-eisen past, maar toch mogelijk zou zijn doordat van het beleid mag worden afgeweken. Volgens hem is het onwenselijk om die afwijkingsmogelijkheid in het beleid zelf op te nemen. Het CDA wil het college duidelijke richtlijnen meegeven over bouwhoogtes en zal voorstellen doen om het bouwen boven de Dom te beperken en de vrijblijvendheid uit het document te halen.

De heer Stellinga (CDA) leest in de visie dat er uitgangspunten worden geformuleerd voor leefbaarheid en kwaliteit in zowel bestaande als nieuwe stadsdelen. In het raadsvoorstel leest hij echter niets specifieks over het behoud van karakter en identiteit van bestaande buurten en wijken. Hij vraagt hoe hij deze verhouding moet zien en of dit overlapt met andere nota's, en zo ja, hoe die documenten zich tot elkaar verhouden.

De heer Van Vliet (D66) reageert verbaasd op het betoog van het CDA. Hij merkt op dat het CDA pleit voor meer duidelijkheid in het document, maar zelf aangeeft dat er in principe niet hoger dan de Dom gebouwd mag worden. Hij vraagt of het CDA die regel dan ook daadwerkelijk als harde eis wil vastleggen.

De heer Stellinga (CDA) vindt dat het document op dit moment vaag is en dat het tegelijkertijd twee problemen combineert: enerzijds gaat het over beleidsuitgangspunten, anderzijds over toetsingskaders. Tot slot verzoekt hij het college om de visie nogmaals grondig te controleren op taal- en spelfouten, omdat de kwaliteit volgens hem te wensen overlaat.

De voorzitter schorst de vergadering voor vijf minuten voor een sanitaire pauze.

Mevrouw Sasbrink (PvdD) vindt het lastig dat de nota uitgaat van het uitgangspunt van de RSU. De PvdD is niet tegen verdichting, maar wel tegen de gigantische groei waarop de RSU is gebaseerd. Wanneer er toch verdicht wordt, vindt zij het belangrijk dat dit zorgvuldig gebeurt. Vanuit die gedachte begrijpt de PvdD waar deze nota vandaan komt. Zij vraagt zich af of het haalbaar is om de kwaliteit en leefbaarheid te garanderen wanneer er dertig procent woningen wordt toegevoegd. Inhoudelijk heeft de PvdD gekeken naar de vraag of er voldoende aandacht is voor kwaliteit en leefbaarheid voor dieren, en dat valt haar niet tegen. Aan de voorkant is over dieren nagedacht, wat de PvdD waardeert, maar dit moet beter verankerd worden. Onder punt 7 komt dit terug, maar pas in het laatste punt wordt er een expliciete link gelegd tussen groen en dieren. Zij vraagt de wethouder waarom er niet voor is gekozen om dieren als medebewoners mee te nemen en dit als een extra uitgangspunt op te nemen.
De PvdD wil vastleggen dat bij elke gebiedsontwikkeling uitgegaan moet worden van kansen voor dieren, van behoud of mitigatie van hun leefgebied, en van het behoud van bestaande bomen. Daarnaast moet de hoofdgroenstructuur ook verankerd worden in dit uitgangspunt, aangezien die in de nota niet wordt genoemd, terwijl het juist gaat over verbonden groen. In dat kader vraagt zij de wethouder hoe dit uitgangspunt in de praktijk wordt geborgd, zeker wanneer er plannen zijn om bomen te kappen in de hoofdgroenstructuur ten behoeve van verdichting.

De heer Van der Zweth (PvdA) concludeert dat de PvdD op voorhand nee zegt tegen veel ontwikkelingen.

Mevrouw Sasbrink (PvdD) is van mening dat de stedenbouwvisie een uitgangspunt vormt voor gebiedsontwikkeling, en dat de PvdD daarbij wil uitgaan van de kansen voor dieren die er al zijn. Zij vindt het passend dat er bij gebiedsontwikkeling ook gekeken wordt naar wat er al aanwezig is voor dieren, en dat dit prima past binnen de stedenbouwvisie.

De heer Van der Zweth (PvdA) concludeert dat de PvdD ontwikkeling niet onmogelijk wil maken, maar dat zij wil dat deze zo wordt vormgegeven dat dieren er een goede plek in krijgen.

Mevrouw Sasbrink (PvdD) bevestigt dit. Volgens haar kan de conclusie ook zijn dat een gebied zó waardevol is voor dieren dat compensatie niet mogelijk is. Dan zou bouwen geen optie moeten zijn. Bij veel ontwikkelingen is bouwen wél mogelijk, maar wordt onvoldoende gekeken naar wat er voor dieren kan worden gedaan, terwijl er in veel gevallen maatregelen mogelijk zijn en kansen gecreëerd kunnen worden.

De heer Dekkers (GroenLinks) is verbaasd over de vraag van de PvdD, omdat juist de genoemde regels zorgen voor een verbinding tussen de visie en de hoofdgroenstructuur.

Mevrouw Sasbrink (PvdD) is van mening dat de groenblauwe verbindingen weliswaar behouden blijven, maar dat zij plannen ziet langskomen waarin verdichting plaatsvindt binnen de hoofdgroenstructuur. Juist deze structuur zou volgens haar behouden moeten blijven. Zij wil daarom in het uitgangspunt laten opnemen dat de hoofdgroenstructuur in stand moet blijven, omdat anders de waarde van de groenblauwe verbindingen verloren gaat. De PvdD is daarnaast blij dat er iets is opgenomen over mensenvrije zones, maar zij vraagt zich af waarom dit is ‘verstopt’ in een algemeen kader. Ze wil weten welke garantie er is dat er in elk gebied daadwerkelijk een mensenvrije zone komt. Ze vraagt de wethouder om een toezegging dat mensenvrije zones expliciet als richtlijn worden opgenomen in dit uitgangspunt.

De heer Usta (DENK) vraagt hoe de PvdD zich mensenvrije zones concreet voorstelt.

Mevrouw Sasbrink (PvdD) ziet dit als een groen stuk terrein, afgeschermd met een heg of hek, zodat mensen worden weerhouden de rust van dieren te verstoren. Op die manier blijft er ook voor dieren een plek over in de stad.

De heer Usta (DENK) vraagt of dit soort plekken zich dan in woonwijken zouden moeten bevinden.

Mevrouw Sasbrink (PvdD) noemt als voorbeeld het Griftpark, waar bij de paddenpoel een hek is geplaatst dat mensen weert. Zij vindt dat in elke buurt zo’n plek zou moeten zijn, juist omdat er meer dieren dan mensen in de stad leven

De heer Usta (DENK) is van mening dat mensen er vrede mee hebben dat zij samen met dieren leven, en vraagt zich af of dat andersom ook het geval zou kunnen zijn.

Mevrouw Sasbrink (PvdD) beschouwt dat als een vorm van wederzijds respect. Nu wordt er steeds verder gebouwd in het leefgebied van dieren, wat ten koste gaat van hun welzijn. Volgens haar is het dan ook veel gevraagd om van dieren te verwachten dat zij zich schikken naar de mens. Als mensen vrede willen hebben met dieren, moeten men daar ook zorgvuldiger mee omgaan.

De heer Usta (DENK) maakt een punt van orde. Hij stelt dat hij niet heeft gezegd dat dieren vrede met mensen *moeten* hebben, maar alleen de vraag stelde of ze dat *zouden kunnen*.

Mevrouw Sasbrink (PvdD) vraagt tot slot hoe de wethouder ervoor gaat zorgen dat de openbare ruimte per inwoner niet afneemt door de gewenste verdichting, en of dit kwantitatief onderbouwd kan worden met cijfers. Daarnaast wijst zij op de bijdrage van Solgu, die inmiddels door iedereen is ontvangen, en stelt zij dat er nog onvoldoende aandacht is voor toegankelijkheid in de openbare ruimte. Ze vraagt hoe dit geborgd wordt, en verzoekt de wethouder om een reactie.

De heer Te Hoonte (VVD) vindt dat er een flinke slag is gemaakt en dat er veel werk is verzet, maar hij is nog niet overtuigd van de nut en noodzaak van deze stedenbouwvisie. Zijn twijfel begint al bij de inleiding, waarin staat dat Utrecht bij verdichting bestaat uit stedelijke blokken. Volgens hem bestaat de welstandsnota uit twaalf gebiedstypes, en komt daarin bijvoorbeeld lintbebouwing voor, wat volgens hem juist een van de meest karakteristieke vormen van bebouwing in de stad is. Dit komt niet terug in de nota, en daarmee is de onderbouwing wat hem betreft niet compleet. Hij pleit voor aanpassing.

Daarnaast wijst hij op de hoogbouwkaart die onderdeel is van de visie. Volgens hem zijn de grenzen op deze kaart niet scherp. Hij noemt als voorbeeld de Jumbo, die volgens de kaart binnen de XL-zone valt. Hij vraagt zich af of de Jumbo dan op het dak mag gaan bouwen. Aangezien het niet de bedoeling is dat daar gebouwen worden gesloopt, zou de kaart volgens hem scherper moeten worden gemaakt. Hij stelt voor om aan de kaart digitale regels toe te voegen die geüpload kunnen worden, bijvoorbeeld via een GIS-bestand.

De heer Snijder (Student&Starter) begrijpt niet waarom zulke technische details in de visie zelf zouden moeten worden opgenomen. Hij vraagt zich af waarom dat niet later, bij de uitwerking, kan gebeuren.

De heer Te Hoonte (VVD) legt uit dat de omgevingskaart gebaseerd is op uitnodigingsplanologie. Dat betekent dat de kaart een uitnodiging is aan de maatschappij om in bepaalde gebieden ontwikkelingen op gang te brengen. De gemeente moet dan heel stevig in haar schoenen staan om vervolgens te zeggen dat iets toch niet mag. Voor gebieden als Leidsche Rijn zijn er volgens hem nog vrijliggende kavels aan te wijzen, en daar zou een GIS-bestand voor gemaakt kunnen worden. Voor Galgenwaard is het voor hem bijvoorbeeld volkomen helder dat er geen torens gebouwd mogen worden op het veld van FC Utrecht. Hij wil dat de XL-zones alleen die plekken aanwijzen waar torens wél gewenst zijn, en dus niet op bijvoorbeeld het veld van FC Utrecht.

De heer Snijder (Student&Starter) geeft aan dat hij het principe van uitnodigingsplanologie begrijpt, en ook delen van wat de heer Te Hoonte zegt. Toch begrijpt hij zijn punt over de kaart niet helemaal. Volgens hem is de kaart bedoeld als vlekkenkaart die richtinggevend is, en dat wordt ook duidelijk zo gecommuniceerd in de visie.

De heer Te Hoonte (VVD) vindt dat de zonering niet specifiek genoeg is. Hij had liever gezien dat dit op kavelniveau werd aangegeven. Wat hem betreft moet duidelijk zijn bij welke straat de XL-zone begint en waar deze ophoudt. Hij noemt als voorbeeld deelgebied 6, waar het volgens hem lijkt alsof het kaartje overlapt met een gebied waarvoor al uitgangspunten zijn vastgesteld. Hij vraagt zich af of die uitgangspunten daarmee ter discussie komen te staan. Als dat niet het geval is, moet het kaartje aangepast worden zodat dit duidelijk is. Volgens hem moeten de kaarten goed zijn, en daarover zijn eerder afspraken gemaakt met de raad.

De heer Dekkers (GroenLinks) is van mening dat de omgevingsvisie een gelaagd instrument is waarin zaken in algemene termen worden beschreven. Hij vraagt zich af of het juist niet verstandig is om de grenzen wat ruimer te houden en bepaalde onderdelen op een lager niveau verder uit te werken.

De heer Te Hoonte (VVD) ziet wel iets in het kaderen van de verhouding tussen documenten, maar benadrukt dat bij de Raad van State zaken wel uitgelegd moeten kunnen worden wanneer er tegenstrijdigheden in documenten staan. Hij pleit daarom voor helderheid. Hoewel hij voorstander is van het versnellen van woningbouw, merkt hij op dat in plaats van regels “in de ijskast” te zetten, er in deze visie juist elf nieuwe regels bijkomen. Hij noemt de formulering dat “je je thuis voelt als je jezelf herkent in de mensen om je heen” erg wollig. Tegelijkertijd ziet hij dat de gemeenschappelijke binnentuin in de nota als dé oplossing voor alles wordt gepresenteerd. Volgens hem zijn er kiezersgroepen die zich hierin niet herkennen en dreigt hiermee juist diversiteit te verdwijnen. Hij mist in de visie een borging dat verschillende doelgroepen toegang houden tot verschillende woningtypes in de stad.

De heer Dekkers (GroenLinks) begrijpt de kritiek niet goed. Volgens hem worden in de nota juist de verschillen tussen buurten benadrukt en staat er expliciet dat verschillende wijken hun eigen identiteit behouden. Hij vraagt waar de VVD het idee vandaan haalt dat stedelijke blokken met binnenhoven de norm worden. Over de lintbebouwing is hij het met de heer Te Hoonte eens.

De heer Te Hoonte (VVD) reageert dat het vooral gaat over de ontwikkeling van nieuwbouwprojecten waar ook hoogbouw een rol speelt, en dat juist in die context dit soort regels worden toegepast. Hij ziet dat in gebieden als de Merwedekanaalzone en het Beurskwartier deze stedelijke blokken met binnentuinen telkens terugkomen. Wat hem betreft komt dit te vaak voor, en hij zou graag meer variatie zien.

De heer Dekkers (GroenLinks) merkt op dat in het debat gesuggereerd wordt dat er alleen nieuwbouw plaatsvindt op lege terreinen. Volgens hem vinden er juist ook veel ontwikkelingen plaats in bestaande buurten, die als ‘basis’ en ‘basis plus’ worden aangeduid.

De heer Te Hoonte (VVD) erkent dat de punten onder hoofdstuk 2 allemaal belangrijk zijn, maar vindt dat ze te dwingend worden vastgelegd. Bijvoorbeeld: het opnemen van gemeenschappelijke tuinen die openbaar toegankelijk moeten zijn, wordt nu vastgelegd in deze nota. In Merwede worden setbacks geëist en moet windhinder voorkomen worden, maar volgens hem worden zulke zaken te specifiek voorgeschreven. Hij waarschuwt ervoor dat de regels niet te scherp worden geformuleerd. Daarbij verwijst hij naar de zorgen binnen de raad over de lange doorlooptijden van projecten. Als voorbeeld noemt hij het Beurskwartier, waar negen architecten zijn betrokken. Hij verwacht niet dat het lukt om dat plan binnen anderhalf jaar te realiseren en vreest dat hierdoor de gehele woningbouw vertraagd raakt. Hij noemt ook de voortuintjes als voorbeeld. Aan de ene kant wordt gevraagd om een zachte overgang tussen publiek en privaat, waarbij voortuintjes juist kunnen helpen. Aan de andere kant staat er in de nota dat gebouwen zonder voortuinen moeten worden ontworpen. Nu is er ineens sprake van een ‘intermediaire zone’ die door iedereen opeisbaar is, en volgens hem komt dit de grondexploitatie niet ten goede. Hij vraagt waarom voortuintjes feitelijk verboden worden, terwijl groen voor elke voordeur juist gewenst is. Dit is voor hem een van de redenen waarom de VVD het document niet kan steunen.
Tot slot doet hij een oproep richting de omgevingsvisie. Hij constateert dat er telkens nieuwe stukken aan de omgevingsvisie worden toegevoegd, maar dat er niets wordt verwijderd. Hij vraagt het college om een visie op hoe toegewerkt kan worden naar een kortere, duidelijkere en slankere omgevingsvisie, met minder losse deeldocumenten.

De heer Usta (DENK) kan zich in veel punten vinden die de VVD naar voren heeft gebracht over het belang van één grote, samenhangende omgevingsvisie, en sluit zich daarbij aan. De stedenbouwvisie klinkt volgens hem als een ambitieus plan, maar DENK plaatst daar kritische kanttekeningen bij, omdat het document geen garanties biedt dat het daadwerkelijk bijdraagt aan een kwalitatief leefbare stad voor álle Utrechters.
In de praktijk mist hij scherpe keuzes ten gunste van kwetsbare groepen. Hoewel er veel mooie woorden worden gewijd aan leefbaarheid, ziet hij weinig concrete toezeggingen als het gaat om betaalbare woningen. Hij mist vooral harde garanties voor het behoud van sociale huurwoningen, en voor het tegengaan van verdringing van bestaande bewoners om gentrificatie te voorkomen.
Ook het participatieproces roept bij hem vragen op. Het is volgens hem onduidelijk wat er met de opgehaalde input van bewoners is gedaan. Zorgen over verkeersdrukte en het verdwijnen van parkeerplaatsen lijken ondergesneeuwd. Participatie mag wat DENK betreft geen formaliteit zijn, maar moet een wezenlijke invloed hebben op het eindresultaat.
Volgens DENK moet de stad van de toekomst gebouwd worden *met* en *voor* de mensen die er nu al wonen. De visie kan een stap in de juiste richting zijn, maar er moeten duidelijker keuzes worden gemaakt voor inclusie, betaalbaarheid en het beschermen van wat Utrechters nu al waardevol vinden. Tot slot vindt hij de visie ook erg dubbel, en ziet hij het nut en de noodzaak ervan nog onvoldoende van in.

De heer Dekkers (GroenLinks) is blij met de visie. Hij ziet het als een belangrijke aanvulling op de RSU, omdat het inzichtelijk maakt hoe veel woningen, voorzieningen en werkplekken mogelijk kunnen worden gemaakt met een stevige norm voor kwaliteit en leefbaarheid.

De heer Usta (DENK) hoort de heer Dekkers zeggen dat het een belangrijke aanvulling is, maar vraagt zich af welke waardevolle nieuwe informatie deze visie toevoegt, gezien de tijd en de investeringen die ermee gemoeid zijn.

De heer Dekkers (GroenLinks) verwijst naar de elf uitgangspunten en vier hoofdthema’s die in de visie zijn opgenomen. Deze stonden volgens hem nog niet in de omgevingsvisie en vormen een goede koppeling tussen mensen en gemeenschappen. Juist dat ziet hij als een belangrijke toevoeging op de RSU.

De heer Usta (DENK) waardeert de aanbevelingen, maar vraagt of deze wel echt nieuwe inzichten bevatten.

De heer Dekkers (GroenLinks) vindt de kracht van de visie dat deze voortbouwt op de lessen uit het Beurskwartier en de Merwedekanaalzone. Volgens hem zijn de elementen wellicht niet allemaal nieuw, maar staan ze nu goed geordend als richtlijnen voor de toekomst.

De heer Usta (DENK) noemt het een herhaling van wat al bekend was en vraagt of de heer Dekkers vindt dat dit het geld waard is geweest.

De heer Dekkers (GroenLinks) vindt het waardevol dat geleerde lessen zijn vastgelegd als richtlijn. Voor hem gaat de visie vooral over de inrichting van de stad op een manier die bijdraagt aan prettig en duurzaam samenleven in een stad met verschillende buurten, plekken en dichtheden. Het draait volgens hem om de vraag hoe fysieke en sociale ontwikkelingen elkaar versterken. Ruimtelijke ontwikkeling en gemeenschapsvorming zijn voor hem twee kanten van dezelfde medaille. Hij ziet deze visie als een goede verwerking van wat de afgelopen periode is geleerd, en als een belangrijk document voor de komende jaren.

De heer Te Hoonte (VVD) is van mening dat stedelijke blokken kunnen bijdragen aan sociale ontwikkeling binnen zo'n blok, maar niet per se voor de omliggende omgeving. In buurten met rijtjeswoningen en bijvoorbeeld een centraal gelegen speeltuin kan er juist meer ontmoeting plaatsvinden tussen bewoners van de hele wijk.

De heer Dekkers (GroenLinks) benadrukt dat de visie niet enkel gericht is op blokniveau. Hij ziet de stedelijke blokken niet als enige structurerende element; de visie bevat ook elementen zoals groene verbindingen en ontmoetingsplekken. Bij de ontwikkeling van de visie is samengewerkt met diverse Utrechters, en niet-passende punten zijn doorgeleid naar andere onderdelen van de gemeente. Een belangrijk uitgangspunt is ruimte voor gemeenschappen, maar ook de ontmoetingen tussen gemeenschappen zijn volgens hem essentieel. Hij benadrukt dat de kracht van Utrecht juist zit in open en diverse wijken, waar mensen met verschillende achtergronden samenleven. GroenLinks wil bouwen aan gemengde gemeenschappen en is tegen gesloten woonvormen zoals gated communities. Hij vraagt de wethouder of in de tekst explicieter gemaakt kan worden dat gesloten gemeenschappen niet wenselijk zijn.

De heer Dekkers (GroenLinks) vervolgt met een punt over terminologie in de visie. Er wordt onderscheid gemaakt tussen hoogtes, maar de gebruikte termen zeggen volgens hem weinig. De stedelijke verbindingswegen worden in de nota getypeerd als "ruis", net als werkgebieden. Het is voor hem onduidelijk welke wegen daar precies onder vallen. Volgens hem verdienen doorgaande wegen een eigen stedenbouwkundige aanpak. De typering als "ruis" past volgens hem niet bij het beleid waarin juist geprobeerd wordt om geluidsoverlast te verminderen. Hij vraagt het college om deze terminologie aan te passen. Ook is GroenLinks tegen een tramlijn op +1-niveau; dat past volgens hem niet bij deze stedenbouwkundige visie.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt of een tramlijn op -1-niveau dan wél past binnen het gemeentelijke budget.

De heer Dekkers (GroenLinks) wil dat debat op een ander moment voeren. Hij begrijpt dat de kostenramingen voor verschillende varianten inmiddels dichter bij elkaar liggen. Wat hem betreft past een mooie stad op ooghoogte niet bij een tramlijn op een viaduct.

De heer Te Hoonte (VVD) suggereert dat hij nog een voorstel op maaiveldniveau heeft.

De heer Dekkers (GroenLinks) wijst erop dat uit een eerdere quickscan al bleek dat die optie niet goed verenigbaar is met de doorstroming van verkeer. Hij sluit af met een punt over werklocaties, zoals Lage Weide. Voor deze gebieden is er beleid dat stelt dat er intensiever en met meer hoogte gewerkt moet worden, maar dat ziet hij onvoldoende terug in de visie.

Mevrouw Bode (Volt) is blij dat de visie stuurt op leefbaarheid en het behoud van de kwaliteit van wijken en buurten. Tegelijkertijd maakt dit het beleid ook subjectief en zal het ongetwijfeld vragen oproepen over hoe en wanneer dit toegepast wordt. Ze verwijst naar het debat over de omgevingsvisie voor Overvecht, waar al veel verschillende meningen bestonden over wat leefbaarheid precies inhoudt.

Volt vindt het belangrijk om een uitgangspunt toe te voegen aan de visie: de inrichting van de openbare ruimte moet benaderd worden vanuit het perspectief van mannen, vrouwen én non-binaire personen. Dit gebeurt al langere tijd in Wenen en is recent ook in Amsterdam besloten. Het betekent bijvoorbeeld dat een vrouw zich in de openbare ruimte veilig moet kunnen bewegen, zonder zich onveilig te voelen. Zij vraagt of het college de mening deelt dat gendermainstreaming de norm zou moeten zijn. Daarnaast benadrukt Volt dat het belangrijk is dat alle Utrechters via een zienswijze hun suggesties kunnen geven. Ze constateert dat de reacties zijn samengevat in vijf blokken en dat alleen bij het onderwerp erfgoed tot een minimale inhoudelijke wijziging is overgegaan. Voor de overige thema's zijn er volgens haar geen inhoudelijke aanpassingen gedaan. Dit vindt zij ontmoedigend. Mensen nemen de moeite om hun ideeën te delen, maar als die niet serieus lijken te worden genomen, kan dit ten koste gaan van het draagvlak en het vertrouwen in de politiek. Zij roept de wethouder op om in de reacties meer menselijke bewoordingen te gebruiken en te zorgen dat er echt ruimte ontstaat om goede ideeën te verwerken. Vaak dragen deze juist bij aan een beter plan.

De heer Dekkers (GroenLinks) ziet de kracht van het participatieproces juist in het feit dat vanaf de eerste fase al veel participatie-input is meegenomen. Veel van de punten die via zienswijzen naar voren zijn gebracht, zijn volgens hem mogelijk eerder al besproken en verwerkt. Hij vraagt of mevrouw Bode dat herkent.

Mevrouw Bode (Volt) deelt die mening deels. Ze erkent dat sommige punten al eerder kunnen zijn meegenomen, maar benadrukt dat er in de reactienota ook punten worden genoemd waar bewust níét iets mee is gedaan. Haar bezwaar richt zich vooral op de toon van de reactie en het gebrek aan zichtbare waardering voor de moeite die mensen doen.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) sluit zich aan bij wat Volt zegt. Hij voegt daaraan toe dat zijn tweede zorg over het participatieproces is dat er aan bewoners is gevraagd wat voor stad zij willen, maar dat uiteindelijk slechts zeventien zienswijzen zijn binnengekomen. De groep mensen die eerder wél betrokken was, is volgens hem in deze fase niet opnieuw benaderd. Hij vraagt of Volt die zorg deelt.

Mevrouw Bode (Volt) vindt dat de stedenbouwvisie niet concreet genoeg is op het niveau van buurten en wijken. Daardoor is het voor bewoners lastig om in te schatten wat de visie precies betekent voor hun eigen leefomgeving.

Mevrouw Alblas (ChristenUnie) spreekt haar waardering uit voor het werk dat is verricht om deze visie tot stand te brengen, evenals voor de gevoerde gesprekken. Volgens haar moet de visie een antwoord geven op de vraag wat voor stad Utrecht wil zijn. Een van de jongeren verwoordde dat als: het gaat om gemeenschap, en mensen moeten het samen doen. De ChristenUnie is het daarmee eens, omdat een sterke gemeenschap zorgt voor een goede samenleving en bewoners betrokken houdt. Ruimte voor ontmoeting is voor de ChristenUnie van groot belang, zeker met het oog op de toekomst waarin mensen ouder worden en steeds meer mensen alleen wonen. De visie stelt dat er ruimte moet zijn om gemeenschappen te stimuleren via een goed ingerichte openbare ruimte. Hoewel de visie enkele voorbeelden noemt, hoopt zij dat de wethouder begrijpt dat deze lijst uitgebreider zou moeten zijn. Er moet bijvoorbeeld ook voldoende ruimte zijn voor geloofsgemeenschappen, levensbeschouwing, rust en bezinning.
Ze wijst erop dat het begrip "dichtheid" niet genoemd wordt in de visie, terwijl een hoge dichtheid vraagt om het borgen van randvoorwaarden voor woon- en leefkwaliteit. Ze vraagt de wethouder of hier uitgangspunten voor zijn of hoe hij hiernaar kijkt. Ook bevat de visie geen specifieke uitspraken over het behoud van karakter en identiteit van bestaande wijken. Utrecht bestaat uit vier woonplaatsen, tien wijken en nog veel meer buurten en gemeenschappen, elk met een eigen identiteit. Ze vraagt waarom dit niet is opgenomen in de visie en of de wethouder dit alsnog van plan is.

De heer Dekkers (GroenLinks) wijst erop dat een van de uitgangspunten juist is dat voortgebouwd wordt op de bestaande identiteit, en hij begrijpt de opmerking van de ChristenUnie daarom niet goed.

Mevrouw Alblas (ChristenUnie) bevestigt dat het benoemd is als uitgangspunt, en ze begrijpt ook dat niet elke buurt apart beschreven hoeft te worden. Toch vindt ze dat hier uitgebreider op

ingegaan mag worden. Bij sommige nieuwbouwprojecten ziet ze dat aan de bestaande identiteit voorbij wordt gegaan. Historisch en hedendaags erfgoed zijn volgens haar belangrijke dragers van identiteit, met de Dom als centraal oriëntatiepunt. Ook uit reacties blijkt dat men het belangrijk vindt dat de Dom zichtbaar blijft. In de vorige visie werd de Dom benoemd met ingetekende zichtlijnen. Ze vraagt waarom ervoor is gekozen deze zichtlijnen niet opnieuw op te nemen en wat dat betekent voor de Dom als oriëntatiepunt.
Daarnaast sluit de ChristenUnie zich aan bij de Partij voor de Dieren wat betreft toegankelijkheid. Het lijkt haar goed om dit expliciet te verankeren in de visie, omdat het nog lang niet altijd goed gaat.

De heer Usta (DENK) vraagt wat de ChristenUnie onder toegankelijkheid verstaat.

Mevrouw Alblas (ChristenUnie) sluit aan bij de input van Solgu. Ze noemt als voorbeelden het rolstoeltoegankelijk maken van stoepen, zorgen dat mensen zonder moeite door parken kunnen bewegen, gebouwen toegankelijk maken voor rolstoelgebruikers en aandacht voor blinde mensen in de inrichting van de ruimte.

De heer Usta (DENK) merkt op dat het hier vooral gaat over mensen met een fysieke beperking, maar dat toegankelijkheid volgens hem breder is. Hij wijst bijvoorbeeld op ontoegankelijke wegen voor automobilisten.

Mevrouw Alblas (ChristenUnie) erkent dat haar voorbeelden beperkt waren en dat toegankelijkheid breder is. Ze stelt echter dat Utrecht goed toegankelijk is voor auto's en dat alle wijken bereikbaar zijn. De ChristenUnie staat achter de mobiliteitsvisie, maar benadrukt dat haar punt over toegankelijkheid een ander perspectief betreft dan dat van DENK.

De heer Usta (DENK) concludeert daarop dat de ChristenUnie selectief is in wat ze onder toegankelijkheid verstaat.

Mevrouw Alblas (ChristenUnie) wijst dit van de hand. Zij ziet de stad als toegankelijk voor auto's en benadrukt dat haar toegankelijkheidspunt draait om inclusiviteit in de openbare ruimte voor mensen met een beperking. De mobiliteitsvisie onderschrijft zij, maar op dit punt verschilt ze van mening met DENK. Tot slot vraagt zij de wethouder of het een standaard uitgangspunt kan worden dat ruimtelijke ontwikkelingen ook dienen als investeringsmotor, zodat wijken daarvan kunnen meeprofiteren. Ze wil daarnaast weten hoe de keuzes in deze stedenbouwvisie doorwerken na 2040, en of het document daarvoor voldoende houvast biedt.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) vraagt of de ChristenUnie vindt dat de visie voldoende recht doet aan het behoud van de identiteit van buurten.

Mevrouw Alblas (ChristenUnie) is van mening dat dat beter kan. Tegelijkertijd staat ze ervoor open als de wethouder haar hierover in de beantwoording gerust kan stellen.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) stelt dat in Overvecht geen sprake is van behoud van identiteit en vraagt wat volgens haar de conclusie moet zijn, als toezeggingen op papier in de praktijk niet worden waargemaakt.

Mevrouw Alblas (ChristenUnie) antwoordt dat de visie nog vrij algemeen is en vooral als uitgangspunt dient dat per project verder uitgewerkt moet worden. Op die manier kan de identiteit van wijken en buurten behouden blijven. Wat betreft Overvecht heeft zij een andere kijk dan EenUtrecht, en daar wil ze nu niet het debat over voeren.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) wil graag richting geven aan de visie en vraagt of de ChristenUnie ook twijfelt of het uitgangspunt, het behoud van identiteit, in de praktijk kan worden waargemaakt.

Mevrouw Alblas (ChristenUnie) geeft aan dat zij het antwoord van de wethouder hierover wil afwachten.

De heer Usta (DENK) vraagt of de visie dan eigenlijk voor niets is opgesteld, omdat de ChristenUnie deze als te abstract en niet concreet genoeg ervaart, en blijkbaar ook twijfelt of de uitgangspunten daadwerkelijk waargemaakt kunnen worden.

Mevrouw Alblas (ChristenUnie) reageert dat zij dat niet heeft gezegd. Ze benadrukt dat er veel uitgangspunten in de visie staan waar zij zich goed in kan vinden, maar dat zij bij één daarvan, het behoud van identiteit, een vraag heeft gesteld.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) vraagt zich af of Utrechters werkelijk een stad willen zoals voorgesteld in de visie. Hij denkt van niet, omdat volgens hem het karakter van de stad drastisch verandert. Er wordt volgens hem gekozen voor massale hoogbouw op negen locaties, met extreem hoge flats dicht op elkaar. Daarbij komt ook nog dat er per woning minder groen beschikbaar zal zijn. Hij vindt dat het college hierover niet eerlijk is, omdat het wordt gepresenteerd als een visie die aansluit bij de identiteit van wijken en buurten. Dat noemt hij onzin.

De heer Van der Zweth (PvdA) vraagt of de heer Dijkstra het stuk wel heeft gelezen, omdat hij begint over “overal massale torens”. Hij wil weten waar in het stuk staat dat er overal grote torens komen.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) bevestigt dat hij het stuk heeft gelezen.

De heer Van der Zweth (PvdA) vraagt opnieuw waar de heer Dijkstra dan heeft gelezen dat er sprake is van massale hoogbouw overal, aangezien het basis- en basis-plusprincipe in de visie juist stelt dat 80% van de stad is uitgesloten voor hoogbouw.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) geeft aan dat het hem gaat om de negen locaties waar torens wél mogelijk zijn. Volgens hem gaat het om flinke aantallen torens op die plekken, wat hij ziet als “superhoogbouw”. Hij wijst erop dat hoogbouw al begint vanaf dertig meter. Vanuit zijn perspectief is dat veel. Hij erkent dat de PvdA daar anders tegenaan kijkt.

De heer Van der Zweth (PvdA) merkt op dat de heer Dijkstra zijn oorspronkelijke stelling nu nuanceert. Hij begon volgens hem met de suggestie dat overal in de stad grote torens verrijzen. Voor hem gaat het om realisme, niet om het verzinnen van zaken.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) vindt dat zijn woorden worden verdraaid en dat hij onterecht geframed wordt. Hij benadrukt dat hij heeft gezegd dat het om negen hoogbouwlocaties gaat, en dat vindt hij nog steeds veel.

De voorzitter vraagt aan de commissie of zij eerst de inbreng van de heer Dijkstra willen afronden of meteen willen schorsen voor de pauze. Ze concludeert dat er geschorst wordt, maar staat nog twee interrupties toe.

De heer Dekkers (GroenLinks) stelt dat er wél gezegd is dat er overal massaal torens gebouwd zouden worden, en dat pas later gesproken werd over de negen locaties. Hij is het dan ook volledig eens met de opmerking van de heer Van der Zweth. Hij is van mening dat de visie onderscheid maakt tussen verschillende gebieden. Hij vraagt of de heer Dijkstra dat erkent.

De voorzitter grijpt in en geeft aan dat er niet ingehaakt mag worden op interrupties van anderen. Iedereen mag zijn eigen interruptie doen.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) zegt dat hij de opmerking zal terugkijken, maar dat hij meent dat hij al aan het begin heeft benoemd dat het om negen locaties gaat. Hij benadrukt dat hij die hoeveelheid hoogbouw fors vindt. Het debat hoeft daar wat hem betreft niet over te gaan; zijn punt is dat deze visie een hele andere stad tot gevolg heeft, zowel op deze negen locaties en daar komen de andere plekken waar ook hoogbouw mogelijk is nog bij.

De heer Snijder (Student&Starter) sluit zich aan bij de opmerkingen van de heer Van der Zweth. Hij verwijst naar de uitspraak van de heer Dijkstra dat "alle Utrechters" het niet eens zouden zijn met de visie. Volgens hem is dat slechts een persoonlijke mening van de heer Dijkstra. Hij wijst

erop dat het mandaat om hierover te besluiten in de raad ligt, en vraagt of de heer Dijkstra dat erkent.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) geeft aan dat hij de roep vanuit de samenleving steeds sterker hoort om het mandaat meer te delen. Mensen voelen de afstand tot de politiek groter worden. Hij zegt dat hij feitelijk niet weet wat Utrechters van de visie vinden, omdat het hen niet is gevraagd. Daarom stelt hij voor om hierover een burgerberaad te organiseren.

De heer Snijder (Student&Starter) benadrukt dat de heer Dijkstra daarmee dus namens een specifieke groep spreekt, en dat ook mensen die nu nog geen plek hebben in de stad gehoord moeten worden.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) erkent dat hij inderdaad spreekt namens een groep Utrechters maar dat hij ook niet hoeveel mensen deze visie steunen. Wat hij wel weet, is dat er veel kritiek leeft op de richting die de stad volgens deze visie opgaat. Hij wil die zorgen vertegenwoordigen.

De heer Snijder (Student&Starter) waardeert dat EenUtrecht erkent niet namens álle Utrechters te spreken. Hij wijst erop dat er in het stadskantoor veel deskundigheid aanwezig is over hoe een stad ontwikkeld wordt. Volgens hem ontbreekt dat perspectief vaak in de bijdragen van de heer Dijkstra. In zijn ogen gaat het er in de raad niet om dat iedereen zijn zin krijgt, maar dat er keuzes worden gemaakt, en daar ligt ook de rol van het college.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) is het ermee eens dat niet iedereen zijn zin kan krijgen, maar benadrukt dat er ook oog moet zijn voor grote minderheden. Hij twijfelt of de visie een afspiegeling is van een meerderheidsstandpunt. Volgens hem wordt er te weinig actief aan bewoners gevraagd wat zij van deze stedenbouwvisie vinden. Hij erkent de kennis en kunde binnen het stadskantoor, maar benadrukt dat er in participatietrajecten óók veel waardevolle inbreng van bewoners is geweest, waar volgens hem niets mee is gedaan.

De voorzitter schorst de vergadering om 13.06 uur en heropent deze om 14.00 uur na de lunchpauze.

De heer Te Hoonte (VVD) vraagt of de heer Dijkstra erkent dat er in het Beurskwartier al negen torens zijn opgenomen, dat op het naastgelegen Kazerneterrein twee torens zijn gepland en dat ook in de Merwedekanaalzone meerdere torens van circa zestig tot zeventig meter worden gebouwd. Hij wijst daarnaast op het puntje Westraven, waar volgens hem alleen hoogbouw gerealiseerd kan worden om het geplande aantal woningen te halen. Hij vraagt of dit is wat de heer Dijkstra bedoelt met “massaal”.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) bevestigt dat dit precies is wat hij bedoelt met massaal en overal. Hij had het zelf niet beter kunnen verwoorden. Voor veel Utrechters is dertig meter al hoog, en zo ontstaat een heel andere stad, en dat vindt hij te ver gaan.

De heer Te Hoonte (VVD) erkent dat het om forse aantallen gaat en vindt dat daar eerlijk over gecommuniceerd moet worden richting de stad. De VVD is niet principieel tegen hoogbouw, maar wil weten op welke plek het voor EenUtrecht te veel is.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) vindt dat het bij het algemene beeld begint. Veel locaties moeten nog worden besproken, maar als de stedenbouwvisie als leidraad wordt gebruikt, vreest hij dat overal hoogbouw ontstaat. Hij wil kritischer kijken naar locaties en denkt dat dat aansluit bij de gevoelens van veel Utrechters.

De heer Te Hoonte (VVD) geeft aan dat de VVD ook vindt dat op sommige plekken te intensief gebouwd wordt, met dichtheden en schaalgroottes die nieuw zijn voor de gemeente en waarvan de effecten nog onbekend zijn. Hij vraagt of het wel verstandig is om al te willen leren van projecten die nog niet zijn gerealiseerd.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) noemt de voorgestelde verdichting ongekend. Hij vindt dat het eerlijke verhaal hierover niet met de Utrechters is gedeeld. Hij vraagt zich af of dit de stad is die mensen willen. EenUtrecht noemt de visie een slecht plan en verwijst naar hun eigen alternatief.

Daarin wordt de stad opgebouwd vanuit unieke buurten, met voorzieningen zoveel mogelijk in de eigen wijk, en met groen in plaats van meer verstening. De bouw moet passen bij de buurt, wat betekent: 50 tot 100 woningen per hectare en torens maximaal 50 meter hoog. Hoger bouwen is volgens hem ook niet duurzaam, duurder, minder efficiënt en lost de wooncrisis niet op. Hij vraagt zich af voor wie deze stad eigenlijk gebouwd wordt: voor bestuurders, of voor een rijke groep mensen die graag in het centrum van het land woont en overal op uit wil kijken?

De heer Snijder (Student&Starter) werpt tegen dat de visie ook is bedoeld voor alle jonge mensen die nu geen plek kunnen vinden, voor studenten en voor mensen die hier zijn opgegroeid. Hij vraagt de heer Dijkstra om iets genuanceerder te zijn, omdat ook het alternatief van EenUtrecht niet zal zorgen dat iedereen een plek krijgt in de stad.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) benadrukt dat hoogbouw niet energiezuinig is en bovendien duurder in bouw en onderhoud. Volgens hem zullen de mensen die de heer Snijder noemt zich de woningen in de torens niet kunnen veroorloven. Hij is van mening dat er wél voldoende mensen in Utrecht kunnen wonen, maar dan moet er op een betaalbare en energiezuinige manier gebouwd worden. De problemen van de Randstad kunnen volgens hem bovendien niet door Utrecht alleen worden opgelost.

De heer Snijder (Student&Starter) reageert dat hij ook niet vindt dat Utrecht de hele Randstadproblematiek moet oplossen, maar dat er in het coalitieakkoord een norm van 40 procent sociale huur is afgesproken. Volgens hem is de inzet op sociale woningbouw groter dan ooit, en kan dat prima samengaan met hoogbouw.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) stelt dat hij twijfelt of sociale huur past in hoge torens, gezien de hoge bouwkosten. Volgens hem is betaalbaar bouwen op deze manier niet haalbaar. Als afsluiting benadrukt hij dat EenUtrecht graag onderaan begint en de stedenbouwvisie graag voorlegt aan de inwoners via een burgerberaad in 2026.

De heer Van der Zweth (PvdA) vraagt aan de heer Dijkstra of hij zich erbij neerlegt als uit een burgerberaad zou blijken dat veel bewoners wél de hoogte in willen bouwen.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) bevestigt dat hij zich daarbij zou neerleggen.

De heer Van der Zweth (PvdA) vraagt vervolgens wat dan leidend is voor de heer Dijkstra: het alternatief van EenUtrecht of de uitkomst van het burgerberaad.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) stelt dat de heer Van der Zweth het alternatief van EenUtrecht niet goed heeft gelezen. Volgens hem wordt het alternatief niet als optie voorgelegd, maar laat het vooral zien dat het ook anders kan. Hij wil het ook niet in stemming brengen. Het is juist bedoeld om de Utrechters verschillende keuzemogelijkheden voor te leggen, zodat zichtbaar wordt wat de stad zélf wil.

De heer Van der Zweth (PvdA) stelt dat mensen die nog niet in Utrecht wonen geen deel kunnen uitmaken van een burgerberaad en dat er daarmee belangrijke stemmen verloren gaan. Hij vindt het dubbel dat EenUtrecht wel met een eigen plan komt, maar de uiteindelijke keuze bij de bewoners legt zonder zelf echt positie te kiezen.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) vreest dat de PvdA tegen het idee van een burgerberaad zal stemmen, waardoor deze toekomstvraag nooit aan de bewoners wordt voorgelegd. Als dat gebeurt, zou hij alsnog voor zijn eigen alternatief kiezen. Toch wil hij dat het beleid aansluit bij wat Utrechters willen.

De heer Van Vliet (D66) vraagt zich af of het betoog van EenUtrecht daadwerkelijk draait om een burgerberaad, of dat het in feite gaat om het doordrukken van een al ingevuld alternatief. Volgens hem wekt het de indruk dat het burgerberaad slechts een middel is om de visie van EenUtrecht aan een meerderheid op te leggen.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) is het daar niet mee eens. Hij wil juist onderzoeken hoeveel Utrechters de stedenbouwvisie steunen en laten zien dat er een alternatief is.

De heer Te Hoonte (VVD) zegt geen voorstander te zijn van een burgerberaad. Hij vraagt zich af of het niet verstandiger was geweest om een burgerberaad te organiseren vóórdat de hoogbouwvisie werd losgelaten en niet pas nu, wanneer de hele visie al is uitgewerkt.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) geeft aan dat hij daar destijds al op heeft aangedrongen, maar dat hij het nu alsnog probeert te repareren. Hij had het ook liever één of twee jaar geleden georganiseerd.

De heer Te Hoonte (VVD) vindt het vreemd dat pas bij het vaststellen van de visie wordt gevraagd om een burgerberaad. Volgens hem zou het logischer zijn om de visie af te keuren, en bij een nieuw traject ruimte te maken voor een burgerberaad.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) is het daarmee eens.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat hij ook aanpassingsvoorstellen hoort vanuit coalitiepartijen. Hij vraagt zich af of dit leidt tot een strekt ter vervanging of dat er gewerkt gaat worden met amendementen.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) zegt dat een groot deel van de inwoners geen hoogbouw wil, maar juist meer groen, zoals blijkt uit de enquête. Veel mensen zijn volgens hem ontevreden over de koers die met deze visie wordt ingezet.

De heer Dekkers (GroenLinks) stelt dat een burgerberaad een waardevolle vorm van inspraak kan zijn, maar dat het volgens hem géén betrouwbaar inzicht biedt in wat inwoners vinden.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) vindt dat onjuist. Hij stelt zelfs dat een referendum nog beter zou zijn om een duidelijk beeld te krijgen van de mening van inwoners.

De heer Dekkers (GroenLinks) stelt dat een burgerberaad geen representatief beeld geeft en dat EenUtrecht hiermee het gehele participatietraject terzijde schuift. Veel punten die zijn ingebracht tijdens de participatie zijn volgens hem juist verwerkt in de nota.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) zegt blij te zijn dat er een participatieproces is geweest, maar dat dit halverwege is gestopt en slechts een ‘ophaaltraject’ is geweest. Volgens hem blijkt uit onderzoek dat 76 procent van de Utrechters hoogbouw slechts beperkt accepteert, bij voorkeur slechts enkele verdiepingen hoger dan bestaande bouw, en dat 74 procent meer groen in de buurt wil, terwijl dat juist afneemt. Hij stelt dat er geen oordeel is gevraagd over het eindresultaat, en dat hij het participatieproces wil afmaken met een burgerberaad waarin een eindoordeel wordt gevraagd over de gemaakte keuzes.

De heer Dekkers (GroenLinks) vraagt of de heer Dijkstra dan ook heeft gelezen welke punten wél zijn verwerkt.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) weet dat het eindresultaat is voorgelegd aan de stad en dat dit slechts zeventien zienswijzen heeft opgeleverd. Volgens hem doet dat geen recht aan het belang van het stuk, en dat kan én moet beter.

Mevrouw Bode (Volt) vraagt aan de heer Dijkstra of hij het ermee eens is dat het logisch zou zijn om een burgerberaad ná de vaststelling van de stedenbouwvisie te organiseren, aangezien de visie kaderstellend is. Zij is van mening dat een burgerberaad vooral passend zou zijn bij de concretisering op wijkniveau.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) geeft aan graag mee te denken met Volt. Hij erkent dat dit een haalbaardere route zou kunnen zijn. Hij wil bij de ontwikkeling van wijken ook ruimte laten voor bewoners om te bepalen of alle mogelijkheden maximaal benut moeten worden. In de visie worden volgens hem bepaalde grenzen gesteld, maar niet elke wijk zal die grenzen willen benutten Hij rondt zijn betoog af met een aantal vragen aan de wethouder. Ten eerste vraagt hij of de wethouder bereid is het alternatief van EenUtrecht te bekijken, en te onderzoeken of er onderdelen zijn die beter zijn dan de voorgestelde stedenbouwvisie. Ten tweede vraagt hij of de

wethouder bereid is een eerlijk verhaal te vertellen over het feit dat er in sommige gevallen minder groen zal zijn en dichter op elkaar gebouwd wordt, iets wat hij in de visie mist. Ten derde vraagt hij waarom de verslagen van de participatiebijeenkomsten niet actiever met deelnemers zijn gedeeld. Als vierde vraagt hij waarom er geen grotere bekendheid is gegeven aan de mogelijkheid om actief deel te nemen. Tot slot vraagt hij welke bezwaren de wethouder heeft tegen het houden van een burgerberaad.

De heer Stellinga (CDA) vraagt aan de heer Dijkstra of het alternatief dat EenUtrecht heeft opgesteld bedoeld is als een ruimtelijke visie ter vervanging van de stedenbouwvisie, of dat deze breder gelezen moet worden.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) geeft aan dat het alternatief breder is geformuleerd en dat er een aantal extra elementen in zitten ten opzichte van de stedenbouwvisie.

De heer Stellinga (CDA) vraagt vervolgens of EenUtrecht van plan is om hierover een initiatiefvoorstel in te dienen ter vaststelling.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) antwoordt dat hij het alternatief niet in stemming wil brengen. Het is bedoeld om te laten zien dat het ook anders kan. Hij wil het terugleggen bij de Utrechters, zodat zij er een mening over kunnen vormen.

De heer Stellinga (CDA) geeft aan graag samen met EenUtrecht naar de voorstellen te willen kijken.

De voorzitter concludeert dat hiermee alle fracties hun inbreng hebben geleverd, en ziet dat de wethouder direct kan starten met de beantwoording.

Wethouder Eerenberg dankt iedereen voor het interessante debat. Hij heeft duidelijk de politieke meningsverschillen zien terugkomen over hoe de stad zich zou moeten ontwikkelen. Volgens hem is deze visie niet fundamenteel anders dan eerdere documenten, maar er wás nog geen stedenbouwkundige visie over hoe Utrecht een mooie, fijne en leefbare stad kan zijn. Het bestaan van zo'n visie nodigt bij ontwikkelingen meer uit tot het gesprek én voorkomt dubbel werk. Hij stelt dat er al veel lessen geleerd zijn die nu geborgd kunnen worden. De wethouder benadrukt dat deze visie zowel kaderstellend is als richtinggevend: enerzijds een stip op de horizon, anderzijds een set uitgangspunten die de visie concreet en hanteerbaar maken.

De heer Stellinga (CDA) vraagt of het niet handiger was geweest om de visie op te splitsen, aangezien hij zich afvraagt of een combinatie van abstracte visie en concrete uitgangspunten wel in één document thuishoort.

Wethouder Eerenberg ziet geen juridische belemmering voor een gecombineerd document. Hij geeft aan dat een deel abstract geformuleerd is, en dat een ander deel vertaald wordt naar uitgangspunten. Volgens hem sluiten visie en uitgangspunten goed op elkaar aan, en ziet hij het als een gevarieerde menukaart.

De heer Stellinga (CDA) vraagt wat er dan tegen een splitsing is. De hoogbouwvisie van 2005 had volgens hem een duidelijk beleidskader, wat deze visie in mindere mate heeft. Hij vraagt of het niet beter was geweest om een afzonderlijk hoogbouwbeleidskader en een stedenbouwkundige visie te maken.

Wethouder Eerenberg vindt dit vooral een vormdiscussie. Volgens hem was het oude document ook niet heel precies, en komen veel van dezelfde vormen daarin terug. Wanneer het om een visie gaat, ontstaan nu eenmaal vergelijkbare documenten. Voor gedetailleerde uitwerkingen is er het beeldkwaliteitsplan. Hij benadrukt dat deze visie nog steeds onderdeel is van de RSU en uiteindelijk moet landen in de omgevingsvisie. De visie gaat nadrukkelijk ook over de balanskant van stedelijke groei, waar volgens hem weinig over gesproken wordt. Als de stad ontwikkelt, moeten daar eisen tegenover staan op het gebied van ontmoeting, groen en leefbaarheid. De visie borgt een aantal van die uitgangspunten. Hij benadrukt dat het níet de bedoeling is om een beeld te schetsen van ongebreidelde groei. De visie biedt juist ruimte om bestaande kwaliteiten te behouden, zonder vernieuwing uit te sluiten, zolang die een duidelijke toevoeging is.

Wat betreft participatie wijst hij op het intensieve traject dat is doorlopen. Bij “Samen stad maken” zijn 4600 mensen bevraagd via een enquête, er zijn 533 straatgesprekken gevoerd, en een reeks toekomstgesprekken georganiseerd waarbij hijzelf aanwezig was. Daarbij werd actief gevraagd naar afwegingen en dilemma’s. Uit die gesprekken kwam onder meer naar voren waar hoogbouw wel of niet passend werd gevonden. In Zijdenbaden is zelfs een buurtborrel gehouden om in gesprek te gaan met bewoners over hun ervaringen met hoogbouw. Volgens de wethouder is er ruimhartig geparticipeerd. Alle verwerkte input is traceerbaar en alle betrokkenen zijn op de hoogte gehouden van vervolgstappen. De deelnemers die hun e-mailadres achterlieten, zijn gemaild toen de visie werd afgerond en er een zienswijze kon worden ingediend, wat uiteindelijk zeventien zienswijzen opleverde.

De heer Usta (DENK) zegt te begrijpen dat er participatie heeft plaatsgevonden en snapt de redenatie van de wethouder, maar benadrukt dat participatie méér is dan mensen informeren en spreken. Volgens hem is de vertaling van de input in de uiteindelijke visie soms niet in lijn met wat deelnemers wilden. Hij vraagt of de wethouder dat herkent en of hij dat zorgelijk vindt.

Wethouder Eerenberg herkent dat beeld niet. Wat betreft de stedenbouwvisie is er volgens hem juist veel terug te vinden in het participatieverslag, dat maar liefst 61 pagina’s telt. Hij stelt dat het participatietraject serieus, zorgvuldig en uitgebreid is geweest, en vindt dat het niet terecht is om daar lichtzinnig over te spreken. Voor hem is participatie stap één in het democratisch proces. Nu ligt het bij de raad als volksvertegenwoordiging om politieke keuzes te maken.

De heer Usta (DENK) waardeert dat er contact is geweest met bewoners en geeft aan dat hij niet bagatelliseert wat er is opgehaald. Hij vindt niet dat de participatie te weinig of slecht is uitgevoerd, maar dat de vertaling van wensen naar beleid tekortschiet. Dat beeld heeft hij teruggekregen van bewoners. Hij vraagt of de wethouder zich daar bewust van wil zijn.

Wethouder Eerenberg stelt dat er juist op die punten waar meningen uiteenliepen, verdiepende gesprekken zijn gevoerd. Hij heeft ook mensen gesproken die het participatieproces als positief en zinvol hebben ervaren. Hij waarschuwt ervoor dat er niet eindeloos doorgepraat moet worden in een poging om iedereen tevreden te stellen. Er is volgens hem al aanzienlijk meer participatie gedaan dan bij andere trajecten.

De heer Usta (DENK) concludeert dat de visie dan overbodig is als toch niet iedereen tevreden gesteld kan worden. Volgens hem is het weggegooid geld, omdat de visie niets nieuws brengt en slechts de lijn van de coalitiepartijen volgt.

Wethouder Eerenberg geeft aan dat hij het echt anders ziet dan DENK. Volgens hem heeft het voeren van het gesprek en het luisteren naar mensen op zichzelf al waarde. Met het vaststellen van de visie ontstaat er eindelijk een kader waarin spelregels worden vastgelegd. Dat mensen het oneens zijn, vindt hij juist mooi, dat is iets anders dan zeggen dat het proces niets heeft opgeleverd. Hij is terughoudend met het toezeggen van een “strekt ter vervanging”, omdat er institutionele tegenstellingen zijn en hij niet zeker weet of zo’n tekst dan wel is wat de meerderheid van de raad wil. Tegelijkertijd benadrukt hij dat wijzigingen in de visie aan het politieke debat zijn, maar hij zal de vragen wel inhoudelijk duiden. Hij begint met het punt over gendermainstreaming, waar hij nadrukkelijk meer aandacht aan wil geven. In steden die hier werk van maken, wonen mensen prettiger en zijn ze over het algemeen vrolijker en vriendelijker. Wanneer Volt met een motie hierover komt, staat hij daar in beginsel positief tegenover. De wethouder vraagt daarnaast hulp van de commissie om teksten aan te wijzen die mogelijk segregatie rechtvaardigen, omdat dat nooit de bedoeling is geweest. Als dat zo is, wil hij dat corrigeren met een strekt ter vervanging.

De heer Te Hoonte (VVD) verwijst naar dezelfde passage, waarin volgens hem een algemene oplossing voor alles wordt gepresenteerd. Als die passage zou worden geschrapt, betekent dat in zijn ogen dat er geen oplossing meer is voor diversiteit. Hij stelt voor om de passage over “de eenheidsworst” te verwijderen.

De voorzitter geeft aan dat tekstuele suggesties hierover aan de wethouder kunnen worden doorgegeven.

Wethouder Eerenberg reageert dat toegankelijkheid al op veel plekken in diverse beleidsnota's is vastgelegd, maar hij begrijpt dat sommige partijen het jammer vinden dat dit niet expliciet in de stedenbouwvisie staat. Hij moedigt partijen aan om hierover met een motie te komen. Hij is het inhoudelijk eens met de punten die Solgu aandraagt. Wat betreft de intermediaire zones, het gebied tussen gevel en openbare ruimte, legt hij uit dat deze ruimte niet volledig openbaar is, maar wel bruikbaar moet zijn. Dat kan een voortuin zijn, maar ook een collectieve invulling. De visie schrijft niet voor of er wel of geen voortuin moet zijn.

De heer Te Hoonte (VVD) geeft aan dat hij in de visie leest dat voortuinen juist níét zijn toegestaan.

Wethouder Eerenberg benadrukt dat dit niet klopt. Elk gebouw moet een intermediaire zone hebben, en dat kan prima een voortuin zijn. Het hoeft niet, maar het mág dus wel. Hij vindt dat begrippen als bestendiging, placemaking, tijdelijke invulling en toekomstbestendigheid goed zijn opgenomen in de visie. Als Student&Starter iets anders bedoelt met "experimenteren", dan wil hij dat wegen. Hij ziet Student&Starter als de geestelijk vader van het concept "verticaal bestemmen", al is dat in bestemmingsplannen nog een grijs gebied. Wel is hij het ermee eens dat hoogbouw méér zou moeten zijn dan alleen een plint met woningen erboven. Hij wil zeker nadenken over de invulling van tussenlagen. Als er meer ambitie nodig is, roept hij de raad op om voorstellen te doen bij de raadsbehandeling. Wat betreft middenbouw: dat is volgens de wethouder wel degelijk opgenomen in de hoogbouwkaart, zelfs op meer plekken dan hoogbouw zelf. Hij ziet het als een solide en realistische manier om te verdichten.

De heer Snijder (Student&Starter) geeft aan zeker met voorstellen te komen richting de wethouder. Hij heeft echter in de stukken weinig concreets gelezen over het actief toepassen van middenbouw. Hij vraagt of de wethouder mogelijkheden ziet om middenbouw structureel als verdichtingsstrategie op te nemen, of dat er vastgehouden moet worden aan de basis- en basis+ categorieën.

Wethouder Eerenberg legt uit dat de stedenbouwvisie een maximum bouwhoogte vastlegt, maar dat er in de praktijk zelden tot het maximum wordt gebouwd. Daardoor komt het in veel gevallen vanzelf neer op middenbouw. Dat is ook vaak een betere keuze. Hij erkent dat hoogbouw duurder is, maar dat het ook méér groen kan opleveren op andere plekken. Wanneer dezelfde aantallen woningen in lintbebouwing gerealiseerd zouden moeten worden, is daar meer ruimte voor nodig. Dat kan dus juist een reden zijn om in sommige gevallen tóch voor hoogbouw te kiezen.

De heer Dekkers (GroenLinks) vraagt of de wethouder ook ziet dat het verschilt per plek of middenbouw passend is, en dat dit afhankelijk is van de context.

Wethouder Eerenberg stelt dat er nooit één lijn getrokken kan worden voor de hele stad. In het geval van Rijnenburg is er bewust voor gekozen om meer tijd te nemen, omdat er nog onduidelijkheid bestaat over waar het hoogbouwcluster precies komt. Als hij nu al iets had ingetekend en het zou later toch op een andere plek blijken te moeten komen, zou dat alleen maar tot discussie leiden. Hoewel er al veel duidelijk is, is nog niet vastgesteld waar het knooppunt komt, of dat er wellicht zelfs twee komen. De wethouder benadrukt dat de stedenbouwvisie niet over programmering gaat. Wat betreft nachtcultuur geeft hij aan dat die op sommige plekken balanceert op het randje van rafelranden en de omgeving. Zolang het aanmoedigen daarvan niet vooruitloopt op programmeringsvraagstukken, staat hij daar in beginsel positief tegenover.
Over de Dom zegt hij dat het absoluut een dogma is als het gaat om het icoon van de stad. Maar dat betekent niet dat de hoogte van de Dom als absolute grens voor alle stedelijke ontwikkeling moet gelden. In beginsel wil hij hier voorzichtig mee omgaan, maar in de praktijk zijn er echter maar een beperkt aantal plekken waar bouwen hoger de Dom überhaupt mogelijk is. Op veel plekken is negentig meter al het maximum en dat ligt ver onder de Dom, en dat komt overeen met wat de raad heeft uitgesproken. Hij stelt dat het niet haalbaar is om iedere Utrechter een onbelemmerd uitzicht op de Dom te garanderen; dat zou neerkomen op feitelijke stilstand in de stad. Tegelijkertijd benadrukt hij dat dit geen vrijbrief is om onzorgvuldig met het zicht op de Dom om te gaan. Hij daagt de raad uit om eens te bekijken hoeveel zichtlijnen uit het oude beleid behouden zijn. Volgens hem moet de herkenning van de Dom ook op andere manieren terugkomen, bijvoorbeeld in de herkenbaarheid van buurten en wijken.

De wethouder zegt toe dat de raad betrokken blijft bij eventuele afwijkingen van de visie. Het document is geen vrijbrief voor het college; als er buiten het kader wordt gehandeld, moet het college de raad daarin blijven betrekken.
Ten aanzien van de inbreng van D66 zegt hij het volledig eens te zijn met het beter benutten van daken. Hij vraagt de raad om richting te geven aan het college op dit punt. Ook over multifunctioneel gebruik is hij het eens met D66: het vergroot de veerkracht van wijken en bevordert ontmoeting. De wethouder onderstreept dat de kracht van goede architectuur niet onderschat mag worden, deze draagt direct bij aan leefbaarheid en herkenbaarheid van de stad.
Tot slot benadrukt hij dat hij al eerder heeft aangegeven dat er niet méér verdicht wordt langs de as van de visie, volgens hem is het eerder omgekeerd. Wat betreft het debat over sloop en nieuwbouw verwijst hij naar het domein van de wethouder Wonen, waar dat gesprek volgens hem thuishoort.

De heer Van der Zweth (PvdA) merkt op dat de kern van zijn betoog was dat de visie mogelijk te veel gericht is op nieuwbouw, in verhouding tot de bestaande wijken.

Wethouder Eerenberg is het daarmee eens en verwijst daarom naar het uitgangspunt dat het bestaande “geëerd” moet worden. Tegelijkertijd benadrukt hij dat dit geen zaligverklaring is van alles wat er al staat.

De heer Van der Zweth (PvdA) overweegt een voorstel in te dienen om dit punt beter in het stuk terug te laten komen, zoals hij het bedoelde.

Wethouder Eerenberg noemt het debat rond de analyse van de Correspondent spannend, waarin gesteld wordt dat als er slimmer met de bestaande woningvoorraad wordt omgegaan, alle woningzoekenden geplaatst zouden kunnen worden. Volgens hem is het beeld in de praktijk complexer. Gezinswoningen worden nu bijvoorbeeld ook bewoond door stellen of alleenstaanden. Het plan van Alkemade om woningen te splitsen roept mogelijk weerstand op bij huidige bewoners. Hij licht toe dat de nota Omgevingskwaliteit na vaststelling van de stedenbouwvisie wordt aangepast, zodat zaken daar preciezer vastgelegd kunnen worden. De spellingscontrole vindt na vaststelling plaats. Moties worden tegenwoordig na besluitvorming in het document verwerkt, waarna het opnieuw wordt vastgesteld en gepubliceerd. Dat is volgens hem beter navolgbaar voor inwoners. De wethouder was blij met de opmerking van de PvdD dat de visie “niet heel erg tegenviel”. Hij stelt dat het debat over minder verdichten thuishoort bij de RSU. Veel uitgangspunten, zoals het groenblauwe netwerk, biodiversiteit en mensvrije zones, zijn volgens hem al opgenomen in de visie. De inrichting van de stad moet afgestemd zijn op waterfuncties, bodemsoorten, natuurtypes en doelsoorten, waaronder ook dieren vallen. Tegelijkertijd geeft hij aan dat hij ontwikkelingen niet zal beginnen met het belang van dieren als vertrekpunt. De hoofdgroenstructuur is verankerd in het ruimtelijke beleid, maar dit betekent niet dat er nooit iets in mag gebeuren. Er geldt een spelregel dat als er iets in de groenstructuur wordt veranderd dit royaal moet worden gecompenseerd. Wat de openbare ruimte betreft kan de wethouder niet garanderen dat het aantal vierkante meters per inwoner gelijk blijft. Het college kijkt niet alleen naar kwantiteit, maar ook naar kwaliteit. Verdichting kan volgens hem elders ruimte besparen en daarmee de biodiversiteit helpen.

Mevrouw Sasbrink (PvdD) wijst erop dat de wethouder haar punten noemt als bestaande uitgangspunten, terwijl haar verzoek juist was om deze explicieter als uitgangspunten op te nemen in de visie.

Wethouder Eerenberg geeft aan dat hij op intentieniveau wil laten zien dat het niet voor niets is opgenomen. Hij benadrukt dat het altijd een afweging blijft. Als het als harde eis wordt vastgelegd, bijvoorbeeld dat er pas ontwikkeld mag worden als er een mensvrije zone is, dan zou hij dat helaas moeten afwijzen omdat woningen voor gaan op mensvrijezones. Wat betreft de lintbebouwing waar de VVD naar verwees: die is niet specifiek opgenomen in de visie, maar hij erkent dat dit een historisch belangrijk patroon is binnen de stad. Als er een voorstel komt om het wel op te nemen, staat hij daar in beginsel positief tegenover.
De hoogbouwvisie die het in concept niet haalde werkte volgens hetzelfde mechanisme: een grofmazige verdeling voor hoogbouw met fijnmazige invulling in de plannen zelf. De wethouder adviseert om de vlekkenkaart nu niet preciezer te maken op kavelniveau. Dat zou juridische

consequenties kunnen hebben. Door eerst grof en later fijn in te tekenen, blijft er beleidsruimte behouden. Wel moet er een tussenstap komen om de zone vervolgens concreter te bepalen.

De heer Te Hoonte (VVD) stelt voor om de plekken waar evident géén hoogbouw komt nu al aan te merken, zodat die niet binnen een zone vallen.

Wethouder Eerenberg begrijpt zijn punt, maar stelt dat dit feitelijk niet zoveel verandert. In Rijnenburg kan hij bijvoorbeeld nog geen grenzen aangeven. Hij is benieuwd of de heer Te Hoonte suggesties heeft hoe dit wél duidelijk gemaakt kan worden zonder het zonesysteem los te laten. Hij benadrukt dat gebieden die wit zijn op de kaart buiten de hoogbouwzones vallen. Ook noemt hij het belang van “setbacks” om windoverlast tegen te gaan, iets wat in Rotterdam goed werkt en ook de beleving van torens verbetert.
Wat betreft de opmerkingen van de VVD over de veelheid aan visiedocumenten onderstreept de wethouder dat hij dit nu niet kan oplossen. Het college kan niet alle documenten tegelijk in de omgevingsvisie verwerken; dit gebeurt in tranches. Wel kan het college kijken om een duidelijkere leeswijzer op de website te plaatsen. De wethouder stelt dat deze stedenbouwvisie zaken vastlegt die al eerder zijn ‘uitgevonden’ en dat het daardoor sneller mogelijk wordt om plannen concreet uit te werken, zonder telkens het wiel opnieuw uit te vinden. De visie overrulet geen gebiedskaders, het is juist een overkoepelend kader waarbinnen gebiedskaders verder uitgewerkt worden.
De discussie over sociale huurwoningen hoort volgens hem bij de beleidsnota Wonen, die binnenkort besproken wordt. De basis- en pluszones zijn bedoeld om aan te geven waar de bouwzones zich bevinden en welke bouwhoogtes daar ongeveer mogelijk zijn. Ze zeggen niets over de sociale samenstelling van een wijk. Over het begrip "ruis" verduidelijkt hij dat het niet over geluidsoverlast gaat, maar over drukke verkeersaders waar veel omheen gebeurt. Het betekent dus niet dat lawaai van verkeer daar ineens “oké” is. Als Utrecht een MBO-stad wil zijn, dan zijn er ook plekken nodig waar vakmensen kunnen werken, klussen, lassen of lawaai maken. Dat kan tegenwoordig goed samengaan met circulaire economie. De stedenbouwvisie draagt daar volgens hem aan bij, al verwacht hij dat zulke werklocaties niet op plekken met hoge dichtheid zullen verschijnen.

De heer Dekkers (GroenLinks) vraagt of in de visie voldoende is verwoord dat, wanneer er op Lage Weide intensiever gebruik van de ruimte gewenst is, dit ook kan betekenen dat er de hoogte in gebouwd moet worden.

Wethouder Eerenberg geeft aan dat alles wat in de visie staat ook geldt voor de grote werklocaties zoals Lage Weide. Tegelijkertijd moet op die plekken ook ruimte zijn voor de circulaire economie. Hij benadrukt dat hij geen kantoorstad wil worden, wat ook de wens van GroenLinks niet is. Als er op deze locaties ook “vies werk” verricht wordt, dan ontstaat er een hindercirkel, waardoor woningbouw daar niet mogelijk is.

De heer Dekkers (GroenLinks) vraagt of het niet nog explicieter in de visie opgenomen moet worden dat zulke werklocaties essentieel zijn en dat, wanneer intensiever grondgebruik nodig is, dit ook in de hoogte gerealiseerd moet kunnen worden.

Wethouder Eerenberg vindt niet dat dit duidelijker hoeft dan nu is opgenomen. Als GroenLinks dit explicieter wil maken, dan zal dat via de politieke route moeten verlopen. Hij benadrukt dat intensiever ruimtegebruik wel hand in hand moet gaan met de ambities op het gebied van circulaire economie. Over de reactienota’s geeft hij aan dat deze ook het begin kunnen vormen van juridische procedures. Daardoor verandert de toon van de tekst: het wordt zakelijker, juridisch beter onderbouwd, zodat het standhoudt bij de rechter. De wethouder begrijpt dat dit voor inwoners onpersoonlijk kan overkomen, en hij denkt dat het uitleggen van deze context kan helpen. Hij stelt voor dat mensen die een zienswijze indienen, beter geïnformeerd worden over waarom de taalformuleringen zakelijk zijn. Daarnaast is hij het eens met GroenLinks en de ChristenUnie dat er ook ruimte moet zijn voor plekken als bibliotheken en locaties voor zingeving. Ook deelt hij de opvatting dat omliggende wijken moeten kunnen profiteren van nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Wat betreft de houdbaarheid van de visie zegt hij dat dit geen plan is voor de komende eeuw, maar dat er bij nieuwbouw tegenwoordig veel bewuster wordt nagedacht dan dertig jaar geleden. Nieuwe gebouwen worden ontworpen met de verwachting dat ze minstens honderd jaar meegaan.

De wethouder benadrukt dat er serieus werk is gemaakt van participatie. Via social media, straatacties en mediaberichtgeving is geprobeerd zoveel mogelijk mensen te betrekken. Mensen waren volgens hem echt wel op de hoogte van het proces.
Wat betreft het burgerberaad geeft hij aan dat tijd en geld hierbij de grootste bezwaren zijn. Daarnaast vraagt hij zich af wat precies aan mensen gevraagd zou moeten worden; de stedenbouwvisie is immers een complex onderwerp. Hij is er niet van overtuigd dat dit het meest geschikte onderwerp is voor een burgerberaad.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) vraagt of het college bereid is om in ieder geval mee te denken over een goede formulering van de vraagstelling, mocht een burgerberaad toch doorgang vinden.

Wethouder Eerenberg zegt bereid te zijn overal over mee te denken, maar stelt wel als voorwaarde dat er dan ook daadwerkelijk zicht moet zijn op de komst van een burgerberaad. Het zou volgens hem zonde zijn om er tijd en energie in te steken als dat uiteindelijk niet plaatsvindt.

De heer Stellinga (CDA) geeft aan dat hij de wethouder heeft horen zeggen dat ze het over hoogbouw grotendeels eens zijn, maar dat hij geen reactie heeft gehoord op zijn voorstel om de mogelijkheid tot afwijken niet op te nemen in het beleid, juist omdat die mogelijkheid er altijd al is.

Wethouder Eerenberg erkent dat de opvattingen van het CDA en het college op dit punt waarschijnlijk dicht bij elkaar liggen.

Gemiste antwoorden

De heer Dijkstra (EenUtrecht) geeft aan dat hij het antwoord van de wethouder heeft gemist op zijn vraag of het college bereid is het alternatieve voorstel van EenUtrecht te bestuderen. Hij heeft daar niets over gehoord en dat stelt hem teleur. Ook vraagt hij nogmaals of het college bereid is om eerlijk te zijn over het feit dat er minder groen zal zijn.

De heer Snijder (Student&Starter) herinnert eraan dat hij had gevraagd of de bouwhoogtes flexibeler gehanteerd kunnen worden.

Wethouder Eerenberg erkent dat hij ten onrechte niet is ingegaan op het alternatieve voorstel van EenUtrecht. Hij vraagt om daar niets achter te zoeken; het is simpelweg een kwestie van zijn vragenlijst afwerken geweest. Hij zegt toe het voorstel alsnog te bestuderen en komt in aanloop naar het raadsdebat met een raadsbrief waarin hij specifiek zal ingaan op de suggesties. Hij spreekt zijn waardering uit voor het werk dat in het alternatief is gestoken.
Wat betreft het groen merkt hij op dat hij wél iets heeft gezegd over de druk op de openbare ruimte, en dat hij ook in de communicatie naar buiten toe een eerlijk verhaal vertelt. Het gaat daarbij niet alleen om het gespaard groen, maar ook om de kwaliteit en samenhang van de groene ruimte. Hij verwijst naar de bespreking van afgelopen donderdag, waarin de dilemma's tussen 'groen' en 'rood' duidelijk naar voren zijn gekomen.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) blijft echter van mening dat de risico's van verminderde groenvoorziening onvoldoende zijn benoemd.

Wethouder Eerenberg is het daar niet mee eens. Volgens hem is het geen exacte wiskunde waarbij eenvoudig een berekening te maken is. Juist deze stedenbouwvisie maakt volgens hem duidelijk dat het om meer gaat dan oppervlakte: ook kwaliteit speelt een rol.

De heer Dijkstra (EenUtrecht) vindt dat er geen kritisch woord is gezegd over hoogbouw en de negatieve aspecten ervan, zoals lagere energie-efficiëntie en betaalbaarheid.

Wethouder Eerenberg weerspreekt dat. Hij heeft wel degelijk aangegeven dat er goede redenen zijn om voor of tegen hoogbouw te kiezen, afhankelijk van de locatie. Als er altijd voor de goedkoopste optie wordt gekozen, leidt dat volgens hem ook niet tot de meest wenselijke uitkomsten. Het is geen zwart-witverhaal, maar afhankelijk van vele factoren.
Hij herhaalt dat de hoogbouwkaart maximale bouwhoogtes weergeeft, en dat daarbinnen speelruimte bestaat. Als er hoger gebouwd wordt dan het aangegeven maximum, volgt daarover

een debat. Als de heer Snijder dit niet flexibel genoeg vindt, ligt het aan hem om daar politieke stappen voor te zetten.

De heer Snijder (Student&Starter) vraagt zich af waarom er überhaupt voor deze specifieke hoogtes is gekozen en waarom er niet bij voorbaat voor hogere bouwhoogtes is gekozen.

Wethouder Eerenberg legt uit dat hij geprobeerd heeft een balans te vinden tussen verschillende belangen en verhoudingen binnen de stad. Daarbij zijn stedenbouwkundige elementen en uitgangspunten leidend geweest. Tegelijkertijd erkent hij dat hier over een aantal jaren ook weer anders tegenaan gekeken kan worden.

Tweede termijn

De heer Van der Zweth (PvdA) geeft aan dat hij gaat kijken naar een voorstel om in de stedenbouwvisie meer aandacht te geven aan bestaande structuren. Hij vraagt de wethouder om een toezegging dat in het nog te verschijnen raadsvoorstel de nadere uitwerking van de bouwhoogtes voor Rijnenburg zal worden opgenomen.

De heer Te Hoonte (VVD) sluit hierbij aan en geeft aan dat dit wat hem betreft ook precies is hoe een omgevingsvisie zou moeten werken. Hij stelt voor dat er bij het raadsvoorstel voor Rijnenburg twee pagina's toegevoegd worden aan de omgevingsvisie, inclusief kaartmateriaal. Daarna zou er een nieuwe versie van het document online moeten verschijnen. Hij vraagt of de heer Van der Zweth het daarmee eens is.

De heer Van der Zweth (PvdA) bevestigt dat dit ook zijn bedoeling is.

De heer Te Hoonte (VVD) geeft aan te willen kijken naar de zones, en hoe die scherper vastgelegd kunnen worden. Daarnaast zijn er nog enkele andere onderwerpen waarover hij tekstuele wijzigingen zou willen indienen.

De voorzitter merkt op dat de heer Dekkers nog iets wil zeggen, maar dat daar geen tijd meer voor is en zij dus geen tweede termijn meer toestaat.

De heer Dekkers (GroenLinks) maakt een punt van orde: de wethouder heeft aangegeven positief te staan tegenover tekstuele verbeteringen van de nota. Hij geeft aan dat het lastig is om dit concreet te formuleren en vraagt of het ook op hoofdlijnen aangegeven mag worden. Hij ziet dat de wethouder dit bevestigt met een knik.

De voorzitter geeft aan dat het strikt genomen geen ordepunt is, maar begrijpt de opmerking, aangezien het meerdere fracties betreft.

Wethouder Eerenberg begrijpt de vraag van de PvdA en zegt toe dat hij zal proberen een hoogtekaart voor Rijnenburg op te stellen. Als dat niet lukt, zal hij in de raadsbrief motiveren waarom. Verder bevestigt hij dat moties die tot een tekstuele wijziging oproepen, verwerkt zullen worden in het definitieve stuk, zonder dat daarvoor per se uitgebreide amendementen nodig zijn.

Mevrouw Sasbrink (PvdD) geeft aan dat zij de werkwijze niet goed begrijpt. Een motie zou een opdracht moeten zijn om iets te wijzigen vóórdat het voorstel wordt vastgesteld, en niet erna.

De voorzitter reageert dat er gevraagd kan worden om de motie voorafgaand aan de besluitvorming te behandelen. Zij vraagt aan de wethouder hoe hij daartegen aankijkt.

Wethouder Eerenberg is het eens met de voorzitter en geeft aan dat hij hier soepel in staat.

De heer Te Hoonte (VVD) merkt op dat het college in principe alleen een besluitenlijst publiceert. Het is voor hem onduidelijk hoe het aangepaste document voor de raad en de inwoners te volgen is. Hij vraagt of er een openbare besluitenlijst komt met zichtbare track changes.

Wethouder Eerenberg geeft aan dat hij zich niet wil uitspreken over de interne werkwijze van het college, maar dat er wél gewerkt wordt aan een werkwijze waarbij op stukniveau aanpassingen

worden verwerkt. Dit is voor het eerst dat het college deze methode toepast, en hij verwacht dat dit leidt tot meer transparantie voor de raad en voor inwoners.

De heer Te Hoonte (VVD) benadrukt dat de gemeenteraad mandaatgever is voor het document. Hij vraagt of er in de motie een passage moet komen om het mandaat aan te passen als het stuk daarna alsnog gewijzigd wordt.

Wethouder Eerenberg geeft aan dat hij vooral een werkwijze zoekt die eenvoudig en werkbaar is voor iedereen.

De voorzitter concludeert dat er geen formele toezegging is gedaan over een uitwerking van het alternatieve voorstel van EenUtrecht voorafgaand aan de raadsvergadering. Ze constateert dat het voorstel als een B-punt naar de raad wordt doorgeleid. Gezien het aantal aangekondigde voorstellen schat zij in dat het agendapunt met een spreektijd van vijfenveertig minuten in de raad zal worden behandeld.

De voorzitter sluit de vergadering om 15.35 uur.

Lijst van toezeggingen

Naar aanleiding van agendapunt 9: Raadsvoorstel Visie stedenbouw Utrecht 2040: Ruimtelijke kwaliteit in de tien-minutenstad en vaststellen reactienota zegt wethouder Eerenberg tnamens het college toe dat:

- het college kijkt of bij het voor Q1 2026 aangekondigde raadsvoorstel Leidende Principes van verder ontwikkeling Rijnenburg ook kaderstelling voor hoogbouw in dat gebied kan worden meegenomen. Zo dit niet kan krijgt de raad dat op dat moment toegelicht waarom niet.

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

ID	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
955	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 03-04-2025 9. Raadsvoorstel Visie stedenbouw Utrecht 2040: Ruimtelijke kwaliteit in de tien-minutenstad en vaststellen reactienota	wethouder Eerenberg zegt namens het college toe dat het college kijkt of bij het voor Q1 2026 aangekondigde raadsvoorstel Leidende Principes van verder ontwikkeling Rijnenburg ook kaderstelling voor hoogbouw in dat gebied kan worden meegenomen. Zo dit niet kan krijgt de raad dat op dat moment toegelicht waarom niet.	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	31-03-2026		
924	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 06-03-2025 7. Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Westflank Zuid, stationsgebied 1e herziening	Wethouder Eerenberg zegt namens het college toe dat de raad in de periodiek te verstrekken raadsbrieven over de voortgang van ontwikkelingen binnen het stationsgebied ook aspecten als stand van	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	30-10-2025		

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

ID	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
		zaken realisatie fietsparkeervoorzieningen en bomen/ groen binnen het gebied.					
963	Gemeenteraad 20-02-2025 24. Raadsvoorstel Beleidsnota omgevingsvisie Overvecht 2025 – 2040	M96 Houd Overvecht bereikbaar	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	20-05-2025		
962	Gemeenteraad 20-02-2025 24. Raadsvoorstel Beleidsnota omgevingsvisie Overvecht 2025 – 2040	M89 Wees creatief in het zoeken naar nieuwe sportvelden in Overvecht	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	20-05-2025		
961	Gemeenteraad 20-02-2025 24. Raadsvoorstel Beleidsnota omgevingsvisie Overvecht 2025 – 2040	M88 2x1 zonder doorlopende middengroenstrook biedt meer kansen voor groen	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	20-05-2025		

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

ID	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
960	Gemeenteraad 20-02-2025 24. Raadsvoorstel Beleidsnota omgevingsvisie Overvecht 2025 – 2040	M87 Mobiliteitstransitie, vervoersongelijkheid en toegankelijkheid	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	20-05-2025		
959	Gemeenteraad 20-02-2025 24. Raadsvoorstel Beleidsnota omgevingsvisie Overvecht 2025 – 2040	M80 Werkgelegenheid voor Overvechters	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	20-02-2026		
958	Gemeenteraad 20-02-2025 24. Raadsvoorstel Beleidsnota omgevingsvisie Overvecht 2025 – 2040	M78 Geef Overvechters voorrang bij woningen in Overvecht	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	20-05-2025		
956	Gemeenteraad 20-02-2025 24. Raadsvoorstel Beleidsnota omgevingsvisie Overvecht 2025 – 2040	Wethouder Maatoug zal begin 2026 geactualiseerde informatie aanleveren omtrent mogelijke verplaatsing van de	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	31-03-2026		

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

ID	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
		rioolwaterzuiveringsinstallatie.					
907	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 30-01-2025 7. Raadsvoorstel Beleidsnota omgevingsvisie Overvecht 2025 – 2040	Wethouder Matoug zegt namens het college toe in de monitoring en verdere uitwerking mobiliteitsplannen voor Overvecht op basis van bestaande middelen ook aandacht te geven aan gedragsverandering van verkeersdeelnemers binnen de wijk en hier door middel van een raadsbrief rapportage te geven aan de raad uiterlijk in 2029/ 2030.	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	31-12-2029		
906	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 30-01-2025 7. Raadsvoorstel Beleidsnota omgevingsvisie Overvecht 2025 – 2040	Wethouder Maatoug zegt namens het college toe in de eerstvolgende rapportage over Samen voor Overvecht terug te komen over het vervolg/ stand van zaken	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	31-05-2025		

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

ID	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
		uitwerking van de Omgevingsvisie Overvecht					
885	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 19-12-2024 11. Debat Stand van Zaken Supermarkt op de Uithof en andere ruimtelijke ontwikkelingen	De raad krijgt in Q1 2026 een raadsvoorstel met een SPvE voorgelegd.	Wethouder Schilderman	Ruimtelijke projecten: Utrecht Science Park	31-03-2026		
884	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 19-12-2024 11. Debat Stand van Zaken Supermarkt op de Uithof en andere ruimtelijke ontwikkelingen	In Q2 de raad in een raadsbrief verder wordt geïnformeerd over de ontwikkeling van de supermarkt, waarin de door de commissie gedane suggesties worden betrokken. In deze brief wordt ook wat verder ingegaan op leefbaarheid/ verlevendiging van het USP/ De Uithof	Wethouder Schilderman	Ruimtelijke projecten: Utrecht Science Park	30-06-2025		

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

ID	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
883	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 19-12-2024 11. Debat Stand van Zaken Supermarkt op de Uithof en andere ruimtelijke ontwikkelingen	In de al eerder aangekondigde raadsbrief in Q1 van 2025 over de Samenwerkingovereenkomst (SOK) ook aan wordt gegeven wat de eerste uitkomsten zijn van overleg met de universiteit over de ontwikkelingen met betrekking tot de supermarkt	Wethouder Schilderman	Ruimtelijke projecten: Utrecht Science Park	31-03-2025		
871	Commissie Veiligheid, Bestuur en Financiën 05-12-2024 9. Handhavingsdossier Binnenstad	De wethouder zegt toe in de eerstvolgende voortgangsrapportage van het risicovol project Informatie op Orde een terugkoppeling geven van de lobby in VNG-verband over de omgang met WOO-verzoeken.	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening			

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

ID	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
861	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 21-11-2024 11. Raadsbrief Programmatische Verkenning Rijnenburg	Wethouder Eerenberg zegt namens het college toe dat de raad in Q4 van 2025 een Raadsvoorstel ontvangt waarin is opgenomen het MIRT onderzoek ten aanzien van de infrastructurele ontsluiting, de leidende principes van verdere ontwikkeling van Rijnenburg, de samenwerkingsafspraken en een realiteitscheck op de timing.	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke projecten: Rijnenburg	31-12-2025		
851	Gemeenteraad 14-11-2024 17. Raadsvoorstel Uitwerking visie Welgelegen	M460 De Renaissance van de Ravellaan	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	14-02-2025		
850	Gemeenteraad 14-11-2024 17. Raadsvoorstel	M459 Onderzoek meerwaarde tramhalte voor Welgelegen	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	14-02-2025		

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

ID	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
	Uitwerking visie Welgelegen						
834	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 24-10-2024 2.a. Raadsvoorstel Programmabegroting 2025	Wethouder Eerenberg zegt ten aanzien van de ontwikkeling deelgebied 6 Merwedekanaalzone toe dat de raad per raadsbrief in Q2 2025 verder wordt geïnformeerd over ruimte voor levensbeschouwing in dit gebied conform de toezegging (overgenomen motie) hierover op 6 juni 2024.	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	30-06-2025		
818	Commissie Volksgezondheid, Onderwijs, Werk en Economie 10-10-2024 8. Leefbaarheid Utrecht Science Park	De gemeente gaat met partners samenwerken op o.m. het informeren van bewoners en het samenwerken met bewoners en gaat met partners spreken over ontmoetingsplekken en de ruimte op het USP. In	Wethouder Oosters	Ruimtelijke projecten: Utrecht Science Park	30-06-2025		

ID	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
		november vindt een schouw plaats. Het college informeert de raad voor de zomer van 2025. In de brief gaat het college ook in op de positie van dieren op het USP en hoe ze een stem krijgen in gesprekken die gevoerd worden.					
857	Gemeenteraad 26-09-2024 29. Raadsvoorstel Stedenbouwkundig Programma van Eisen Tussen de Rails	Wethouder Van Hooijdonk verwacht de raad rond de jaarwisseling de BOPA te kunnen sturen, waarin ook de natuuronderbouwing zit.	Wethouder Van Hooijdonk	Ruimtelijke projecten: Lunetten-Koningsweg	07-01-2025		
855	Gemeenteraad 26-09-2024 22. Raadsvoorstel Intrekken warmteplan Zuilense Vecht	Wethouder Eerenberg zal in een brief antwoord geven op de vraag of het warmtesysteem wordt meegenomen in de nota van uitgangspunten en om wat voor	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	31-12-2024	20241106: Deze toezegging is afgehandeld met raadsbrief Toelichting wijziging Utrechts Plan Proces (UPP)' (kenmerk 11838428). Die op 6 november 2024 aan de raad is gestuurd.	06-11-2024

ID	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
		warmtesysteem het dan zal gaan.					
801	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 05-09-2024 9. Raadsvoorstel Beleidsnota Grondbeleid	Wethouder Voortman zegt toe dat de raad uiterlijk een kwartaal na het verschijnen van het rijksonderzoeksrapport Grondprijzen sociale huurwoningen (onderzoek wordt verwacht in Q4 2024) per raadsbrief wordt geïnformeerd over de uitkomsten van het overleg n.a.v. het onderzoek met de Utrechtse woningbouwcorporaties.	Wethouder Voortman	Grondzaken	31-12-2024	20250122: Op dit moment is nog niet bekend wanneer de resultaten van het rijksonderzoek over sociale grondprijzen precies worden verwacht. De minister heeft in de Kamerbrief Tweede Voortgangsrapportage Modernisering Grondbeleid (20 december 2024) laten weten dat de onderzoeksresultaten ergens in 2025 worden verwacht.	
754	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 04-07-2024 2. Raadsvoorstel Voorjaarsnota en Eerste	Wethouder Eerenberg zegt toe dat de raad bij de 5e tranche Woningbouwimpuls tevens geïnformeerd wordt over de evaluatie	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	30-11-2024		

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

ID	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
	bestuursrapportage 2024	van de totale Woningbouwimpuls, inclusief de Utrechtse Aanpak.					
753	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 04-07-2024 2. Raadsvoorstel Voorjaarsnota en Eerste bestuursrapportage 2024	Wethouder Eerenberg zegt toe dat de raad in Q4 2024 een raadsbrief ontvangt waarin het college kijkt of en hoe een nadere afweging is te maken voor percentages woningbouwcategorieën bij woningbouwprojecten tussen de 50 en 100 woningen.	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	31-12-2024		
731	Gemeenteraad 06-06-2024 18. Raadsvoorstel Nota van uitgangspunten Deelgebied 6 Merwedekanaalzone	M216 Omarm ongebruikte ruimte in deelgebied 6	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	06-09-2024		
727	Gemeenteraad 25-04-2024 25. Raadsvoorstel	M189 Geen parkeerplaats zonder sanitair	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	25-07-2024		

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

ID	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
	Afschrijvingstermijn Depot en Stedenbouwkundig Programma van Eisen en Grondexploitatie Isotopenweg						
698	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 04-04-2024 9. Raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan Papendorp	Wethouder Hooijdonk zegt bij afwezigheid van wethouder Eerenberg toe dat de raad per raadsbrief wordt geïnformeerd over het IPvE Papendorp zodra deze is opgesteld	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	31-07-2024		
682	Gemeenteraad 28-03-2024 21. Afrondende besluitvorming na debat over Update Masterplan Overvecht Centrum	M113 Student & Senior slaan handen ineen	Wethouder Van Hooijdonk	Ruimtelijke projecten: Overvecht	30-09-2024		
649	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 07-03-2024 8. Raadsvoorstel	Wethouder Eerenberg zegt toe dat de raad in Q1 van 2025 een raadsbrief (of	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	31-03-2025		

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

ID	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
	Vaststelling Chw bestemmingsplan Kanaleneiland - Transwijk	raadsvoorstel) ontvangt met betrekking tot kaders over woonboten.					
651	Gemeenteraad 29-02-2024 10. Raadsvoorstel Voorbereidingsbesluit Ravellaan Noord	M104 Neem Ravellaan mee in verband met veiligheid trambaan	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	29-05-2024		
616	Gemeenteraad 18-01-2024 15. Afrondende besluitvorming Bovenwettelijke eisen bij gebieds- en projectontwikkeling	M08 Klein maar fijn	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	31-03-2025		
614	Gemeenteraad 18-01-2024 15. Afrondende besluitvorming Bovenwettelijke eisen bij gebieds- en projectontwikkeling	M06 Grondkosten dempen	Wethouder Voortman	Grondzaken	18-04-2024	250122: Er loopt op dit moment een onderzoek naar de mogelijkheden om op gemeentelijk niveau betaalbare koopwoningen langdurig betaalbaar te houden. Deze motie wordt daar ook in meegenomen. De resultaten van het onderzoek worden	

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

ID	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
						verwacht in Q2 2025. Dan volgt ook terugkoppeling over de uitvoering van deze motie.	
603	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 14-12-2023 7. Raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan Marco Pololaan 111 - 117, Kanaleneiland	De raad ontvangt in Q2 van 2024 een raadsbrief waarin de raad ten aanzien van het bouwplan Marco Pololaan 111- 117 wordt geïnformeerd over het omgevingsinrichtingsplan , de dakopbouw en de verdere invulling van de vestiging van de huisartsenpraktijk.	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	30-06-2024	18-06-2024: Na vaststelling van het bestemmingsplan is de initiatiefnemer in gesprek gegaan met verschillende beleggers. Gezien de lastige marktomstandigheden neemt dit meer tijd in beslag dan ze voor ogen hadden. Momenteel zijn ze met een belegger in een vergevorderd stadium in gesprek en hopen deze zomer tot een intentieovereenkomst te komen. Daarna zal zo spoedig mogelijk gestart worden met de verdere uitwerking van het ontwerp en inrichtingsplan. In Q4 2024 verwachten we de raad te kunnen informeren over het inrichtingsplan.	

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

ID	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
541	Gemeenteraad 02-11-2023 30. Afrondende besluitvorming na debat over Herontwikkeling Tuincentrum Steck	M375 Behoud bestaand groen Steck	Wethouder Van Hooijdonk	Ruimtelijke projecten: Overvecht	02-05-2024	Motie M375 wordt betrokken bij het SPvE De Steck. Een voorstel ter besluitvorming SPvE De Steck is er naar verwachting in najaar 2025.	
539	Gemeenteraad 02-11-2023 23. Raadsvoorstel Vaststelling Chw bestemmingsplan Hoogbouwkavel, Leidsche Rijn Centrum Noord	M367 Een plaatsje in de herberg voor de slechtvalk	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	02-05-2024	2025-03-31: bijgestelde planning medio 2025 volgt een raadsbrief met daarin de stand van zaken.	
480	Gemeenteraad 06-07-2023 11. Raadsvoorstel Voorjaarsnota 2023 en Eerste bestuursrapportage 2023	M290 Gebruik reserve betaalbaar wonen	Wethouder Schilderman	Ruimtelijke Ordening			
465	Gemeenteraad 06-07-2023 11. Raadsvoorstel	M231 Doorbouwen	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	06-10-2023		

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

ID	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
	Voorjaarsnota 2023 en Eerste bestuursrapportage 2023						
291	Gemeenteraad 02-02-2023 25. Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Lombokplein, Lombok	M25 Denk op tijd na over invulling gebied Park Plaza hotel	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	29-12-2028	20230830- Zie raadsbrief 18 april 2023. In deze motie is per abuis, op basis van technische informatie, de onjuiste veronderstelling opgenomen dat de erfpacht afloopt in 2036. Echter de erfpacht is eeuwigdurend, wel loopt het erfpachttijdvak in 2036 af. Het erfpachttijdvak zegt iets over de afspraken m.b.t. de canon. Na 2036 vangt een nieuw erfpachttijdvak aan, waarvoor opnieuw een canon moet worden voldaan aan de gemeente. De inhoudelijke uitwerking van de motie zal niet anders worden. De motie gaat er (ons inziens) niet	

ID	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
						vanuit dat Park Plaza Hotel na die datum vertrekt van de locatie, maar vraagt om te kijken naar een andere invulling van het nu nog onbebouwde gebied. Hierbij moet worden onderzocht het gebied meer aan te sluiten bij de omgeving en de toekomstige potenties van het terrein aan de Leidse Rijn en daar een meer openbaar karakter aan te geven; het laat open of het huidige gebouw gehandhaafd en/of herontwikkeld wordt. Conform motie wordt uiterlijk eind 2029 een voorstel naar de raad gestuurd.	
270	Gemeenteraad 22-12-2022 17. Debat Raadsbrief Uitwerking motie Daalsetunnel 30	M408 Ambitie 2x1 en 30 km/u Daalsetunnel invoeren voor 2030	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	31-03-2023	Conform Motie wordt de raad in 2026 geïnformeerd.	

ID	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
	km/u en project kop ASW						
267	Gemeenteraad 22-12-2022 17. Debat Raadsbrief Uitwerking motie Daalsetunnel 30 km/u en project kop ASW	M404 Houd vaart met het Daalsepark	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	30-06-2023	In de commissie van 6 maart 2025 is het raadsvoorstel vaststellen voorkeursmodel Kop Amsterdamsestraatweg - Oude Daalstraat besproken en wordt doorgezet naar de raadsvergadering van 27 maart 2025 en daarmee is deze motie afgehandeld. Op 14-6-2024 is de raad geïnformeerd over de voortgang, de wijze waarop de 3 modellen worden uitgewerkt en de participatie. Op 22-6-23 is de raad schriftelijk geïnformeerd over de voortgang van het project: Beleidsveld Groot Merwede - Raadsbrief Voortgang project Oude Daalsestraat/kop Amsterdamsestraatweg	

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

ID	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
308	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 08-12-2022 9. Raadsbrief Uitwerking motie Daalsetunnel 30 km/u en project kop ASW	Wethouder Eerenberg zegt toe eind 2024/ begin 2025 de raad een brief toe te zenden inzake de Daalsetunnel/ Daalsedijk voor wat betreft de mobiliteitsaspecten. Dit is inclusief de financiële consequenties en inclusief de tijdelijke maatregelen die nodig zijn.	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	31-01-2025	NB deadline toezegging moet zijn: eind 2024/ begin 2025. Deze toezegging hangt samen met toezegging 270. Conform Motie wordt de raad in 2026 geïnformeerd.	
227	Gemeenteraad 01-12-2022 25. Raadsvoorstel Vaststellen Omgevingsvisie Kanaleneiland en Transwijk	M387 Eenduidig in de omgangsvisie	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	01-03-2023		
201	Gemeenteraad 10-11-2022 6. Raadsvoorstel Programmabegroting 2023-2026	M307 Mixen maar!	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	22-09-2023	20250331- De verwachting is de raad in Q3 2025 te kunnen informeren. In de raadsbrief 'Evaluatie Koersdocument	

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

ID	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
						Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen' van 6 februari 2024 (kenmerk 11592919) is de stand van zaken opgenomen met betrekking tot de mogelijkheden om functies te mengen. In het komende periode werken we – in de aanloop naar de herijking van het Koersdocument Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen – aan een strategie omtrent multifunctioneel en meervoudig gebruik van ruimte.	
183	Gemeenteraad 13-10-2022 18. Raadsvoorstel Vaststellen Bestemmingsplan Woningbouw Haarrijn en Haarrijnseplas;	M285 Ecologische waarde Haarrijn Poort Groene hart	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	13-01-2023		

ID	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
	verplaatsing grens bebouwde kom Maarssenseweg/Heldinnenlaan						
191	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 22-09-2022 9. Raadsbrief Ontwerpstudie Rijnenburg	om in het startdocument een schets op te nemen van de dieren en planten die nu in het gebied aanwezig zijn, evenals de kansen voor nieuwe biodiversiteiten.	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke projecten: Rijnenburg	30-01-2023	20230920- De raad is geïnformeerd over de stappen die we gaan zetten om invulling te geven aan het Coalitieakkoord 2022-2026 over Rijnenburg met de raadsbrief 'Invulling coalitieakkoord gebiedsontwikkeling Rijnenburg en mobiliteitsonderzoek ontsluiting Rijnenburg' van 21 oktober 2022. Met deze toezeggingen wordt rekening gehouden bij de planvorming, zoals ook vermeld in de raadsbrief 'Toezeggingen commissiebehandeling energielandschap Rijnenburg en Reijerscop' van 16 juni	

ID	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
						2020, waarin verwezen wordt naar de diverse natuuronderzoeken. We blijven uw raad regelmatig informeren over de vervolgstappen t.a.v. Rijnenburg.	
190	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 22-09-2022 9. Raadsbrief Ontwerpstudie Rijnenburg	dat in de volgende stappen die gezet zullen worden, de harmonie en groen van goede kwaliteit, principes als jaar-rond-nectar uitgangspunten kunnen vormen. De bouw van 25.000 woningen zal desondanks effecten hebben op de natuur.	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke projecten: Rijnenburg	30-01-2023	20230920- De raad is geïnformeerd over de stappen die we gaan zetten om invulling te geven aan het Coalitieakkoord 2022-2026 over Rijnenburg met de raadsbrief 'Invulling coalitieakkoord gebiedsontwikkeling Rijnenburg en mobiliteitsonderzoek ontsluiting Rijnenburg' van 21 oktober 2022. Met deze toezeggingen wordt rekening gehouden bij de planvorming, zoals ook vermeld in de raadsbrief 'Toezeggingen commissiebehandeling	

ID	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
						energielandschap Rijnenburg en Reijerscop' van 16 juni 2020, waarin verwezen wordt naar de diverse natuuronderzoeken. We blijven uw raad regelmatig informeren over de vervolgstappen t.a.v. Rijnenburg.	
189	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 22-09-2022 9. Raadsbrief Ontwerpstudie Rijnenburg	Om tijdens de bouw maximaal rekening te houden met het belang van dieren. De bouw van 25.000 woningen zal desondanks effecten hebben op dieren.	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke projecten: Rijnenburg	30-01-2023	20230920- De raad is geïnformeerd over de stappen die we gaan zetten om invulling te geven aan het Coalitieakkoord 2022-2026 over Rijnenburg met de raadsbrief 'Invulling coalitieakkoord gebiedsontwikkeling Rijnenburg en mobiliteitsonderzoek ontsluiting Rijnenburg' van 21 oktober 2022. Met deze toezeggingen wordt rekening gehouden bij de planvorming, zoals ook vermeld in de	

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

ID	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
						raadsbrief 'Toezeggingen commissiebehandeling energielandschap Rijnenburg en Reijerscop' van 16 juni 2020, waarin verwezen wordt naar de diverse natuuronderzoeken. We blijven uw raad regelmatig informeren over de vervolgstappen t.a.v. Rijnenburg.	
188	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 22-09-2022 9. Raadsbrief Ontwerpstudie Rijnenburg	dat er integraal naar Rijnenburg gekeken zal worden. Hierbij worden alle factoren meegenomen om te voorkomen dat toekomstige gewenste ontwikkelingen niet per ongeluk onmogelijk gemaakt worden. Het blijft echter een belangenafweging.	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke projecten: Rijnenburg	30-01-2023	20230920- De raad is geïnformeerd over de stappen die we gaan zetten om invulling te geven aan het Coalitieakkoord 2022-2026 over Rijnenburg met de raadsbrief 'Invulling coalitieakkoord gebiedsontwikkeling Rijnenburg en mobiliteitsonderzoek ontsluiting Rijnenburg' van 21 oktober 2022. Met deze toezeggingen wordt rekening	

ID	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
						gehouden bij de planvorming, zoals ook vermeld in de raadsbrief 'Toezeggingen commissiebehandeling energielandschap Rijnenburg en Reijerscop' van 16 juni 2020, waarin verwezen wordt naar de diverse natuuronderzoeken. We blijven uw raad regelmatig informeren over de vervolgstappen t.a.v. Rijnenburg.	
159	Gemeenteraad 15-09-2022 19. Raadsvoorstel omgevingsvisie Utrecht Science Park 2040	M249 Geen knip op de Weg tot de Wetenschap	Wethouder Schilderman	Ruimtelijke projecten: Utrecht Science Park	31-03-2023	Over een knip in de Weg tot de Wetenschap wordt nader besloten als in de toekomst uit monitoring van de groei van het fietsverkeer blijkt dat meer ruimte en een inrichting als fietsstraat gewenst is. Dan worden ook effecten op de buurt hierbij betrokken. Met de aanleg van een tweerichtingsfietspad aan de noordzijde van de Weg tot de	

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

ID	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
						Wetenschap is dit voorlopig niet aan de orde.	
184	Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken 30-06-2022 7. Raadsvoorstel omgevingsvisie Utrecht Science Park 2040	De raad ontvangt een raadsbrief over de voortgang van de ontwikkelingen van de sportvoorzieningen van USP in Q2 van 2023.	Wethouder Schilderman	Ruimtelijke projecten: Utrecht Science Park	28-07-2023	De universiteit onderzoekt de mogelijkheden voor uitbreiding van sportvoorzieningen in USP. Streven is de raad hierover in Q4 2025 te informeren.	
90	Gemeenteraad 25-11-2021 22. Raadsvoorstel Vaststellen bestemmingsplan Cartesiusdriehoek Fase 2-6	M442 Werk aan lage geluidswal	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	25-05-2022	20240922: Het opstellen van de uitgangspunten voor het scherm is complex, omdat de invoering van de Omgevingswet zorgt voor nieuwe rekenmethoden. Daarnaast zijn onlangs afgeronde onderzoeken van onder andere ProRail nodig om de uitgangspunten te bepalen. We verwachten uw raad in het tweede kwartaal van 2025 te informeren. 20231107: Vanwege een andere bouwplanning door consortium Cartesius is een	

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

ID	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
						deel van Fase 3 opgeschoven. De planvorming voor dit plandeel, inclusief het geluidsscherm, wordt naar verwachting Q2 2024 uitgewerkt. We zullen uw raad dan na de zomer 2024 kunnen informeren.	
95	Commissie Mens en Samenleving (16-9-2008 t/m 27-10-2021 26-10-2021 2. Programmabegroting 2022	Gesprek met welstandcommissie voor mogelijke knellende welstandsregels, terugkoppeling volgt in Q1.	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	24-03-2022		
85	Gemeenteraad 07-10-2021 17. Raadsvoorstel Omgevingsvisie Merwedekanaalzone deel 2 uitwerking van de Ruimtelijke Agenda	M340 Onzelfstandige studentenhuisvesting Merwedekanaalzone-4	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	07-04-2022	210923 Wij zullen de raad updaten over de afhandeling van deze motie bij de jaarlijkse update studentenhuisvesting. Deze verschijnt in Q2 2024.	
75	Commissie Stad en Ruimte (02-09-2008 t/m 28/10/2021) 09-	Het college zegt toe dat de parkeersituatie ter plaatse wordt gemonitord	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	30-12-2022	De eerste school is nu in aanbouw. De bouw van de 2e school start vermoedelijk in Q2	

ID	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
	09-2021 5. Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Passiebloemweg, Vleuterweide	en dat de raad één jaar na ingebruikname van de scholen daarover wordt geïnformeerd				2023. Dus de definitieve ingebruikname is pas in Q3 2024. De terugkoppeling een jaar na ingebruikname is daarom pas in Q3 2025 voorzien.	
74	Commissie Stad en Ruimte (02-09-2008 t/m 28/10/2021) 02-09-2021 7. Merwedekanaalzone	Het college informeert de gemeenteraad over de definitieve locaties van de maatschappelijke voorzieningen in de plannen van de MWKZ in of tegelijk met de MPR.	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	31-12-2021	20250415 De locaties van de MWKZ zijn vermeld in bijvoorbeeld in de geheime bijlage van MPUV 2024. Daarmee is deze toezegging afgedaan. Jaarlijks rapporteren we bij de Voorjaarsnota over het maatschappelijk vastgoed in het MPUV. De definitieve locaties in de Merwedekanaalzone nemen we mee in het MPUV.	
54	Gemeenteraad 15-07-2021 13. Raadsvoorstel Vaststelling Utrecht Dichtbij: de	M267 Lage Weide	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	16-12-2021	20250331- bijgestelde planning ter inzage legging visie Q3 2025, verwachte vaststelling eind Q4 2025 of begin Q1 2026 20240529 -	

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

ID	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
	tienminutenstad; Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040					Op 18 februari heeft het college het Raadsvoorstel Uitgangspuntennotitie Beleidsnota (deel)Omgevingsvisie Lage Weide aan de raad gestuurd. 20230921- In 2022 is gestart met het opstellen van een gebiedsvisie. Volgens De Utrechtse Standaard (DUS) leggen wij begin 2024 een Uitgangspuntennotitie voor Lage Weide ter bespreking voor aan uw Raad.	
35	Commissie Stad en Ruimte (02-09-2008 t/m 28/10/2021) 28-01-2021 5. Raadsvoorstel Vaststelling Plan van Eisen en Functioneel Ontwerp (PvE/FO) Lombokplein	Wethouder Eerenberg zegt toe in het definitief ontwerp een plintenstrategie op te nemen.	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	29-12-2023	16-10-2023: bijgestelde verwachting gronduitgifte: eind 2024 0f begin 2025. ---------- De wethouder heeft toegezegd dat de raad in Q1 2022 wordt geïnformeerd over de voortgang van het project. Het VO is op 18-4-23 naar de raad gestuurd. Nu wordt het DO opgesteld. De	

ID	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
						plintenstrategie is pas relevant bij de gronduitgifte, dus bij de tenderstukken voor de bouwblokken, en daarmee later dan Q1 2022, naar verwachting 2023. 14-03-2025 Bijgestelde verwachting gronduitgifte: 2026	
31	Commissie Stad en Ruimte (02-09-2008 t/m 28/10/2021) 19-11-2020 2. Programmabegroting 2021-2024	De wethouder stuurt in Q1 2022 een raadsbrief met een tussenbericht/kleine evaluatie inzake events space en bijbehorende dilemma's (evaluatie schuift jaar op, dat is maart 2023, bestaande toezegging).	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	31-12-2022	20230920 Op 7 september 2023 is de raad geïnformeerd over de huidige stand van zaken met de raadsbrief Evenementenplek Stationsplein Oost . Begin 2025 komt het college bij de raad terug met de uitkomst van de evaluatie en met een voorstel voor definitieve afspraken ten aanzien van het gebruik van de Evenementenplek. 20250314: Bijgestelde planning in de loop van 2025. ---------- - Vanwege de gewijzigde situatie, veroorzaakt door de	

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

ID	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
						Coronacrisis, kan deze toezegging niet binnen de gestelde termijn worden afgedaan. Verschuift naar verwachting naar eind 2022.	
14	Gemeenteraad 12-03-2020 9. Raadsvoorstel Vaststelling Koersdocument Leefbare Stad en Maatschappelijke Voorzieningen	M73 Echt ruimte voor experiment	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	30-09-2020	20250331 De verwachting is de raad in Q3 2025 te kunnen informeren. Met de brief 'Evaluatie Koersdocument Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen' van 6 februari 2024 (kenmerk 11592919) is de raad geïnformeerd over de werking van het Koersdocument en de lessen die we daaruit trekken. De richtlijnen, voor onder andere experimenteerruimte, zijn meegenomen in de evaluatie en komen terug in het geactualiseerde Koersdocument.	

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

ID	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
12	Gemeenteraad 20-02-2020 13. Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Hindersteinlaan, Het Lint, Maximapark	M59 Beeldkwaliteit als zwaarwegend criterium met inwonersparticipatie uit Vleuten (motie is overgenomen en ingetrokken)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	30-12-2022	20250425 Er is een raadsbrief diverse ontwikkelingen Vleuten: Hindersteinlocatie, Kloosterweide, De Tol met daarin de laatste stand van zaken. Die op 16 april 2025 aan de raad is gestuurd. We streven ernaar de raad nader te informeren in Q4 2026 over de uitvoering van de motie. 20231107 De grond is nog niet overgedragen aan de gemeente. Dit wordt verwacht in Q1 van 2024. Daarna kan pas het vervolgproces gaan starten. Dit zal plaatsvinden in samenhang met de ontwikkeling van de Hindersteinlocatie. Het streven is om de raad nader te informeren in Q4 2024 over de uitvoering van de motie.	
11	Gemeenteraad 20-02-2020 13.	M58 De locatie Hindersteinlaan draagt	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	30-12-2022	20250425 Er is een raadsbrief diverse ontwikkelingen	

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

ID	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
	Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Hindersteinlaan, Het Lint, Maximapark	ook bij aan klimaatdoelstellingen (motie is overgenomen en ingetrokken)				Vleuten: Hindersteinlocatie, Kloosterweide, De Tol met daarin de laatste stand van zaken. Die op 16 april 2025 aan de raad is gestuurd. We streven ernaar de raad nader te informeren in Q4 2026 over de uitvoering van de motie. 20231107 De grond is nog niet overgedragen aan de gemeente. Dit wordt verwacht in Q1 van 2024. Daarna kan pas het vervolgproces gaan starten. Dit zal plaatsvinden in samenhang met de ontwikkeling van de Hindersteinlocatie. Het streven is om de raad nader te informeren in Q4 2024 over de uitvoering van de motie.	
10	Commissie Stad en Ruimte (02-09-2008 t/m 28/10/2021) 30-01-2020 11.	Als het college met de marktpartij er helemaal uit is, houdt de wethouder een screening	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	01-07-2021	20240319: op 31 januari 2024 is de raad geïnformeerd over de voortgang van de ontwikkelingen	

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

ID	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
	Raadsvoorstel Vaststelling bestemmingsplan Smakkelaarsveld, 1e herziening	wat wel openbaar kan van de geheime bijlage bij het raadsbesluit van juli 2017 inzake Smakkelaarsveld. Hij informeert daar dan de raad over, zodat de geheimhouding door de raad eventueel deels kan worden opgeheven.				Smakkelaarsveld. 20230920 Wij verwachten u in Q4 2023 nader te kunnen informeren over vervolgstappen voor het project Smakkelaarspark ---------- Hoewel het uitgiftecontract is getekend (zie raadsbrief 19 januari 2022) is het Definitief Ontwerp nog steeds niet helemaal afgerond en zijn we er dus nog niet helemaal uit met de ontwikkelaar. Ook hebben we u op 28 juni 2022 geïnformeerd over de vertraging van de start van de werkzaamheden omdat het door de huidige economische omstandigheden langer duurt om tot prijsovereenstemming te komen met de aannemer. Zodra we verder zijn in het proces, zullen we u direct informeren.	

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

ID	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
9	Commissie Stad en Ruimte (02-09-2008 t/m 28/10/2021) 30-01-2020 7. Raadsvoorstel Overeenkomst Máximapark, locatie De Tol en kavel Hooggelegen	De wethouder zegt toe nadat de overdracht van de gronden rond is de raad een raadsbrief toe te zenden over de tendervoorwaarden, zodat hiermee in gesprek kan worden gegaan met de commissie.	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	30-12-2022	20250425 Er is een raadsbrief diverse ontwikkelingen Vleuten: Hindersteinlocatie, Kloosterweide, De Tol met daarin de laatste stand van zaken. Die op 16 april 2025 aan de raad is gestuurd. We streven ernaar om de raad eind 2026 te informeren over de tendervoorwaarden. 20231219 - De grond is nog niet overgedragen aan de gemeente. Dit wordt verwacht in Q1 van 2024. Daarna kan pas het vervolgproces gaan starten. Dit zal plaatsvinden in samenhang met de ontwikkeling van de Hindersteinlocatie. Het streven is om de raad nader te informeren in Q4 2024 over de uitvoering van de motie. De grond is nog niet overgedragen aan de gemeente. Dit wordt naar	

TOEZEGGINGEN EN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

ID	Agendapunt	Toezegging	Portefeuille houder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening
						verwachting eind 2e kwartaal 2023.	
7	Vragenuur 19-09-2019 1. MV 1 Sander van Waveren (CDA) over Afspraken met Klépierre over stationsplein	Vraag van de heer Van Waveren (CDA) over de afspraken met Klépierre over het Stationsplein en de uitgifte in erfpacht van de evenementenruimte. Wethouder Everhardt •zal uiterlijk op 30 maart 2022 een evaluatie en een voorgenomen besluit over het al dan niet opzeggen van de erfpachtovereenkomst aan de raad voorleggen.	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	31-03-2023	20230920 - De raad is op 07-09-2023 per raadsbrief geïnformeerd. Begin 2025 komt het college bij de raad terug met de uitkomst van de evaluatie en met een voorstel voor definitieve afspraken ten aanzien van het gebruik van de Evenementenplek 20250314: Bijgestelde planning in de loop van 2025.	

AANGENOMEN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening	Mede-indieners
27-03-2025	M142 Onderzoek Place2BU na 2029	Motie aangenomen	Stellinga, H.J.J. (Hessel) (CDA)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	30-09-2026			
27-03-2025	M138 Laat de schaapjes van het Daalsepark terugkomen	Motie aangenomen	Zweth, R. van der (Rick) (PvdA)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	27-06-2025			Hoonte, G. te (Gertjan) (VVD) Stellinga, H.J.J. (Hessel) (CDA) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht)
27-03-2025	M140 Een werkend beheerplan tegen overlast bij Place2BU	Motie aangenomen	Meerding, T.A.A. (Tess) (VVD)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	27-06-2025			Bode, L. (Linda) (Volt) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Bosch, D. (David) (UtrechtNu!) Stellinga, H.J.J. (Hessel) (CDA)
20-02-2025	M119 Meer studentenkamers, minder uitstel!	Motie aangenomen	Snijder, R.E.P.C. (Ruben)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	20-05-2025			van der Wilt, J.A.W. (Berdien) (D66) Graaf, R.

AANGENOMEN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening	Mede-indieners
			(Student & Starter)						van der (Rik) (ChristenUnie)
20-02-2025	M110 Groene gevels horen bij de toekomst van een groen en gezond Overvecht	Motie aangenomen	Graaf, R. van der (Rik) (ChristenUnie)	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	20-05-2025			Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter) Sasbrink, A. (Anne) (Partij voor de Dieren) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht)
20-02-2025	M108 Een betere participatie waarbij bewoners écht betrokken worden	Motie aangenomen	Sasbrink, A. (Anne) (Partij voor de Dieren)	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	20-05-2025			Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Stellinga, H.J.J. (Hessel) (CDA)
20-02-2025	M107 Ook Overvecht verdient nachtcultuur	Motie aangenomen	Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter)	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	20-05-2025			Ait Daoua, A. (Achraf) (D66)

AANGENOMEN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening	Mede-indieners
20-02-2025	M90 Neem ook sporten mee van Overvechters	Motie aangenomen	Graaf, R. van der (Rik) (ChristenUnie)	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	20-05-2025			Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht)
20-02-2025	M95 meer voorzieningen voor een leefbaar Overvecht	Motie aangenomen	Ait Daoua, A. (Achraf) (D66)	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	20-05-2025			Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter) Zweth, R. van der (Rick) (PvdA) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht)
20-02-2025	M97 Is de knip op de Mr. Tripkade nodig	Motie aangenomen	Ait Daoua, A. (Achraf) (D66)	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	20-05-2025			Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Zweth, R. van der (Rick) (PvdA)
20-02-2025	M94 RSU-groen moet je doen	Motie aangenomen	Bode, L. (Linda) (Volt)	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht				Sasbrink, A. (Anne) (Partij voor de Dieren) Stellinga, H.J.J. (Hessel) (CDA)

AANGENOMEN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening	Mede-indieners
									Bosch, D. (David) (UtrechtNu!)
20-02-2025	M86 Stedenbouwkundige detaillering	Motie aangenomen	Dekkers, F. (Fred) (GroenLinks)	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	20-05-2025			Zweth, R. van der (Rick) (PvdA)
20-02-2025	M85 Eventuele sloop en nieuwbouw in de toekomst mag niet leiden tot verwaarlozen van woningen en uiteenvallen van gemeenschappen	Motie aangenomen	Dekkers, F. (Fred) (GroenLinks)	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	20-05-2025			Zweth, R. van der (Rick) (PvdA)
20-02-2025	M73 Ontzie de binnenhoven	Motie aangenomen	Sasbrink, A. (Anne) (Partij voor de Dieren)	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	20-05-2025			Bode, L. (Linda) (Volt) Hessel, Y.H. (Yvonne) (Utrecht Solidair) Ait Daoua, A. (Achraf) (D66) Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student

AANGENOMEN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening	Mede-indieners
									& Starter) Stellinga, H.J.J. (Hessel) (CDA)
23-01-2025	M40 Inzet voor een tijdelijke en volwaardige supermarkt op het USP	Motie aangenomen	Vermeulen, M.W.C. (Maartje) (GroenLinks)	Wethouder Schilderman	Ruimtelijke projecten: Utrecht Science Park	23-04-2025			Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter) Graaf, R. van der (Rik) (ChristenUnie) Heuven, M. van (Maarten) (Partij voor de Dieren) Raaijmakers, I. (Ilse) (PvdA) Meerding, T.A.A. (Tess) (VVD) Stellinga, H.J.J. (Hessel) (CDA)
23-01-2025	M39 Onderzoek en in gesprek over een supermarkt en levendig USP	Motie aangenomen	Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter)	Wethouder Schilderman	Ruimtelijke projecten: Utrecht Science Park	23-04-2025			Ait Daoua, A. (Achraf) (D66) Bosch, D. (David) (UtrechtNu!) Raaijmakers, I. (Ilse) (PvdA)

AANGENOMEN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening	Mede-indieners
									Vermeulen, M.W.C. (Maartje) (GroenLinks) Heuven, M. van (Maarten) (Partij voor de Dieren)
23-01-2025	M38 Stappen zetten naar een volwaardige wijk	Motie aangenomen	Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter)	Wethouder Schilderman	Ruimtelijke projecten: Utrecht Science Park	23-04-2025			Raaijmakers, I. (Ilse) (PvdA) Ait Daoua, A. (Achraf) (D66)
23-01-2025	M37 Een Grote Boodschap op de Uithof	Motie aangenomen	Raaijmakers, I. (Ilse) (PvdA)	Wethouder Schilderman	Ruimtelijke projecten: Utrecht Science Park	23-04-2025			Bode, L. (Linda) (Volt) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter) Heuven, M. van (Maarten) (Partij voor de Dieren)

AANGENOMEN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening	Mede-indieners
23-01-2025	M41 Placemaking en Pop-Ups USP (betrek bewoners bij passend winkelaanbod)	Motie aangenomen	Vermeulen, M.W.C. (Maartje) (GroenLinks)	Wethouder Schilderman	Ruimtelijke projecten: Utrecht Science Park	23-04-2025			Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter) Paalman, V. Victor (Horizon) Raaijmakers, I. (Ilse) (PvdA) Graaf, R. van der (Rik) (ChristenUnie) Bosch, D. (David) (UtrechtNu!) Ait Daoua, A. (Achraf) (D66)
23-01-2025	M32 Hoog en waardige ontwikkeling Jaarbeursgebied	Motie aangenomen	Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	23-04-2025			
23-01-2025	M31 Verken waterrecreatie en -integratie in het Jaarbeursgebied	Motie aangenomen	Snijder, R.E.P.C. (Ruben)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	23-04-2025			Dekkers, F. (Fred) (GroenLinks) Bode, L. (Linda) (Volt) Dijkstra,

AANGENOMEN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening	Mede-indieners
			(Student & Starter)						G.J. (Gert) (EenUtrecht)
23-01-2025	M30 Tijd voor een levendig jaarbeursgebied	Motie aangenomen	Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	23-04-2025			
23-01-2025	M24 Kaders voor een raadsvoorstel voor Rijnenburg	Motie aangenomen	Koning, M.A. (Maarten) (D66)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke projecten: Rijnenburg	31-12-2025			Dekkers, F. (Fred) (GroenLinks) Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter) Raaijmakers, I. (Ilse) (PvdA) Hoonte, G. te (Gertjan) (VVD)
23-01-2025	M25 Grip op Grond en Ontwikkeling in Rijnenburg	Motie aangenomen	Koning, M.A. (Maarten) (D66)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke projecten: Rijnenburg	31-12-2025			Raaijmakers, I. (Ilse) (PvdA) Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter) Dekkers, F. (Fred) (GroenLinks)

AANGENOMEN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening	Mede-indieners
23-01-2025	M21 Rijnenburg, meer dan wonen	Motie aangenomen	Graaf, R. van der (Rik) (ChristenUnie)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke projecten: Rijnenburg	23-04-2025			Hoonte, G. te (Gertjan) (VVD) Dekkers, F. (Fred) (GroenLinks)
23-01-2025	M27 Samenwerking bij verkenning roeiwater in Rijnenburg	Motie aangenomen	Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke projecten: Rijnenburg	23-04-2025			Raaijmakers, I. (Ilse) (PvdA) Koning, M.A. (Maarten) (D66) Bosch, D. (David) (UtrechtNu!) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Stellinga, H.J.J. (Hessel) (CDA)
23-01-2025	M26 Zorg dat we in Rijnenburg met de stroom mee roeien!	Motie aangenomen	Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke projecten: Rijnenburg	23-04-2025			Raaijmakers, I. (Ilse) (PvdA) Koning, M.A. (Maarten) (D66) Hoonte, G. te (Gertjan) (VVD) Bosch, D. (David)

AANGENOMEN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening	Mede-indieners
									(UtrechtNu!) Stellinga, H.J.J. (Hessel) (CDA) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht)
23-01-2025	M20 Kringloopwinkels behouden voor de stad	Motie aangenomen	Graaf, R. van der (Rik) (ChristenUnie)	Wethouder Schilderman	Ruimtelijke Ordening	23-07-2025			Zwinkels, J.M. (Jantine) (CDA) Bode, L. (Linda) (Volt) Vries, L. de (Louise) (Partij voor de Dieren) Dekkers, F. (Fred) (GroenLinks) Hoonte, G. te (Gertjan) (VVD) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht)
23-01-2025	M23 Mobiliteit Rijnenburg	Motie aangenomen	Hoonte, G. te (Gertjan) (VVD)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke projecten: Rijnenburg	23-04-2025			Stellinga, H.J.J. (Hessel) (CDA) Bode, L. (Linda) (Volt)

AANGENOMEN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening	Mede-indieners
23-01-2025	M44 Behoud de tuin van het Fraterhuis	Motie aangenomen	Hornsveld, I.S. (Ingeborg) (GroenLinks)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	23-04-2025			Assen. M.H. (Hester) (PvdA) Bode, L. (Linda) (Volt) Bos, C.H. (Cees) (Stadsbelang Utrecht) Bosch, D. (David) (UtrechtNu!) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Sasbrink, A. (Anne) (Partij voor de Dieren) Steeg, B. van (Bert) (CDA) Chirino, C.C. (Bina) (ChristenUnie)
12-12-2024	M549 Ga verder met scenario 4 voor	Motie aangenomen	Vasters, J. (Joost) (D66)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	12-03-2025			Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter) Graaf,

AANGENOMEN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening	Mede-indieners
	Merwedekanaalzone deelgebied 6								R. van der (Rik) (ChristenUnie)
12-12-2024	M521 Versnel de bouw bij Jan van Galen	Motie aangenomen	Ait Daoua, A. (Achraf) (D66)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	12-03-2025			
14-11-2024	M463 Welgelegen is ook studenten wel gelegen	Motie aangenomen	Snijder, R. (Ruben) (Student & Starter)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	30-09-2025			
14-11-2024	M458 Digitale participatie voor een breed bereik	Motie aangenomen	Ait Daoua, A. (Achraf) (D66)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	24-07-2025			Snijder, R. (Ruben) (Student & Starter) Bode, L. (Linda) (Volt)
14-11-2024	M457 Versnellen en samenwerken in Utrechtse gebiedsontwikkeling	Motie aangenomen	Snijder, R. (Ruben) (Student & Starter)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	30-09-2025			Ait Daoua, A. (Achraf) (D66) Stellinga, H.J.J. (Hessel) (CDA) Hoonte, G. te (Gertjan) (VVD)
14-11-2024	M464 Evaluatie Mandaatgebruik	Motie aangenomen	Ait Daoua, A. (Achraf) (D66)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	14-02-2025			Snijder, R. (Ruben) (Student & Starter) Bode, L. (Linda) (Volt)

AANGENOMEN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening	Mede-indieners
									Zweth, R. van der (Rick) (PvdA)
14-11-2024	M453 Sturen op totale woonlasten	Motie aangenomen	Zweth, R. van der (Rick) (PvdA)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	14-02-2025			Bode, L. (Linda) (Volt) Dekkers, F. (Fred) (GroenLinks) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Heuven, M. van (Maarten) (Partij voor de Dieren)
14-11-2024	M454 Maak het makkelijk te stemmen over delegeren	Motie aangenomen	Hoonte, G. te (Gertjan) (VVD)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	14-02-2025			Bosch, D. (David) (UtrechtNu!) Sasbrink, A. (Anne) (Partij voor de Dieren) Stellinga, H.J.J. (Hessel) (CDA)
26-09-2024	M389 Bouw een fijn (t)huis!	Motie aangenomen	Graaf, R. van der (Rik)	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Lunetten-Koningsweg	26-12-2024			Zwanenberg, P. (Pepijn) (GroenLinks)

AANGENOMEN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening	Mede-indieners
			(ChristenUnie)						
26-09-2024	M394 cultuurlocaties Tussen de Rails	Motie aangenomen	Ait Daoua, A. (Achraf) (D66)	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Lunetten-Koningsweg	26-12-2024			Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter)
26-09-2024	M381 Passende grondprijzen voor wooncoöperaties	Motie aangenomen	Graaf, R. van der (Rik) (ChristenUnie)	Wethouder Voortman	Grondzaken	27-12-2024	20250122: In het Uitvoeringsprogramma wooncoöperaties 2024-2028 is aangegeven dat een afwijkende erfpachtregeling voor wooncoöperaties wordt onderzocht conform deze motie.		Zwanenberg, P. (Pepijn) (GroenLinks) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Snijder, R.E.P.C. (Ruben) (Student & Starter)

AANGENOMEN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening	Mede-indieners
							Terugkoppeling hierover volgt in de grondprijzen brief 2025.		
26-09-2024	M377 Duurzaam warmtesysteem vraagt visie op samenwerking	Motie aangenomen	Zwinkels, J.M. (Jantine) (CDA)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	27-12-2024			Passier, C.E. (Charlotte) (Volt) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Hoonte, G. te (Gertjan) (VVD)
26-09-2024	M379 Pak de kans voor een lokaal, geïntegreerd energiesysteem Zuilense Vecht	Motie aangenomen	Passier, C.E. (Charlotte) (Volt)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	27-12-2024			
26-09-2024	M378 collectief warmtesysteem Zuilense Vecht	Motie aangenomen	Passier, C.E. (Charlotte) (Volt)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	27-12-2024			

AANGENOMEN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening	Mede-indieners
26-09-2024	M382 Kom in Actie bij Actief grondbeleid	Motie aangenomen	Bode, L. (Linda) (Volt)	Wethouder Voortman	Grondzaken	31-03-2025			Zweth, R. van der (Rick) (PvdA) Snijder, R. (Ruben) (Student & Starter)
11-07-2024	M275 Mag het een metertje minder voor meer onzelfstandige studentenkamers	Motie aangenomen	van der Wilt, J.A.W. (Berdien) (D66)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	11-10-2024			Bode, L. (Linda) (Volt) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Paalman, V. Victor (Horizon) Snijder, R. (Ruben) (Student & Starter)
27-06-2024	M281 Behoud profielen IBB, TWC, en de Sterren	Motie aangenomen	Paalman, V. Victor (Horizon)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	27-09-2024			
27-06-2024	M280 Zoek fondsen voor het IBB versie 2	Motie aangenomen	Stellinga, H.J.J. (Hessel) (CDA)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	19-12-2024			

AANGENOMEN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening	Mede-indieners
27-06-2024	M272 Kies voor betaalbaar wonen in Kloosterweide	Motie aangenomen	Zweth, R. van der (Rick) (PvdA)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	27-09-2024			Koning, M.A. (Maarten) (D66) Snijder, R. (Ruben) (Student & Starter) Vermeulen, M.W.C. (Maartje) (GroenLinks)
27-06-2024	M277 Realiseer Tweede Hoogbouw IBB	Motie aangenomen	Stam, T. (Titus) (PvdA)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	27-09-2024			Snijder, R. (Ruben) (Student & Starter)
27-06-2024	M276 Snel meer studentenhuisvesting op de IBB	Motie aangenomen	van der Wilt, J.A.W. (Berdien) (D66)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	27-09-2024			Bode, L. (Linda) (Volt) Snijder, R. (Ruben) (Student & Starter) Paalman, V. Victor (Horizon) Meerding, T.A.A. (Tess) (VVD)
06-06-2024	M219 Ruimte voor levensbeschouwing	Motie aangenomen	Graaf, R. van der (Rik)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	06-09-2024			Sungur, M. (Mahmut) (DENK)

AANGENOMEN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening	Mede-indieners
			(ChristenUnie)						
06-06-2024	M218 Meer woningen in Merwedekanaalzone mogelijk maken	Motie aangenomen	Vasters, J. (Joost) (D66)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	31-12-2024			Snijder, R. (Ruben) (Student & Starter)
06-06-2024	M215 Woonwensen deelgebied 6 Merwedekanaalzone	Motie aangenomen	Graaf, R. van der (Rik) (ChristenUnie)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	31-12-2024			Snijder, R. (Ruben) (Student & Starter) Claasen, F. (Fred) (GroenLinks) Bode, L. (Linda) (Volt)
28-03-2024	M112 Zorgvuldige afweging VO-school	Motie aangenomen	Zweth, R. van der (Rick) (PvdA)	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	30-09-2024			Hoonte, G. te (Gertjan) (VVD) Bode, L. (Linda) (Volt) Alblas, K. (Kirsten) (ChristenUnie) Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht) Hessel, Y.H.

AANGENOMEN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening	Mede-indieners
									(Yvonne) (Utrecht Solidair) Nolten, S.J. (Stevie) (BIJ1) Stellinga, H.J.J. (Hessel) (CDA) Ait Daoua, A. (Achraf) (D66)
02-11-2023	M376 Beperk verhard terrein voor parkeren Steck	Motie aangenomen	Graaf, R. van der (Rik) (ChristenUnie)	Wethouder Maatoug	Ruimtelijke projecten: Overvecht	02-05-2024			Dekkers, F. (Fred) (GroenLinks) Oudejans, A.T. (Annemarijn) (Student&Starter)
06-07-2023	M291 Toekomstige inzet reserve betaalbaar wonen	Motie aangenomen	Dekkers, F. (Fred) (GroenLinks)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke Ordening	29-10-2023			Zweth, R. van der (Rick) (PvdA) Bode, L. (Linda) (Volt) Bakker, H. (Has) (D66) Alblas, K. (Kirsten) (ChristenUnie) Oudejans, A.T. (Annemarijn) (Student&Starter)

AANGENOMEN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening	Mede-indieners
									Stellinga, H.J.J. (Hessel) (CDA)
22-06-2023	M199 Ook het Beurskwartier heeft recht op sociaal-culturele buurtruimte ingevuld door de buurt	Motie aangenomen	Dijkstra, G.J. (Gert) (EenUtrecht)	Wethouder Eerenberg	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede	22-09-2023			Hessel, Y.H. (Yvonne) (Utrecht Solidair)
15-09-2022	M246 Wind mee op USP	Motie aangenomen	Bakker, H. (Has) (D66) Vermeulen, M.W.C. (Maartje) (GroenLinks) Oudejans, A.T. (Annemarijn) (Student&Starter)	Wethouder Schilderman	Ruimtelijke projecten: Utrecht Science Park	31-03-2023			

AANGENOMEN MOTIELIJST COMMISSIE RUIMTELIJKE ORDENING EN GRONDZAKEN 15 MEI 2025

Datum	Onderwerp	Status	Indiener(s)	Portefeuillehouder	Beleidsveld	Deadline	Stand van zaken openbaar	Datum afdoening	Mede-indieners
			Snippe, L.C. (Lisanne) (Partij voor de Dieren)						

Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

Dossiernummer	4616
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	15 mei 2025
Agendapunt	7
Titel	Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974
ID	4838
Behandelend ambtenaar	N.Scheltema
Telefoon	
E-mail	noor.scheltema@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	
Thema	
Portefeuillehouder	Wethouder Voortman
Beleidsveld	Grondzaken
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	Frank de Kok/Cie Ruimtelijke ordening en Grondzaken/06-20011476
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken	15 mei 2025

Voorgesteld besluit

Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	N. Scheltema	**Datum**	31 maart 2025
E-mail	noor.scheltema@utrecht.nl	**Kenmerk**	30147865
Type brief	Voortgangsbrief	**Onderwerp**	Update planning herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974
Bijlage(n)	-	**Beleidsveld**	Grondzaken

Geachte leden van de raad,

Op 22 oktober 2024 hebben wij besloten de herziening van de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (hierna: Herziene AB 1974) en de voorgestelde financiële uitgangspunten voor de herziening van de canon tegen het einde van het huidige tijdvak (hierna: financiële uitgangspunten), vrij te geven voor inspraak. U bent daarover geïnformeerd op 24 oktober 2024 via de Raadsbrief herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974 en op 18 februari jl. hebben wij u geïnformeerd over de ingekomen reacties, de uitspraak van de Hoge Raad in een langlopende procedure over de huidige AB 1974 en de rechtmatigheid van de Conversieregeling Erfpacht 2017 en de voortgang en planning van het (vervolg)proces.

Zoals toegelicht in de commissievergadering ROG van 6 maart jl. hebben wij helaas de planning van het (vervolg)proces moeten aanpassen. Daarom informeren wij u in deze brief opnieuw met een aangepaste planning.

Aangepaste planning
In de afgelopen periode zijn wij geconfronteerd met een reeks onverwachte personele en juridische uitdagingen. Om de hoge standaard van kwaliteit en zorgvuldigheid te waarborgen, zien wij ons genoodzaakt de planning aan te passen. Wij zijn ervan overtuigd dat deze aanpassing van de planning uiteindelijk zal bijdragen aan een beter eindresultaat waarbij de belangen van de erfpachters zorgvuldig worden meegewogen.

Wij zijn zoals eerder gemeld voornemens een voorlopig besluit te nemen en dit voor te leggen aan uw raad in een procedure van wensen en bedenkingen. Op basis daarvan stellen wij de

definitieve Herziene AB 1974 vast en daarna vragen wij u om hier eveneens een besluit over te nemen.[1]
Wij verwachten dat we nog minstens tot en met het zomerreces nodig zullen hebben om de besluitvormingsdocumenten af te ronden. Naar verwachting kunnen we het voorlopige voorstel in het derde kwartaal van 2025 met u delen. De aangepaste planning betekent dat de wensen en bedenkingen procedure in het vierde kwartaal van 2025 zal plaatsvinden. Wij stellen u graag in de gelegenheid om een RIB te organiseren, indien gewenst, voorafgaand aan deze procedure. Wij begrijpen dat u wilt wachten met het organiseren van de RIB totdat u alle stukken heeft ontvangen. Het reactieverslag heeft u reeds ontvangen bij de raadsbrief van 18 februari jl. Zoals eerder aangegeven, ontvangt u het verantwoordingsverslag gelijktijdig met het voorlopige voorstel voor de Herziene AB 1974 en de financiële uitgangspunten. Wij zijn uiteraard bereid om het voorstel nader toe te lichten gezien de complexiteit van de materie.

Na de wensen en bedenkingen procedure zullen wij een definitief besluit nemen over de Herziene AB 1974. Vervolgens vragen wij u om hier eveneens een besluit over te nemen.[2]

Consequenties aangepaste planning
De aangepaste planning heeft geen negatieve consequenties voor erfpachters. De herziening van de AB 1974 is nodig omdat het eerste/huidige tijdvak van een aantal erfpachtrechten waarop de AB 1974 van toepassing zijn in 2025 eindigt. De erfpachtcanon wordt tegen het einde van het huidige tijdvak voor elk erfpachtrecht nog één keer opnieuw vastgesteld en wordt daarna jaarlijks gecorrigeerd met een vast percentage van 2% in verband met de inflatie. Zo sluiten de erfpachtvoorwaarden weer volledig aan op de actuele wet- en regelgeving en zorgen we voor meer voorspelbaarheid en duidelijkheid voor erfpachters.

Op grond van de huidige AB 1974 moeten erfpachters vóór de einddatum van een erfpachttijdvak schriftelijk in kennis worden gesteld van de nieuwe erfpachtvoorwaarden. Er geldt vervolgens een kennisgevingstermijn van twee jaar voordat de nieuwe voorwaarden van kracht worden voor de erfpachter. De nieuwe voorwaarden gaan derhalve pas in nadat twee jaren zijn verstreken, gerekend vanaf de datum van de schriftelijke kennisgeving.

Indien de gemeente pas ná de einddatum van het eerste tijdvak de nieuwe voorwaarden kennis geeft aan een erfpachter, dan blijven de huidige bepalingen van toepassing en kan de gemeente die pas weer wijzigingen na het tweede tijdvak, dus 50 jaar later. Dat is onwenselijk voor de gemeente en de erfpachters. Om die reden hebben wij op 22 oktober 2024 besloten om de herziene AB 1974 en de financiële uitgangspunten zoals die toen zijn vrijgegeven voor inspraak van toepassing te verklaren op de erfpachtrechten waarvan het huidige erfpachttijdvak eindigt voordat de Herziene AB 1974 definitief zijn vastgesteld door het college en de gemeenteraad.

---

[1] In de raadsbrief van 8 december 2023 hebben wij toegelicht dat na de dualisering van het gemeentebestuur het college formeel bevoegd is om de erfpachtvoorwaarden te wijzigen. Het college kan die bevoegdheid niet overdragen aan de gemeenteraad. De erfpachtvoorwaarden verwijzen voor de wijziging van die voorwaarden echter wel nog naar de gemeenteraad. Als alleen het college de herziene AB 1974 vaststelt, zou dit ertoe kunnen leiden dat de erfpachters de rechtsgeldigheid van de gewijzigde erfpachtvoorwaarden ter discussie stellen. Om deze discussie en eventueel daaruit voorvloeiende geschillen en risico's zoveel mogelijk te beperken, wordt in afwijking van de reguliere wijze van besluitvorming na het besluit door het college ook nog aan de raad verzocht om de erfpachtvoorwaarden vast te stellen.
[2] Verwezen wordt naar de toelichting in voetnoot 1.

De einddatum van het erfpachttijdvak verschilt per erfpachtrecht. In 2025 eindigt het huidige erfpachttijdvak van 7 erfpachtrechten. Deze erfpachters en hun eventuele hypotheekhouders zijn (op één erfpachter na) reeds in december 2024 door de gemeente bij aangetekende brief in kennis gesteld van de herziene AB 1974 en de aanstaande canonherziening die zal plaatsvinden op basis van de financiële uitgangspunten die in oktober 2024 zijn vrijgegeven voor inspraak. De herziene AB 1974 worden pas twee jaren na het tijdstip waarop de kennisgeving is uitgebracht, van kracht op deze erfpachtrechten.

Door de aangepaste planning zal de datum van de definitieve vaststelling van de Herziene AB 1974 opschuiven in tijd. Daardoor zullen er meer erfpachtrechten zijn waarbij het huidige erfpachttijdvak al eindigt voordat de definitieve vaststelling van de Herziene AB 1974 heeft plaatsgevonden. De gemeente heeft geïnventariseerd dat er 9 erfpachtrechten zijn waarvan het erfpachttijdvak eindigt in 2026. Ook op deze erfpachtrechten zal het college zo nodig de Herziene AB 1974 van toepassing verklaren die in oktober 2024 zijn vrijgegeven voor inspraak. Aan alle erfpachters op wie deze set van erfpachtvoorwaarden van toepassing wordt verklaard, zal later de mogelijkheid worden geboden om te kiezen voor de definitief vast te stellen voorwaarden.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	E. de Bie	**Datum**	18 februari 2025
E-mail	eric.de.bie@utrecht.nl	**Kenmerk**	30147865
Type brief	Voortgangsbrief	**Onderwerp**	Proces en reactieverslag herziene erfpachtvoorwaarden AB 1974
Bijlage(n)	3	**Beleidsveld**	Grondzaken

Geachte leden van de raad,

Op 22 oktober 2024 hebben we besloten de herziening van de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974, de voorgestelde financiële uitgangspunten en de herziening van de canon tegen het einde van het huidige tijdvak (hierna tezamen ook genoemd: Herziene AB1974), vrij te geven voor inspraak. U bent daarover geïnformeerd op 24 oktober 2024 via de Raadsbrief herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974.

De herziening van de AB 1974 is nodig omdat het eerste tijdvak binnenkort eindigt. De erfpachtcanon wordt nog één keer opnieuw vastgesteld en stijgt daarna jaarlijks met een vast percentage. Zo sluit het erfpachtsysteem beter aan op de huidige wet- en regelgeving en zorgen we voor meer voorspelbaarheid en duidelijkheid voor erfpachters.

In deze brief informeren wij u over de ingekomen reacties, de uitspraak van de Hoge Raad in een langlopende procedure over o.a. de rechtmatigheid van de Conversieregeling 2017 en de voortgang en planning van het (vervolg)proces.

Verloop van het proces
Vanaf 2022 is de gemeente bezig met de voorbereiding van de nieuwe algemene bepalingen voor de erfpachtrechten onder de AB1974 waarvan het vijftigjarige tijdvak gaat aflopen. De Herziene AB1974 (met financiële uitgangspunten) zijn in concept opgesteld. Erfpachters zijn in de gelegenheid gesteld zich over de te herziene erfpachtvoorwaarden uit te spreken. De inspraakperiode liep t/m 6 december en er zijn 122 zienswijzen ingediend (zie bijlage).

De reactieperiode
Wij hechten er groot belang aan dat erfpachters en belanghebbenden goed op de hoogte zijn van de gevolgen van de Herziene AB1974, dat zij hun input hebben kunnen geven en dat erfpachters zich op nieuwe bepalingen en de financiële gevolgen daarvan kunnen voorbereiden. Daarom hebben we afgelopen tijd diverse voorlichtings- en informatieavonden georganiseerd voor alle erfpachters. Ook zijn wij in dialoog met Stichting Erfpacht Belangen Utrecht (SEBU).

Tijdens deze bijeenkomsten hebben we in één op één gesprekken persoonlijk aan erfpachters voorlichting gegeven en hun vragen beantwoord. Bovendien hebben erfpachters schriftelijk hun vragen gesteld, hun zorgen geuit en suggesties gedaan. Hierdoor is een goed beeld ontstaan van eventuele zorgen en wensen van erfpachters (zie ook bijlage 1: reactieverslag).

Naar aanleiding van het reactieverslag bekijken wij of het conceptvoorstel herziene AB1974 nog moet worden aangepast. We zullen daarbij de zorgen, vragen en suggesties van erfpachters bij het besluit tot voorlopige vaststelling van de Herziene AB1974 afwegen. De afwegingen die we daarbij maken, zullen plaats krijgen in een verantwoordingsverslag. Het streven is om dit verantwoordingsverslag eind maart met u te delen, gelijktijdig met het voorlopige voorstel voor de herziene AB 1974.

Wij merken dat de aard en strekking van de ingekomen reacties grotendeels overeenkomt met die van de vorige reactieperiode. Daarom verwijzen wij u, vooruitlopend op het verantwoordingsverslag van de huidige reactieperiode naar het verantwoordingsverslag van de vorige reactieperiode (bijlage bij de eerdergenoemde raadsbrief van 24 oktober 2024). Het ligt in de lijn der verwachting dat dit verslag een goed beeld geeft van onze inhoudelijke reactie op de ingekomen reacties van de huidige reactieperiode.

Planning en besluitvorming
Wij zijn voornemens een voorlopig besluit te nemen en deze in een procedure van wensen en bedenkingen aan uw raad voor te leggen. Aan de hand van de uitkomsten daarvan stellen wij vervolgens de definitieve Herziene AB1974 vast en wordt u gevraagd deze eveneens vast te stellen.
Gezien de urgentie van tijdige besluitvorming, het complexe besluitvormingstraject en de agenda van uw raad en commissie, zouden wij u graag alvast willen meenemen in de planning.

Tijdige besluitvorming is van groot belang omdat de Herziene AB1974 in werking dienen te treden vanaf het moment dat het tijdvak van een erfpachtrecht eindigt. Vanaf 2026 eindigt voor een grote groep erfpachters het huidige tijdvak. Het is daarom noodzakelijk om ruim voor het einde van 2025 een definitief besluit te nemen over de nieuwe voorwaarden, zodat erfpachters weten waar ze aan toe zijn en zich hierop kunnen voorbereiden. Bovendien is er dan voldoende tijd voor de implementatie van de nieuwe voorwaarden.

Om besluitvorming en implementatie van de nieuwe erfpachtvoorwaarden in 2025 mogelijk te maken, is het noodzakelijk om eind maart de wensen en bedenkingen procedure te starten. De termijn voor het indienen van wensen en bedenkingen zou dan lopen tot halverwege april. Wij willen u graag in de gelegenheid stellen om voorafgaand aan de wensen en bedenkingen procedure een Raadsinformatiebijeenkomst te organiseren, vandaar dat wij nu ook alvast het reactieverslag met u delen. Als u daar behoefte aan heeft verzoeken wij u deze op uw RIB-avond van 25 maart 2025 in te plannen.

Zoals eerder aangegeven, ontvangt u het verantwoordings-verslag van de inspraakperiode vervolgens eind maart gelijktijdig met het voorlopige voorstel voor de herziene AB 1974.
Daarnaast zijn wij uiteraard bereid om het voorstel nader toe te lichten in een technische sessie gezien de complexiteit van de materie.

Na de wensen en bedenkingen procedure streven wij ernaar om voor de zomer een definitief besluit te nemen over de herziene erfpachtvoorwaarden. Om elk juridisch risico uit te sluiten en derhalve ter verkrijging van volledige (rechts)zekerheid, vragen wij u vervolgens om hier eveneens een besluit over te nemen.

De planning ziet er indicatief als volgt uit:

- *Indien gewenst RIB 25 maart: om de indieners van de zienswijzen te horen*
- Eind maart: raadsbrief start van de procedure wensen en bedenkingen
- Eind maart t/m begin april (minimaal 2 weken): termijn voor indienen wensen en bedenkingen
- Week na het meireces (uiterlijk 8 mei) reactie van het college op de binnengekomen wensen en bedenkingen
- Commissie ROG mei: inhoudelijke commissiebehandeling over verwerking binnengekomen wensen en bedenkingen
- Juni: eventueel raadsbehandeling voor indienen moties en amendementen die meegenomen kunnen worden in het definitieve collegebesluit + raadsvoorstel
- Voor het zomerreces: definitief collegebesluit over herziene AB 1974 + aanbieden raadsvoorstel
- Commissie ROG september: (procedurele) behandeling raadsvoorstel
- Oktober: raadsbesluit

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en hopen op uw medewerking voor het geschetste proces en planning om zodoende tijdig de Herziene AB1974 vast te kunnen stellen en vervolgens te implementeren.

Uitspraak Hoge Raad
Eerder bent u geïnformeerd over de rechtszaak die een aantal erfpachters en een belangenorganisatie (SEBU) tegen de gemeente hebben aangespannen over onder andere de rechtsgeldigheid van voorwaarden uit de AB 1974, de AB 1983 en de Conversieregeling Erfpacht 2017.

In de raadsbrief van 8 december 2023 heeft u kunnen vernemen dat alle vorderingen van de erfpachters en SEBU door zowel de Rechtbank als het Hof zijn afgewezen en dat de erfpachters hiertegen cassatieberoep hebben ingesteld.

De Hoge Raad heeft inmiddels op 20 december 2024 arrest gewezen in het cassatieberoep. Daarbij zijn alle klachten van de erfpachters en SEBU afgewezen. De procedure is hiermee na 6 jaar definitief afgerond.

Het arrest van de Hoge Raad en het arrest van het Hof Arnhem-Leeuwarden zijn vindt u bijgevoegd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Gemeente Utrecht
Reactieverslag
Overzicht van de binnengekomen reacties van erfpachters en belangenbehartigers gedurende de derde reactieperiode over de herziening AB 1974 en nieuwe canonvaststelling bij einde tijdvak

Versie: 12 februari 2025 (aangevuld)

Inhoudsopgave

Samenvatting 3
De reactieperioden 3
Reacties samengevat in reactiecategorieën 3
Aantal contactmomenten, reacties en erfpachtadressen 4
De reactiecategorieën 5
1. Inleiding 6
2. Verwerking van de reacties 8
3. Individuele reacties 10
3.1 Zorg over de betaalbaarheid 12
3.2 Wens voor meer financiële zekerheid en de vraag wat dit concreet financieel betekent 12
3.3 Wens voor meer voorspelbaarheid 12
3.4 Wens voor een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel 13
3.5 Wens om dezelfde voorwaarden te krijgen als AV 1989 of hetzelfde behandeld te worden als erfpachters met AV 1989 13
3.6 Opmerking het niet eens te zijn met het voorstel 13
3.7 Opmerking dat de afkoopsom nu te hoog wordt gevonden of niet betaald kan worden (onder het huidige tijdvak) 13
3.8 Opmerking dat de gemeente een zorgplicht heeft en erfpachters moet beschermen 14
3.9 Opmerking de huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk te vinden en/of te vinden dat er al genoeg betaald is voor de grond 14
3.10 Opmerking het oneens te zijn met de berekeningsmethodiek om de canon te bepalen 14
3.11 Opmerking alsnog gebruik te willen maken van het aanbod uit 2018 15
3.12 Opmerking zich niet gehoord te voelen door de gemeente en/of geen vertrouwen in de gemeente te hebben 15
3.13 Inhoudelijke (financiële) reactie op het voorstel 16
3.14 Overige reactie 16
3.15 Verhelderende vraag over het conceptvoorstel of persoonlijke basisinformatie 17
3.16 Vraag over afkoopregeling CRE2017 of AV1998 en/of verzoek voor indicatie afkoopsom 17
4 Reacties belangenbehartigers 18
4.1 Selectie van belangenbehartigers 18
4.2 Verslaglegging reacties van belangenbehartigers 18
4.3 Gedeelde reactiecategorieën per belangenbehartiger 19
4.4 Overzicht van de ontvangen correspondentie(s) per belangenbehartiger 20
BIJLAGE 1: Overzicht reacties erfpachtadressen 21
BIJLAGE 2: Ontvangen reacties van SEBU 56
BIJLAGE 3: Ontvangen reacties van Vereniging Eigen Huis 132
BIJLAGE 4: Ontvangen reacties van Rabobank 133
BIJLAGE 5: Ontvangen reacties van Notarissen & Ring 134
BIJLAGE 6: Overzicht reacties categorie onbekend 135
BIJLAGE 7: Overzicht reacties categorie niet-belanghebbende 136
BIJLAGE 8: Aanvullende reacties ontvangen ruim na de sluiting van de reactieperiode 137

Samenvatting

De reactieperioden

Dit document doet verslag van de reacties die de gemeente van erfpachters en belangenorganisaties in de (derde) reactieperiode heeft ontvangen, naar aanleiding van het conceptvoorstel voor de herziening van de Algemene Bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (AB 1974) en de nieuwe canonvaststelling bij einde van het eerste tijdvak dat bij collegebesluit d.d. 22 oktober 2024 is vrijgegeven voor inspraak. Bij brief van 24 oktober 2024 heeft de gemeente het conceptvoorstel bekend gemaakt en toegelicht aan erfpachters. Erfpachters hebben daarbij de gelegenheid gekregen om tot en met 6 december 2024 een inhoudelijke reactie te geven op het conceptvoorstel.

Dit document is nadrukkelijk geen inhoudelijke reactie van de gemeente op de reacties van erfpachters en belangenorganisaties. Een toelichting op reacties die al dan niet aanleiding zijn geweest om het voorstel (op punten) aan te passen, kunt u lezen in het verantwoordingsverslag.

Omdat de herziene erfpachtvoorwaarden voor AB 1974 en de canonvaststelling bij einde tijdvak waarschijnlijk op een vergelijkbare manier zullen worden toegepast voor erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1983 (AB 1983) van toepassing zijn, zijn ook erfpachters met AB 1983 uitgenodigd om te reageren op het conceptvoorstel van deze herziening. In totaal gaat het om ongeveer 1.300 erfpachtrechten waarop de AB 1974 en AB 1983 van toepassing zijn en waarbij de erfpachters ofwel jaarlijks canon betalen of hun canon voor het eerste tijdvak van 50 jaar hebben afgekocht.

Van de eerste en tweede reactieperiode (die plaatsvonden van respectievelijk november 2022 tot en met januari 2023, gevolgd door een rondetafelgesprek in maart 2023, en van december 2023 tot en met januari 2024) heeft de gemeente reeds in het reactieverslag d.d. 9 oktober 2024 verslag gedaan van de reacties die zij in die perioden heeft ontvangen.

In deze derde reactieperiode konden erfpachters en belangenbehartigers tot en met 6 december 2024 schriftelijk en/of tijdens een van de door de gemeente georganiseerde wijkspreekuren of inloopavonden (op 19, 21, 26 en 27 november 2024) reactie geven op het conceptvoorstel. De 9 schriftelijke reacties die de gemeente voorafgaand aan de reactieperiode van 21 augustus 2024 tot aan de start van de reactieperiode op 22 oktober 2024 (7 reacties) en na afloop van de reactieperiode van 7 december 2024 tot en met 13 december 2024 heeft ontvangen (2 reacties) zijn voor de transparantie ook meegenomen in dit verslag.
De reacties in dit document zijn gecategoriseerd per erfpachtadres. Erfpachters konden per erfpachtadres meerdere reacties meegeven. Elk erfpachtadres heeft in het overzicht een gelijke weging. Dit betekent dat in de weging elk specifiek inhoudelijk punt niet meer dan één keer per erfpachtadres wordt meegeteld. Wanneer iemand bijvoorbeeld drie keer hetzelfde specifieke inhoudelijke punt deelt, zal deze reactie voor dit erfpachtadres één keer meetellen in plaats van drie keer. Op deze manier voorkomen we dat een bepaalde reactie van een erfpachter een onevenredig zwaar gewicht krijgt in de einduitslag. De reacties zijn in het verslag geanonimiseerd, zodat deze niet herleidbaar zijn tot een specifiek persoon of adres. Voor de leesbaarheid van dit verslag schrijven we soms over een ‘erfpachtadres’ waarmee één erfpachtadres bedoeld wordt.

Reacties samengevat in reactiecategorieën

De gemeente heeft in bijlage 1 alle reacties 1 op 1 opgenomen. Voor de leesbaarheid van dit verslag vat de gemeente de reacties steeds kort en op hoofdlijnen (en daarmee per definitie niet geheel volledig) samen per reactiecategorie. De reactiecategorieën zijn als volgt bepaald: elke reactie met een overeenkomstige strekking die door meer dan één erfpachtadres is benoemd, is ondergebracht in één samenvattende reactiecategorie. In deze reactieperiode zijn hierin 16 reactiecategorieën onderscheiden. Sommige reactiecategorieën hebben qua strekking enige overlap.

Een groot aantal van de ontvangen reacties komt inhoudelijk overeen met de reacties die de gemeente in de vorige reactieperioden heeft ontvangen van erfpachters. Zo heeft een aantal erfpachteradressen - evenals in de eerste twee reactieperioden - zijn zorgen geuit over de betaalbaarheid van de canon, de wens gedaan om meer voorspelbaarheid en de wens om een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel.

Daarnaast zijn er reacties ontvangen die geen reactie bevatten op het concept voorstel, maar waarin enkel verhelderende vragen zijn gesteld over het conceptvoorstel en vragen over de huidige afkoopmogelijkheden of waarbij verzoeken zijn gedaan tot het berekenen van een individuele indicatie afkoopsom. Deze twee categorieën worden wel vermeld in de aantallen, maar zijn in bijlage 1 buiten beschouwing gelaten. De nummering van de reactiecategorie correspondeert met het nummer van de paragraaf onder Individuele Reacties waarin een samenvatting wordt gegeven van elke reactiecategorie.

Aantal contactmomenten, reacties en erfpachtadressen

In deze derde reactieperiode zijn er 160 contactmomenten met erfpachters geweest, waarin in totaal 122 erfpachtadressen een reactie hebben gegeven aan de gemeente. Ook deze laatste reactieperiode bleek voor veel mensen aanleiding was om zich (opnieuw) te oriënteren op de al bestaande mogelijkheid tot eeuwigdurende afkoop van hun erfpachtcanon en conversie naar de Algemene Voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989). Van de 122 erfpachtadressen hebben 101 erfpachtadressen 145 vragen gesteld die geen inhoudelijke reactie zijn op het concept voorstel. Van deze 145 vragen gaan 116 vragen over de afkoopregeling CRE2017 of AV1998 en/of een verzoek voor een indicatie afkoopsom. 29 van 145 vragen zijn verhelderende vragen over het conceptvoorstel of over persoonlijke basisinformatie van een erfpachter.

In deze reactieperiode zijn in totaal 43 inhoudelijke reacties op het conceptvoorstel binnengekomen behorend bij 21 erfpachtadressen (35 reacties) en 4 belangenbehartigers (8 reacties). Van de 122 erfpachtadressen die reageerden hebben 21 erfpachtadressen een inhoudelijke reactie gegeven op het conceptvoorstel en de financiële uitgangspunten. Van deze erfpachtadressen heeft 33% de erfpachtvoorwaarden AB 1974 en 67% de erfpachtvoorwaarden AB 1983. En van deze 21 erfpachtadressen zijn er 15 erfpachtadressen die hun canon voor het eerste tijdvak van 50 jaar hebben afgekocht en 6 erfpachtadressen die jaarlijks canon betalen.

De 21 erfpachtadressen die hun reactie hebben gegeven op de concept herziening AB 1974, benoemden in 35 reacties in totaal 16 te onderscheiden reactiecategorieën, waarvan 14 reactiecategorieën een inhoudelijke reactie zijn op de herziening. Deze 14 reactiecategorieën zijn in de 35 ontvangen reacties 65 keer genoemd door deze 21 erfpachtadressen. In de paragraaf hierna worden de 16 reactiecategorieën van de ontvangen reacties uiteengezet. Daarna volgt een overzicht waarin wordt aangegeven hoe vaak een reactiecategorie is genoemd.

Aan het eind van het verslag is een overzicht te vinden van alle geanonimiseerde reacties die gaan over de herziening AB 1974. Elk erfpachtadres heeft onder de noemer “erfpachtadres” een eigen nummer gekregen. Per reactie is met cijfers aangegeven welke reactiecategorieën zijn benoemd. De reacties over de herziening AB 1974, verhelderende vragen en vragen over de afkoopmogelijkheden zijn in de aantallen meegenomen.

Hetzij opgemerkt dat de gemeente gedurende de reactieperiode van 3 personen reacties heeft ontvangen waarbij bij 2 personen onbekend is of zij rechthebbenden zijn van enig erfpachtrecht en bij 1 persoon is duidelijk dat diegene geen rechthebbende is van enig erfpacht recht en daarmee niet-belanghebbende is. Desalniettemin zijn deze reacties voor de volledigheid toegevoegd in respectievelijk de bijlage “Overzicht reacties categorie onbekend” en de bijlage “Overzicht reacties categorie niet-belanghebbende”.

De gemeente heeft ook nadat de reactieperiode reeds een aantal maanden was gesloten, op 9 februari 2025 nog twee aanvullende reacties ontvangen van één erfpachtadres. Hoewel deze aanvullende reacties ver buiten de reactieperiode zijn ingezonden, zal de gemeente deze reacties voor de transparantie en volledigheid toevoegen in bijlage 8 bij dit reactieverslag.

De reactiecategorieën

De individuele reacties zijn in de volgende 16 reactiecategorieën te onderscheiden:

1. Zorg over de betaalbaarheid
2. Wens voor meer financiële zekerheid en de vraag wat dit concreet financieel voor mij betekent
3. Wens voor meer voorspelbaarheid
4. Wens voor een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel
5. Wens om dezelfde voorwaarden als AV 1989 of hetzelfde behandeld te worden als erfpachters met AV 1989
6. Opmerking het niet eens te zijn met het voorstel.
7. Opmerking dat de afkoopsom nu te hoog wordt gevonden of niet betaald kan worden (onder de huidige tijdvak)
8. Opmerking dat gemeente een zorgplicht heeft en erfpachters moet beschermen
9. Opmerking de huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk te vinden en/of te vinden dat er al genoeg betaald is voor de grond
10. Opmerking het oneens te zijn met de berekeningsmethodiek om de canon te bepalen
11. Opmerking alsnog gebruik te willen maken van het aanbod uit 2018
12. Opmerking zich niet gehoord te voelen door de gemeente en/of geen vertrouwen in de gemeente te hebben
13. Inhoudelijke (financiële) reactie op het voorstel
14. Overige reactie
15. Verhelderende vraag over conceptvoorstel of persoonlijke basisinformatie
16. Vraag over afkoopregeling CRE2017 of AV1998 en/of verzoek voor indicatie afkoopsom

Deze 16 reactiecategorieën zijn nader samen te vatten in de volgende hoofdcategorieën:

1. Reacties op de gepubliceerde uitgangspunten of het proces:
    a. Inhoudelijke reacties op parameters
    b. Reacties op de uitkomsten (o.a.: betaalbaarheid)
    c. Reacties op het principe (o.a.: er is al een keer grondwaarde betaald)
    d. Reacties over het proces/informatievoorzieningen
    e. Verhelderende vraag over het conceptvoorstel
2. Reacties met vragen over de huidige afkoopregeling (buiten het kader van de herziening AB 1974)

Zeven belangenorganisaties hebben in de vorige reactieperioden een reactie verzonden aan de gemeente. Ook in deze reactieperiode heeft de gemeente aan deze belangenorganisaties om hun reactie gevraagd. Naar aanleiding daarvan hebben vier van de zeven belangenorganisaties hun reacties gedeeld met de gemeente. Deze belangenorganisaties zijn Stichting Erfpacht Belangen Utrecht (SEBU), Vereniging van Notarissen te Utrecht & het Ringbestuur Midden-Nederland, Rabobank en Vereniging Eigen Huis. De reacties van deze belangenorganisaties zijn separaat van de reacties van erfpachters verwerkt in het hoofdstuk over de belangenorganisaties.

1. Inleiding

Dit verslag gaat over de reactieperioden met betrekking tot de herziening van de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (AB 1974). De AB 1974 gaan uit van tijdvakken van 50 jaar waarbinnen de vastgestelde voorwaarden gelden. Na die 50 jaar mag de gemeente de voorwaarden wijzigen (actualiseren), zodat de voorwaarden voldoen aan de huidige tijd. Van de eerste erfpachtrechten verloopt het tijdvak van 50 jaar de komende jaren.

Bij de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1983 (AB 1983) duurt het nog even voordat het eerste tijdvak van 50 jaar afloopt. Daarom worden deze Algemene bepalingen op een later moment gewijzigd. Omdat de AB 1974 en de AB 1983 inhoudelijk grotendeels overeenkomen, heeft de wijze van herziening van de AB 1974 die nu gekozen wordt waarschijnlijk ook effect op de herziening van de AB 1983. Het proces van de herziening AB 1974 is dus ook voor erfpachters met erfpachtrechten waarop de AB 1983 van toepassing zijn relevant.

De start van het participatieproces voor de herziening AB 1974 vond plaats in november 2022 waarbij middels een brief erfpachters met AB 1974 en AB 1983 zijn geïnformeerd over de komende herziening van de AB 1974. De gemeente heeft de erfpachters met AB 1974 en belangenorganisaties uitgenodigd om mee te praten/ hun mening te geven over de huidige erfpachtvoorwaarden. Dat gesprek heeft op 22 maart 2023 plaatsgevonden. Vervolgens zijn in een conceptvoorstel de financiële uitgangspunten voor de herziening en nieuwe canonvaststelling bij einde tijdvak uitgewerkt. Dit conceptvoorstel is in december 2023 gedeeld met erfpachters via een brief en met belangenbehartigers per mail waarin eenieder is uitgenodigd zijn/haar reactie kenbaar te maken.

De derde en tevens laatste reactieperiode vond plaats van 22 oktober 2024 tot en met 6 december 2024. Erfpachters zijn per brief en belangenbehartigers zijn per mail geïnformeerd over het complete conceptvoorstel voor de herziene AB 1974. Met erfpachters die hun zorgen uiten over hun persoonlijke situatie in relatie tot de betaalbaarheid is indien gewenst een afspraak op stadskantoor gemaakt. In de brief aan belangenbehartigers is aangeboden om indien gewenst een afspraak te maken voor een mondelinge toelichting en beantwoording van vragen.

De reacties zijn gecategoriseerd per erfpachtadres. Erfpachters konden per erfpachtadres meerdere reacties meegeven. Elk erfpachtadres heeft in het overzicht een gelijke weging. Dit betekent dat in de weging elke specifiek inhoudelijk punt niet meer dan één keer per erfpachtadres wordt meegeteld. Wanneer iemand bijvoorbeeld drie keer hetzelfde specifieke inhoudelijke punt deelt, zal deze reactie voor dit erfpachtadres één keer meetellen in plaats van drie keer. Op deze manier voorkomen we dat een bepaalde reactie van een erfpachter een onevenredig zwaar gewicht krijgt in de einduitslag. De reacties zijn in het verslag geanonimiseerd, zodat deze niet herleidbaar zijn tot een specifiek persoon of adres. Voor de leesbaarheid van dit verslag schrijven we soms over een ‘erfpachtadres’ waarmee één erfpachtadres bedoeld wordt.

Erfpachters en belangenorganisaties konden hun reactie in de derde reactieperiode op de volgende manieren delen:

- Per e-mail
- Per telefoon (team erfpacht is elke dag telefonisch bereikbaar en daarnaast was het mogelijk om een afspraak te maken voor een telefonisch spreekuur elke maandagmiddag en woensdagmiddag van 4 november 2024 t/m 4 december 2024)
- Per post
- Via de inloopavonden op 19 en 21 november 2024
- Via de wijkspreekuren op 26 en 27 november 2024

De eerste reactieperiode vond plaats van november 2022 tot en met maart 2023. De tweede reactieperiode liep van december 2023 tot en met januari 2024. De derde reactieperiode liep van 22 oktober 2024 tot en met 6 december 20224. De 9 schriftelijke reacties die de gemeente voorafgaand aan de reactieperiode van 21 augustus 2024 tot aan de start van de reactieperiode op 22 oktober 2024 (7 reacties) en na afloop van de reactieperiode van 7 december 2024 tot en met 13 december 2024 heeft ontvangen (2 reacties) zijn voor de transparantie ook meegenomen in dit verslag.

In totaal zijn er 155 contactmomenten geweest in derde reactieperiode (zie Tabel 1 op volgende pagina). Dit aantal ligt in lijn met het aantal contactmomenten in eerdere reactieperioden: 143 contactmomenten in de eerste reactieperiode en 145 contactmomenten in de tweede reactieperiode (zie Tabel 2 op volgende pagina).

122 erfpachtadressen hebben hun reactie of vraag gedeeld tijdens de derde reactieperiode. Hiervan hebben 21 erfpachtadressen hun reactie gegeven op de concept herziening AB 1974.
Voor veel erfpachters zijn de verstuurde brieven aanleiding geweest om zich (opnieuw) te verdiepen in de afkoopmogelijkheden van hun erfpachtrecht. Dit is terug te zien in de vragen die gesteld zijn via de mail en telefoon en de persoonlijke contactmomenten tijdens de inloopavonden en wijkspreekuren.

Leeswijzer
De gemeente heeft in bijlagen alle reacties 1 op 1 opgenomen. Voor de leesbaarheid van dit verslag vat de gemeente de reacties steeds kort en op hoofdlijnen (en daarmee per definitie niet geheel volledig) samen per reactiecategorie. Beoogd is de strekking van de reacties weer te geven en de sentimenten die leven een plaats te geven. De nummering van de reactiecategorie correspondeert met het nummer van de paragraaf onder Individuele Reacties waarin een samenvatting wordt gegeven van elke reactiecategorie.

2. Verwerking van de reacties

De meeste contactmomenten vonden plaats per mail (74%). Er zijn in totaal 115 mails binnengekomen. De contactmomenten buiten de reactieperioden zijn niet meegenomen in dit overzicht, met uitzondering van enkele reacties voor en na de reactieperiode die voor de transparantie ook zijn toegevoegd. De daaropvolgende meest toegepaste wijze van contact vond plaats per telefoon (1% buiten de spreekuren en 8% tijdens de spreekuren). De overige wijzen van contact vonden plaats middels de inloopavonden (8%) en de wijkspreekuren (8%) in november 2024. De reacties van de belangenorganisaties zijn te vinden in de bijlagen waarin alle reacties van de belangenorganisaties zijn toegevoegd. Ook zijn er naar aanleiding van een persoonlijke verzoeken van een drietal erfpachtadressen individuele afspraken op het stadskantoor gemaakt om hun erfpachtakte en het conceptvoorstel met financiële uitgangspunten nader toe te lichten en ieders vragen daarover te beantwoorden.

Er zijn 43 inhoudelijke reacties binnengekomen behorend bij 21 erfpachtadressen (35 reacties) en 4 belangenbehartigers (8 reacties). Persoonsgegevens in de reacties, zoals naam en adres, zijn geanonimiseerd. De binnengekomen individuele reacties zijn waar mogelijk gebundeld in reactiecategorieën. In de Inhoudelijke Toelichting is aangegeven of en op welke wijze de reacties aanleiding zijn geweest om het conceptvoorstel (op punten) aan te passen. In bijlage 1 zijn de individuele reacties in een tabel uiteengezet en in de kolom “Reactiecategorie” is aangegeven welke categorie van toepassing is.

Contactwijze	Contactmomenten Periode 3	Totaal % contactwijze
Mail	**115**	**74%**
Telefoon (buiten het spreekuur)	**1**	**1%**
Telefonische spreekuren	**13**	**8%**
Post	**0**	**0%**
Inloopavonden	**13**	**8%**
Wijkspreekuren	**13**	**8%**
Totaal aantal contactmomenten	**155**	**100%**

Tabel 1. Contactwijzen gedurende reactieperiode drie.

Contactwijze	Contactmomenten Periode 1	Contactmomenten Periode 2	Contactmomenten Periode 3	Totaal aantal contactmomenten	Totaal % contactwijze
Mail	117	78	**115**	**310**	**70%**
Telefoon (buiten het spreekuur)	16	17	**1**	**34**	**8%**
Telefonische spreekuren	n.v.t.	15	**13**	**28**	**6%**
Post	0	0	**0**	**0**	**0%**
Rondetafelgesprek	10	n.v.t.	**n.v.t.**	**10**	**2%**
Inloopavonden	n.v.t.	22	**13**	**35**	**8%**
Wijkspreekuren	n.v.t.	13	**13**	**26**	**6%**
Totaal aantal contactmomenten	**143**	**145**	**155**	**443**	**100%**

Tabel 2. Contactwijzen gedurende reactieperiode één, twee en drie.

Reactiecategorie 15 en 16 benoemen we in dit verslag wel in de totaaltabel bij individuele reacties zodat het aantal reacties zichtbaar is per reactiecategorie. Omdat deze specifieke twee reactiecategorieën geen inhoudelijke reacties zijn op het conceptvoorstel voor de financiële uitgangspunten voor de herziening van de AB 1974 en nieuwe canonvaststelling bij einde tijdvak, hebben we de tekstuele reacties weggelaten uit het totaaloverzicht in de bijlage.

Er zijn 2 erfpachtadressen die aangeven namens meerdere bewoners een reactie te schrijven. De gemeente kan niet controleren of er sprake is van rechtsgeldige vertegenwoordiging en heeft de reactie daarom niet zwaarder laten meetellen dan de reacties van andere erfpachtadressen. Het gaat om erfpachtadres 15 en erfpachtadres 18. In de reactie zelf is te lezen namens wie het erfpachtadres aangeeft te spreken.

Het zij opgemerkt dat de gemeente gedurende de reactieperiode van 3 personen reacties heeft ontvangen waarbij bij 2 personen onbekend is of zij rechthebbenden zijn van enig erfpachtrecht en bij 1 persoon is duidelijk dat diegene geen rechthebbende is van enig erfpacht recht en daarmee niet-belanghebbende is. Desalniettemin zijn deze reacties voor de volledigheid toegevoegd in respectievelijk de bijlage “Overzicht reacties categorie onbekend” en de bijlage “Overzicht reacties categorie niet-belanghebbende”.
Voor en tijdens deze derde reactieperiode ontving de gemeente wederom correspondentie van 1 persoon waarvan de reacties in het vorige reactieverslag in de categorie ‘Onbekend’ zijn opgenomen. Ondanks onze herhaalde nadrukkelijke verzoeken, ook in voorgaande reactieperiode, heeft de persoon ervoor gekozen zich niet uit te laten tot welk erfpachtrecht hij was gerechtigd. Omdat de recente correspondenties overeenkwamen met de inhoud en strekking van de reacties die door deze persoon eerder zijn verstuurd en welke reeds opgenomen zijn in het vorige reactieverslag onder de categorie ‘Onbekend’, is ervoor gekozen de nieuw binnengekomen reacties van deze persoon niet op te nemen in dit verslag maar enkel het gesprek te vermelden en te verwijzen voor de inhoud naar eerdere reacties.

Van 2 personen waarvan we een reactie ontvingen, is bekend dat diegenen niet-belanghebbende zijn. Deze reactie is niet opgenomen in de bijlage “Overzicht reacties categorie niet-belanghebbende”.

De gemeente heeft ook nadat de reactieperiode reeds een aantal maanden was gesloten, op 9 februari 2025 nog twee aanvullende reacties ontvangen van één erfpachtadres. Hoewel deze aanvullende reacties ver buiten de reactieperiode zijn ingezonden, zal de gemeente deze reacties voor de transparantie en volledigheid toevoegen in bijlage 8 bij dit reactieverslag.

3. Individuele reacties

Van de 21 erfpachtadressen die een reactie op het voorstel hebben gedeeld heeft hebben 7 de erfpachtvoorwaarden AB 1974 en 14 erfpachtadressen de erfpachtvoorwaarden AB 1983.

In alle reacties zijn 16 reactiecategorieën te onderscheiden. De reactiecategorieën en het aantal keer dat dit per erfpachtadres genoemd is, is opgenomen in de hierna getoonde Tabel 3. Per erfpachtadres kunnen meerdere reactiecategorieën genoemd zijn, zie de daaropvolgende Tabel 4 op de volgende pagina. In onderstaande paragrafen wordt in de tekst aangegeven hoeveel erfpachtadressen de reactiecategorie genoemd heeft. Het kan daardoor zo zijn dat eenzelfde erfpachtadres in bijvoorbeeld reactiecategorie 1, 2, 3, 8 en 11 voorkomt. Voor de leesbaarheid van dit verslag schrijven we in de komende paragrafen ‘erfpachtadres’ waarmee één erfpachtadres bedoeld wordt.

Reactiecategorie “Wens om te kunnen blijven afkopen en/of gebruik kunnen maken van CRE2017” en “Wens om te kunnen reageren op het conceptvoorstel” zijn in deze reactieronde niet benoemd en daarom weggelaten uit het overzicht. Reactiecategorie 11 “Opmerking alsnog gebruik te willen maken van het aanbod uit 2018” is in deze reactieperiode als aparte categorie toegevoegd aan het reactieoverzicht. De reactiecategorie 12 “Opmerking zich niet gehoord te voelen door de gemeente” is aangevuld met “en/of geen vertrouwen in de gemeente te hebben”.

Categorie #	Reactiecategorie	Aantal keer categorie genoemd	% categorie genoemd
1	Zorg over de betaalbaarheid	16	8%
2	Wens voor meer financiële zekerheid en de vraag wat dit concreet financieel voor mij betekent	1	0%
3	Wens voor meer voorspelbaarheid	4	2%
4	Wens voor een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel	3	1%
5	Wens om dezelfde voorwaarden als AV 1989 of hetzelfde behandeld te worden als erfpachters met AV 1989	1	0%
6	Opmerking het niet eens te zijn met het voorstel.	2	1%
7	Opmerking dat de afkoopsom nu te hoog wordt gevonden of niet betaald kan worden (onder het huidige tijdvak)	8	4%
8	Opmerking dat gemeente een zorgplicht heeft en erfpachters moet beschermen	4	2%
9	Opmerking de huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk te vinden en/of te vinden dat er al genoeg betaald is voor de grond	3	1%
10	Opmerking het oneens te zijn met de berekeningsmethodiek om de canon te bepalen	3	1%
11	Opmerking alsnog gebruik te willen maken van het aanbod uit 2018	3	1%
12	Opmerking zich niet gehoord te voelen door de gemeente en/of geen vertrouwen in de gemeente te hebben	4	2%
13	Inhoudelijke (financiële) reactie op het voorstel	3	1%
14	Overige reactie	10	5%
15	Verhelderende vraag over conceptvoorstel of persoonlijke basisinformatie	29	14%
16	Vraag over afkoopregeling CRE2017 of AV1998 en/of verzoek voor indicatie afkoopsom	116	55%
Totaal aantal genoemde reactiecategorieën		**205**	**100%**

Tabel 3. Reactiecategorieën die benoemd zijn in de derde reactieperiode.

Overzicht erfpachtadressen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	Benoemde reactiecategorieën
Erfpachtadres 1											x					x	11,16
Erfpachtadres 2	x						x	x			x						1,7,8,11
Erfpachtadres 3	x		x								x						1,3,11
Erfpachtadres 4	x		x				x	x	x	x		x		x		x	1,3,7,8,9,10,12,14,16
Erfpachtadres 5	x		x												x	x	1,3,15,16
Erfpachtadres 6	x	x		x		x	x					x	x	x	x	x	1,2,4,6,7,12,13,14,15,16
Erfpachtadres 7	x															x	1,16
Erfpachtadres 8	x													x			1,14
Erfpachtadres 9	x						x									x	1,7,16
Erfpachtadres 10	x		x	x										x			1,3,4,14
Erfpachtadres 11							x										7
Erfpachtadres 12	x									x			x				1,10,13
Erfpachtadres 13														x	x		14,15
Erfpachtadres 14														x	x		14,15
Erfpachtadres 15	x			x										x		x	1,4,14,16
Erfpachtadres 16	x														x	x	1,15,16
Erfpachtadres 17														x	x	x	14,15,16
Erfpachtadres 18	x				x	x	x	x	x			x		x			1,5,6,7,8,9,12,14
Erfpachtadres 19	x						x					x		x			1,7,12,14
Erfpachtadres 20	x						x										1,7
Erfpachtadres 21	**x**							**x**	**x**	**x**			**x**				**1,8,9,10,13**

Tabel 4. *Reactiecategorieën die benoemd zijn in de derde reactieperiode, per erfpachtadres.*

3.1 Zorg over de betaalbaarheid

In totaal zijn vanuit zestien erfpachtadressen zorgen geuit over de betaalbaarheid van de canon bij herziening tegen het einde van het huidige tijdvak.
Eén Erfpachtadres heeft toegelicht dat de aankoopprijs ten tijde van de aankoop, al hoog gegrepen was voor hem. Vanwege persoonlijke omstandigheden in het verleden heeft hij financiële zorgen gekend. Erfpachter heeft aangegeven dat hij een aflossingsvrije hypotheek heeft op zijn woning. Daarnaast heeft erfpachter meegedeeld dat hij een opbouw heeft gerealiseerd op de 2e verdieping van zijn woning en deze sinds 2010 verhuurt. De financiële middelen om de canon af te kopen zegt erfpachter nooit te hebben gehad. Erfpachter heeft verder aangegeven dat hij vanwege zijn leeftijd (65 jaar) en de restschuld op zijn huidige hypotheek, niet in aanmerking komt voor een nieuwe of aanvullende lening bij de bank.
Een ander erfpachtadres heeft zijn zorgen over de betaalbaarheid van de canon in meerdere reacties aan de gemeente geuit. Volgens dit erfpachtadres zou hij op basis van (door erfpachter zelfgemaakte) berekeningen van de nieuwe canon na de herziening einde tijdvak, niet zonder enige financiële ondersteuning in zijn woning kan blijven wonen. Deze nieuwe canon die erfpachter heeft berekend op basis van het conceptvoorstel, zou nog hoger uitvallen dan de canon op grond van de CRE 2017. De canon op basis van de CRE 2017 is volgens erfpachter al onbetaalbaar voor hem.
Een volgend erfpachtadres heeft in zijn reactie toegelicht dat een stijging van zijn canon van 112 euro per jaar naar een canon van 13.000 euro per jaar, voor hem onbetaalbaar wordt omdat hij een WIA-uitkering heeft.
Een ander erfpachtadres heeft in twee separate reacties meegegeven dat hij door persoonlijke en financiële omstandigheden in het verleden nooit heeft kunnen afkopen. Erfpachter heeft aangegeven te zijn geschrokken van de afkoopsom die in de afgelopen jaren enorm is gestegen. Vanwege zijn hoge leeftijd vreest deze erfpachter dat de nieuwe canon voor hem onbetaalbaar wordt en dat hij in een persoonlijk faillissement raakt en gedwongen zal worden om zijn woning te verkopen.
Eén Erfpachtadres heeft in zijn reactie gezegd dat hij ervoor vreest dat hij in de nabije toekomst maandelijks duizenden euro's of een eenmalig bedrag van tienduizenden euro's aan canon zal moeten betalen. Dit zijn bedragen waarvan erfpachter zegt dat hij niet heeft als pensioengerechtigde. Hij is bang dat hij daardoor zijn woning moet verkopen.
Eén Erfpachtadres heeft tijdens een van de wijkspreekuren aangegeven dat hij als alleenstaande ouder van drie kinderen een aflossingsvrije hypotheek heeft, en momenteel ongeveer 11 euro per jaar betaalt op grond van zijn erfpachtvoorwaarden. Dit erfpachtadres maakt zich zorgen over de betaalbaarheid van de canon na het einde van het huidige tijdvak.
Eén Erfpachtadres heeft vermeld dat zij sinds het overlijden van haar echtgenoot in 2007, een klein pensioen heeft en daardoor problemen heeft gehad met het betalen van haar canon. Door een betalingsregeling met de debiteurenafdeling van de gemeente, kon zij de canon blijven betalen heeft erfpachter aangegeven. Een ander erfpachtadres heeft meegedeeld dat zij in 2018 al geen financiering kon krijgen voor de afkoopsom uit de introductieperiode van de CRE 2017. Voor een financiering van de afkoopsom in 2023, kon zij eveneens geen financiering krijgen bij haar bank. Zij heeft op basis van zelfgemaakte berekeningen gesteld dat haar afkoopsom vanaf eind 2025 tot juli 2027 (einde van haar tijdvak) met ruim EUR 114.000 zal stijgen. Erfpachter maakt zich daarom zorgen over de betaalbaarheid van de canon.
Eén Erfpachtadres geeft aan een canonstijging van 67% te verwachten. Erfpachter heeft dit toegelicht met berekeningen waarbij hij zijn huidige WOZ-waarde en de financiële uitgangspunten uit het conceptvoorstel heeft toegepast. De erfpachter vindt dat deze stijging niet in verhouding staat tot de huidige rekenmethode. Hij zegt geen rekening met deze canonstijging te hebben gehouden bij de aankoop van zijn woning.

3.2 Wens voor meer financiële zekerheid en de vraag wat dit concreet financieel betekent

In deze reactieperiode was er één erfpachtadres dat (in meerdere separate reacties aan de gemeente) de wens heeft uitgesproken voor meer financiële zekerheid. Dit erfpachtadres heeft daarbij aangegeven dat hij graag wil weten wat zijn nieuwe canon concreet wordt na het einde van zijn huidige tijdvak. Erfpachter heeft gezegd dat het hem onzeker maakt dat de gemeente hem niet kan vertellen wat dat bedrag concreet wordt voor hem. Erfpachter heeft om die reden zelf berekeningen gemaakt van wat zijn canon mogelijk wordt na het einde van het tijdvak en ter beoordeling aan de gemeente voorgelegd.

3.3 Wens voor meer voorspelbaarheid

Vier erfpachtadressen hebben in hun reacties de wens geuit voor meer voorspelbaarheid. In de reacties van deze vier erfpachtadressen hebben zij toegelicht dat zij vanwege persoonlijke

omstandigheden in het verleden, financieel nooit in staat waren om de canon toen af te kopen. Deze erfpachtadressen hebben alle aangegeven dat zij de hoge stijging van de afkoopsom in de afgelopen jaren, niet hebben zien aankomen. Zij hebben allen de behoefte om te weten wat de hoogte van hun canon en/of afkoopsom wordt na het einde van het huidige tijdvak. Omdat de gemeente daarop geen concreet antwoord kan geven voelen zij zich onzeker. Zij vrezen dat de afkoopsom (evenals de voorgaande jaren) enorm zal stijgen. Deze 4 erfpachtadressen maken zich grote zorgen over de hoogte van hun canon of afkoopsom na het huidige tijdvak. Zij hebben de gemeente daarom gevraagd om meer voorspelbaarheid in de ontwikkeling van de canon.

3.4 Wens voor een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel

Drie erfpachtadressen hebben in hun reactie de wens gedaan voor een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel.
Eén erfpachtadres heeft in zijn reactie de gemeente verzocht om het conceptvoorstel aan te passen op een manier die eerlijk en draaglijk is.
Een ander erfpachtadres heeft over zijn bezoek aan een van de wijkspreekuren aangegeven dat hij toen geen concrete informatie over de hoogte van de nieuwe canon heeft gekregen, waardoor hij zich veel zorgen maakt of hij de nieuwe canon kan financieren. Hij heeft de gemeente verzocht om aan te geven op welke manier ervoor wordt gezorgd dat zijn nieuwe canon na het huidige tijdvak, redelijk en billijk is.
Eén erfpachtadres - dezelfde erfpachter die de wens heeft geuit voor meer financiële zekerheid, opgenomen in de reactiecategorie onder paragraaf 3.2 - heeft in twee separate reacties aan de gemeente gesteld dat het conceptvoorstel en de financiële uitgangspunten voor de canonherziening einde tijdvak niet helemaal 100% redelijk en billijk en gerechtvaardigd zijn. Deze erfpachter meent dat het conceptvoorstel nog slechter is dan de CRE 2017 en heeft de gemeente verzocht om een financiële maatwerkoplossing per erfpachter te bieden.

3.5 Wens om dezelfde voorwaarden te krijgen als AV 1989 of hetzelfde behandeld te worden als erfpachters met AV 1989

Er is één erfpachtadres dat in zijn reactie de wens heeft geuit om – zonder afkoop- dezelfde voorwaarden te krijgen als de bewoners in zijn buurt (in de zgn. “vlek 26/29”) die een erfpachtrecht hebben waarop de AV 1989 van toepassing zijn. Dit erfpachtadres heeft als een van de te nemen maatregelen voorgesteld dat de gemeente de AV 1989 op álle erfpachtrechten in de zgn. “Vlek 26/29” (met name de erfpachtrechten die destijds zijn uitgegeven met erfpachtvoorwaarden AB 1983) van toepassing verklaart.

3.6 Opmerking het niet eens te zijn met het voorstel

Twee erfpachtadressen hebben in hun reacties gezegd het niet eens te zijn met het conceptvoorstel. Eén van deze erfpachtadressen heeft daarbij aangegeven twijfels te hebben of het conceptvoorstel wel beter is dan de CRE 2017 en verwees daarvoor onder andere naar de financiële uitgangspunten bij het conceptvoorstel. Met name door de voorgestelde jaarlijkse indexatie van de canon van 2% zou er geen sprake van een eeuwigdurend vast jaarlijks canonbedrag. Daarnaast is deze erfpachter het er niet mee eens dat de ingroeiregeling uit het huidige conceptvoorstel is gelaten.
Het andere erfpachtadres – hetzelfde erfpachtadres dat als enige een reactie in de reactiecategorie onder paragraaf 3.5 heeft gegeven - heeft vermeld dat hij en andere bewoners in zijn buurt, het conceptvoorstel volledig afkeuren indien dat conceptvoorstel ook voor de toekomstige herziening van de AB 1983 zal gelden. Volgens dit erfpachtadres dreigt het conceptvoorstel het gevolg te hebben dat hij en andere bewoners in zijn buurt worden opgezadeld met exorbitante hoge lasten terwijl zij bij de eerste uitgifte van hun erfpachtrecht al de grondwaarde volledig hebben betaald.

3.7 Opmerking dat de afkoopsom nu te hoog wordt gevonden of niet betaald kan worden (onder het huidige tijdvak)

Er zijn in totaal acht erfpachtadressen die in hun reactie een opmerking hebben gemaakt over de hoogte van de afkoopsom onder de CRE 2017. Deze is volgens hen te hoog en/of onbetaalbaar.
Eén erfpachtadres heeft daarbij vermeld dat hij een verdrievoudiging van de afkoopsom in zo’n korte tijd ongelofelijk vindt, mede gelet op de omstandigheden dat hij slechts een WIA-uitkering heeft en van de gemeente duurdere energie zou hebben moeten afnemen. Uit zijn reactie kwam naar voren dat voor hem de wanhoop nabij is.
Een ander erfpachtadres heeft eveneens gewezen op de enorme stijging van zijn afkoopsom. Vanwege persoonlijke omstandigheden heeft deze erfpachter de canon nooit eerder kunnen afkopen.

Deze erfpachter heeft aangegeven dat hij vanwege zijn pensioenleeftijd en persoonlijke situatie geen financiering kan krijgen voor de huidige afkoopsom onder de CRE2017.
Eén erfpachtadres heeft toegelicht dat hij en zijn partner reeds een zeer hoge leeftijd hebben bereikt. Het spaarsaldo waarover zij thans beschikken, is volgens erfpachter niet toereikend om de canon te kunnen afkopen.
Een volgend erfpachtadres heeft te kennen gegeven dat hij het conversieaanbod uit de introductieperiode van de CRE 2017 niet heeft geaccepteerd omdat hij de afkoopsom toen te hoog vond. Bovendien kwam erfpachter toen ook niet in aanmerking voor een lening bij de bank. Vastklikken toentertijd was ook geen optie omdat het over de laatste 10 jaar van het eerste erfpachttijdvak bijna meer dan EUR 40.0000 voor hem zou kosten. De indicatie afkoopsom die erfpachter in 2024 heeft ontvangen, is volgens erfpachter al helemaal niet te betalen. 1 Erfpachtadres heeft in zijn reactie toegelicht dat hij met zijn huidige middelen en in zijn huidige situatie en omstandigheden de afkoopsom niet kan betalen of vastklikken. Erfpachter heeft gezegd dat hij bij hypotheekverstrekkers heeft geïnformeerd naar de mogelijkheden om zijn bestaande hypotheek te verhogen of een extra lening te krijgen, maar dat dat niet mogelijk bleek te zijn.

3.8 Opmerking dat de gemeente een zorgplicht heeft en erfpachters moet beschermen

Vier erfpachtadressen hebben in hun reacties de opmerking gemaakt dat de gemeente een zorgplicht heeft en haar erfpachters moet beschermen.
Volgens één erfpachtadres kan erfpachter door zijn leeftijd en pensioensituatie geen financiering krijgen voor de huidige afkoopsom onder de CRE 2017. Wachten tot het einde van het huidige erfpachttijdvak (2034) zal volgens dit erfpachtadres betekenen dat het afkoopbedrag weer zal oplopen. Erfpachter vreest dat hij daardoor in financiële problemen komt. De gemeente dient volgens dit erfpachtadres zorg te dragen voor de bestaanszekerheid en bescherming van burgers.
Een ander erfpachtadres heeft aangegeven dat de gemeente hem nooit heeft gewezen op het gevaar van de enorme stijging van de afkoopsom. Volgens dit erfpachtadres hebben hij en zijn partner een AOW-uitkering. Door de sterk gestegen en stijgende afkoopsom zegt erfpachter op een persoonlijk faillissement af te gaan stevenen en wordt hij gedwongen om zijn woning te verkopen. De gemeente heeft naar de mening van deze erfpachter een zorgplicht om hem te beschermen.
Eén erfpachtadres heeft in zijn reactie gezegd dat de gemeente een zorgplicht heeft om haar inwoners te beschermen, vooral in een tijd waarin de betaalbaarheid van wonen al onder druk staat.
Eén erfpachtadres geeft aan dat het niet zo kunnen zijn dat het gemeentebeleid leidt tot financiële problemen van een inwoner, waardoor deze inwoner zou moeten verhuizen.

3.9 Opmerking de huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk te vinden en/of te vinden dat er al genoeg betaald is voor de grond

Drie erfpachtadressen hebben aangegeven dat zij de huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk vinden en dat zij al genoeg hebben betaald voor de grond. Daarbij heeft één erfpachtadres toegelicht dat hij als erfpachter met AB1983 voorwaarden, al volledig de grondprijs heeft betaald omdat hij bij de eerste uitgifte van zijn erfpachtrecht de canon heeft afgekocht. Volgens dit erfpachtadres, wijkt de AB1983 in financieel opzicht niet af van de AV1989 die zijn buren hebben. Onder beide voorwaarden is de grondprijs bij de eerste uitgifte namelijk betaald. Het betreft dezelfde erfpachter die de wens heeft gedaan om dezelfde voorwaarden (AV1989) als zijn buren te krijgen, opgenomen in reactiecategorie onder paragraaf 3.5.
Eén erfpachtadres stelt in zijn reactie voor om te stoppen met erfpacht en de canon om te zetten in een vorm van een opstal, gebonden overdraagbare lening, waarbij de grond maandelijks wordt afbetaald. Dit erfpachtadres geeft aan dat de omgevingswet voor de gemeente voldoende middelen zou moeten bieden om invloed uit te oefenen. Volgens dit erfpachtadres zit niemand op erfpacht te wachten en zou afschaffen de beste keuze zijn. Ook geeft dit erfpachtadres aan dat de capaciteit voor erfpacht bij afschaffing kan worden ingezet voor zaken als nieuwbouw en ontwikkeling. Dit erfpachtadres vraagt zich ook af of het huidige voorstel met jaarlijkse indexatie eerlijk en betaalbaar is voor de huidige erfpachters.

3.10 Opmerking het oneens te zijn met de berekeningsmethodiek om de canon te bepalen

Er zijn drie erfpachtadressen die in hun reactie hebben vermeld het niet eens te zijn met de berekeningsmethodiek ter bepaling van de canon tegen het einde van het eerste tijdvak.
Eén erfpachtadres heeft toegelicht dat de gemeente ten onrechte de WOZ-waarde hanteert bij de berekening van de canon. Volgens erfpachter is zijn woning namelijk ca. €100.000 minder waard dan een vergelijkbare woning waarvan de erfpacht wel is afgekocht, hetgeen niet tot uiting komt in zijn

WOZ-waarde. Elk jaar zou erfpachter bezwaar hebben gemaakt tegen de WOZ-beschikking. Erfpachter meent dat hij daardoor ook honderden euro's per jaar te veel aan OZB betaalt.
Het andere erfpachtadres heeft vermeld dat het hanteren van de WOZ-waarde bij de herziening van de canon tegen het einde van het tijdvak, leidt tot een onacceptabele en een onbetaalbare stijging van de woonlasten. Daarnaast heeft deze erfpachter aangegeven dat de gemeente geheel voorbij aan de gevolgen van de (door niemand verwachte) enorme stijging van de grond- en huizenprijzen door af te zien van de ingroeiregeling en alleen depreciatie toe te passen. Volgens erfpachter dient de gemeente de koppeling met de WOZ-waarde los te laten vanwege de buitenproportionele stijgingen die in de WOZ- waarde hebben plaatsgevonden. Verder heeft erfpachter voorgesteld om niet de depreciatie boven de ingroeiregeling te kiezen, aangezien erfpachters met een klein inkomen daardoor disproportioneel worden benadeeld omdat zij weinig tijd hebben zich voor te bereiden op de enorme stijging van hun canon. Door het ontbreken van een ingroeiregeling stelt erfpachter dat zij minder tijd heeft om een alternatieve woning te vinden in de huidige zwaar overspannen woningmarkt.
Eén erfpachtadres vindt de WOZ-waarde geen betrouwbare en/of eerlijke bron om de erfpachtcanon te bepalen. Zeker niet omdat de canon ook jaarlijks wordt geïndexeerd met 2%. Volgens dit erfpachtadres zou de waardebepaling op basis van vierkante meters grond een eenvoudige en eerlijkere manier zijn. Ook geeft dit erfpachtadres aan dat de bepaling van de WOZ-waarde met de grondquotetabel niet inzichtelijk is. Het is volgens dit erfpachtadres niet te achterhalen hoe de gemeente tot een actuele WOZ-waardebepaling kan komen.

3.11 Opmerking alsnog gebruik te willen maken van het aanbod uit 2018

Drie erfpachtadressen hebben aangegeven gebruik te willen maken van het CRE 2017 aanbod uit de introductieperiode. Eén erfpachtadres heeft als reden daarvoor aangegeven dat hij de brieven met het aanbod in 2018 niet heeft ontvangen omdat hij pas in april 2018 het erfpachtrecht heeft verkregen. Omdat erfpachter later erachter is gekomen dat het aanbod uit de introductieperiode heel aantrekkelijk was, gaf hij aan dat hij daar wel gebruik van zou hebben gemaakt als hij daarvan had geweten. Erfpachter heeft de gemeente gevraagd of hij alsnog met terugwerkende kracht van het CRE 2017 aanbod uit de introductieperiode gebruik kan maken.
Het andere erfpachtadres heeft als reden aangevoerd dat hij in het verleden tot tweemaal toe niet over informatie over de toekomstige ontwikkeling en de stijging van zijn erfpachtcanon beschikte, waardoor hij het afkopen van de canon destijds niet in de aankoopprijs van zijn woning heeft meegewogen en ook niet op het eerste aanbod tot afkoop van de canon onder de CRE 2017 is ingegaan. Erfpachter heeft gevraagd waarom er geen mogelijkheid bestaat om op die keuzes terug te komen.
Eén erfpachtadres heeft aangegeven graag als spijtoptant gebruik te willen maken van het CRE 2017 aanbod uit de introductieperiode 2018.

3.12 Opmerking zich niet gehoord te voelen door de gemeente en/of geen vertrouwen in de gemeente te hebben

Vier erfpachtadressen hebben in hun reacties aangegeven dat zij zich niet gehoord voelen door de gemeente en/of dat zij geen vertrouwen meer hebben in de gemeente.
Eén erfpachtadres stelt dat hij door de beoogde herziening een zeer onzekere toekomst tegemoet gaat. Dit erfpachtadres heeft in een nadere reactie nog aangegeven dat hij dat gesprek tijdens een van de wijkspreekuren zinloos vond omdat hij geen concreet antwoord kreeg over het nieuwe canonbedrag.
Een ander erfpachtadres stelde dat hij nooit heeft kunnen bevroeden dat de afkoopsom en canon tot zulke hoogten konden stijgen en dat deze ook nog elk jaar opgehoogd kunnen worden tot in de eeuwigheid. Erfpachter heeft aangegeven dat hij er altijd vertrouwen in had dat dat wel goed zou komen omdat hij een erfpacht heeft bij de gemeente, en niet bij een particulier. Naar zijn mening blijkt de gemeente niet de betrouwbare bloot eigenaar die hij had mogen verwachten van een zorgvuldig bestuur.
Eén erfpachtadres heeft in zijn reactie aangegeven dat hij zou hebben vernomen dat de gemeente op een gevoelloze en respectloze manier zou hebben gereageerd op alle zorgen die hij en andere erfpachters hebben geuit over de betaalbaarheid van de canon. Volgens deze erfpachter kan de gemeente het wantrouwen van erfpachters herstellen door de verschillende erfpachtvoorwaarden in zijn buurt (de zgn. "vlek 26/29"), recht te trekken. Deze erfpachter heeft gevraagd om dezelfde voorwaarden te krijgen als de erfpachters met AV1989 (zie de reactiecategorie onder paragraaf 3.5).
Eén erfpachtadres heeft in zijn reactie vermeld het gevoel te hebben dat hij door de gemeente wordt "afgestraft" met de huidige hoge afkoopsommen, omdat hij niet in staat was om af te kopen en ervoor

heeft gekozen om zijn huidige (lagere) erfpachtcanon te blijven betalen tot het einde van zijn huidige tijdvak (april 2027). Deze erfpachter heeft daarnaast gevraagd naar het proces van de definitieve vaststelling door het college en de gemeenteraad. In dat kader heeft erfpachter tevens gevraagd op welke datum het conceptvoorstel aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd en of het mogelijk is dat hij de vergadering van de gemeenteraad kan bijwonen.

3.13 Inhoudelijke (financiële) reactie op het voorstel

In totaal hebben er drie erfpachtadressen een inhoudelijke financiële reactie gegeven op het conceptvoorstel. Hetzij opgemerkt dat de reacties van deze erfpachtadressen qua inhoud een overlap hebben met reactiecategorie “Opmerking het oneens te zijn met de berekeningsmethodiek om de canon te bepalen” en daarom ook zijn vermeld in paragraaf 3.10.
Eén erfpachtadres heeft in zijn reactie erop gewezen dat de financiële uitgangspunten voor de herziening van de canon onder andere bepalen dat er een jaarlijkse inflatiecorrectie/indexering van de canon plaatsvindt. Volgens erfpachter brengt dat financiële uitgangspunt met zich mee dat het conceptvoorstel voor hem nadeliger uitpakt dan de CRE 2017. De jaarlijkse canon onder de CRE 2017 (indien deze wordt vastgeklikt) komt namelijk eeuwigdurend vast te staan, in tegenstelling tot het conceptvoorstel. In het conceptvoorstel is bepaald dat er een jaarlijkse indexatie van 2% van de canon plaatsvindt. Erfpachter zegt dat hij daardoor op de langere termijn (30 jaar en langer) veel meer gaat betalen voor zijn erfpachtgrond. Erfpachter heeft verder een opmerking gemaakt over het feit dat de ingroeiregeling niet in het huidige conceptvoorstel is opgenomen, en dat er volgens het conceptvoorstel geen tienjaarlijkse canonherziening meer plaatsvindt. Erfpachter is van mening dat deze twee punten meegenomen hadden moeten worden in het conceptvoorstel, of in ieder geval in overweging moeten worden genomen.
Het andere erfpachtadres heeft in zijn reactie gesteld dat de gemeente, door in dit conceptvoorstel af te zien van de ingroeiregeling, geheel voorbij gaat aan de gevolgen van de door niemand verwachte enorme stijging van de grond- en huizenprijzen en de daardoor ontstane ongekende en buitenproportionele stijging van de woonlasten voor erfpachters. Verder stelt deze erfpachter dat zij door het ontbreken van een ingroeiregeling in het conceptvoorstel minder tijd heeft om een alternatieve woning te vinden in de huidige zwaar overspannen woningmarkt. Daarnaast heeft deze erfpachter aangegeven dat het financiële uitgangspunt in het conceptvoorstel, waarbij de berekening van de canon einde tijdvak wordt gebaseerd op de WOZ-waarde en grondquote, onacceptabel is omdat de WOZ-waarde een ongekende stijging kent. Toepassing van de WOZ-waarde en grondquote zou volgens erfpachter leiden tot een onacceptabele en bovendien onbetaalbare stijging van de woonlasten voor erfpachters. Erfpachter stelt dat een oplossing hiervoor zou zijn dat de gemeente aan erfpachters een mogelijkheid biedt om het gestegen canonbedrag uitgesteld te betalen aan de gemeente, door deze te registeren als schuld die moet worden voldaan op het moment dat de woning verkocht wordt.
Eén erfpachtadres vindt (zoals reeds vermeld in paragraaf 3.10) de WOZ-waarde geen betrouwbare en/of eerlijke bron om de erfpachtcanon te bepalen. Zeker niet omdat de canon ook jaarlijks wordt geïndexeerd met 2%. Dit erfpachtadres vindt een waardebepaling op basis van het aantal vierkante meters grond eerlijker en eenvoudig.

3.14 Overige reactie

Tien erfpachtadressen hebben een reactie in de categorie “overig” gegeven naar aanleiding van het conceptvoorstel. Het gaat hier om een mix van verschillende reacties die niet goed onder te brengen zijn bij een specifieke reactiecategorie. Daarom worden de verschillende punten hieronder kort en bondig samengevat.
Zo heeft één erfpachtadres gevraagd of de gemeente bewoning kan toestaan op een volkstuincomplex waar erfpachter een tuinhuisje heeft van 32m2. Hij vroeg zich af of daarmee de doorstroom van gewone huizen kan worden bevorderd zodat hij daarmee een bijdrage kan leveren aan het huizentekort. Hij gaf aan dat hij dan zijn erfpacht zo zou willen verkopen.
Een ander erfpachtadres heeft aangegeven dat hij van twee makelaars een persoonlijk advies heeft gekregen waarbij is meegedeeld dat de erfpachtcanon en afkoopsom voor zijn erfpachtrecht zeer hoog zijn. Deze makelaars zouden tevens hebben aangegeven dat de verkoop van zijn woning daarom lastig zal worden en dat er veel minder bezichtigingen zullen zijn. Zijn makelaars zouden erfpachter verder hebben geadviseerd om niet zijn woning te koop te zetten.
Drie erfpachtadressen hebben vermeld dat zij de erfpachtmaterie lastig vinden om te begrijpen, ondanks het feit dat zij academisch en/of juridisch zijn opgeleid.
Twee erfpachtadressen hebben in hun reactie aangegeven dat zij namens andere bewoners spreken.

Eén erfpachtadres heeft de gemeente gevraagd om de uitkomsten van de door hem gemaakte berekeningen van zijn toekomstige canon - die hij heeft meegezonden in twee bijlagen – te controleren of deze juist zijn.
Een ander erfpachtadres heeft gezegd dat de tot nu toe gedane voorstellen voor hem op het volgende neerkomen: “Betalen (gehele som), of de stad uit, of gewoon voor de afloop van het tijdvak overlijden”.

3.15 Verhelderende vraag over het conceptvoorstel of persoonlijke basisinformatie

Zes erfpachtadressen hebben verhelderende vragen gesteld over het conceptvoorstel. Eén erfpachtadres heeft aangegeven ongerust te zin over zijn erfpacht. Deze erfpachter geeft aan dat hij AV1989 heeft.
Een ander erfpachtadres heeft gevraagd of het jaarlijkse rentepercentage van de jaarlijks te betalen erfpachtcanon van 2,55%, zoals vermeld in de brief met dagtekening 22 oktober 2024, een structureel en vast rentepercentage is. Een ander erfpachtadres heeft gevraagd om een bevestiging dat er geen erfpachtverrassingen zijn wanneer ze haar woning over 5 jaar verkoopt. Eén erfpachtadres heeft tijdens een wijkspreekuur gevraagd hoe de WOZ-waarde wordt bepaald en door wie. Daarnaast heeft deze erfpachter gevraagd wat het grondquote percentage is en hoe dit tot stand komt. Een ander erfpachtadres heeft gevraagd om een kopie van alle eerdere brieven die de gemeente met betrekking tot de beoogde herziening AB 1974 heeft verzonden. Daarnaast heeft erfpachter gevraagd naar de grondslag in de erfpachtvoorwaarden op grond waarvan de gemeente de erfpachtvoorwaarden eenzijdig kan wijzigen.

3.16 Vraag over afkoopregeling CRE2017 of AV1998 en/of verzoek voor indicatie afkoopsom

In totaal hebben negen erfpachtadressen in hun reactie vragen gesteld over de huidige afkoopregeling CRE 2017 of AV 1989 en/of een indicatie afkoopsom opgevraagd. Drie van de negen erfpachtadressen hebben aangegeven gebruik te willen maken van het CRE 2017 aanbod uit de introductieperiode. Eén erfpachtadres heeft daarbij als reden aangegeven dat hij de brieven met het aanbod in 2018 nooit heeft ontvangen omdat hij pas in april 2018 het erfpachtrecht heeft verkregen. Omdat erfpachter later erachter is gekomen dat het aanbod uit de introductieperiode heel aantrekkelijk was, gaf hij aan dat hij wel van dat aanbod gebruik zou hebben gemaakt als hij daarvan had geweten. Erfpachter heeft de gemeente gevraagd of hij alsnog met terugwerkende kracht van het CRE 2017 aanbod uit de introductieperiode gebruik kan maken. Het andere erfpachtadres heeft als reden aangevoerd dat hij in het verleden tot tweemaal toe niet over informatie over de toekomstige ontwikkeling en de stijging van zijn erfpachtcanon beschikte, waardoor hij het afkopen van de canon destijds niet heeft meegewogen in de aankoopprijs van zijn woning en niet op het eerste aanbod tot afkoop van de canon onder de CRE 2017 is ingegaan. Erfpachter heeft gevraagd waarom er geen mogelijkheid bestaat om op die keuzes terug te komen.
Eén erfpachtadres heeft aangegeven graag als spijtoptant gebruik te willen maken van het CRE 2017 aanbod uit de introductieperiode 2018. Een ander erfpachtadres heeft verzocht om een normale en betaalbare canon, dan wel een betaalbare inkeerregeling voor de CRE 2017.

4 Reacties belangenbehartigers

4.1 Selectie van belangenbehartigers

In het proces van de herziening AB 1974 worden ook vertegenwoordigers betrokken die kunnen en willen meedenken namens erfpachters met AB 1974 en AB 1983. In dit proces zijn daarom verschillende belangenbehartigers benaderd om een reactie te geven op de herziening AB 1974. Vanuit verschillende betrokken hoedanigheden en ieders maatschappelijke rol zijn de volgende vertegenwoordigers benaderd met het verzoek om hun reactie te geven in dit proces:

Naam belangenbehartiger
Stichting Erfpachtbelangen Utrecht (hierna: SEBU)
Vereniging Eigen Huis, Consumentenbond **
Rabobank
Nederlandse Vereniging van Makelaars (hierna: NVM) ***
Vereniging van Notarissen te Utrecht & het Ringbestuur Midden-Nederland (hierna: Notarissen)****
Nationale Hypotheekgarantie (hierna: NHG) ***

* De Vereniging Eigen Huis gaf bij start van de herziening aan graag deel te nemen aan het reactieproces. Tijdens de derde reactieperiode heeft VEH een reactie ingezonden op het conceptvoorstel.

** De Consumentenbond heeft in de eerste reactieperiode al kenbaar gemaakt zich niet bezig te houden met erfpachtvoorwaarden. Zij gaven aan dat mogelijk de Vereniging Eigen Huis als belangenbehartiger voor woningeigenaren benaderd kon worden – en is door de gemeente toen ook al benaderd. De Consumentenbond neemt niet deel aan het proces en is verder geen onderdeel van dit reactieverslag.

*** De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) regio Utrecht en Nationale Hypotheekgarantie (hierna: NHG) hebben in de voorgaande reactieperiode beide een reactie gedeeld welke is opgenomen in het voorgaande reactieverslag. In deze laatste reactieperiode is door NVM en NHG geen reactie kenbaar gemaakt.

**** De Vereniging van Notarissen te Utrecht en het Ringbestuur Midden-Nederland hebben de gemeente laten weten dat de twee partijen gezamenlijk reageren namens hen beiden. Daarom nemen we hun reacties in dit verslag samen onder één naam op, welke we voor de leesbaarheid hebben samengevat tot: Notarissen.

4.2 Verslaglegging reacties van belangenbehartigers

Voor de transparantie en volledigheid zijn de reacties van belangenbehartigers toegevoegd in de bijlagen zoals deze zijn ontvangen en zijn deze bewust niet samengevat in dit hoofdstuk. Op deze manier is helder en volledig welke reactie(s) elke belangenbehartiger ons heeft meegegeven vanuit de groep die deze partij vertegenwoordigt. Ook blijft de inhoud en detailniveau van de reactie op deze manier in stand.

4.3 Gedeelde reactiecategorieën per belangenbehartiger

Om aan te geven welke verschillende reacties de belangenbehartigers met ons hebben gedeeld, is hieronder een overzichtstabel te vinden van de reactiecategorieën zoals ook toegepast voor de erfpachtadressen. Reactiecategorie 15 en 16 benoemen we hieronder enkel in de totaaltabel van alle reacties van belangenbehartigers. Deze twee reactiecategorieën zijn geen inhoudelijke reacties zijn op de conceptherziening, maar worden voor de volledigheid wel getoond.

Belangenbehartigers (op alfabetische volgorde)	Reactiecategorieën															
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Notarissen													x			
Rabobank													x	x		
SEBU	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x	x		
Vereniging Eigen Huis														x		

Categorie #	Reactiecategorie
1	Zorg over de betaalbaarheid
2	Wens voor meer financiële zekerheid en de vraag wat dit concreet financieel voor mij betekent
3	Wens voor meer voorspelbaarheid
4	Wens voor een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel
5	Wens om dezelfde voorwaarden als AV 1989 of hetzelfde behandeld te worden als erfpachters met AV 1989
6	Opmerking het niet eens te zijn met het voorstel.
7	Opmerking dat de afkoopsom nu te hoog wordt gevonden of niet betaald kan worden (onder het huidige tijdvak)
8	Opmerking dat gemeente een zorgplicht heeft en erfpachters moet beschermen
9	Opmerking de huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk te vinden en/of te vinden dat er al genoeg betaald is voor de grond
10	Opmerking het oneens te zijn met de berekeningsmethodiek om de canon te bepalen
11	Opmerking alsnog gebruik te willen maken van het aanbod uit 2018
12	Opmerking zich niet gehoord te voelen door de gemeente en/of geen vertrouwen in de gemeente te hebben
13	Inhoudelijke (financiële) reactie op het voorstel
14	Overige reactie
15	Verhelderende vraag over conceptvoorstel of persoonlijke basisinformatie
16	Vraag over afkoopregeling CRE2017 of AV1998 en/of verzoek voor indicatie afkoopsom

4.4 Overzicht van de ontvangen correspondentie(s) per belangenbehartiger

Belangenbehartiger	Bijlagenoverzicht met reacties per belangenbehartiger
SEBU	Bijlage 2: A. Mail d.d. 15 november 2024 B. Mail d.d. 20 november 2024 C. Bijlage bij mail d.d. 20 november 2024 (15 pagina's) D. Mail d.d. 28 november 2024 E. Reactie van SEBU op uw brief van 24 oktober inzake Informatie Herziening AB 1974 d.d. 5 december 2024 (17 pagina's) F. Bijlage SEBU - Reactie op het voorstel herziening AB74 oktober 2024 d.d. 5 december 2024 (19 pagina's) G. Bijlage "Brief aan College van B&W Utrecht 28-12-2023" bij reactie d.d. 5 december 2024 (4 pagina's) H. Bijlage "Brief aan College van B&W Utrecht 15-08-2024" bij reactie d.d. 5 december 2024 (3 pagina's) I. Bijlage "Marktkraam" bij reactie d.d. 5 december 2024 (7 pagina's) J. Mail d.d. 12 januari 2025
Vereniging Eigen Huis	Bijlage 3: A. Mail d.d. 26 november 2024
Rabobank	Bijlage 4: A. Mail d.d. 19 november 2024
Notarissen	Bijlage 5: A. Mail d.d. 6 december 2024
NVM	*NB: Geen reactie ontvangen in deze laatste reactieperiode. De reactie van NVM welke kenbaar is gemaakt in vorige reactieperiode is te vinden in voorgaand reactieverslag d.d. 9 oktober 2024.*
NHG	*NB: Geen reactie ontvangen in deze laatste reactieperiode. De reactie van NHG welke kenbaar is gemaakt in vorige reactieperiode is te vinden in voorgaand reactieverslag d.d. 9 oktober 2024.*

BIJLAGE 1: Overzicht reacties erfpachtadressen

Reactiecategorieën:
1. Zorg over de betaalbaarheid
2. Wens voor meer financiële zekerheid en de vraag wat dit concreet financieel voor mij betekent
3. Wens voor meer voorspelbaarheid
4. Wens voor een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel
5. Wens om dezelfde voorwaarden als AV 1989 of hetzelfde behandeld te worden als erfpachters met AV 1989
6. Opmerking het niet eens te zijn met het voorstel.
7. Opmerking dat de afkoopsom nu te hoog wordt gevonden of niet betaald kan worden (onder het huidige tijdvak)
8. Opmerking dat gemeente een zorgplicht heeft en erfpachters moet beschermen
9. Opmerking de huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk te vinden en/of te vinden dat er al genoeg betaald is voor de grond
10. Opmerking het oneens te zijn met de berekeningsmethodiek om de canon te bepalen
11. Opmerking alsnog gebruik te willen maken van het aanbod uit 2018
12. Opmerking zich niet gehoord te voelen door de gemeente en/of geen vertrouwen in de gemeente te hebben
13. Inhoudelijke (financiële) reactie op het voorstel
14. Overige reactie
15. Verhelderende vraag over conceptvoorstel of persoonlijke basisinformatie
16. Vraag over afkoopregeling CRE2017 of AV1998 en/of verzoek voor indicatie afkoopsom

Reactieperiode 3:
22 oktober 2024 t/m 6 december 2024*

** Voor de reactieperiode (van 21 augustus tot en met 22 oktober) en net na de reactieperiode (vanaf 6 december tot en met 13 december 2024) zijn er ook nog reacties binnengekomen die we voor de volledigheid ook hebben opgenomen in dit verslag.*

Uitleg over de verslaglegging en de definitie van erfpachtadres:
Bij het maken van dit verslag zijn het volgende uitgangspunt gehanteerd: Elke erfpachtadres heeft één stem per reactiecategorie. Dit betekent dat de reacties van meerdere erfpachters en/of bewoners van één erfpachtadres in dit verslag onder de noemer van één erfpachtadres-nummer zijn terug te lezen. En dit betekent ook dat wanneer er bijvoorbeeld 3 reacties van erfpachters en/of bewoners van één erfpachtadres zijn ontvangen dit maximaal één keer per reactiecategorie meeteelt. De reden voor deze aanpak is dat op deze manier elk erfpachtadres een gelijke stem/weging in deze reactieperioden krijgt. Uiteraard staat het erfpachters en bewoners van een erfpachtadres vrij om meerdere reacties te delen.

Overzicht van alle individuele reacties van erfpachters op de herziening AB 1974, per erfpachtadres:

#	Erfpachtadres #	Reacties (geanonimiseerd)	Reactiecategorie
1	Erfpachtadres 1	Beste Gemeente, Op 10 april 2018 ben ik eigenaar geworden van de <adres>. U heeft op 30 maart 2018 de vorige bewoners een schrijven gestuurd over de erfpachtkwestie inclusief drie opties om daar mee om te gaan. Op dit schrijven is een tweede brief gevolgd op 20 april 2018. Beide brieven zijn gestuurd aan de vorige eigenaren en hebben mij niet bereikt. Ik kom er nu via mijn buren achter dat het aanbod dat in deze brief is gedaan heel aantrekkelijk was en ik had daar zeker gebruik van gemaakt. Inmiddels is het aanbod verslechterd. Mijn vraag is of ik alsnog met terugwerkende kracht gebruik mag maken van het aanbod van maart 2018. Uiteraard ben ik bereid om eventuele financiële consequenties die daaruit voortkomen te compenseren. <naam>	11,16
2	Erfpachtadres 2	Beste gemeente, Hierbij wil ik graag nogmaals zeer dringend (wanhopig) aandacht vragen voor mijn erfpachtsituatie. (Erfpachtregeling AB 1974 en Conversieregeling erfpacht 2017. N.a.v. diverse mails en gesprekken. Zie ook uw mail van 19 april en brief van 10 juli). Voor mijn eengezinswoning in Utrecht Lunetten is de erfpachtafkoopsom van 13.000 euro in 2003 (vorige bewoner), naar 40.000 euro in 2019 en naar 127.000 euro in 2024 gestegen! Een bizar en gigantisch bedrag. Bijna 10x zo hoog!! Ik kwam hierachter toen ik in december 2023 de afkoopsom heb opgevraagd bij de gemeente, n.a.v. een algemene brief over erfpacht. Anders had ik niet geweten dat het om zo'n extreem hoog bedrag zou gaan. Het is mij nooit duidelijk geweest dat het bij erfpacht om dergelijke bedragen gaat, die jaarlijks exponentieel stijgen. Ik ben er uiteraard enorm van geschrokken. Dit hangt als een Zwaard van Damocles boven mijn hoofd. Het brengt mij in grote financiële problemen. In feb 2019 zouden wij de erfpacht afkopen (Conversieregeling 2017), maar vanwege persoonlijke omstandigheden (een onverwachte scheiding) heb ik dit in april 2019 moeten annuleren. Dat breekt mij nu heel zuur op. Erfpacht afkopen is voor mij onbetaalbaar. Erfpachtcanon betalen eveneens. Mijn huis nu verkopen is niet haalbaar: mijn drie volwassen kinderen en ik staan dan op straat en we kunnen geen 4 nieuwe woningen kopen of huren. Het is ook niet mogelijk om in delen af te kopen. Vanwege mijn leeftijd en pensioensituatie kan ik mijn bestaande hypotheek niet ophogen. Als ik wacht/uitstel tot 2034 loopt het afkoopbedrag komende jaren gigantisch op. Het gaat in Lunetten om gewone eengezinswoningen in een woonwijk. Dergelijke bedragen zijn onbetaalbaar, huizen zijn onverkoopbaar, er blijft geen budget over voor onderhoud of verduurzaming, er ontstaat steeds meer ongelijkheid in straten en wijken. Als erfpachter heb je te maken met een machtige gemeente. Het kan toch niet de bedoeling van de gemeente zijn om erfpacht te gebruiken (misbruiken) als verdienmodel en geldkraan. Ik ga ervan uit dat de gemeente ook zorg draagt voor bestaanszekerheid en bescherming van burgers. Ik wil de erfpacht het liefst afkopen. Maar dat is voor mij onbetaalbaar. De zorgen over erfpacht kosten mij nu al maanden veel tijd, energie, stress, slapeloze nachten. Mijn dringende (wanhopige) vraag aan de gemeente: 1- Ik wil graag gebruik maken als spijtoptant voor het aanbod uit 2018, van de Conversieregeling 2017, waarop ik i.v.m. scheiding destijds niet kon ingaan (ingetrokken). Dus voor het bedrag van 40.716 euro, bijvoorbeeld verhoogd met inflatie.	1,7,8,11

		2- Indien dit niet mogelijk is, vraag ik dringend om coulance of een pardonregeling voor de bestaande erfpachtregeling, (aanpassing van de Conversieregeling 2017), waarmee ik de erfpacht voor een redelijk bedrag kan afkopen, plus een mogelijkheid om dit in delen te doen (zonder jaarlijkse rente of canon). Met vriendelijke groet <naam>	
3	Erfpachtadres 3	Geachte <naam>, Het moet me nu toch echt van het hart dat ik dit voor mij een onvoorstelbare verloop van zaken is. In 2017 hadden we dit huis net gekocht en er was op geen enkele manier verschil in prijs met andere woningen in Utrecht. Ten tijde van eerste aanbod om erfpacht af te komen had veel andere zaken aan mijn hoofd, ziekte in het gezin, eerste kind, dus ik heb het gewoon vooruit geschoven in het vertrouwen dat ik later een, misschien iets hoger, vergelijkbaar aanbod zou kunnen krijgen. Als ik had geweten dat de kosten na een aantal jaar verdrievoudigd zou zijn, had ik zeker andere keuzes gemaakt! Hoe kan het gebeuren dat een handje vol Utrechters die een huis koopt in de gemeente plotseling wordt geconfronteerd met zo'n grote onzekerheid en een enorm bedrag wat ons nu ineens boven het hoofd hangt? Ik begrijp dat er contracten zijn getekend en dat er gewoon volgens de regels wordt gewerkt, maar als er onder de streep voor een aantal huishoudens zo'n bedrag uit komt, dan moet u zich toch realiseren dat dit niet gewoon uitgevoerd kan worden als elke andere regel? Ik ga er vanuit dat u zich kunt voorstellen wat zo'n bedrag betekent voor een gemiddeld huishouden in Overvecht! Een aantal gedachten die mij doorlopend door het hoofd spelen: Er was geen enkele aanwijzing bij de aankoop van dit huis dat dit probleem om de hoek lag. In die zin voel ik me alsof ik in een val ben gelopen van enorme extra kosten. Hoe kan dit gebeuren in Utrecht? De waarde van mijn huis is sinds de aankoop op dit moment meer dan verdubbeld. Dit huis met de huidige prijs had ik toen niet eens kunnen kopen. Op dit moment geeft deze marktwaarde mij geen enkel voordeel, want ik woon hier en kan het niet te gelde maken. Hoe kan dan van mij worden verwacht dat de erfpacht die hierop rust en met de bizar krappe markt mee stijgt wel in mijn vermogen zit om op te brengen? Waarom is er pas tegen het einde van de looptijd van het contract een berekening opgesteld over de aankomende kosten? Als dit zo'n groot bedrag kon worden, dan had dat toch jaar op jaar sinds het begin van het contract moeten worden gecommuniceerd, zodat dit ook mee had kunnen wegen in de aankoop van de woning van eigenaar op eigenaar? Nu is iedereen onwetend geweest en hebben we keuzes gemaakt die ons duur komen te staan, puur vanwege gebrek aan informatie. Ik zou in elk geval graag antwoord willen op de volgende vragen. Wist u al die tijd dat na het eerste aanbod uit 2017 de afkoopsom op deze manier zou verlopen? Zo ja, waarom was er in 2017 geen rekenvoorbeeld beschikbaar zodat wij tot de conclusie zouden komen dat het eerste aanbod 3x lager zou zijn dan hetzelfde aanbod een aantal jaar later? Zo nee, waarom ontwerpt u een regel die ook voor u zo'n onvoorzien verloop heeft en waarom drijft u dan gewoon door op deze regel? Tot slot: ik zit met dit probleem omdat ik tot tweemaal toe informatie miste die mij andere keuzes had doen maken. De eerste keer bij de aankoop van het huis, toen er geen informatie beschikbaar was over hoe de erfpacht zou gaan verlopen, zodat het niet in de prijs van het huis is meegewogen. De tweede keer bij het aanbod in 2017, toen er informatie miste over de enorme prijsstijging zou ik niet op het eerste aanbod zijn ingegaan. Hoe kan dit gebeuren in de gemeente Utrecht? Waarom hebben een aantal bewoners spijt als haar op hun hoofd zonder enige mogelijkheid om op keuzes terug te komen? <naam>	1,3,11
4	Erfpachtadres 4	Aan: De ambtenaren College van B&W Gemeenteraad Utrechts Ombudsloket Schets van hoe het leven verloopt. Toen mijn vrouw en ik ons nieuwbouwhuis 34 jaar geleden kochten en in 1990 betrokken als eerste “eigenaars” waren wij ons werkelijk van geen	1,3,7,8,9,10,12,14

kwaad bewust.
Bouwfonds Ned.gem.”verkocht” ons de erfpacht als joh, daar moet je je helemaal niet druk over maken dat is over 50 jaar pas. Nu betaal je 50 jaar lang 25 gulden/€11,34 administratie kosten per jaar. Dat is toch niks. En je hebt gekocht en 35.550 gulden (zie bijlagen) betaald voor de grond dus het restant onder die erfpacht kan nooit een heel groot bedrag worden. Nou dat is gebleken!
Bouwfonds Nederlandse gemeente klinkt als een zeer betrouwbare partij maar bleek enkele jaren later een ordinaire projectontwikkelaar te zijn die ook gewoon betrokken is bij fraudezaken failliet dreigt te gaan en vervolgens in 2006 ophoudt te bestaan. Zie citaat.



Terwijl het Bouwfonds oorspronkelijk ten dienste van de volkshuisvesting stond, werd het bedrijf geleidelijk steeds commerciëler. Vanaf 2007 kwam het uitgebreid in het nieuws door een grote fraudezaak die bekend kwam te staan als 'de vastgoedfraude' of Klimopzaak. Mislukte investeringen door het afgesplitste Property Finance droegen bij aan de ondergang van SNS Reaal.

Boeven zijn het.
Als argeloze nitwit van 28 jaar trap je daar gewoon in. Ja, dan moet je ooit eens eeuwigdurend afkopen, voor een paar duizend gulden natuurlijk, maar dat moet geen probleem zijn toch? Zo vertelde de man van Bouwfonds ons. Je denkt fijn we hebben een mooi nieuw huis. Natuurlijk heb ik af kunnen kopen in het verleden voor veel lagere bedragen. Echter de voorstellen destijds gedaan kwamen steeds op het verkeerde moment voor ons. Bij het eerste voorstel zaten we midden in de pasgeboren kinderen. Bij de tweede keer zaten we midden in de opgroeiende tieners/pubers. Bij het derde voorstel hadden we net een bedrijf overgenomen/gekocht. Voor deze aankoop hebben we destijds zelfs onze hypotheek moeten verhogen. Dus wederom was er geen cent over. Ik was blij dat we een auto van 1000 gulden konden betalen en 1 keer per jaar met een geleende tent op vakantie konden.

Dat onschuldige woord administratiekosten veranderde plotseling een aantal jaren geleden in erfpachtcanon van €11,34 huh?

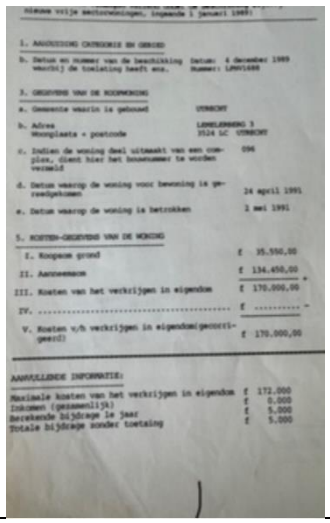
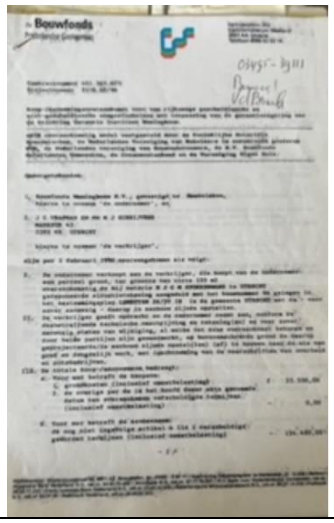
Wie kan er nou in zijn stoutste dromen bedenken dat een paar meter grond onder je “eigen” huis van een paar duizend gulden ineens jaren later 100.000 of 200.000 euro kost. En het allermooiste is dat ook al zou je eeuwig durend afkopen je eigenlijk niks koopt. Het woord kopen betekent volgens mij dat je dan eigenaar wordt van het product dat je koopt. Dat is hier niet het geval. Je bent n.l.nog steeds geen eigenaar van de grond! Het woord kopen of afkopen moet dus echt tussen aanhaling tekens staan.

Het kopen van een financieel instrument betekent het overnemen van de eigendom ervan van iemand anders, of het nu een grondstof, aandeel of andere waarde betreft.

Ik geloof dat het eerste aanbod om het “af te kopen” ooit 7000 gulden was. Niemand, Rabo, Bouwfonds, gemeente, notaris, heeft ons ooit op dit gevaar van de bizarre stijging gewezen. En het ziet ernaar uit dat niemand gaat ons helpen.
Dat is het gevoel in ieder geval. Voor mij en mijn vrouw gaat dit op zeer hoge leeftijd afstevenen op een persoonlijk faillissement en gedwongen verkoop (voor een appel en een ei) van onze woning. Een woning met een dergelijk hoge erfpacht verplichting gaat zeker niet opbrengen wat hij zou moeten opbrengen. En waar moeten wij dan gaan wonen? Waarschijnlijk 3 hoog achter in een achterstandswijk waar eigenlijk niemand wil wonen.

Het spaarsaldo waarover wij beschikken is niet toereikend om de erfpacht af te lossen.
Wij hebben gespaard voor een oudedagsvoorziening om zorg in te kunnen kopen welke we eventueel nodig hebben. Dit omdat de overheid niet meer voor de ouderen gaat zorgen, zoals nog maar ca. 10 jaar geleden wel heel normaal was. Zie de teloorgang van de gezondheidszorg, thuiszorg en bejaarden tehuizen.
Wij zullen het helemaal zelf moeten doen. Dat geeft een heel onzeker gevoel en hangt nauw samen met het gevoel dat de gemeente Utrecht er ook alles aan doet om het spaar saldo (als je dat al hebt) tot 0 euro te reduceren. De gemeente is niet van plan om ook maar ergens heen te buigen en de

		zorgplicht voor haar inwoners te waarborgen. Op alle vragen die je aan de gemeente stelt krijg je een weet niet antwoord. Zie onderstaand citaat van <naam>. De strekking van dit verhaal is eigenlijk, we weten echt niet in welke ellende we u gaan storten, maar wel dat we u in de ellende gaan storten en dat is dan geen aanname maar een vaststelling. Een indicatie voor een canon die u over 16 jaar moet gaan betalen bevat zoveel aannames, dat een indicatie eigenlijk niet te maken is. Ik moet een aanname gaan maken over hoe hoog uw grondwaarde zal zijn over 16 jaar. Ik moet een aanname gaan maken over het canonpercentage over 16 jaar. En ik moet een aanname gaan maken over hoe we uw canon over 16 jaar gaan berekenen, want dat moet de gemeente nog beslissen. Het is dus niet dat ik niet met u mee wil denken, maar vooral dat ik geen goede indicatie voor u kan maken, omdat er teveel gegevens nog niet bekend zijn. Om u enigszins een idee te geven hoe het werkt. Stel nu dat uw erfpachttijdvak veel eerder zou aflopen, niet in 2040 maar in 2024. Dan kan ik u een indicatie geven van het bedrag dat u op basis van het concept-voorstel zou moeten gaan betalen in 2024. Op basis van de WOZ-waarde van 2022, zijnde EUR 481.000,00, bedraagt de grondwaarde op basis van de grondquotetabel 30% van EUR 481.000 = EUR 144.300,00. Uitgaande van het percentage in de brief van 2,64% zou u nu uitkomen op een canon van 2,64% over 144.300,00 = EUR 3.810,00 per jaar. En op basis van het concept-voorstel wordt dit bedrag dan jaarlijks verhoogd met 2%. Wij, en alle anderen die met dit probleem zitten gaan een zeer onzekere toekomst tegemoet. De gemeente Utrecht gaat ons geen cent kado doen, sterker nog die gaan er nog veel meer uitslepen, zeker gezien het feit dat de gemeente alles wint wat aangespannen wordt. De huidige afkoopsom is ca. 70.000. Dit is door de gemeente aangegeven. Globaal wordt dit elk jaar 5000 meer. En ik heb nog 15/16 jaar te gaan. Dat is dus straks 150.000 als ik 87 ben. Als we die leeftijd mogen halen tenminste. Wij allen zijn slechts belazerd en bedonderd en er met open ogen ingetrapt met het idee: dat zal toch wel niet? Ja, dat zal wel! Voor nu zou dit betekenen ca.€400 bovenop onze huidige vaste lasten zoals hypotheek, onroerend-goed belasting WOZ, verzekeringen, levensonderhoud etc.etc. Voor straks het dubbele. Ik hoop dat u weet hoe hoog de huidige AOW bedraagt en dat u goed kunt rekenen. Zo ja, dan weet u ook dat we die kosten straks niet op kunnen hoesten. Ik, die altijd alles onder controle heb, dacht ik tenminste, gaat een uiterst onzekere oude dag tegemoet. Overigens wordt er door de gemeente ook geen rekening gehouden met de vaststelling van de WOZ waarde van ons huis. Ons huis is gewoon ca. €100.000 minder waard dan een vergelijkbaar huis waarvan de erfpacht wel is afgekocht. De gemeente ontkent dit stelselmatig. Elk jaar ga ik in bezwaar als de WOZ beschikking op de deurmat valt. En elk jaar wordt er geen rekening gehouden met dit feit, en de gemeente houdt dit ijzerenheinig vol. Ja logisch, want anders zou onze OZB aanslag behoorlijk lager uitvallen. Dus ook hier worden we door de gemeente Utrecht zwaar benadeeld. Het gaat hier om honderden euro's per jaar die wij teveel betalen. Bedankt Bouwfonds Nederlandse Gemeente, bedankt gemeente Utrecht, bedankt Rabobank, bedankt notaris. Ik voel me echt intens dom. Ik en vele anderen zijn gewoon ordinair geript en we stonden en staan er met open ogen naar te kijken. Het wordt een moeilijke stressvolle, financieel onzekere oude dag. Ik ben er sarcastisch en cynisch van geworden richting de politiek. Vooralsnog heb ik dan ook geen enkel vertrouwen in een goede (lees betaalbare) afloop. <naam> < bijlagen zijn de gemeente tweemaal extra toegezonden, maar helaas nog steeds niet/moeilijk leesbaar. Bijlagen bevatten kopie koopakte woning> In de hoop nu beter leesbare bijlagen	

		 	
5	Erfpachtadres 5	Geachte erfpacht raadsleden, Hierbij een melding dat wij ook ongerust zijn over de erfpacht. We wonen in een appartement, en daar lezen we weinig over hoeveel de erfpacht omhooggaat, en zeker voor ons ook een extra grote financiële post zal zijn. Wij vallen onder de erfpacht van 1989 Hopelijk U als raadsleden, Secretariaat Burgemeester, Erfpacht raatsleden. Kijk u hier nog eens extra naar en worden wij hierin niet gedupeerd. Met vriendelijke groet, <naam>	1,3
6	Erfpachtadres 6	Goedendag beste <naam> , Graag alstublieft uw tijd en aandacht voor onderstaande svp:, Wij zijn al een tijdje onverwacht verrast door de hoogte van de grondwaarde, afgegeven in Erfpacht, van het perceel <adres>. 2 En op een dusdanige manier, dat wij niet goed in staat zullen zijn deze bedragen op de korte en langere termijn op te kunnen brengen, zodra wij nu in in zouden gaan op uw voorstel om de Erfpachtcanon vast te klikken en/of af te kopen. Ook al waren wij al sinds langere tijd van plan om op termijn ons huis te verkopen, is dat nu (veel) meer naar voren geschoven daar de enige optie voor ons is de om de Erfpacht (volledig of deels) af te kopen, als wij ons huis gaan verkopen.(!!!!!) In dit geval met de overwaarde van ons huis en dat is de enige en beste optie voor ons. "Vastklikken" is voor ons dus ook geen verstandige keuze en optie (meer), gezien de hoogte van de (huidige) afkoopsom van de Erfpacht en de daaruit door u vastgestelde jaarlijkse (huidige) Erfpachtcanon mocht ik nu besluiten om "vast te klikken". Ik (En <naam>) hebben uw collega, <naam> van de gemeente Utrecht, en onder uw Email: <email>, al eerder hierover aangeschreven en wat vragen gesteld, wat betreft de verkoop van mijn huis en wat ik dan het beste kan doen en waar ik op moet letten. Wij kunnen dus, kort gezegd en samengevat, met onze huidige middelen en onder onze (huidige) situatie en omstandigheden, de Erfpacht niet "vastklikken" of afkopen, zonder ons huis in de verkoop te zetten. Ik (En <naam>) heb persoonlijk ook bekeken en na laten rekenen, of ik de afkoopsom (groten)deels of helemaal op kan nemen in mijn huidige hypotheek of in een extra lening of anders, en dat is en was ook niet mogelijk. Naar onze en mijn mening gaat de verhoging van de Erfpachtafkoopsom ook behoorlijk over een redelijke grens en wij zijn daar best geschokt over, ook al kunnen wij dit net betalen, maar dan wel (jarenlang) met het water aan onze lippen(!!!!!), zeker als je beseft dat wij alleen de Erfpacht kunnen afkopen met de (grote) overwaarde van ons huis wat een "geluk bij een ongeluk" genoemd mag worden. Stel dat ik ook niet genoeg overwaarde had op mijn huis wat dan?(!!!!!) En dan heb ik het nog niet erover gehad hoe het zit met de verkoop van ons huis als wij potentiële kopers van ons huis moeten inlichten over de enorme	1,7,12,15

		hoogte van de afkoopsom Erfpacht van ons huis.(!!!!!) Het kan potentiële kopers bovendien best afschrikken ook al ben ik bereid om te onderhandelen met potentiële kopers, over de (deels of gehele) afkoop van de Erfpacht met de overwaarde van mijn huis, welke bij de verkoop vrij komt in Euro's. In het slechtste geval is mijn huis 'onverkoopbaar' geworden en dat is dan niet alleen meer mijn verantwoordelijkheid maar ook mede de verantwoordelijkheid van de gemeente Utrecht vind ik. Het voelt bovendien best naar dat ik na ruim bijna 48 jaar wonen in <adres>, letterlijk mijn huis "uitgezet" dreig te worden, terwijl ik niets misdaan heb om dit voor 100% te rechtvaardigen. Het voelt bijna letterlijk en figuurlijk alsof ik wordt afgestraft voor "criminele activiteiten" uit het verleden die ik niet heb misdaan en u pakt hiermee ook nog eens de verkeerde persoon. En ik ben niet de enige.(!!!!!) Ik kan mij ook niet voorstellen dat wij de enige Erfpachters zijn in Utrecht, die u nu aanschrijven en die de enige zijn met dit toch wel complexe specifieke probleem waar wij niet om hebben gevraagd.(!!!!) En anders komen ze de komende jaren vanzelf wel aan de oppervlakte. Want veel leed zit aanvankelijk "binnenskamers".(!!!!!) Ik weet wel inmiddels, en dat kan ik ook aantonen indien nodig, dat wij niet de enigen zijn met een soortgelijk probleem en deze specifieke persoonlijke situatie en omstandigheden. Ik wou niets liever dan de periode van de oude Erfpacht voorwaarden tot april 2027 uitzitten en betalen zonder gelijk gebruik te maken van de Erfpacht Conversie regeling 2017. En ik had daar mijn specifieke redenen voor. Ik zal verdere details nu in het midden laten. 3 Dat is voor nu niet het meest relevant. Wat ik wel weet is dat ik als Erfpachter in de gemeente Utrecht, inmiddels na voortschrijdend inzicht, letterlijk wordt "afgestraft" met de huidige en toekomstige hoogte afkoopsom Erfpacht, voor het feit dat ik mijn huidige en LAGERE Erfpachtcanon wil blijven betalen tot april 2027, als mijn 50-jarige Erfpachtcontract is afgelopen. Het voelt letterlijk als het "Zwaard van Damocles" wat boven mijn hoofd hangt om "beeldsprakerig" en "metaforisch" gezien er klaar voor is, om elk moment mijn hoofd "af te hakken".(!!!!!) Dit is geen grap u zou zich ook (wellicht) zo kunnen voelen in mijn plaats als 'brave' en Nederlands staatsburger, die altijd en overal alles in goed vertrouwen heeft proberen te doen en nog probeert te doen. EN te blijven geloven in zijn medemens en te vertrouwen op de goede intenties van andere mensen wat nu toch wel een (fikse) deuk heeft opgelopen.(!!!!!) Ik vraag mij daadwerkelijk steeds vaker af wat u in mijn plaats zou doen en denken? Graag uw visie alstublieft en ik weet dat mijn verhaal best confronterend kan zijn. Ik wil alleen dat mijn situatie nu voor 100% duidelijk is voor u. Tot slot nog onderstaande vragen:, Gaarne wil ik alleen nog van u weten alstublieft, wanneer uw afdeling Grondzaken de nieuwe Conversieregeling Erfpacht 2017 regels, berekeningen en voorwaarden, naar de Gemeenteraad Utrecht brengt ter inzage en bespreking? En ik wil graag van u weten alstublieft of de datum hiervan al bekend is? En mogen wij (ik) de vergadering van de gemeenteraad te Utrecht betreffende Erfpacht bijwonen alstublieft mocht dat kunnen en mogelijk zijn? In afwachting voor uw reaktie verblijf ik en zie ik uw reaktie met belangstelling tegemoet alstublieft.:) Voor nu wens ik u nog een fijne dag en alle goeds toe.:) Hoogachtend, Met vriendelijke groet, <naam>	
7	Erfpachtadres 6	Goedemiddag geachte <naam>, Graag nog uw aandacht en vooral uw tijd voor mijn onderstaande (urgente!) verhaal svp:, Ik zend deze mail daar ik op maandag 30 september 2024 om 21.21 uur, u al had aangeschreven over mijn persoonlijke situatie, betreffende Erfpacht en wat vragen daarover. Zie de onderstaande doorgestuurde mail ter verduidelijking. Mag en kan ik aannemen dat de inhoud van mijn mail duidelijk genoeg is voor u en ik nog een antwoord krijg op de resterende vragen betreffende Erfpacht alstublieft?	1,7,12

		Ik heb namelijk tot op heden nog geen enkele reaktie mogen ontvangen en daardoor zit ik in het ongewisse.:(Ik denk dat het in ieders belang is dat ook mijn persoonlijke situatie daadkrachtig wordt opgelost zeker als het nodig is en ik (metaforisch) aan "De bel zal trekken". Daarvoor moet een en andere al wel duidelijk afgestemd worden, dit om misverstanden te voorkomen en daarom schrijf ik u nu weer aan. Dat betreft onderstaande:, Ik zal, mocht ik in 2025 vrijwel alles hebben geprobeerd om mijn huis te verkopen met Erfpacht, en dat uiteindelijk toch niet gelukt zijn om welke reden dan ook, u nader per mail en/of telefonisch informeren. Dat is voor 100% zeker. Dan zal ik mijn eventuele aanvullende vragen aan u stellen en dan verwacht ik wel dat de gemeente Utrecht zich ook verantwoordelijk voelt net als ik en zich als dusdanig daadkrachtig(er) opstelt, om er toch voor te zorgen dat mijn huis in iedergeval verkoopbaar wordt, zoals in principe ieder ander huis verkoopbaar is met of zonder (gedeeltelijke) (volledig) afgekochte Erfpacht. Ik had u al in mijn vorige mail verteld wat mijn situatie anders en wat bijzonder maakt, net als bij meerdere Erfpachters in de gemeente Utrecht inmiddels ben ik bang.:(Dat weet ik zeker en zou ik kunnen aantonen zelfs. "Vastklikken" is sowieso geen reële en duurzame optie (meer) daar mijn Erfpachtcanon dan gelijk veel te hoog wordt voor mij om in de toekomst zonder enige problemen te kunnen blijven betalen. Dat heb ik nu met zekerheid geconstateerd. 2 Het water zal mij echt aan de lippen staan, om zonder problemen de Erfpachtcanon te kunnen blijven betalen voor bij wijze van spreken "De rest van mijn leven", want (normaal) afkopen zonder mijn huis te verkopen is geen optie voor mij en nu zeker niet (meer). En ik ben niet de enige.:((En ik wou sinds een paar jaar al mijn huis verkopen alleen de Erfpacht heeft dit proces vervroegd. Zelfs als ik de Erfpacht zou kunnen betalen had ik het er ook niet meer voor over en zou ik uiteindelijk gaan verhuizen. Ik ben sowieso niet van plan om mijzelf voor een stuk grond in Utrecht de schulden of schuldsanering in te werken voor de rest van mijn leven.(!!!!!) Geen een 'weldenkend' mens in mijn plaats zou dat ook willen mag ik aannemen. Dat kunt u zich wel voorstellen als medewerker van de gemeente Utrecht en vooral als mens.(!!!) Alleen hier al heeft de gemeente Utrecht zijn verantwoordelijk in te nemen vind ik (En ik ben niet de enige). En ook voor al die andere Erfpachters die alsnog in de problemen kunnen gaan komen zeker op de langere termijn in de toekomst. Gedeeltelijk of geheel afkopen kan ik ook niet daar ik niet mijn huidige hypotheek kan verhogen en/of verzilveren en ik ook geen extra of andere lening kan afsluiten hiervoor. Mijn huidige en zelfs mijn toekomstige inkomen is niet hoog genoeg zoals het nu is. Hieronder de bedragen Erfpacht die voor mij en/of gaan gelden in 2025:, Hoogte van mijn afkoopsom Erfpacht is afgerond per 1 januari 2025: €137.000,- Hoogte Erfpachtcanon is afgerond als ik nu zou vastklikken: € 6700,- per jaar. Dus rest mij nog 1 reële (En duurzame zal moeten blijken?) optie en dat is:, Het verkopen van mijn huis en met de overwaarde bij definitieve verkoop mijn Erfpachtcanon, bij voorkeur in zijn geheel afkopen. Dit in overleg en in samenspraak met de toekomstige (potentiële) kopers/bewoners van mijn huis als deze er al zullen zijn natuurlijk....(!?) Ik weet ook niet hoeveel de potentiële kopers over hebben om samen met mij de Erfpacht af te kopen of dat ik alles zelf moet afkopen bijvoorbeeld.(?) Er kleven allerlei risico's aan en dat maakt het onzeker of ik zeker weet of het voor 100% zal slagen om mijn huis met Erfpacht zoals het nu is te verkopen. Dit bovenstaande is er dus een van naast het feit dat de uitvoering zal afwijken, zoals bij de gemeente Utrecht en bij de notaris. Het is geen heel normale gang van zaken, maar niet onmogelijk zoals ik van de notaris heb begrepen, om de Erfpacht bij de verkoop van mijn huis in een keer af te kopen. De gemeente Utrecht (=Afdeling Grondzaken) zal daarin ook een grote rol spelen en mij hierin moeten ondersteunen svp, zodat het allemaal slaagt. Dit bovenstaande is maar een voorbeeld scenario. 3 En van de meerdere mogelijke scenario's. Dat is wat ik in mijn eerdere mail bedoelde met het verhoogde risico op een nagenoeg "onverkoopbaar" huis.	

		Ik heb logischerwijs nu een verhoogd risico daarop.(=!!!!!) En dat is zeker niet alleen mijn schuld en/of verantwoordelijkheid/aansprakelijkheid (meer).(!!!) En alleen al om deze bovenstaande reden gaat de gemeente Utrecht wat mij betreft niet helemaal "vrijuit". Zoals in dit geval "Rustig achteroverleunen en toekijken wat er gebeurt". En is (dus) mede verantwoordelijk en zelfs (mede)aansprakelijk om mij te ondersteunen svp.(!!!) En ik wil nog wel wat genoeg overwaarde overhouden om een andere woning te kunnen kopen en bovendien kan ik ook niet een veel hogere hypotheek krijgen.(!) Dat is ook beperkt dus ik moet het vooral van mijn resterende overwaarde hebben, want mijn oude hypotheek moet ook worden ingelost bij de verkoop van mijn huis. Dat is een risicofactor de zeer hoge Erfpachtcanon zal zoals het nu is toekomstige bewoners en potentiële kopers van mijn huis vrijwel altijd in beginsel "afschrikken"(!!!!!) Want de kans is (groot) dat zij het zeer hoge afkoopbedrag Erfpacht niet eens in hun hypotheek kunnen opnemen, en zelfs niet eens bijvoorbeeld slechts een deel daarvan.(!!!) Of misschien wel dat zou voor mij een voordeel zijn. Het gaat om voor mij een astronomisch hoog bedrag aan Erfpacht afkoopsom wat ik en/of toekomstige bewoners van mijn huis moeten betalen om alles af te kopen. Dat is een ding wat zeker is en ik zal het meeste moeten afkopen van de afkoopsom is mijn verwachting. (!!) Tot slot hieronder nog wat ik in algemene zin kwijt wil over de "Erfpacht Conversie regeling 2017":, Wat mij betreft heeft de gemeente Utrecht een soort "tikkende tijdbom" inclusief beeldsprakerige timer, onder de huizen van de resterende Erfpachters, die nog niet hebben afgekocht, geplaatst. Ook in andere gemeenten zoals Den Haag en in Rotterdam spelen er soortgelijke situaties. Het is namelijk al in de media geweest op tv en het heeft in de lokale kranten gestaan. En het zal hier niet bij blijven misschien wel een "Stilte voor de storm" wat iets zegt over toekomstige gebeurtenissen en media aandacht wat Erfpacht betreft. U weet wat ik hiermee bedoel te zeggen dit gaat sowieso bijkomende gevolgen hebben in de toekomst voor "Meer dan genoeg" (eufemisme) Erfpachters en (in)directe ook voor de gemeente Utrecht als zodanig. Ik zie zelfs, naast verschillen, ook wel degelijk wat parallellen en overeenkomsten met de "Toeslagen affaire" waarbij onnodig veel leed is berokkent, en nog steeds berokkent!! Leed waar deze mensen niet om hebben gevraagd en buiten hun schuld om in de schuldsanering zijn terechtgekomen, daar ze van de ene op de andere dag een torenhoge schuld hebben! Met deze torenhoge Erfpachtcanon en torenhoge afkoopsom Erfpacht lijkt het ook sterk op een "schuld", die zelfs in relatief korte tijd, in de afgelopen 6 jaar vooral, buitenproportioneel sterk is gestegen tot een inmiddels astronomisch bedrag voor vrijwel alle resterende Erfpachters in de gemeente Utrecht, en die nog nooit in de gelegenheid zijn geweest, net als ik, om de Erfpacht gedeeltelijk of in zijn geheel af te kopen. 4 Het voelt en lijkt het zo te zijn, alsof het onze eigen schuld is als (resterende) Erfpachters, naarmate wij niks doen of kunnen doen in de afgelopen jaren, om af te kopen, met ieder zijn eigen persoonlijke redenen/motieven, nu achteraf na (zoveel) jaren moeten "boeten" alsof wij criminelen zijn.(!!!) Wat zijn precies de achterliggende motieven van de gemeente Utrecht om dit zo specifiek te doen allemaal? Gaat het dan alleen maar om in korte tijd veel geld "Binnen te harken"? En de Erfpacht als zodanig als een soort "melkkoe" te gebruiken??!! Ik wil nog niet voor 100% hierin geloven en probeer te begrijpen en te blijven geloven in de "Goede oprechte intenties van mijn medemens", al is dat nu erg moeilijk voor mij geworden, zoals ik al eerder heb vermeld in mijn vorige mail.(!!!!!) Echte (pure) transparantie, openheid en oprechtheid om alles boven tafel te krijgen ontbreken vooralsnog zoals ik heb geconstateerd.:(In dit geval: Waarom de gemeente Utrecht doet wat ze (precies) doet en waarom op deze manier precies, en vooral de manier waarop en de achterliggende gedachte, waarom de gemeente Utrecht doet wat ze (precies) doet.(=???) En genoeg persoonlijk vooral financieel leed wat nu nog wat meer "onder de oppervlakte" zit, maar over een paar jaar en vooral daarna, als oa alle 50	

		jarige Erfpacht "contracten" hun einde naderen, steeds meer aan de oppervlakte zullen gaan komen. En mensen zullen daarop reageren/acteren logischerwijs. Dit alles gaat niet onopgemerkt voorbij. Wellicht bedoeld of onbedoeld van de gemeente Utrecht...(!?) Ik vraag mij steeds vaker af wat de gemeente Utrecht "bezielt" om dit zo te doen en vooral hoe gaan ze toekomstige problemen bij mensen die serieus in de knel komen ondersteunen? Toch niet achterover leunen en stilzwijgend toekijken hoe het leed zich ontwikkelt? Is de "menselijke maat" bij de gemeente Utrecht dan ook aan het verdwijnen of is deze al weg vraag ik mij nu ook vaker af?? Of zal er gezegd worden het is "jullie eigen schuld" wij zijn duidelijk genoeg geweest?? Wat niet zo is naar mijn mening het is zeker niet alleen en allemaal onze eigen schuld.(!!) Genoeg mensen zijn het hierin met mij eens en dat kan ik desgevraagd aantonen. Nog als laatste een zeer belangrijke opmerking/noot aan u:, (!!!!!!): Mocht u nu al zeker weten bijvoorbeeld dat de gemeente Utrecht mij op geen ENKELE manier zou kunnen "bijstaan" met "maatwerk" ondersteuning, nu en in de toekomst, dan verneem ik dat zo snel mogelijk van u alstublieft, zodat ik op tijd aanvullende maatregelen kan nemen voor zover dat realisatisch en realiseerbaar is. Dus mij dan niet onnodig in het ongewisse laten alstublieft.(!! Dat mag ik toch wel vragen van u svp(?) Graag uw visie en antwoord op deze en vooral ook op mijn vorige (doorgestuurde) mail alstublieft. Ik zie uw reactie met welgemeende belangstelling tegemoet svp. 5 Alvast bedankt voor alle moeite.:) Fijne dag en week verder.:) Hoogachtend, Hartelijke groeten, <naam> <adres>	
8	Erfpachtadres 6	Goedemorgen geachte <naam>, Graag alstublieft uw aandacht voor mijn onderstaande bericht met toelichting:, Afgelopen vrijdag, op 25 oktober 2024, heb ik een brief per post van de gemeente Utrecht ontvangen met als onderwerp:, "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974". Deze brief, met als kenmerk 12834201, is hoogstwaarschijnlijk een algemene brief die naar alle mede erfpachters in Utrecht zijn gestuurd, welke nog niet hebben "vastgeklikt" of afgekocht net als ik. Deze brief is opgesteld door uw collega <naam>. Het is voor mij persoonlijk, net als waarschijnlijk voor de nog vele andere resterende erfpachters met mij, een "opsteker" en positief om te lezen in de brief dat uw collegae van de gemeente Utrecht de op en aanmerkingen van mij en mijn mede Erfpachters op de eerdere "Conversie regeling erfpacht 2017", serieus hebben genomen en nu de "menselijke maat", ook uit coulance, toepassen en van plan zijn om op bepaalde punten een herziening van de erfpachtvoorwaarden door te voeren. En daarbij ook nog de gemeenteraad op de hoogte stelt van de op en aanmerkingen (klachten) over de huidige "Conversie regeling erfpacht 2017", waar ik ook ook nog onder val als het goed is. De reden is dat ik u nog ook aanschrijf, is dat afgezien van het feit dat erfpacht best een ingewikkelde materie is om te kunnen begrijpen en doorgronden en datgene wat ik in de brief met dagtekening 22 oktober 2024 heb kunnen lezen, op bepaalde punten nog steeds lastig te begrijpen is, waaronder oa de gehanteerde 'rekenmethodiek' om de jaarlijkse Erfpachtcanon vast te stellen onder de herziene erfpachtvoorwaarden AB 1974. Aangezien ik dus zelf niet precies weet wat mijn huidige Erfpachtcanon en afkoopsom erfpacht zal gaan worden met toepassing van de herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974, vraag ik aan u of uw collegae, of u mij kunt laten weten, en het liefst nog VOOR (uiterlijk) begin december 2024 of eerder svp, of ik in aanmerking kom voor deze herziening en zo ja, wat mijn nieuwe afkoopsom erfpacht en jaarlijkse bijbehorende erfpachtcanon dan zal gaan worden alstublieft.(!) Dat zou ik zeer waardevol en zeer waarderen als het mogelijk is. En het is bovendien zeer belangrijk voor mij.(!) Ik wil dan beslissen, afhankelijk van de inhoudelijke reactie van de gemeente Utrecht, wat het verstandigst is en wellicht hoef in dan niet "vervroegd" mijn huis in de verkoop te zetten bijvoorbeeld.(!!!!!)	1,2,7,12,14,16

		Ik geef mijn uitdrukkelijke toestemming om mij per mail te antwoorden en ook desnoods de brief als PDF in een bijlage bij te voegen in een mail aan mij. Dan hoeft dat niet over de post wat sneller is en bovendien beter voor het milieu.:) Tot slot geef ik hieronder precies aan wat ik graag in een mail wil ontvangen alstublieft onder punt 1 en 2:, 1- Verzoek om een nieuwe berekening, met toepassing herziene voorwaarden AB1974, van de afkoopsom erfpacht en de daarbij behorende jaarlijkse erfpachtcanon als ik DIT JAAR ALSNOG ZOU "VASTKLIKKEN" OF EEUWIGDUREND ZOU AFKOPEN, DOCH UITERLIJK OP 31 DECEMBER 2024. Huidige afkoopsom en geldig tot 31 december 2024:, €134.252,19 Jaarlijkse canon: €6.712,61 Gehanteerde woz waarde met peildatum 1 januari 2022: €480.000,- (!!)PS: Als ik bij "vastklikken" in 2024 pas bij de notaris in bijvoorbeeld januari 2025 kan passeren, dit nav uw definitieve aanbod binnen 6 weken, geldt dan nog steeds de afkoopwaarde erfpacht met jaarlijkse canon van 2024 of niet meer(?) Het antwoord op deze bovenstaande vraag mag ook in uw reaktie over de mail aan mij svp, welke ik dan nog zal krijgen VOOR uiterlijk begin december 2024 SVP. Evenals het antwoord of ik gelijk in aanmerking kom voor de herziening erfpachtvoorwaarden, vanaf/per oktober 2024, of dat dat nog niet kan(?) En graag dan uw argumentatie en motivatie waarom precies dan niet. Alvast mijn innige dank daarvoor. 2- Verzoek om een nieuwe berekening, met toepassing herziene voorwaarden AB1974, van de afkoopsom erfpacht en de daarbij behorende jaarlijkse erfpachtcanon als ik TOT UITERLIJK 31 DECEMBER 2025, ALSNOG ZOU "VASTKLIKKEN" OF EEUWIGDUREND ZOU AFKOPEN. Huidige (toekomstige) afkoopsom per 1 januari 2025 en geldig tot 31 december 2025:, €137.614,02 Jaarlijkse canon:, € 6.880,70 Gehanteerde woz waarde met peildatum 1 januari 2023: €492.000,- Bron waar deze bovenstaande vermelde en gehanteerde gegevens van afkomstig zijn: Brief (per post) van de gemeente Utrecht met dagtekening 10 juli 2024. Kenmerk: 12427717 Onderwerp: "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974". Dat was mijn verzoek met mijn vragen. Alvast bedankt voor alle moeite en ik zie de reaktie over de mail met welgemeende belangstelling tegemoet alstublieft. (!!)*GRAAG ALSTUBLIEFT EEN BEVESTIGING PER MAIL, ALS U DEZE MAIL VAN MIJ IN EEN GOEDE ORDE HEEFT ONTVANGEN.* EN DE INHOUD VOOR 100% DUIDELIJK IS OM DAAR INHOUDELIJK OP TE KUNNEN REAGEREN. Alvast ook hier mijn innige dank voor de moeite.:) Fijne dag en week verder.:) Alle goeds wederom.:) Hoogachtend, Hartelijke groeten, <naam> <adres>	
9	Erfpachtadres 7	Geachte <naam>, Dank voor uw brief met uw kenmerk 12834201. U schrijft dat in de meeste gevallen de erfpachtcanon nog steeds is af te kopen. Nu hangt een eventuele erfpachtcanon als een zwaard van Damocles boven de waarde van het gebouw. Graag kom ik met u in gesprek over de mogelijkheid een en ander eeuwigdurend af te kopen. Met vriendelijke groet, <naam>	1,16
10	Erfpachtadres 6	Goedemorgen beste <naam> Graag aandacht voor mijn mail met ook een uitvoerige toelichting:, Allereerst hartelijk dank voor de moeite en het snelle antwoorden met een toelichting daarbij, na aanleiding van mijn mail van 26 oktober 2024 met mijn vragen.	1,14,15

		Het is mij nu duidelijk op onderstaande vragen/opmerking(en) na:, Ik mag dan aannemen dat, mocht ik nu tot het einde van mijn huidige 50 jarige tijdvak niks doen en alle (sommige) mede erfpachters ook niks doen tot hun huidige tijdvak afloopt, en dus geen gebruik (willen of kunnen) maken van de keuzes, zoals toegelicht in de erfpacht Conversie regeling 2017, in dat geval ik en mijn mede erfpachters, welke dan ook nog geen keuze gemaakt hebben, in dit specifieke geval dan "automatisch" een bericht van de gemeente Utrecht krijgen tegen het einde van het huidige erfpacht tijdvak, met een nieuwe berekening van de erfpachtcanon en afkoopsom, welke dan WEL is vastgesteld op basis van de "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974", zoals is beschreven, in wat andere bewoordingen, in de laatste brief van de gemeente Utrecht, met dagtekening 22 oktober 2024.(?) Mits het concept voorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974" definitief is vastgesteld en definitief is goedgekeurd door de gemeenteraad van Utrecht, klopt dat zoals ik het hier(boven) allemaal formuleer? Zo heb ik het namelijk nu uiteindelijk begrepen na de brief met dagtekening 22 oktober 2024 nog doorgelezen te hebben. Is er een kans dat het concept voorstel er ook (uiteindelijk) niet doorheen komt bij de gemeenteraad? Is daar nu al iets over te zeggen of is dat lastig om daar wat zinnigs over te zeggen? Daar staat namelijk niet wat concreets over vermeld in de brief van 22 oktober 2024, vandaar mijn aanvullende bovenstaande en onderstaande vragen hierover. En wat voor traject wordt er daarna dan bewandelt als het concept voorstel er toch niet doorheen komt? Komt er dan bijvoorbeeld een ander concept voorstel wat wel definitief doorgevoerd kan worden? Worden dan alle andere erfpachters net als ik ook weer apart per brief over de post daarover op de hoogte gesteld? En komt er dan een nieuw voorstel, afhankelijk wat wij erfpachters inbrengen bij de gemeente Utrecht betreffende Erfpacht? Het blijft best lastig om alles voor 100% te begrijpen vind ik vandaar dat ik hier om een bevestiging vraag met extra aanvullende vragen over de mail. Ik vraag om begrip hiervoor svp. Graag een bevestiging alsjeblieft of alles wat ik hierboven heb geschreven nu klopt svp. Alvast mijn innige dank daarvoor.:) Hartelijke groeten en alle goeds:), <naam> (!!!!!)NB: Ik stel het zeer op prijs dat u (je) mij per mail in de gelegenheid wilt stellen, om na aanleiding van mijn "persoonlijke verhaal" in mijn eerdere mails van 31 juli, 30 september, 7 (En 10 oktober) 2024, onder andere aan <naam> en <naam>, om in een persoonlijk gesprek mijn persoonlijke situatie verder toe te lichten en te duiden. Ik geef er de voorkeur aan om dan niet alleen langs te komen, maar <prive>. Dat heeft ook te maken met mijn <prive>, wat ik desnoods bij voorkeur persoonlijk toelicht in het gesprek. Echter voorlopig kan ik nog geen afspraak met u en of uw collegae maken <prive>. <prive>. Het kan dus dat een persoonlijk gesprek uiteindelijk ergens in 2025 plaats zal vinden. Mocht het eerder lukken en uitkomen dan plan ik een persoonlijke afspraak eerder in. Ik vraag ook hier om begrip svp. Mijn wens is ook om tot een (persoonlijke) "maatwerk" oplossing te komen voor mijn persoonlijke situatie, net als voor alle andere (mede) erfpachters. Al is mijn insziens, het feit dat de gemeente Utrecht voornemens is om de "Herziening erfpachtvoorwaarden AB1974" door te voeren, en op deze manier probeert om meer aan de wensen tegemoet te komen van alle (mede) erfpachters in de gemeente Utrecht, al een stap in de goede richting is, ook qua "menselijke maat". Ik zie tot slot een antwoord op deze mail met welgemeende belangstelling tegemoet svp. Einde van dit bericht. <naam>	
11	Erfpachtadres 6	Goedendag beste <naam>, In navolging van mijn vorige mail en uw antwoord hierop, kan ik het volgende mededelen: Ik heb nu ook al van een aantal mijn mede erfpachters vernomen, dat er grote twijfels zijn, eufemistisch gesproken, of het concept voorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974" wel zo beter is dan de oorspronkelijke Conversie regeling erfpacht 2017".(!!)	1,2,6,13,14,15,16

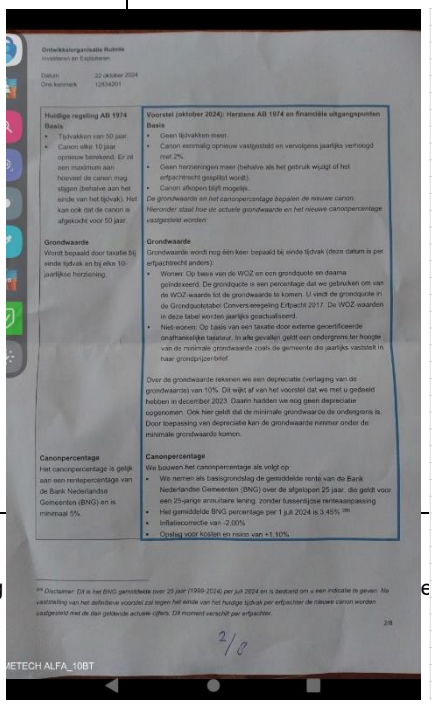
		Sterker, ik heb, daar ik aanvankelijk positief was over het concept voorstel, nu ook mijn twijfels en wel om onderstaande redenen. En graag zie ik uw reactie ook hierop met welgemeende belangstelling tegemoet svp. Graag zou ik dan ook voorbeeld berekeningen (=Zie verder hieronder nader toegelicht) tegemoet zien alstublieft, waarin wordt aangegeven hoe de gemeente Utrecht het concept voorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974" in de praktijk, in dit geval bij mij gaat toepassen met een fictieve jaarlijkse Erfpachtafkoopsom/grondwaarde en jaarlijkse canonbetaling. Hieronder mijn verhaal met argumenten wat de redenen zijn van mijn twijfels. Mijn motivatie waarom ik nu ook twijfel aan de "menselijke maat en redelijkheid" van het concept voorstel van de gemeente Utrecht, met dagtekening 22 oktober 2024 ga ik hieronder aangeven:, Op pagina 2, 5 en 6 van deze brief van de gemeente Utrecht wordt er (namelijk ook) gesproken over een jaarlijkse inflatiecorrectie/Indexering van de jaarlijkse canon. In de oorspronkelijke conversie regeling erfpacht 2017 was de (zeer hoge) jaarlijkse rentepercentage erfpachtcanon vastgesteld op 5% wat bij aanvang, in dit geval bij "vastklikken", gelijk betaald moet/moest gaan worden voor einde erfpacht tijdvak. De jaarlijks e canon zou dan gelijk bij "VASTKLIKKEN" dus erg hoog worden (Vanwege die 5%) maar zal dan (eeuwigdurend) vaststaan en NIET meer stijgen. Ook niet in de toekomst. Bij het concept voorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974" is het vastgestelde jaarlijkse (vaste?) en lagere canon rentepercentage weliswaar vastgesteld op 2,55% (ipv 5%), maar daar staat wel tegenover dat het niet meer "vastgeklikt" kan worden, zoals bij de "Conversieregeling erfpacht 2017", waardoor de jaarlijks te betalen canon niet meer (eeuwigdurend) vaststaat en juist ieder jaar structureel stijgt met minimaal 2%, ivm indexering en inflatiecorrectie, waardoor ik en mijn resterende mede erfpachters en toekomstige erfpachters na mijn/ons uiteindelijk, zeker op de (veel) langere termijn (30 jaar en langer), (veel) meer gaan betalen voor de grond waar erfpacht op rust.(!!!!!) Corrigeer mij svp met een concreet fictief voorbeeld berekening, of ander concreet voorbeeld, als mijn verhaal niet en gedachtengang niet klopt. Wat ook meespeelt mijn insziens, is dat de gemeente Utrecht afziet van een "ingroeiregeling"(punt 1), zoals ook beschreven in de brief met dagtekening 22 oktober 2024, en vooral dat er geen 10 jaarlijkse herziening van de jaarlijkse erfpachtcanon meer wordt toegepast.(punt 2). Naar mijn mening zouden bovenstaande 2 punten (punt 1 en 2) meegenomen moeten worden in het conceptvoorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974". Of in iedergeval in overweging genomen moeten worden svp. Of in iedergeval 1 van deze 2 punten. Mijn laatste concrete vragen zijn hieronder vermeld:, Stel, onder de goedgekeurde "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974" ga ik bij aanvang een FICTIEVE jaarlijkse canon betalen met een (vast?) rentepercentage van 2,55% bij een jaarlijkse canon van €3500,-. Wat wordt bijvoorbeeld mijn jaarlijkse canon dan precies bij een vaste toegepaste minimale indexering/inflatiecorrectie van 2% bij aanvang van een jaarlijkse canon van bijvoorbeeld €3500,-? En het jaar erop? Graag zie ik deze 2 berekeningen. Met name hoe deze berekeningen precies toegepast worden in bovenstaande fictieve voorbeelden svp. Ik vraag dit daar ik zeker wil weten of mijn eigen eerder gedane berekeningen kloppen met de berekeningen welke ik nu opvraag. Tot slot is mijn laatste vraag of dat jaarlijkse rentepercentage van de jaarlijks te betalen erfpachtcanon van 2,55%, zoals vermeld in de brief met dagtekening 22 oktober 2024, een STRUCTUREEL EN VAST rentepercentage is.(?) Dat waren al mijn op en aanmerkingen en mijn vragen. Ik zie de reactie met zeer veel belangstelling en interesse tegemoet. Alvast mijn innige dank voor de moeite en tijd om mijn mail te lezen en te beantwoorden. Het is voor mij en mijn mede erfpachters vooral nu zeer belangrijk dat onze vragen en zorgen naast zorgvuldig, ook oprecht en duidelijk worden beantwoord svp. De inhoud van de brief van de gemeente Utrecht, met dagtekening 22 oktober 2024, blijft wat ingewikkelde materie om gelijk in een keer goed te kunnen doorgronden mijn insziens.:(En ik ben niet de enige hierin.:(Het roept ook vragen op. Dat blijkt nu wel.:(	

		Alle goeds en het beste voor nu.:) Hartelijke groeten, <naam>	
12	Erfpachtadres 8	Geacht college, Verwijzend naar uw schrijve d.d. 22 oktober 2024 (uw kenmerk 12834201) een reactie van een bewoner van de <adres>. Om u een beeldvorming te geven doe ik u <naam> 65 jaar een inkijk in mijn woongenot in deze fijne stad. In 1988 kocht ik mijn eerste woning, daarna gehuwd, verbouwd door groei van een gezin met 3 kinderen als rijk bezit. Kinderen worden groot en het huis werd te klein, dus verhuist naar de <adres>. De prijs van 172.000 euro in 1997 was erg hoog gegrepen voor ons maar er was niet snel iets te vinden wat gelijk ‘’klaar’’ was om in te wonen als jong gezin. Het te koop staande huis, raakte we niet kwijt de huizemarkt stond op slot, uiteindelijk moesten we het van de bank het huis verkopen € 25.000 onder de vraagprijs. Beste wel financiële zorgen ik als hoofdkost winner. Ik kon enkel de rente betalen, aflossen kon ik niet, wil je een beetje kunnen leven met je gezin. Kinderen worden nog groter, verhuizen betekende hogere woonlasten dan bij lenen, uiteindelijk is de 2e verdieping van onze woning recht opgetrokken in 2010. Mijn zoon ging van 6m2 slaapkamer (een bezemkast zoals hij dit noemde) naar 18m2. Heden; kinderen zijn het huis uit, 2e verdieping hebben we verbouwd als appartement dat verhuren we. Wij hebben nooit de financiële middelen gehad om iets te kunnen doen om de erfpacht af te kopen, daarvan telkens de gemeente op de hoogte gebracht als men met een voorstel kom. Je zal denken u heeft een enorme overwaarde opgebouwd, helaas die zit in de stenen, banken willen nu niet nog eens een lening met mijn aangaan zeker niet met iemand die 65 is. De behoorlijk restschuld heeft ik immers ik nog, ik los nog steeds niet af! Het idee verhuur was dat we hiermee onze hypotheek mee konden aflossen en onze kinderen op weg helpen met hun toekomst als zelfstandige. Soms loopt het allemaal anders, gelukkig inmiddels weer in goede gezondheid en nog met een fulltimebaan! Wat met name mij altijd een lust is geweest in mijn zomerhuisje van het gemeentelijk tuinpark Ons Genot. Hier loop ik al 60 jaar rond, eerst met mijn ouders met 7 kinderen en ik ruim 40 jaar met mijn gezin, alle vakanties! In 2020 heb ik mij huisje verbouwd met toestemming van de gemeente middels een bouwvergunning. Echter de voorzitter van de vereninging was het daar niet mee eens en heeft mij voor de rechter gedaagd. De rechter heeft de vereniging in het gelijk gesteld, omdat het bestuur mijn geen toestemming heeft willen geven voor deze verbouwing. Kortom ben nu in hoger beroep gegaan ondanks dat ik de uitbreiding heeft moeten afbreken. Inmiddels staat mijn financiële teller op € 70.000 in de min. Het gedoe met het zomerhuisje heeft mijn parten gespeeld in mijn gezondheid, gevolg een beroerte en hartfalen. Gelukkig weer aan het werk en voel mijn gezond dankzij de perfecte medische zorg in dit land! Terugkomend op de afkoop pacht, ik zal de 50 jaar die er voor staat afmaken om het zomaar te zeggen. Ik dan 77 jaar, hoop het maar dat ik dit mag meemaken en dan zie ik het tegen die tijd wel weer. Nog even iets heel anders langs deze weg gemeld, stel dat de gemeente bewoning toestaat op een volkstuincomplex, mensen van mij leeftijd zijn tevreden met een huisje van 32m2 Ook wel tyni- huisje genoemd, ik zal mijn huis aan de <adres> zo willen verkopen! Zal dat de doorstroom van gewone huizen niet bevorderen? Oftewel een bijdrage kunnen leveren aan het huizen te kort. Utrecht heeft er 4000 dacht ik, landelijk zijn dat er 240.0000 Er gebeurt ongetwijfeld velen dingen in een mens leven, zeker als om centjes gaat achter al die gesloten deuren. Ik wilde dit met u delen zie het maar als een praktijkgeval van een bewoner van Utrecht. Hoogachtend, <naam>	1,14

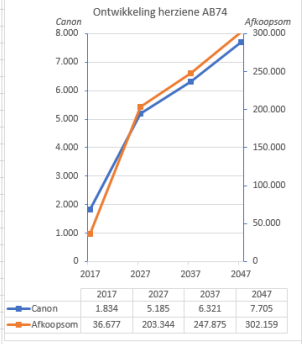
13	Erfpachtadres 9	Ik heb meerdere brieven van jullie mogen ontvangen over de erfpacht afkopen voor de grond van de <adres>. Dit proces werd opgestart op een erg onrustig moment in mijn leven. Ik was niet eerder in staat te reageren wegens WIA, depressie en kanker bij mijn voormalig echtgenote, hetgeen een grote impact op mijn leven en dat van mijn zoon had. Langzaam begin ik weer aan zaken toe te komen om af te handelen en/of verdere vorm te geven. Het door jullie voorgestelde starttarief voor de nieuwe erfpacht is voor mij onmogelijk te betalen. Van €12 naar ruim €3000 per jaar is voor mij met een WIA uitkering onmogelijk te betalen. Ik ben naarstig zoekende naar financiering van een mogelijke afkoop van de bizarre door jullie voorgestelde erfpacht. Graag ontvang ik de huidige afkoopsom voor de <adres>. Ik was oprecht niet in staat eerder te reageren. In afwachting van een coulant voorstel. Met vriendelijke groet, <naam>	1,7,16
14	Erfpachtadres 6	Goedemorgen beste <naam>, Graag alstublieft uw tijd en aandacht voor mijn onderstaande, zeer uitgebreide en (urgente!) verhaal met belangrijke toevoeging op mijn eerdere verhaal met vragen in mijn vorige mails aan u, op 30 oktober 2024 om 01.05 en op 30 oktober 2024 om 18.15 uur. Ik heb namelijk ook nog wat van mijn gegevens betreffende mijn erfpacht(contrakt/dossier) van de gemeente Utrecht laten controleren en (vrij) nauwkeurig laten doorrekenen wat het voor mij persoonlijk zal betekenen als ik GEEN gebruik ga maken van de "erfpacht Conversie regeling 2017" en mijn huidige erfpacht tijdvak blijf uitzitten tot 1 april 2027, en de gemeente Utrecht het voorgestelde concept voorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 74" zou gaan doorvoeren en toepassen in mijn geval, rond het einde in 2027 van mijn huidige erfpacht tijdvak. Ik wil u svp met klem vragen om alles goed te lezen en te controleren wat ik schrijf. En de gegevens welke in deze mail zijn verwerkt, met name de uitkomsten van de berrekeningen onder de bijlagen 2 en 3 helemaal onder deze mail.(!) En ik vraag om uw op -en aanmerkingen als u deze heeft en met name of het allemaal klopt svp, En dan met volle transparantie en oprechtheid svp, zoals ik dat ook ben en doe in deze mail en in mijn vorige mails. Belangrijk!:, Daar ik niet gelijk een persoonlijke afspraak kan maken daar <prive> bij een persoonlijk gesprek met u of een van uw collegae, en ik toch nu alvast hieronder een beeld wil schetsen van mijn huidige en toekomstige situatie zoals het nu is, met de huidige gegevens erfpacht, zoals door u gevraagd, ga ik er vanuit dat u na onderstaande gelezen te hebben een wat beter beeld hebt van mijn persoonlijke situatie zoals het NU en momenteel is. Hieronder een extra toelichting op mijn persoonlijke situatie:, Zoals het nu is kan ik niet zonder enige (financiële) en ondersteuning probleemloos in mijn huis blijven wonen de komende (vele) jaren en zeker niet op de langere termijn, mits de uitslag van de berrekeningen in de bijlagen 1 en 2 voor 100% juist zijn.(!!) En in dat geval moet ik mijn huis dan uiteindelijk toch verkopen, daar deze lasten aan erfpachtcanon (en afkoopbedrag erfpacht!) veel te hoog zijn en nog zwaarder zijn uiteindelijk, dan de erfpacht "erfpacht conversie regeling 2017", dat terwijl deze regeling al niet voor mij op te brengen is op (de langere) termijn.(!!!!!) Echter ik heb oa al 2 Makelaars bij mij thuis gehad die mij persoonlijk en op papier (digitaal) al hebben laten weten dat deze best bizar hoge bedragen aan erfpachtcanon en afkoopsom, een "spelbreker" (=Om in hun woorden te vallen) zullen zijn bij de verkoop van mijn woning. En er sowieso veel minder bezichtigingen zullen zijn.(!) Ze hebben "tussen neus en lippen" al mondeling en schriftelijk laten weten, dat de verkoop van mijn woning dus heel lastig zal zijn. En ze hebben mij geadviseerd beter nu niet mijn woning te koop te zetten, vanwege met name de bizar hoge afkoopsom erfpacht wat betaald moet worden bij de verkoop van mijn woning. Wat ook geen gebruikelijke situatie is. Echter onmogelijk is het ook niet. Mijn is geadviseerd te proberen de afkoopsom erfpacht eeuwigdurend af te kopen, of anders de canon te blijven betalen. Of met u tot een passende regeling te komen wat passend en juist is voor u en mij, om in mijn woning te kunnen blijven wonen.	1,2,14,15

		En dan heb ik nog niet eens alle andere nadelen en risico's benoemd waar ik mij en potentiële kopers van mijn woning mee opzadel. Zoals de vraag of potentiële kopers wel het gehele afkoopsom Erfpacht willen en kunnen opnemen in hun hypotheek. En het beste grote verlies wat ik maak bij de verkoop van mijn woning door de (veel) lagere opbrengst bij de verkoop, wat ik hard nodig heb, zeker gezien de huidige huizenprijzen en de enorme druk op de huizenmarkt, om een andere woning te kunnen kopen, ondanks de best grote overwaarde op mijn woning.(!) Sowieso zal ik mijn woning ver onder de huidige/toekomstige WOZ WAARDE van ongeveer geraamd €505.000,- moeten verkopen, met sowieso meer dan €100.000,- verschil, oplopend tot €150.000,- (!),anders krijg ik mijn huis sowieso niet (snel) verkocht volgens de makelaar. Dat staat in grote lijnen beschreven in een rapport van de makelaar die mij heeft geadviseerd wat voor verkoopopbrengst mijn woning nu zou hebben, met ook een advies voor de hoogte van de vraagprijs en vermoedelijke (=verkoopwaarde) van mijn woning, inclusief eeuwigdurende afkoop erfpacht door de potentiële kopers van mijn woning. Welke is vastgesteld tussen de €380.000,- en €400.000,- inclusief aftrek van de gehele afkoopsom erfpacht van ongeveer €134.000,- en per 1 januari 2025 €137.000,- mocht ik nu de erfpacht eeuwigdurend afkopen bij de verkoop van mijn woning. En van de hierboven vermelde verkoopprijs/opbrengst gaat dan ook nog eens mijn huidige resterende hypotheek af van ongeveer €190.000,-(!!) De huidige marktwaarde (verkoopwaarde) van mijn woning, mits de erfpacht afkoopsom eeuwigdurend is afgekocht, is ongeveer tussen de €530.000 en €565.000 En ik kan met mijn huidige vaste inkomen ongeveer maximaal <prive> lenen. Dan heeft u alvast hiervan een duidelijk genoeg beeld van mijn huidige persoonlijke situatie, mocht ik mijn woning moeten verkopen. Ik kan desgewenst de rest en alles aantonen op aanvraag met mijn (digitale) dossier. De gemeente Utrecht heeft onbedoeld (of bedoeld??) met zijn huidige en toekomstige beleid erfpacht veel erfpachters zoals ik in een zeer lastig parket gebracht op zijn zachtst gezegd. Zeker op de langere termijn en als het einde van de huidige erfpacht termijnen dichterbij komen en waarschijnlijk vooral in de jaren daarna.(!) Ik zit zelf nu tussen "wal en schip"...enerzijds dat ik niet gemakkelijk van van mijn woning afkom en de hoogte afkoopsom erfpacht veel potentiële kopers van mijn woning zal 'afschrikken', wat ook nog eens de enige manier voor mij is om de zeer hoge afkoopsom erfpacht eeuwigdurend af te kopen(!!), en anderzijds dat ik, gezien de hoogte van de toekomstige erfpachtcanon, zowel bij de "erfpacht conversie regeling 2017" als bij de "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 74", niet probleemloos de hoge jaarlijkse erfpachtcanon kan blijven betalen, tenzij u kunt aantonen met bewijzen svp, dat mijn onderstaande berrekeningen onder de bijlagen 2 en 3, met de aanvullende gegevens, NIET kloppen en onjuist zijn. En u met een "maatwerkvoorstel" komt over de mail wat WEL (financieel) passend is voor mij en meer "menselijke maat", billijkheid en redelijkheid bevat alstublieft. Ik richt mij nu ook eerst tot u, daar u het eerste aanspreekpunt bent wat erfpacht betreft. Ik heb namelijk ook kontaktgegevens van raadsleden en wethouders van de gemeente Utrecht, die deel uitmaken van de gemeente raad in Utrecht, oa van Grondzaken, zoals Linda Voortman. Als het goed is heeft Linda Voortman oa al wat mails van mijn mede erfpachters gehad en is zij al aardig op de hoogte van de best penibele situatie van de resterende (mede)erfpachters in Utrecht, met name zij die nog geen enkele keuze hebben gemaakt zoals ik, om af te kopen en (nog) niet hebben "vastgeklikt". Nu hieronder de uitkomst van de maatwerk en persoonlijke berekeningen in mijn geval, als ik NIETS DOE en mijn huidige tijdvak blijf uitzitten. Met mijn vragen erbij. Bijlage 1: SCREENSHOT van pagina 2 van de brief van de gemeente Utrecht, met dagtekening 22 oktober 2024. Mijn vraag bij bijlage 1 is als volgt: Er wordt toegezegd op pagina 2 in wat andere woorden, dat "De jaarlijkse erfpachtcanon EENMALIG wordt vastgesteld en dan jaarlijks met 2% wordt verhoogd". Dat zou betekenen dat in de basis de hoogte van de afkoopsom EN de erfpachtcanon NIET meer mogen stijgen en dus ook "VASTGEKLIKT" worden, afgezien van de jaarlijkse verhoging van de jaarlijkse canon met minimaal 2%. Klopt dat? Echter stijgt de hoogte van de afkoopsom erfpacht dan ook jaarlijks met 2% of	

niet?
Hoe zit dat dan precies dat wordt niet goed toegelicht in de brief van 22 oktober 2024 van de gemeente Utrecht, voor zover ik kon lezen.(!)
(!!!!!)Ik had in mijn eerdere mail op 30 oktober 2024 al aan u gevraagd om een voorbeeld berrekening, bij een jaarlijkse indexering/inflatiecorrectie van 2% op de jaarlijkse canon, bij een (fictief) eenmalig vastgestelde jaarlijkse canon van €3500,-. (!)
Bijlage 2: Excel sheet uitkomst berekening wat is vastgesteld op mijn persoonlijke situatie.
NB:(!!!) De gegevens welke zijn verwerkt in deze overzichten zijn allemaal uit betrouwbare bronnen van mijn erfpachtdossier en opvraagbaar net zoals bij u.
Deze gegevens zijn ook in uw bezit en te controleren op juistheid.
Bijlage 3: Grafiek wat is gebaseerd op de uitslag van de berrekening in de Excel sheet uit bijlage 2.
Graag uw opmerkingen en visie op deze uitslag qua uitkomsten en op juistheid svp.
En op een integere basis svp. Ik begrijp ook trouwens niet dat de gemeente Utrecht in zijn brief van 22 oktober 2024, niet voor iedere erfpachter een soortgelijke maatwerk berekening zoals hier in bijlage 1 en 2, heeft gemaakt of beweert dat dat nog niet kan(?).
En beweert dat dat pas kan tegen het einde van het huidige erfpacht tijdvak.(=!!??)
Hoe zit dat nu precies?
Ik heb hier toch ook een uitslag wat ik met u deel?
Ik vind dit in dit geval niet transparant, zoals beschreven in de brief van 22 oktober 2024 van de gemeente Utrecht(!)
Eerder zelfs een vorm van misleiding.(!)
Het (duidelijke!) plaatje wat hier van mijn persoonlijke situatie wordt weergegeven, met toepassing van de "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974", is een stuk minder rooskleurig te noemen.(!)
En zelfs nog minder rooskleurig dan de oorspronkelijke "erfpacht conversieregeling 2017", wat al niet zo rooskleurig is en was.(!!)
En wijkt bovendien behoorlijk af van de berrekening en uitleg uit de laatste brief van de gemeente Utrecht van 22 oktober 2024.(!!)
Graag uw visie en toelichting/uitleg svp hoe dit allemaal precies zit??
Dit roept allemaal extra vragen bij mij op namelijk.(!)
Ik zie uw reaktie op termijn, wegens de huidige drukte, en bij voorkeur over de mail, met zeer welgemeende belangstelling tegemoet svp.
Alvast mijn innige dank.:)
5
Fijne dag en week verder en alle goeds.:)
Hartelijke groeten,
<naam>
<adres>
Hieronder de bijlagen 1, 2 en 3 in een chronologische volgorde, van boven naar beneden.
(!!)Mocht u problemen ondervinden bij het openen en/of lezen van de gegevens uit de Excel sheet (bijlage 2) en/of
de gegevens uit de grafiek (bijlage 3), dan verneem ik dat graag van u alstublieft.
<Bijlage 1 is kopie erfpachtersbrief d.d. 22 oktober 2024, pagina 2 van de 8.
Bijlage 2 is rekenmodel met grafiek. Bijlage 3 ontbreekt/niet ontvangen. In reactie wordt verwezen naar grafiek welke wel zichtbaar is in bijlage 2>



Verschil tussen nieuwe AB bij einde tijdvak en conversie regeling 2017	
Verschil afkoopsom	166.667
Verschil canon	3.351
factor verschil afkoopsom	5,5
factor verschil canon	2,8



	2017	2027	2037	2047
Canon	1.834	5.185	6.321	7.705
Afkoopsom	36.677	203.344	247.875	302.159

jaar
2017
2027
2037
2047
canon
1.834
5.185
6.321
7.705
afkoop
36.677
203.344
247.875
302.159

15	Erfpachtadres 10	Geachte mevrouw / heer / anders, Sinds ongeveer een jaar ben ik lid van het bewonerspanel van de gemeente Utrecht, op uitnodiging van de gemeente. Regelmatig vul ik hierover online vragenlijsten in over onderwerpen waarover de gemeente mijn mening wil weten. Nog niet zo lang geleden ging zo'n vragenlijst over dingen waar je je voor de toekomst zorgen over maakt of bang voor bent (in mijn eigen woorden, de juiste titel van de vragenlijst weet ik niet meer). Die vraag was voor mij als erfpachter makkelijk te beantwoorden: ik heb grote zorgen over de erfpacht die ik als huiseigenaar in de toekomst moet gaan betalen. Ik vermoed dat het om bedragen zal gaan die mijn budget ver te boven gaan. Dat maakt mij erg onzeker. Wat hierbij niet helpt is dat de erfpachtmaterie mijn pet ver te boven gaat, ondanks mijn academische opleiding. Al een tijd geleden heb ik daarom besloten maar lijdzaam af te wachten wat me boven het hoofd hangt. Als een struisvogel. Doorgaans lukt dat goed, en dan verdwijnen de zorgen naar de achtergrond. Maar de harde werkelijkheid dient zich weer aan als ik voor de zoveelste keer een brief krijg van de gemeente over dit onderwerp. Zoals onlangs een brief gedateerd 22 oktober 2024 met als kenmerk 12834201 en als onderwerp "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974". Een brief met opnieuw voor mij niet te snappen informatie. En met bovendien weinig concrete informatie: daadwerkelijke bedragen en wanneer ik die moet betalen ontbreken. Kortom: nog steeds weet ik niet waar ik aan toe ben en dat maakt opnieuw onzeker en ongerust. Wat ik wel begrijp (denk ik) is dat ik op enig moment in de (nabije?) toekomst maandelijks een bedrag van enkele duizenden euro's of eenmalig een bedrag van tienduizenden euro's aan de gemeente zal moeten betalen. Als pensionado beschik ik niet over dat soort bedragen. Mocht de gemeente deze plannen doorvoeren, zal ik mijn huis moeten verkopen en op straat belanden. En dat is geen geruststellende gedachte. Daarom verzoek ik de gemeente de plannen rondom erfpacht aan te passen op een manier die deze aanpassing voor iedere inwoner van Utrecht eerlijk en draaglijk maakt. Bij voorbaat hartelijk dank. Vriendellijke groet, <naam>	1,3,4,14
16	Erfpachtadres 4	Geachte dames/heren, Schets van hoe het leven verloopt. Toen mijn vrouw en ik ons nieuwbouwhuis 34 jaar geleden kochten en in 1990 betrokken als eerste "eigenaren" waren wij ons werkelijk van geen kwaad bewust. Bouwfonds Ned.gemeente "verkocht" ons de erfpacht als joh, daar moet je je helemaal niet druk over maken dat is over 50 jaar pas. Nu betaal je 50 jaar lang 25 gulden/€11,34 administratie kosten per jaar. Dat is toch niks. Bouwfonds Nederlandse gemeente klinkt als een zeer betrouwbare partij maar bleek enkele jaren later een ordinaire projectontwikkelaar te zijn die ook gewoon failliet gaat en ophoudt te bestaan. Zie Wikipedia bijlage.  Terwijl het Bouwfonds oorspronkelijk ten dienste van de volkshuisvesting stond, werd het bedrijf geleidelijk steeds commerciëler. Vanaf 2007 kwam het uitgebreid in het nieuws door een grote fraudezaak die bekend kwam te staan als 'de vastgoedfraude' of Klimopzaak. Mislukte investeringen door het afgesplitste Property Finance droegen bij aan de ondergang van SNS Reaal. Boeven zijn het. Als argeloze nitwit van 28 jaar trap je daar gewoon in. Ja, dan moet je ooit eens eeuwigdurend afkopen, voor een paar duizend gulden natuurlijk, maar dat moet geen probleem zijn toch? Zo vertelde de man van Bouwfonds ons. Je denkt fijn we hebben een mooi nieuw huis. Natuurlijk heb ik af kunnen kopen in het verleden voor veel lagere bedragen. Echter de voorstellen destijds gedaan kwamen steeds op het verkeerde moment voor ons. Bij het eerste voorstel zaten we midden in de pasgeboren kinderen. Bij de tweede keer zaten we	1,3,7,8,9,10,14

		midden in de opgroeiende tieners/pubers. Bij het derde voorstel hadden we net een bedrijf overgenomen/gekocht. Voor deze aankoop hebben we destijds zelfs onze hypotheek moeten verhogen. Dus wederom was er geen cent over. Ik was blij dat we een auto van 1000 gulden konden betalen en 1 keer per jaar met een geleende tent op vakantie konden. Dat onschuldige woord administratiekosten veranderde plotseling een aantal jaren geleden in erfpachtcanon van €11,34 huh? Wie kan er nou in zijn stoutste dromen bedenken dat een paar meter grond onder je “eigen” huis van een paar duizend gulden ineens jaren later 100.000 of 200.000 euro kost. En het allermooiste is dat ook al zou je eeuwig durend afkopen je eigenlijk niks koopt. Het woord kopen betekent volgens mij dat je dan eigenaar wordt van het product dat je koopt. Dat is hier niet het geval. Je bent n.l.nog steeds geen eigenaar van de grond! Het woord kopen of afkopen moet dus echt tussen aanhaling tekens staan. Het kopen van een financieel instrument betekent het overnemen van de eigendom ervan van iemand anders, of het nu een grondstof, aandeel of andere waarde betreft. Ik geloof dat het eerste aanbod om het “af te kopen” ooit 7000 gulden was. Niemand , Rabo, Bouwfonds, gemeente, notaris, heeft ons ooit op dit gevaar van de bizarre stijging gewezen. En niemand helemaal niemand gaat en kan ons helpen. Dat is het gevoel in ieder geval. Voor mij en mijn vrouw gaat dit op zeer hoge leeftijd afstevenen op een persoonlijk faillissement en gedwongen verkoop (voor een appel en een ei) van onze woning. Een woning met een dergelijk hoge erfpacht verplichting gaat zeker niet opbrengen wat hij zou moeten opbrengen. En waar moeten wij dan gaan wonen? Waarschijnlijk 3 hoog chter in een achterstandswijk waar eigenlijk niemand wil wonen. Het spaarsaldo waarover wij beschikken is niet toereikend om de erfpacht af te lossen. Wij hebben gespaard voor een oudedagsvoorziening om zorg in te kunnen kopen welke we eventueel nodig hebben. Dit omdat de overheid niet meer voor de ouderen gaat zorgen, zoals nog maar ca. 10 jaar geleden wel heel normaal was. Zie de teloorgang van de gezondheidszorg, thuiszorg en bejaarden tehuizen. Wij zullen het helemaal zelf moeten doen. Dat geeft een heel onzeker gevoel en hangt nauw samen met het gevoel dat de gemeente Utrecht er ook alles aan doet om het spaar saldo (als je dat al hebt) tot 0 euro te reduceren. De gemeente is niet van plan om ook maar ergens heen te buigen en de zorgplicht voor haar inwoners te waarborgen. Op alle vragen die je aan de gemeente stelt krijg je een weet niet antwoord. Zie onderstaand citaat gestuurd aan mij door mevr. <naam> De strekking van dit verhaal is eigenlijk, we weten echt niet in welke ellende we u gaan storten, maar wel dat we u in de ellende gaan storten. Citaat mevr. <naam> Een indicatie voor een canon die u over 16 jaar moet gaan betalen bevat zoveel aannames, dat een indicatie eigenlijk niet te maken is. Ik moet een aanname gaan maken over hoe hoog uw grondwaarde zal zijn over 16 jaar. Ik moet een aanname gaan maken over het canonpercentage over 16 jaar. En ik moet een aanname gaan maken over hoe we uw canon over 16 jaar gaan berekenen, want dat moet de gemeente nog beslissen. Het is dus niet dat ik niet met u mee wil denken, maar vooral dat ik geen goede indicatie voor u kan maken, omdat er teveel gegevens nog niet bekend zijn. Om u enigszins een idee te geven hoe het werkt. Stel nu dat uw erfpachttijdvak veel eerder zou aflopen, niet in 2040 maar in 2024. Dan kan ik u een indicatie geven van het bedrag dat u op basis van het concept-voorstel zou moeten gaan betalen in 2024. Op basis van de WOZ-waarde van 2022, zijnde EUR 481.000,00, bedraagt de grondwaarde op basis van de grondquotetabel 30% van EUR 481.000 = EUR 144.300,00. Uitgaande van het percentage in de brief van 2,64% zou u nu uitkomen op een canon van 2,64% over 144.300,00 = EUR 3.810,00 per jaar. En op basis van het concept voorstel wordt dit bedrag dan jaarlijks verhoogd met 2%. Wij, en alle anderen die met dit probleem zitten gaan een zeer onzekere toekomst tegemoet. De gemeente Utrecht gaat ons geen cent kado doen, sterker nog die gaat er nog veel meer uitslepen, De huidige afkoopsom is ca. 70.000. Dit is door de gemeente aangegeven Globaal wordt dit elk jaar 5000 meer. En ik heb nog 16/17 jaar te gaan. Dat is dus straks 150.000 als ik 84 ben. Als we die leeftijd mogen halen tenminste. Wij allen zijn slechts belazerd en bedonderd en er met open ogen ingetrapt met het idee: dat zal toch wel niet? Ja, dat zal wel!	

		Voor nu zou dit betekenen ca.€400 bovenop onze huidige vaste lasten zoals hypotheek, onroerend-goed belasting WOZ, verzekeringen, levensonderhoud etc.etc. Voor straks het dubbele. Ik hoop dat u weet hoe hoog de huidige AOW bedraagt en dat u goed kunt rekenen. Zo ja, dan weet u ook dat we die kosten straks niet op kunnen hoesten. Ik, die altijd alles onder controle heb, dacht ik tenminste, gaat een uiterst onzekere oude dag tegemoet. Bedankt Bouwfonds Nederlandse Gemeente, bedankt gemeente Utrecht, bedankt Rabobank, bedankt notaris. Ik voel me echt intens dom. Ik en vele anderen zijn gewoon ordinair geript en we stonden en staan er met open ogen naar te kijken. Het wordt een moeilijke stressvolle, financieel onzekere oude dag. Je zou er sarcastisch en cynisch van worden richting de politiek. Het is mijn “eigen” gemeente die dit alles uithaalt met zijn “eigen” inwoners. Alle tot nu gedane voorstellen zijn voor de meeste slachtoffers onhaalbaar. Depreciatie…. Prachtig woord hoor. Lijkt op een kadootje, maar €135.000 ophoesten ipv. € 150.000 is ook onhaalbaar. De problematiek veranderd hooguit een paar tientjes op jaar basis. Elk gedaan voorstel is gebaseerd op angst aanjagen ipv. echte oplossing aanbieden. Nou dat angst aanjagen is goed gelukt, maar een betaalbare oplossing aanbieden, dat is echt niet gelukt. De tot nu toe gedane voorstellen komen op het volgende neer: Betalen (gehele som) Betalen (onbetaalbaar canonbedrag) of wegwezen, stad uit. Klinkt radicaal, maar nu toe toch echt de enige 3 opties. Ja. Er is nog een 4rd. Gewoon voor de afloop overlijden. In ons geval niet ondenkbaar. Tegen de tijd dat het zover is ben ik immers 84/85 jaar. <naam> 68 jaar <adres>	
17	Erfpachtadres 9	Goedemorgen <naam>, Dank voor je reactie. Een verdrievoudiging van de afkoopsom som in zo korte tijd is bizar. De gemeente Utrecht is de inwoners van deze wijk aan het uitpersen. Naast de voor mij onbetaalbare nieuwe erfpacht besluit de gemeente tevens dat ik hun duurdere energie moet nemen. Is het streven van de gemeente Utrecht om mijn 14 jarige zoon wees te maken kort na het verlies van zijn moeder? Graag nog eens goed kijken naar mogelijkheden of oplossing. Een naar zelfmoord neigende inwoner. Groet, <naam>	1,7
18	Erfpachtadres 11	Geachte Raadsleden, Via de Stichting Erfpachters Belang Utrecht begreep ik dat u betrokken bent bij de herzieningsvoorstellen met betrekking tot de eeuwig durende afkoop van de erfpachtcanon. Persoonlijk correspondeer ik al sinds 1998 over de afkoop van de erfpacht, op de grond waar ik mijn woning heb gebouwd, en waar we het nimmer over eens zijn geworden. Nu ik het gevoel heb alles geprobeerd te hebben en toch de dringende wens te hebben om voor mijn erfgenamen deze kwestie te hebben opgelost wend ik mij tot u! Ik heb een document samengesteld dat de gehele geschiedenis in chronologische volgorde weergeeft. (zie Bijlage) Indien gewenst wil ik e.e.a. graag toelichten. Met een vriendelijke groet verblijf ik in afwachting van uw bericht. <naam> <adres> <Bijlage valt buiten reikwijdte van dit herzieningsproces en richt zicht op de huidige afkoopregelingen en is daarom niet toegevoegd aan dit overzicht>	7
19	Erfpachtadres 21	Beste medewerker van de afdeling Erfpacht, Na het lezen van de brief van 22 oktober heb ik onderstaande reactie opgesteld.	1,8,9,10,13

Ik ben zeer benieuwd hoe de gemeente Utrecht en de Utrechtse gemeenteraad hier tegenover staat.

Onderstaand worden de hoofdpunten weergegeven:

1. Afwijkingen in bepaling grondprijs op basis van WOZ-waarde;
2. Impact voor erfpachters – persoonlijke situatie;
3. Erfpacht afschaffen;
4. Grondquotetabel bij bepaling WOZ-waarde niet inzichtelijk;
5. Conclusie en advies

1.Afwijkingen in bepaling grondprijs op basis van WOZ-waarde
Als ik alleen kijk naar onze wijk Rijnsweerd, dan wijken de WOZ-waardebepalingen tussen de diverse woningen zodanig af dat dit niet als basis kan dienen voor een reële bepaling van de grondwaarde en dus de erfpachtcanon.

Onderstaande tabel toont dit met een aantal woningen aan.
Onderstaande cijfers spreken eigenlijk voor zich en zouden geen extra toelichting nodig hebben. Ik haal ter verduidelijking toch twee voorbeelden aan.

De voorbeelden tonen aan dat de toegepaste WOZ-methode zorgt voor zeer grote afwijkingen in het bepalen van de grondwaarde en dat het aantal vierkante meters grond geen factor speelt in deze berekening.

WOZ-waarde	Adres	Peildatum	Woonoppervlak	Grondoppervlakte	Identificatie	Grondquote EGW	Calculatie grondwaarde	Prijs per vierkante meter
2023			o.b.v. WOZ waardeloket				Niet geïndexeerd	Niet geïndexeerd
€ 785.000,00	Louis Bouwmeesterlaan 247 3584GH Utrecht	1-1-2023	154	303	0344000020693	33,30%	€ 261.405,00	€ 862,72
€ 790.000,00	Fien de la Marlaan 41 3584ZW Utrecht	1-1-2023	154	180	0344000067399	33,30%	€ 263.070,00	€ 1.461,50
€ 834.000,00	Wim Sonneveldlaan 23 3584ZN Utrecht	1-1-2023	184	205	0344000096222	33,30%	€ 277.722,00	€ 1.354,74
€ 838.000,00	Rika Hopperlaan 20 3584GN Utrecht	1-1-2023	154	196	0344000048052	33,30%	€ 279.054,00	€ 1.423,74
€ 879.000,00	Esther de Boer-v Rijkln 69 3584GL Utrecht	1-1-2023	173	248	0344000018718	33,30%	€ 292.707,00	€ 1.180,27
€ 880.000,00	Wim Sonneveldlaan 51 3584ZP Utrecht	1-1-2023	202	411	0344000096225	33,30%	€ 293.040,00	€ 712,99
€ 880.000,00	Cor Ruyslaan 13 3584GD Utrecht	1-1-2023	164	252	0344000090842	33,30%	€ 293.040,00	€ 1.162,86
€ 909.000,00	Louis Bouwmeesterlaan 237 3584GH Utrecht	1-1-2023	156	237	0344000020692	33,30%	€ 302.697,00	€ 1.277,20

De gemeente geeft de grond uit in erfpacht en het zou niet meer dan logisch zijn dat er voor vergelijkbare objecten een gelijkwaardige grondwaarde zou moeten zijn, dit is niet het geval.

Voorbeelden
Een bijzonder illustratief voorbeeld van de verschillen op basis van de WOZ-methode is dat twee nagenoeg identieke woningen een verschillende grondprijs per vierkante meter hebben van 400 euro (ca. 50%).
Een ander voorbeeld is dat een huis (202 vierkante meter woonruimte) met 411 vierkante meter grond een identieke niet-geïndexeerde grondwaarde heeft als een huis (164 vierkante meter woonruimte) met 252 vierkante meter grond.
Dergelijke voorbeelden staan niet op zichzelf en zijn eenvoudig te achterhalen via het WOZ-Waardeloket.
Tabel WOZ-waarde in relatie tot niet-geïndexeerde grondprijs per vierkante meter
Bron: WOZ-Waardeloket (maart 2024) de EGW is

bewust gelijk gehouden. De verschillen zouden bij afwijkende EGW's nog groter zijn.

2.Een betere grondwaardebepaling zou zijn om een grondprijs per vierkante meter te bepalen op basis van wijk en mogelijk woningtype (huis, appartement etc.).
De grondwaarde per perceel kan dan eenvoudig en met name eerlijk bepaald worden op basis van het aantal vierkante meters grond en niet op basis van de WOZ-waarde (rekenmethode).
Ondanks dat de WOZ-Waarde een (gangbare) methode is ter vaststelling van de grondwaarde, stel ik, dat op basis van bovenstaande tabel, de WOZ-waarde geen betrouwbare en/of eerlijke bron is om de erfpachtcanon te bepalen.
Zeker niet, wanneer dit als basis dient voor het bepalen van erfpachtcanon, die niet meer periodiek wordt vastgesteld, maar jaarlijks wordt verhoogd met 2%. De gevolgen van een (te)hoge WOZ-waarde hebben aanzienlijke impact voor de rest van levensduur en waarde van de woning. De huidige rekenmethode leidt tot grondwaarde afwijkingen van ca. 50% tussen twee identieke woningen. Ik kan me ook niet voorstellen dat de gemeente(raad) op basis van deze gegevens vindt dat dit een eerlijke of correcte handelswijze/rekenmethode is.

2. Impact voor erfpachters – persoonlijke situatie
Op basis van het nieuwe voorstel komt het erop neer dat wij, op basis van de huidige WOZ-waarde, een stijging 67% procent in erfpachtcanon kunnen verwachten. Deze stijging staat niet in verhouding met de huidige methode en is niet iets waar wij bij aankoop van onze woning rekening mee hebben kunnen gehouden. Wij gingen ervan uit dat de gemeente een betrouwbaar, ethisch en menselijk beleid zou voeren. De toegepaste rekenmethode, doorgevoerde verhogingen passen ons inziens niet bij een gemeente die er voor de burgers zou moeten zijn. Het afkopen (€ 288.200,84 + resterende canon) of vastklikken (ca. € 12.000 per jaar) is voor ons onhaalbaar (alleenverdiener, huis in goede tijd gekocht).

Als wij de erfpacht niet zouden kunnen afkopen, dan komt er een moment, waar we verplicht worden om het huis te verkopen, daar de erfpachtcanon niet meer op te brengen is.
De verkoopbaarheid van de woning zal door het toenemen van de erfpachtcanon afnemen en alleen beschikbaar zijn voor mensen die de erfpacht wel direct zouden kunnen afkopen.
We worden hierdoor verplicht om de erfpacht af te kopen of ons huis nu te verkopen. Op basis van de voorgestelde erfpachtvoorwaarden is het voor ons gezin beter om te verhuizen.
Naast onze eigen situatie wonen er in onze wijk veel alleenstaande en gepensioneerde mensen, die niet in staat zijn om de erfpacht af te kopen en mogelijk de verhoging niet kunnen betalen.
Het kan toch niet zo zijn, dat het gemeentebeleid leidt tot financiële problemen van haar inwoner of ervoor zorgt dat men moet verhuizen.

Indicatieve berekening
Onderstaand een indicatieve berekening (WOZ 2023) van onze situatie als de plannen van de gemeente worden aangenomen door de gemeenteraad. De verwachting is dat dit bedrag door indexering hoger zal zijn.

WOZ waarde 2023	€ 909.000,00
Grondquote (33,3%)	33,30%
Niet-geïndexeerde grondwaarde	**€ 302.697,00**
Geïndexeerde grondwaarde	€ 320.223,16
Depreciatie	10%
Grondwaarde	**€ 288.200,84**
Canonpercentage	2,55%
Canon bij aanvang per jaar	**€ 7.349,12**
Huidige erfpacht	€ 4.392,52
Verschil	€ 2.956,60
Verhoging procentueel	**67%**

Overzicht stijging erfpacht 2007-2027
Onderstaand overzicht toont de impact van de nieuwe rekenmethode aan.

Erpacht	Canon	Procentuele stijging
Erfpacht tijdvak 2007-2017	€ 3.410,08	
Erfpacht na 2017-2027	€ 4.392,52	128,81%
Erfpacht na 2027 (indicatief)	€ 7.349,12	167,31%

3.Erfpacht afschaffen
Erfpacht is allang niet meer nodig als gemeentelijk machtsinstrument. De

omgevingswet biedt de gemeente voldoende middelen om waar nodig invloed uit te oefenen.

Het beste voor zowel de gemeente als voor de burgers is om de erfpacht af te schaffen en de canon om te zetten in een vorm van een opstal gebonden overdraagbare lening, waarbij de grond maandelijks wordt afbetaald. Voorwaarde is wel dat de grondprijs op een eerlijke methode wordt bepaald (zie prijs per vierkante meter). De uitvoering kan bij een gespecialiseerde externe instelling/organisatie worden belegd.
Een dergelijke aanpak zorgt voor een efficiëntere gemeente, minder regeldruk, een stabiele vorm van inkomsten en blije burgers. De erfpachtafdeling kan worden ingezet voor zaken als nieuwbouw en ontwikkeling.

4. Grondquotetabel bij bepaling WOZ-waarde niet inzichtelijk
Op basis van een uitspraak van de Hoge Raad zou deze geïndexeerde grondquote tabel openbaar moeten zijn en aangetoond moeten worden hoe dit wordt toegepast bij de WOZ-waardebepaling (Uitspraak: ECLI:NL:GHARL:2020:7952). De gemeente Utrecht heeft de grondquotetabel openbaar gemaakt, maar er wordt in de WOZ-aanslag als wel het ondersteunende taxatierapport niet verwezen naar deze grondquotetabel of een gehanteerd percentage. De vereiste berekening ontbreekt ook. Het is derhalve niet te achterhalen hoe de gemeente tot een accurate WOZ-waardebepaling kan komen. Het alleen weergeven van transactiebedragen, vermoedelijke onderhoudstoestand en vierkante meters is niet voldoende aldus de uitspraak van de Hoge Raad. Wederom een reden waarom de huidige WOZ-Waardebepaling niet voldoet en gebruikt kan worden voor een eerlijke vaststelling van de grondwaarde of te wel erfpachtcanon. Zeker niet wanneer dit als basis dient voor ‘eeuwigdurende’ indexatie.

Bron - Grondquotetabel conversieregeling Erfpacht 2017.

Bijlage 2: Grondquotetabel

Categorie	Quote WOZ-1999		Quote WOZ-2015		Quote
	Van	Tot	Van	Tot	
EGW	lager dan	€ 95.705	lager dan	€ 162.984	**22,6%**
EGW	€ 95.705	€ 106.338	€ 162.984	€ 181.093	**26,8%**
EGW	€ 106.338	€ 127.606	€ 181.093	€ 217.312	**28,8%**
EGW	€ 127.606	€ 148.874	€ 217.312	€ 253.530	**30,0%**
EGW	€ 148.874	€ 170.141	€ 253.530	€ 289.748	**31,2%**
EGW	€ 170.141	€ 191.409	€ 289.748	€ 325.967	**31,4%**
EGW	€ 191.409	€ 202.549	€ 325.967	€ 344.939	**31,7%**
EGW	€ 202.549	€ 253.187	€ 344.939	€ 431.174	**32,1%**
EGW	€ 253.187	en hoger	€ 431.174	en hoger	**33,3%**
MGW	lager dan	€ 91.147	lager dan	€ 155.223	**13,2%**
MGW	€ 91.147	€ 101.275	€ 155.223	€ 172.470	**17,2%**
MGW	€ 101.275	€ 121.530	€ 172.470	€ 206.963	**19,7%**
MGW	€ 121.530	€ 141.785	€ 206.963	€ 241.457	**21,0%**
MGW	€ 141.785	€ 202.549	€ 241.457	€ 344.939	**21,1%**
MGW	€ 202.549	en hoger	€ 344.939	en hoger	**23,8%**

Bron: Actuele grondquotetabel - website gemeente Utrecht,

Grondquotetabel 2025 eengezinswoningen (WOZ prijspeil 1-1-2023)

WOZ-waarde	Grondquote
lager dan € 341.242	22,6%
€ 341.242 - € 379.157	26,8%
€ 379.157 - € 454.989	28,8%
€ 454.989 - € 530.819	30,0%
€ 530.819 - € 606.649	31,2%
€ 606.649 - € 682.481	31,4%
€ 682.481 - € 722.203	31,7%
€ 722.203 - € 902.755	32,1%
€ 902.755 en hoger	33,3%

5.Conclusie en advies
Het stoppen met erfpacht, zoals in punt 3 omschreven, zou de meest eenvoudige en gewenste oplossing zijn. Het overstappen naar een nieuw systeem voor bepaling van de erfpachtcanon, waarbij de grondwaarde jaarlijks wordt geïndexeerd vereist een zeer accurate vaststelling van de actuele grondwaarde (uitgangspunt). De in 2027 vastgestelde grondwaarde heeft een eeuwigdurende impact heeft op het canonbedrag. De huidige WOZ-rekenmethode is hier niet geschikt voor. Op basis van de door de gemeente aangeleverde berekeningen kan het verschil in erfpacht tussen twee identieke woning € 1000 euro per jaar zijn. De gemeente moet hier een betere methode voor zien te vinden. Een getaxeerde prijs per vierkante meter grond zou het meest transparant en eerlijke methode zijn.

		De gemeenteraad zou daarom niet akkoord moeten gaan met het huidige voorstel van de gemeente Utrecht en dient zich af te vragen of de impact van het nieuwe voorstel (jaarlijkse indexatie) eerlijk en betaalbaar is voor de huidige erfpachters. Niemand zit op erfpacht te wachten. Het afschaffen, in plaats van handhaven, zou de beste keuze zijn. Met vriendelijke groet, Best regards, <naam>	
20	Erfpachtadres 13	// Aantekeningen inloopavond // Ontvangt graag bevestiging dat er geen erfpachtverrassingen zijn wanneer ze haar woning over 5 jaar verkoopt. Wil geen wijzigingen, vind het helemaal prima zo.	14,15

21	Erfpachtadres 17	//Ingestuurde vraag bij het maken van de afspraak voor het wijkspreekuur//
		Ik ben eigenaar maar geen bewoner, en kan dus niet meedoen met de conversieregeling 2017. Ik wil weten wat NU afkopen mij ongeveer kost, heel globaal. Ik heb begrepen dat zelfs een globale berekening €1500 kost; is er Echt niet een globale tabel? Ik wil ook weten wat nu afkopen voor invloed heeft op de WOZ waarde komende jaren. Dit alles om te bepalen of nu afkopen een goede investering kan zijn.
		
		// Aantekeningen gemaakt door collega team erfpacht tijdens wijkspreekuur //
		Wat kost afkopen? Einde erfpachttijdvak 2040.
		Hoe wordt WOZ bepaald en door wie? WOZ-loket.
		Wat is grondquote percentage? Nu 21%.
		Geïndexeerde grondquote: wat is dat en hoe komt dat tot stand?
		Link mailen naar grondquotetabel.
		Tip voor het verbeteren van de brief:
		- het is dus niet de hele tabel die wordt geïndexeerd maar enkel de bandbreedten van de grondquotetabel. graag dat in de brief verhelderen volgende keer.
		- + in tabel moet weg
		- tijdlijn ter verheldering opnemen in brieven
			14,15,16

22	Erfpachtadres 16	// Aantekeningen gemaakt door collega team erfpacht tijdens wijkspreekuur // Mevrouw is alleenstaande ouder met drie kinderen. Heeft aflossingsvrije hypotheek in de vorm die destijds nog wettelijk mogelijk was. Erfpachtcanon voor periode van 50 jaar afgekocht en betaalt nu ongeveer 11 euro per jaar. Zorgen over betaalbaarheid. Is tijdens gesprek geïnformeerd over indicatie afkoopsom voor 2025 en opties voor vastklikken. Ook herziening AB 1974 toegelicht.	1,15,16
23	Erfpachtadres 4	// Aantekeningen gemaakt door collega team erfpacht tijdens wijkspreekuur // Situatie besproken zoals eerder door meneer aan de gemeente is gemaild (zie eerdere mails). Graag vervolggesprek plannen op een ma/di/wi. Even voorstel doen voor overleg. En ik wil een reactie geven op het conceptvoorstel, namelijk: - ik wil redelijke en betaalbare canon - vgl reacties SEBU	1,3,7,8,9,10,12
24	Erfpachtadres 9	// Aantekeningen gemaakt door collega team erfpacht // Situatie besproken zoals eerder door meneer aan de gemeente is gemaild (zie eerdere mails). Zorgen over individuele betaalbaarheid. Herziening mondeling toegelicht en daarbij aangegeven dat de herziening op zijn erfpachtrecht van toepassing zal zijn bij einde van zijn erfpachttijdvak. Datum van einde erfpachttijdvak opgezocht: is niet volgend jaar (zoals meneer dacht) maar jaren later. Ook vragen over opties voor afkopen in huidige tijdvak besproken.	1,7
25	Erfpachtadres 4	// Aantekeningen gemaakt door collega team erfpacht // Situatie besproken zoals eerder door meneer aan de gemeente is gemaild (zie eerdere mails). Meneer wil graag indicatie afkoopsom 2025 ontvangen.	1,3,7,8,9,10,12,16
26	Erfpachtadres 14	Beste medewerker, Recentelijk heb ik de brief ontvangen, d.d. 22 oktober 2024, met kenmerk 12834201. Die gaat over de voorgenomen aanpassing van de erfpachtvoorwaarden 1974. Ik ben woonachtig aan de <adres> te Utrecht. In de brief wordt verwezen naar een eerdere brief die in december 2023 naar mij zou zijn verzonden, maar die heb ik niet ontvangen. Graag ontvang ik een kopie van alle eerdere brieven die relevant zijn in het kader van de voorgenomen eenzijdige wijziging van de erfpachtvoorwaarden.	14,15

		In afwachting van de relevante brieven vraag ik mij na lezing van de brief van 22 oktober af op welke juridische grondslag Gemeente Utrecht de Erfpachtvoorwaarden eenzijdig te mogen wijzigen. Dat zie ik nergens terug in de brief. Kunt u dat vast specifiek aangeven zodat ik daar kennis van kan nemen en dat kan delen met mijn belangenbehartiger? Na ontvangst van de overige relevante brieven, zal ik die ook doorzenden naar mijn belangenbehartiger om mij hierover te laten adviseren. In de voornoemde brief is opgenomen dat bewoners enkel kunnen reageren tot 6 december a.s. U begrijpt dat ik niet kan reageren voordat ik alle relevante brieven van de Gemeenste heb ontvangen. Mede ook omdat de voornoemde brief volstrekt onduidelijk en onvolledig is. Om enig misverstand te voorkomen ga ik op dit moment niet akkoord met de eenzijdige wijziging van de erfpachtvoorwaarden in mijn nadeel. Ik hoop zo spoedig mogelijk alle relevante stukken per mail te ontvangen zodat e.e.a. goed kan worden uitgezocht. Bij voorbaat dank. Met vriendelijke groet, <naam>	
27	Erfpachtadres 12	Aan Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Utrecht t.a.v. <naam> <functie> 4 december 2024 Geachte heer, In een schrijven van 22 0ktober 2024 bood u mij als erfpachter met een voortdurend erfpachtrecht het complete conceptvoorstel m.b.t. de "Herziening van de erfpachtvoorwaarden" AB 1974 aan. Tot 6 december 2024 kon ik op dit voorstel reageren. (Het conceptvoorstel is herzien na een eerder schrijven van 10 juli 2024.) Ik wil u graag met dit schrijven op de hoogte brengen van de onmogelijke situatie waarin ik terecht kom als het nu voorliggende voorstel werkelijkheid wordt. Geschiedenis In 1980 kochten mijn man en ik het pand Louis Bouwmeesterlaan 59 te Utrecht. Het was ons uiteraard bekend dat de grond in erfpacht werd uitgegeven en dat jaarlijks canon moest worden betaald. Elke 10 jaar zou de canon herzien worden. In 2007 overleed helaas mijn echtgenoot en werd het betalen van de canon een groot probleem voor mij doordat mijn inkomsten drastisch verminderden en ik moest leven van een klein pensioen. Het huis was voor mij erg belangrijk vanwege de verbondenheid van het huis met mijn overleden echtgenoot . De vele gelukkige jaren die wij samen en met onze dochter in het huis doorgebracht hebben, koesterde ik zeer. Mijn keuze was om daarvoor alles opzij te zetten en dus uiterst spaarzaam te gaan leven om de canon te kunnen betalen. Door de medewerking van de debiteurenafdeling kon ik het met gespreide betaling van de canon - in termijnen- redden. In een schrijven van 20 december 2016 werd de canonherziening 2017 aangekondigd, die tot 2027 zou gelden. Tevens zou er een "Conversieregeling Erfpacht 2017"aan de toen 3500 erfpachters worden aangeboden om de erfpacht voor het nieuwe erfpachttijdvak voor 50 jaar af te kopen. Vanaf 1 april 2018 zou dat mogelijk zijn. Bij de informatiebijeenkomsten, die aangeboden werden was ik aanwezig. In dit jaar sloot ik mij aan bij de Stichting Erfpachters Belang Utrecht (SEBU), de organisatie met wie u in gesprek bent. In een schrijven van 30 maart en in een herziene brief van 20 april 2018 werd als afkoopsom voor mij het bedrag van 138.346,06 euro vermeld. De termijnen om af te kopen werden verlengd tot 31 januari 2019. Deze mogelijkheid heb ik onderzocht, besproken met banken en adviseurs, maar bleek voor mij geen optie. Betaling van een dergelijk bedrag uitgesloten. In een schrijven van 15 november 2022 kwam de aankondiging van het eindigen van het erfpachttijdvak van 50 jaar op 1 juli 2027. Er zou dan een	1,10,13

		nieuwe canon worden vastgesteld. De erfpachters werden uitgenodigd suggesties te doen voor de nieuwe erfpachtvoorwaarden èn er werd herinnerd aan de mogelijkheid van het afkopen van de erfpacht. N.a.v. telefonisch contact met de gemeente over de vraag naar een indicatie van het bedrag van de afkoopsom in 2023 ontving ik een reactie van de <naam>. Dat zou rond de 200.000 euro zijn. Ook dit heb ik weer onderzocht, maar het bleek niet mogelijk te zijn dit te betalen. In een schrijven van 6 december 2023 werd er een conceptvoorstel aan de erfpachters voorgelegd waarin de Gemeente rekening hield met de wens van de erfpachters meer zekerheid te krijgen over de toekomstige financiële verplichtingen. Het voortdurend erfpachtrecht met tijdvakken zou gewijzigd worden in een eeuwigdurend erfpachtrecht zonder tijdvakken. De nieuwe erfpachtcanon zou nog een keer herzien worden aan het eind van het huidige tijdvak en daarna jaarlijks verhoogd met de inflatie. Aangezien de Gemeente zich op het standpunt stelt dat de hoogte van de canon afgeleid wordt van de grondprijzen en deze gestegen zijn , zouden de erfpachters rekening moeten houden met een forse verhoging van de dan te betalen canon! De schrik sloeg mij om het hart en ik maakte dan ook gebruik van de mogelijkheden om op de wijkspreekuren meer informatie te krijgen. I.v.m. mijn zware gehoorverlies sprak ik af in een kleine ruimte met 2 ambtenaren, <naam>. Groot was mijn opluchting te lezen en te vernemen dat de gemeente met een ingroeiregeling bezig was. De nieuwe canon zou dan niet direct in 2027 starten maar ik zou in een paar jaar stap voor stap toe kunnen groeien naar de nieuwe erfpachtcanon. En toen kwam het schrijven van 22 oktober 2024! De Gemeente heeft gekozen voor een depreciatie van 10% op de grondwaarde en daardoor kiest de Gemeente niet voor een ingroeiregeling met als motivatie dat de Gemeente daarmee voor een structurele i.p.v. een tijdelijke maatregel kiest. Daarmee gaat de Gemeente geheel voorbij aan de gevolgen van de door niemand verwachte enorme stijging van de grond- en huizenprijzen, waardoor er een ongekende en buitenproportionele stijging van de woonlasten gaat optreden. De Gemeente gaat bij de berekening van de canon voor het nieuwe erfpachttijdvak uit van de grondwaarde en een canonpercentage. In de rekenvoorbeelden in deze brief lees ik dat de grondquote afhangt van de WOZ-waarde, die ook een ongekende stijging kent. Dit alles leidt tot een onacceptabele, maar belangrijker nog, voor mij onbetaalbare stijging van mijn woonlasten. Een dergelijke gigantische stijging kan niet alleen maar op de burgers afgewenteld worden, de Gemeente zou hierin een ondersteunende rol moeten vervullen. Hoewel ik door mijn beperkte mobiliteit en zware slechthorendheid in de avond nooit uit ga, ben ik op uitnodiging van de SEBU toch naar marktkraam rondom de Gemeenteraadsvergadering van 14 november j.l. gegaan en heb ik daar met meerdere Raadsleden gesproken. Ik hoop dat ik mijn geluid goed over heb kunnen brengen. Voor alle zekerheid stuur ik dit schrijven ook naar alle Gemeenteraadsleden. Samenvattend is de situatie dat als het voorstel aangenomen wordt er voor mij geen andere mogelijkheid is dan mijn huis te verkopen. De woonlasten worden dan zo hoog dat ik dat niet kan dragen met mijn beperkte inkomen. Verhuizen is dan de enige optie, terwijl ik als 79 jarige daar dacht nog enige jaren te kunnen verblijven doordat er in eerste instantie in een overgangsperiode(ingroei) voorzien werd. De periode waarin de verhuizing volgens het voorstel zou moeten plaatsvinden is dermate kort dat zo een verhuizing in de huidige zwaar overspannen woningmarkt kansloos is. Betaalbare woningen voor ouderen zijn vrijwel niet te vinden. Ik hoop dat u kunt begrijpen dat dit grote onrust bij mij veroorzaakt. Graag verzoek ik u te bezien of er wellicht een oplossing gevonden kan worden voor mensen die slechts een klein inkomen hebben en daardoor de enorme stijging van de woonlasten, die van het ene op het andere jaar zou moeten plaatsvinden, niet kunnen betalen. Ik denk dan aan de volgende mogelijkheden: • het loslaten van de koppeling met de WOZ waarde. Door de	

		buitenproportionele stijgingen die daarin hebben plaatsgevonden is de directe relatie tussen de waardestijgingen en de canon niet langer houdbaar; • het loslaten van de ingroeiregeling en het toepassen van een 10% depreciatie zijn geen communicerende vaten. De beide methodieken hebben andere gevolgen en veroorzaken dus ook andere problemen. Door de generieke toepassing van 10% depreciatie profiteert iedereen, maar worden de kleinere inkomen disproportioneel benadeeld: zij moeten nu een enorme stijging overbruggen en krijgen te weinig tijd zich daarop in te stellen; • het bieden van een mogelijkheid het bedrag van de verhoging uitgesteld te betalen aan de Gemeente, met andere woorden: te registeren als schuld, die moet worden voldaan op het moment dat het huis verkocht wordt. Ik hoop dat u bereid bent het voorgaande in overweging te nemen, en te bewerkstelligen dat ik nog een aantal jaren in mijn huis kan blijven wonen. Met vriendelijke groet, <naam>	
28	Erfpachtadres 5	Gemeente Utrecht en raadsleden, Wilt U nog eens goed na de erfpacht bedragen kijken want met deze voorstellen kosten het ons veel geld en kunnen wij dat niet op hoesten. Groet, <naam>	1
29	Erfpachtadres 20	Goedendag, Op 22 oktober 2024 heb ik van de gemeente Utrecht een brief ontvangen over de herziening van de erfpachtvoorwaarden AN 1974 van mijn woning op de <adres> Utrecht. Ik heb op 11 januari 2024 de gemeente al gevraagd om een indicatie te geven voor het afkopen van mijn erfpacht. Ik zou per 31-12-2024 EUR 69374,66 moeten betalen om af te kopen. Dit is echt onacceptabel en dramatisch hoog, vooral omdat ik voor 50 jaar heb afgekocht en dit pas per 1-1-204 vervalt. Ik heb begrepen dat hierover al diverse bijeenkomsten en recht zaken zijn geweest. Enige tijd nadat ik mijn woning kocht in 1990 was er ook al sprake van het afkopen van de erfpacht.Toen was dat nog voor EUR 5000 . IK heb dat toen niet gedaan omdat ten eerste de woning net gekocht was en de lasten toch al hoog waren en ten tweede omdat ik de erfpacht had afgekocht voor 50 jaar tot 1-1-2040. Nu afkopen kan ik niet omdat ik inmiddels gepensioneerd en gescheiden ben en moet rondkomen van AOW en een klein pensioentje en na afloop afkoop erfpacht 1-1-2040 ben k 85 jaar en dan ongeveer EUR 5000 of meer erfpachtcanon per jaar moet betalen? Dit is toch absurd en zou dan mijn huis moeten verkopen en alsnog mijn huis uit moeten? Nogmaals ABSURD en ONACCEPTABEL! Hoewel ik het misschien niet overleef, vind ik wel dat de gemeente hier anders mee moet omgaan en handelen. Hoogachtend, <naam>	1,7
30	Erfpachtadres 15	Graag informeer ik u ook over onderstaande, Met vriendelijke groet, <naam> Onderwerp: Erfpacht kwestie <adres> Geachte raadsleden van de commissie grondzaken, Graag willen wij als bewoners van <adres> (<naam>), <adres> (<naam>),) en <adres> (<naam>),) u laten weten dat we veel moeite hebben met het voorstel Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974. En wel om verschillende redenen: • De informatie die we hierover van de gemeente ontvangen (en ook al in 2017 ontvingen) is erg moeilijk te begrijpen. Ik ben zelf academisch geschoold, maar ook ik heb veel moeite om te doorgronden wat er precies staat. We horen van veel kanten dat andere mensen hetzelfde probleem hebben. De neiging is dan meestal om te denken 'laat maar'. Er zijn zoveel zaken die onze aandacht vragen ... Het feit dat u mogelijk van veel mensen niks hoort, moet u dan vooral ook niet interpreteren als een stilzwijgend goedkeuren van het voorstel zoals het er nu ligt. Eerder als een wanhopig opgeven ... • In 2017 hebben we afgezien van de afkoopregeling. Er heerste veel verwarring over onze situatie, ook tijdens het spreekuur van de gemeente	1,4,14,16

		waar ik toendertijd met de toenmalige buurvrouw van <adres> ben geweest. Achteraf bleek dat we helemaal niet voor de 2017 regeling in aanmerking kwamen. Wij hebben alle drie een stuk tuin via erfpacht ((80, 95 en 40 vierkante meter respectievelijk). De grond waar ons huis op staat is echter ons eigen eigendom. Vandaar. • 26 november j.l. ben ik met mijn buurvrouw van <adres> (<naam>) op het spreekuur van de gemeente geweest. We hebben toen met <naam> en <naam> gesproken. Uiterst vriendelijke mensen, maar achteraf voelden we ons nog steeds met een kluitje het riet in gestuurd. Het gesprek gaat niet verder dan algemeenheden – waarin de gemeente zich vooral als commerciële partij lijkt te positioneren. Het is in hun ogen redelijk en billijk dat de erfpacht-kosten stijgen in lijn met de WOZ-waarden/stijgende huizenprijzen. Zij lijken zich niet verantwoordelijk te voelen voor wat 'redelijk en billijk' is. Zij kunnen ook niet anders dan dat de markt hun eigen praktijken dicteert. Maar wie beschermt ons als burger dan nog tegen 'onbillijkheid en onredelijkheid'? En hoe formuleren we in dit kader 'billijkheid' en 'redelijkheid'? Wordt dat door de markt bepaald? Om zelf meer grip te krijgen op hoe het voorstel van de gemeente zich vertaalt in onze concrete situatie, kwamen <naam> en <naam> niet verder dan dat ze dat ons niet konden vertellen. Immers, onze berekening is afhankelijk van de grondwaarde van onze tuin (daarvoor moet eerst een taxateur langskomen), en wie weet wat die waarde is over zo'n 18 jaar als het 50-jaar tijdvak afloopt? Deze 'geen clue hebben' van hoe het voorstel Herziening in een concrete situatie uitpakt, maakt ons vooral veel zorgen. Kan het zijn dat we straks noodgedwongen ons huis uit moeten omdat we onze erfpachtverplichtingen/uitkoop niet kunnen financieren? Is er iemand die hierin 'redelijkheid en billijkheid' in de gaten houdt? We vernemen graag hoe jullie hier tegenaan kijken en hoe jullie 'redelijkheid' en 'billijkheid' (willen) borgen in dit lastige Erfpacht-dossier. Met vriendelijke groet, <naam> <naam> <naam>	
31	Erfpachtadres 18	Geacht college, beste <naam>, Volledige afkeuring van het voorstel tot herziening erfpachtvoorwaarden 1974 De herziening van de erfpachtvoorwaarden AB 1974 wordt door de bewoners van Lunettenberg volledig afgekeurd als de toekomstige herziening van de AB 1983 soortgelijk is. In onze afwijzing en het commentaar hieronder gaan we daar ('soortgelijk is') voor dit moment van uit. Lees verder in de bijlage. Met vriendelijke groet, <naam> <adres>	1,5,6,7,8,9,12,14

Aan: College B&W, Ontwikkelorganisatie Ruimte afd. Investeren en Exploiteren, de heer Ä. van Beest
Datum: Utrecht, 5 december 2024
Adres: erfpacht@utrecht.nl
Uw kenmerk: 12834201
Mijn kenmerk: brief van 22 oktober 2024
Onderwerp: Reactie namens ernstig verontruste bewoners van Lunettenberg op uw brief van 22 oktober 2024 met onderwerp 'Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974'.

Geacht college, beste heer van Beest,

Volledige afkeuring van het voorstel tot herziening erfpachtvoorwaarden 1974
De herziening van de erfpachtvoorwaarden AB 1974 wordt door de bewoners van Lunettenberg volledig afgekeurd als de toekomstige herziening van de AB 1983 soortgelijk is.
In onze afwijzing en het commentaar hieronder gaan we daar ('soortgelijk is') voor dit moment van uit.

Het voorgestelde beleid is niet alleen onrechtvaardig, maar dreigt ons ook uit ons huis te zetten en is in strijd met de zorgplicht van de gemeente. Het dreigt ons als bewoners op te zadelen met exorbitant hoge lasten, terwijl wij al bij de initiële uitgifte in erfpacht, de grondwaarde volledig hebben betaald.

Dat dit voorstel het resultaat is, nadat u van vele erfpachters duidelijke commentaren en noodkreten heeft ontvangen naar aanleiding van uw eerste voorstel van 6 december 2023, stelt zeer teleur. Dit 2e voorstel valt hoogstens enkele procenten gunstiger uit dan het eerste voorstel. Terwijl wij ook met dit voorstel, waarschijnlijk te maken krijgen met een vermenigvuldiging met minimaal een factor 10 van het aanbod bij de Conversie 2017, dat geldig was tot en met januari 2018. Dat aanbod konden wij toen al niet betalen!

Deze herziening laat zien dat de menselijke maat en rechtvaardigheid volledig verloren zijn gegaan.

Ongelijke toepassing in vlek 26/29

Lunettenberg bevindt zich op een perceel welke als geheel in erfpacht is uitgegeven en bij de initiële uitgifte in erfpacht is omschreven als vlek 26/29. In deze vlek 26/29 van Lunettenberg zijn twee verschillende erfpachtvoorwaarden toegepast: AB 1983 en AV 1989.
Voor beide geldt dat de volledige grondprijs is betaald om de erfpachtcanon af te kopen.
Het enige feitelijke verschil is de problematische toevoeging in de AB 1983 'afgekocht voor 50 jaar'. Wat er na die 50 jaar gebeurt, was niet bekend. In de AV 1989 krijgt men voor hetzelfde afkoopbedrag (nl. de grondprijs) de toevoeging 'eeuwigdurend afgekocht'.

Terwijl de buren aan de aangrenzende straten onder AV 1989 vallen en dus nooit meer iets hoeven te betalen voor de erfpacht, worden wij nu geconfronteerd met een onzekere toekomst. Omdat het einde van ons 50-jarig tijdvak pas in 2040 ligt en niemand kan voorzien hoe de WOZ en de gemiddelde rente BNG zich zal ontwikkelen, geven de huidige voorstellen ons dus heel veel zorgen. En dit alleen omdat de gemeente heeft besloten voor deze groep erfpachters de actuele grondprijs opnieuw in rekening te brengen aan het einde van het 50-jarig tijdvak.

Het opnieuw in rekening brengen van de grondwaarde, is niet meer dan een keus en geen verplichting die voortvloeit uit de AB1983.
Deze ongelijke behandeling (voor 117 huizen) ten opzichte van de buren in aangrenzende straten, binnen dezelfde uitgifte (vlek 26/29), druist niet alleen in tegen het gelijkheidsbeginsel, maar schept ook onrust en wantrouwen jegens de gemeente. De uitleg op de website van de gemeente, dat er afspraken zijn gemaakt met de projectontwikkelaar, wekt de indruk dat commerciële belangen zwaarder wegen dan het algemeen belang van de burger.

"We kochten een huis in 1990 in Lunetten(berg). De notaris schrijft letterlijk "hierbij stuur ik u een kopie van de door u aangekochte grond". Voor f 30.000, - en f 5.500, - btw. De huisprijs was op dat moment ook volledig en hoog.
- Naar later pas blijkt, besloot de gemeente al op 22 juni 1989 uitsluitend grond in eeuwigdurende erfpacht uit te geven. En de waardevermeerdering toe te kennen aan de burger (wij dus).
- En als nieuwe bewoners bestond ons adres nog niet voor de 10% conversieregeling!"

Dit is niet alleen in strijd met de taak van de gemeente om rechtsgelijkheid en transparantie te waarborgen, maar leidt ook tot inconsistent beleid. Het hanteren van oude erfpachtvoorwaarden voor sommige woningen, terwijl voor anderen in dezelfde vlek de nieuwe voorwaarden gelden, ondermijnt de rechtszekerheid en zorgt voor ongelijkheid tussen erfpachters.

De voorstellen leiden tot absurde afkoopsommen die in 2040 op kunnen lopen van minimaal € 200.000,- tot meer dan € 330.000, - voor een standaard woning in Lunettenberg.
(Zie kader.)

Zorgplicht en verantwoordelijkheid

De gemeente heeft een zorgplicht om haar inwoners te beschermen, vooral in een tijd waarin de betaalbaarheid van wonen al onder druk staat. Echter, in plaats van recht te doen aan haar bewoners, een inspanningsverplichting om te blijven wonen, kiest de gemeente voor grote ongelijkheid en financiële uitbuiting. Bewoners van Lunettenberg voelen zich niet gehoord, en velen kampen met slapeloze nachten en zware financiële zorgen als gevolg van deze herziening.
Is het waar wat wij hoorden? Dat uw dienst op de door ons geuite zorgen naar een bewoner toe zelfs heeft gereageerd met de woorden "Als u de canon of afkoopsom niet kan betalen moet u uw huis maar verkopen". *Hoe gevoelloos en respectloos kun je zijn?*

Jaarlijkse WOZ-stijging tot 2040 met 2%:
- Afkoop in 2040; ±€ 200.000,-;
- Canon in 2040: ±€ 5.150,-
- Canon in 2050: ±€ 6.250,-

Jaarlijkse WOZ-stijging tot 2040 met 5%:
- Afkoop in 2040; ±€ 330.000,-;
- Canon in 2040: ±€ 8.580,-
- Canon in 2050: ±€ 10.250,-

Oplossingsgerichte aanpak

De huidige situatie vraagt om daadkracht en een eerlijke oplossing. Wij stellen de volgende maatregelen voor:

1. Specifiek voor Lunettenberg: wij verzoeken om de onjuiste toepassing van de AB 1983 voor de 117 woningen in Lunettenberg te herstellen en dus, in overeenstemming met het Raadsbesluit d.d. 22 juni 1989, voor alle woningen in de toen nog niet in erfpacht uitgegeven vlek 26/29, de AV 1989 van toepassing te verklaren,
2. Voor erfpachters met AB 1983 algemeen: wij verzoeken voor erfpachters met AB 1983 een andere benadering te zoeken omdat er misschien overeenkomsten zijn met de AB1974 maar ook wezenlijke verschillen:
   - Erfpachters met AB 1983 hebben de grondprijs volledig betaald
   - Erfpachters met AB 1983 hebben bewust gekozen om geen canon te hoeven betalen zoals bij de AB 1974 wel het geval is en hebben daarom dus de grondprijs al volledig betaald.
   - De AB1983 in financieel opzicht niet afwijkt van de AV 1989; in beide gevallen is de grondprijs bij initiële uitgifte betaald.

De bewoners van Lunettenberg verwachten van de gemeente Utrecht een rechtvaardige en oplossingsgerichte aanpak. Het opheffen van de ongelijkheid in vlek 26/29 is een essentiële stap. Alleen door deze situatie recht te trekken, kan het vertrouwen in de gemeente worden hersteld en kan Utrecht een stad blijven waar betaalbaar wonen voor iedereen bereikbaar is.

Namens de bewoners van Lunettenberg,

Postcodes: 3524 LC; 3524 LE; 3524 LD; 3524 LG; 3524 LH; 3524 LK; 3524 LJ; 3524 LP; 3524 LL; 3524 LM; 3524 LN

32	Erfpachtadres 19	Aan: Ontwikkelorganisatie ruimte t.a.v. <naam> Betreft: uw brief d.d. 22 oktober inzake herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974 Kenmerk 12834201 Utrecht, 5 december 2024 Geachte <naam>, In uw bovengemelde brief geeft u mij informatie over een voorgenomen aanpassing van de erfpachtvoorwaarden 1974 en nodigt u mij uit om een reactie te geven. Bij deze maak ik daar graag gebruik van. Het voorstel zoals het er nu ligt brengt mij in grote problemen en vind ik daarnaast getuigen van inhaligheid. Op dit moment betaal ik een jaarlijkse canon van 3.942. Het wijzigingsvoorstel houdt voor mij in, dat mijn canon per juli 2027 naar verwachting 9.213 wordt met elk jaar een stijging van cumulatief 2%. De afkoopsom wordt naar verwachting 361.304. Ook hiervoor geldt dat deze jaarlijks met 2% stijgt. Noch de absurd hoge afkoopsom noch de jaarlijkse canon zijn voor mij op te brengen. Ik ga over vier jaar met pensioen en dan zakt mijn inkomen. De afkoopsom zal door mij nooit te betalen zijn, terwijl deze wel elk jaar cumulatief stijgt. De waarde van mijn woning zakt evenredig mee, wat betekent dat die bij verkoop elk jaar minder opbrengt. In 2017 kreeg ik een conversieaanbod van 137.273 met een vastklikcanon van 6.864. Ik ben daar door die hoogte niet op ingegaan. Navraag bij mijn hypotheekbank leerde dat ik het afkoopbedrag niet kon lenen. Vastklikken van de canon zou mij alleen al over de laatste 10 jaar van mijn erfpachttijdvak bijna 40.000 meer kosten dan ik was verschuldigd. Ook dit was geen optie. Bij brief van 10 juli 2024 gaf u aan wat ik nu al zou kunnen doen om aan de herziening per einde tijdvak te ontkomen: Afkopen in 2024 voor 242.938 dan wel vastklikken voor 12.146 Afkopen per 1 januari 2025 voor 240.657 dan wel vastklikken voor 12.032 Afkopen per eind 2025 voor 247.000 dan wel vastklikken voor 12.389 U kunt begrijpen dat deze opties voor mij niet mogelijk zijn, zo ik ze al redelijk of aantrekkelijk zou vinden. Ik kon in 2017 de dan geldende bedragen niet betalen, laat staan de bijna 2x zo hoge bedragen in 2024/2025. De vastklikcanon is meer dan 3x zo hoog als mijn huidige canon! Wat wilt u dat ik doe? Mijn huis verkopen? Ik heb geïnformeerd bij de hypotheekbank. Met moeite kreeg ik een financieringscheck voor een nieuwbouwwoning voor 603.000. Dat is een bedrag dat meer dan 200.000 euro onder de huidige WOZ-waarde van mijn woning ligt. Wat heeft u voor met dit wijzigingsvoorstel? Ik acht de hele situatie zeer schrijnend, oneerlijk, hardvochtig en onbegrijpelijk. Daarnaast heb ik al jaren stress en gezondheidsklachten door de situatie waarin de gemeente mij brengt. Ik heb niet het idee dat de gemeente enig idee heeft wat dit met mij en ook met andere mensen doet. De voorwaarden AB1974 zijn niet te snappen, ook niet voor mij als jurist. Vaak wordt verweten dat we als erfpachters toch hadden kunnen weten dat ons verhogingen te wachten stonden. Ik heb nooit kunnen bevroeden dat deze tot dergelijke hoogten kunnen stijgen en dan ook nog elk jaar opgehoogd kunnen worden tot in de eeuwigheid. Het enige dat ik wel weet, is dat ik altijd vertrouwen had dat het wel goed zou komen. Ik heb immers een erfpacht bij de gemeente en niet bij een particulier. De laatste jaren komt ik echter bedrogen uit. De gemeente blijkt niet de betrouwbare bloot eigenaar die ik had mogen verwachten van een zorgvuldig bestuur. Redelijkerwijs kan niet van huiseigenaren worden verwacht dat ze meegaan in dergelijke voorstellen. Het moet toch anders kunnen? Graag verzoek ik de gemeente om de regeling aan te passen tot normale en betaalbare bedragen. Dan wel een betaalbare inkeerregeling te maken van de conversie 2017. Ik wil graag in mijn huis en mijn woonomgeving blijven wonen. En ik wil ook graag dat mijn woning verkoopbaar blijft tegen een bedrag dat niet te ver afligt van woningen zonder erfpacht en niet elk jaar daalt.	1,7,12,14

		Verder valt me op dat in de stukken staat dat geen ingroeiregeling hoeft te worden gemaakt, omdat de nieuwe canon niet 2x zo hoog zal zijn als de huidige canon. In mijn geval zal de canon echter meer dan 2x zo hoog worden. Overigens heb ik geen behoefte aan een ingroeiregeling. Wat heb ik daaraan als de canon na twee of drie jaar op de 'normale' hoogte ligt en mijn huis elk jaar in waarde zakt. Voor het overige verwijs ik naar de reactie van SEBU op het voorstel. Vriendelijke groet, <naam> <adres>	
33	Erfpachtadres 6	Goedendag geachte <naam>, Graag uw aandacht en tijd voor mijn onderstaande uitgebreide reaktie alstublieft. Het roept toch allemaal nog meer vragen en gedachten met verwarring bij mij op. Vooral door de onzekerheid in uw reaktie(s) bij mij op hoe u reageert op mijn mails en dat maakt mij nog meer onzeker en laat mij eerder meer dan minder piekeren.:((Het maakt mij allemaal mentaal ook onrustiger en ik kan mij beter uitdrukken over de mail dan in een persoonlijk gesprek in het algemeen. Dat had ik u nog niet verteld. Ik vraag om uw begrip hiervoor alstublieft. En dat noopt mij ertoe u deze mail terug te schrijven. Allereerst hartelijk dank voor uw uitgebreide reaktie ook met toelichting op mijn eerdere mails aan de gemeente Utrecht, inzake erfpacht. Zoals ik uit uw reactie op kan maken is nog steeds niet alles even duidelijk genoeg dus voor u en dat geldt ook voor mij na uw reactie gelezen te hebben. Het is in "grote lijn" duidelijk en afdoende beantwoord maar niet allemaal duidelijk genoeg op bepaalde details is mijn conclusie.(!!) U antwoord mij, zoals eerder al, in vooral algemene zin en bewoordingen wat het algehele plaatje voor mij ook niet veel duidelijker maakt, zoals het ontbreken van een wat concretere berekening op mijn verzoek. Wat niet onmogelijk is dat weet u zelf ook. Het is naar mijn mening meer een beleidskeuze van de gemeente Utrecht denk en vrees ik om het precies zo allemaal te doen en te communiceren naar de erfpachters toe. En u bent overigens niet de enige hierin. Ik begrijp uw inhoudelijke reactie en standpunt overigens ook wel. De gemeente Utrecht weet volgens mij goed genoeg wat de mogelijke reacties van de erfpachters zouden zijn op het te voeren erfpachtbeleid, nu en in de toekomst. En geeft de erfpachters zoals ik de gelegenheid om onder andere te reageren over de mail. En het lijkt mij dan logisch dat de gemeente Utrecht zo transparant mogelijk antwoord op alle vragen van de erfpachters. Naar mijn mening schiet het daar hier daar tekort en de argumenten welke worden aangegeven waarom bijvoorbeeld bepaalde berekeningen wel of juist niet kunnen, zijn mijn insziens niet altijd logisch en voor 100% transparant genoeg. Ik wil bij voorkeur, net als veel (alle) andere erfpachters, weten waar ik aan toe ben en met het huidige erfpachtbeleid en manier van communiceren naar mij en de andere erfpachters toe, laat de gemeente Utrecht, bedoeld of onbedoeld, de erfpachters onnodig lang in onzekerheid is mijn ervaring en dat is ook te vaak zo. Waarom?? Juist bij een complex onderwerp zoals erfpacht is transparantie een vereiste en must vind ik. Zeker door de "onwetendheid" van erfpachters door de complexiteit van erfpacht in het algemeen en het te voeren erfpachtbeleid. En daarom veel vragen oproept bij mij en mijn mede erfpachters.(!) Anders roept het nog meer vragen en onzekerheid op bij de erfpachters zoals ik en ik ben niet de enige hierin. Ook al zijn bijvoorbeeld de "geschatte" cijfers/uitkomsten (=Niet helemaal er zijn best concrete cijfers gebruikt bij de berekeningen van mij in mijn grafiek (=bijlage 3) in mijn mail van 31 oktober 2024). Het is wel altijd meer concreet en duidelijker dan wat de gemeente Utrecht nu allemaal laat zien en doet met wat vagere en meer summiere (algemene) berekeningen en overzichten zonder gerichter "maatwerk" (beleid). Al wil ik best geloven dat de gemeente Utrecht ook zijn best doet wat transparantie in de communicatie betreft. Feit is, of het nou geschatte cijfers zijn of niet wat ik heb gebruikt, de jaarlijkse erfpachtcanon en afkoopsom en de berekening daarvan is naar mijn visie weer niet helemaal 100% redelijk, billijk en gerechtvaardigt, zoals de	1,2,4,6,15

		gemeente Utrecht het wilt gaan toepassen in de "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 74". Zoals ik eerder zei in wat andere bewoordingen mijn eerdere mail aan u, eerder slechter dan beter dan de oorspronkelijke "Erfpacht Conversieregeling 2017". En wat ook blijkt gezien de algemene tendens en reakties van mede erfpachters. Ik sta hier zeker niet alleen in. Daar kunnen wij het dan in een gesprek bijvoorbeeld over gaan hebben zoals wat ik allemaal in deze mail toelicht en beschrijf. Ik vraag nog om enig geduld want ivm de komende feestdagen deze maand zal ik waarschijnlijk een afspraak inplannen met u (bij voorkeur) in 2025. En dan zal in iedergeval <naam> erbij zijn. En misschien <naam> ook. En dan in januari of februari 2025 zal ik online via de site of telefonisch met u een afspraak inplannen. Ik heb ook uw mobiele nummer, naast uw persoonlijke (werk) mailadres, ook via uw eerdere mails ontvangen. Wat uw vraag betreft of ik misschien niet eerder een afspraak met u kan maken:, Ik heb namelijk nu ook niet zomaar iemand anders om mij te begeleiden bij een persoonlijk gesprek met u en kan derhalve niet eerder een afspraak met u inplannen dan in 2025. Ik vraag wederom om uw begrip hiervoor alstublieft. Daarom, en ook vanwege oa onduidelijkheden/onvolledige informatie voorziening voor ons beiden klaarblijkelijk, is een persoonlijk gesprek met u en/of uw collega met mij en mijn ouders (Of alleen met <naam> erbij) wel meer zinvol en "constructief" denk ik(?) Al weet ik dat ook niet zeker natuurlijk want zoals het nu allemaal gaat en wordt wordt gecommuniceerd vrees ik dat wij er niet uit gaan komen nu. Maar misschien uiteindelijk op de langere termijn wel. Weet ik ook niet zeker. Met het nodige geduld vooral. Wat uw vraag over het advies van de 2 Makelaars betreft heb ik in iedergeval deels de informatie op papier staan en het andere is (ook) mondeling met mij gedeeld. Van 1 Makelaar staat het advies (deels) op papier. Dat zou ik met u kunnen delen in een persoonlijk gesprek. In dit specifieke geval dat er, vanwege de hele hoge afkoopsom erfpacht van afgerond €137.000,- (=Per 1 januari 2025) er veel minder bezichtigingen en derhalve (veel) minder (over) biedingen zullen zijn op mijn huis, mocht ik deze nu of op korte termijn willen verkopen. Het uitgangspunt voor het "verkoopadvies" en de mededeling van de 2 makelaars, dat verkoop van mijn woning (veel) lastiger zal zijn, is in basis de zeer hoge afkoopsom erfpacht en de afwikkeling bij de verkoop wat het ook complexer maakt gezien de huidige onzekerheid, daar ik de erfpacht ook nog niet hebt "vastgeklikt" en/of (gedeeltelijk) afgekocht heb en de canon voor de toekomst dus nog onzeker is. Zeker ook voor toekomstige bewoners van mijn huis mocht ik nu willen verkopen en daarom doe ik dat niet. In principe zou de erfpacht al afgekocht moeten zijn voor de verkoop van mijn huis dat heeft ook meer zekerheid en duidelijkheid voor toekomstige bewoners van mijn huis. Daarom heb ik voor nu ook AFGEZIEN van een definitieve verkoop van mijn huis. Ik heb tot slot toch nog 4 vragen aan u en dat zijn onderstaande 4 vragen:, 1: Graag wil ik van u weten welke documenten u precies, naast die van het advies van een de 2 Makelaars, u nog meer van mij nodig hebt bij het persoonlijke gesprek wat nog ingepland moet worden. Ik zal u waarschijnlijk daarvoor op termijn op uw mobiele telefoonnummer bellen als dat mag en kan(?) 2: Stijgt de afkoopsom (=grondwaarde) erfpacht in het conceptvoorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB74", zoals beschreven in de brief van de gemeente Utrecht aan mij met dagtekening 22 oktober 2024, ook met minimaal 2% per jaar, net als bij de jaarlijkse canon? Dit is mij ook nog steeds niet helemaal duidelijk en wel erg belangrijk om te weten vind ik.(!) 3: Ik heb in de laatste alinea in/van uw mail aan mij van maandag 9 december, 2024 en verzonden om 12.11, van u begrepen dat oa mijn (financiële) maatwerkvoorstel in mijn eerdere mail aan u, welke (meer) rekening houdt met mijn (algehele) financiële situatie, meegenomen wordt bij het verwerken van de reacties naast die van mijn (overige) mede erfpachters op het concept voorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 74", klopt dat en zo ja, graag dan een bevestiging	

		over de mail ook alstublieft als dit zo is.(!) 4: Voordat ik op termijn een afspraak met u inplan wil ik nog graag van u weten hoe zinvol u het acht om persoonlijk om de tafel te gaan zitten en mijn persoonlijke (financiële) situatie, ivm een "maatwerk" regeling met u af te stemmen, en zo waar mogelijk, tot een concrete persoonlijke regeling te komen. (svp) Als u mij nu al met 100% zekerheid kunt vertellen, dat het niet zal lukken om tot een persoonlijke maatwerk oplossing/regeling voor mijn persoonlijke (financiële) situatie te kunnen komen, dan lijkt mij een persoonlijke afspraak niet zinvol. Is dan ook jammer van uw tijd en mijn tijd mijn insziens. Dit schept dan ook een soort "precedent" voor alle andere mede erfpachters denk ik, die dan ook niet concreet geholpen kunnen worden met een maatwerk oplossing/regeling mijn insziens.(!!!!!) In dat geval heeft een persoonlijk gesprek dan weinig tot geen zin denk ik en kan ik "beter" de volgende brief van uw collega <naam> afwachten, wat het nieuwe concept voorstel dan is tegen die tijd en om daarop weer op te gaan reageren. Weet u toevallig wanneer ongeveer ik het nieuwe concept voorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 74" van uw collega <naam> mag verwachten? Zal dat in de loop van 2025 of 2026 zijn? laat mij weten alstublieft. Wat dat betreft is de gemeente Utrecht niet voor 100% altijd transparant naar mij en de andere erfpachters vrees en constateer ik en dat is juist nu erg nodig, daar erfpacht inderdaad, zoals u ook eerder schreef in uw mail op maandag 9 december 2024, "Een complex onderwerp" is.(!) En dat is het zeker.:(Is de gemeente Utrecht daarom misschien niet altijd 100% "open minded" en transparant in de communicatie? En zelfs wat oppervlakkig zelfs bij tijd en wijle naar mij en mijn mede erfpachters toe?(!) Laat mij weten alstublieft hoe u dan hier tegen aankijkt en wat uw concrete voorstel in dat geval dan is svp. Hieronder nog wat belangrijke opmerkingen van mij, nav uw reactie van vandaag, maandag 9 december 2024 op mijn eerdere mails van oa 30 en 31 oktober 2024 (voor 6 december 2024), waarin ik mijn visie op het concept voorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 74" al had aangegeven. Mijn uitdrukkelijke vraag is of deze onderstaande opmerkingen nog wel meegenomen kunnen worden op mijn eerdere mails met reaktie aan u, ivm "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 74" alstublieft daar het nu inmiddels al 9 december 2024 en de reactietermijn van 6 december 2024 inmiddels is verstreken.(!!? Echter ik heb namelijk best lang op uw reactie moeten wachten vandaar dit voorstel aan u. (!!!!!) Ik kan derhalve nu pas weer reageren en dat doe ik nu maar zo snel mogelijk daarom. Mocht het niet lukken of kunnen dan verneem ik dat graag van u alstublieft waarom precies dat niet meer zou kunnen. Ik had u al eerder aangegeven in oa mijn mail van 31 oktober 2024 en dat doe ik nu ook in wat andere bewoordingen, dat ik het nu inhoudelijk niet eens ben met het concept voorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB74" vanwege de de onredelijk en onbillijkheid van dit conceptvoorstel en de manier waarop de grondwaarde (kunstmatig) ook hier te hoog wordt gehouden, en met name de eeuwigdurende stijging van de jaarlijkse canon, alswel als van de afkoopsom(!!) (grondwaarde) erfpacht van minimaal 2%, als ik het goed heb begrepen. Hierdoor is er ook (uiteindelijk)een grens overschreden wat een redelijke, billijke rechtvaardige betaalbaarheid betreft van de jaarlijkse canon en afkoopsom erfpacht mijn inziens. En wederom ben ik zeker niet de enige erfpachter in Utrecht die deze visie deelt.(!!!!!) Ik kan dat hoogstwaarschijnlijk niet zonder enig probleem op de (langere) termijn blijven betalen vrees ik.(!!!!!) Zoals ook eerder aangegeven door andere erfpachters ben ik dus zeker een van vele hierin van erfpachters die in de toekomst in de problemen kunnen komen met betaling van de jaarlijkse canon en waarbij eeuwigdurende afkoop al zeer lastig gaat worden, zoal niet onmogelijk en alleen als het huis verkocht wordt zoals bij mij als dat al mocht lukken althans....(!!) Dit bovenstaande (en onderstaande) kan ik concluderen op basis van de transparantie, en dat is wel positief, van uw collega <naam> Zij heeft namelijk in de brief van de gemeente Utrecht met dagtekening 22 oktober 2024, al schriftelijk laten weten dat er erfpachters zijn die duidelijk hebben aangegeven dat oa de canon en afkoopsom erfpacht (grondwaarde),	

		zowel binnen de Erfpacht "Conversie regeling 2017", alswel binnen/bij het eerdere concept voorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 74" uit 2023, als ik het goed heb begrepen, (veel) te hoog zijn en de resterende erfpachters deze bedragen dan ook niet WILLEN en/of KUNNEN betalen, in iets andere bewoordingen. Dit bovenstaande staat duidelijk genoeg beschreven in de brief van uw collega <naam>, met dagtekening 22 oktober 2024. Dit was mijn inbreng voor nu. Ik zie uw reactie met wederom welgemeende belangstelling tegemoet svp. Alvast bedankt voor alle moeite.:) Fijne dag en week toegewenst.:) Hoogachtend, Hartelijke groeten, <naam>	
34	Erfpachtadres 6	Goedendag geachte <naam>, Hierbij een zeer belangrijke toevoeging op mijn vorige uitgebreide mail hieronder betreffende het concept voorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 74", zoals toegelicht in de brief met dagtekening 22 oktober 2024 van de gemeente Utrecht. Ik was het vergeten aan te geven na teruglezen van uw en mijn vorige vorige mail realiseerde ik mij, vandaar deze mail aan u. Hieronder een toelichting hierop nav bovenstaande:, U heeft in uw eerdere reaktie op maandag 9 december 2024 over de mail mij namelijk ook laten weten dat het vastgestelde jaarlijkse canonpercentage van 2.55%, GEEN VAST percentage is en kan "fluctueren", ivm oa de jaarlijkse inflatiecorrectie/indexering, En dus klaarblijkelijk zowel hoger als lager uit kan vallen, klopt dat? Mijn vraag is dan ook hoeveel "marge" hierin in zit: Kunnen er grote verschillen inzitten qua "fluctuaties" in dit rentepercentage?! Indien dat het geval ook is wil ik sowieso mijn bezwaar hierin uiten en ook dat ik een voorstander ben van een jaarlijkse VASTE basis rentepercentage ZONDER jaarlijkse extra verhoging. Bijvoorbeeld een vast canon (En afkoop som?) rentepercentage van ongeveer 1,5% ipv 2,55%, icm met bijvoorbeeld een 10 jaarlijkse herziening van de te betalen erfpachtcanon en grondwaarde (afkoopsom). En dus zonder een vaste (eeuwigdurende) jaarlijkse VERHOGING van de canon rentepercentage van minimaal 2% op de jaarlijkse canon en de afkoopsom (grondwaarde)(!!) Zeker gezien het feit dat de gemeente Utrecht in het concept voorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 74" NU wel rekent met een gemiddelde jaarlijkse (eeuwigdurende) vaste (eeuwigdurende!) stijging van gemiddeld minimaal 2% over de jaarlijkse canon en de grondwaarde (afkoopsom)(!!!!!) Mijn insziens is dat niet redelijk en billijk en gerechtvaardigd te noemen(!!!!!) En moet er ook bij voorkeur meer "maatwerk" toegepast worden per erfpachter svp.(!) Net als bij mij bij voorkeur met een (financiële) "maatwerk oplossing" per erfpachter, indien mogelijk en uitvoerbaar. Zeker als de persoonlijke situatie van de desbetreffende erfpachter concreet daarom vraagt. Dat zou dan een soort "precedent" moeten gaan vormen naar mijn visie.(!) Ik wil onderstaande nog aan u mededelen:, Mijn oprechte dank trouwens voor deze transparantie vanuit uw kant dat u mij heeft ingelicht dat die 2,55% GEEN vaste canon rentepercentage is en kan "fluctueren" in andere woorden! Dit is nieuw voor mij en wist ik nog niet en volgens mij wordt dit ook niet duidelijk aangegeven in de brief van de gemeente Utrecht, met dagtekening 22 oktober 2024, als ik mij niet vergis.(!) Ik reageer ook nu zo snel daar ik met klem aan u wil vragen om dit bovenstaande bezwaar van mij ook MEE TE NEMEN, naast die van de overige reakties van mijn mede erfpachters alstublieft. Gezien het feit dat u mij pas op 9 december 2024 heeft ingelicht over de mail over bovenstaande (=Dit nav mijn eerdere mails aan u van 30 en 31 oktober 2024 en de reaktie termijn van ongeveer 2 weken, zoals door uw afdeling aangegeven over de mail, ook al is verstreken)(!) Naast dat de reaktie termijn van 6 december 2024 inmiddels ook is verstreken, is mijn vraag of u mijn bezwaar, zoals ook hierboven aangegeven, alsnog mee kan nemen naast mijn (overige) bezwaren van mijn vorige mail, zoals verstuurd aan u over de mail op maandag 9 december alstublieft.(!) (+Natuurlijk mijn op en aanmerkingen met vragen in mijn mails van 30 en 31 oktober 2024)(!) Mocht het niet meer kunnen of lukken om mijn bezwaar hierboven in deze	1,4,6,15

		mail me een te nemen, dan zou ik graag van u willen weten alstublieft waarom precies het niet meer kan met uw motivatie/argumenten daarbij vermeld svp.(!!!) Alvast bedankt voor de moeite en aandacht voor het lezen van mijn mails. Ik zie ook hier met welgemeende belangstelling uw reactie over de mail tegemoet alstublieft. Fijne dag nog en alle goeds.:) Hartelijke groeten, <naam> <adres>	
35	Erfpachtadres 4	Goedendag <naam>, Ik dacht bij u een luisterend oor gevonden te hebben. Afspraak gemaakt met u op het gemeentehuis maar tot mijn grote verbazing was er helemaal geen vervolggesprek met u. De hete aardappel werd doorgeschoven naar ene <naam>. Op 3 dec. daar mee een gesprek gehad over mijn erfpachtprobleem. Met als toeschouwer <naam>. <naam> Weer een zinloos gesprek gehad. Dit in opvolging van het eerdere gesprek met u. U concludeerde dat we nog niet klaar waren met het gesprek. Volgens <naam> treft de gemeente geen enkele blaam. Die heeft alles goed gedaan en doet nog steeds alles goed. Het is mijn probleem. Los het zelf maar op. Kan je het niet betalen…. Pech gehad. En anders verkoop je toch je huis. Dit alles in zalvende taal natuurlijk. Heel fijn vooruitzicht. Het probleem is verre van opgelost. Ik kan er niets positiefs uit halen tot nu toe. Ik heb <naam> als laatste nog gevraagd: vertel mij eens het bedrag wat ik zou moeten betalen als ik nu afkoop. Tot op heden niets gehoord. <naam>	1,12,16

BIJLAGE 2: Ontvangen reacties van SEBU

Bijlagen 2:

A. Mail d.d. 15 november 2024
B. Mail d.d. 20 november 2024
C. Bijlage bij mail d.d. 20 november 2024 (15 pagina's)
D. Mail d.d. 28 november 2024
E. Reactie van SEBU op uw brief van 24 oktober inzake Informatie Herziening AB 1974 d.d. 5 december 2024 (17 pagina's)
F. Bijlage SEBU - Reactie op het voorstel herziening AB74 oktober 2024 d.d. 5 december 2024 (19 pagina's)
G. Bijlage "Brief aan College van B&W Utrecht 28-12-2023" bij reactie d.d. 5 december 2024 (4 pagina's)
H. Bijlage "Brief aan College van B&W Utrecht 15-08-2024" bij reactie d.d. 5 december 2024 (3 pagina's)
I. Bijlage "Marktkraam" bij reactie d.d. 5 december 2024 (7 pagina's)
J. Mail d.d. 12 januari 2025

// Bijlage A. Mail d.d. 15 november 2024

Beste team erfpacht,

Wij vinden het fijn dat we vanmiddag zo’n preţtig gesprek met wethouder Voortman en elkaar hebben gehad. Ook zijn we blij met de afspraak voor een vervolggesprek dat we aanstaande woensdag zullen hebben van 9.00-10.30.
We bespreken dan de rekentool en de grafieken van <naam> en onze gedachten over een alternatief.
Ik zou nog aangeven of het voor <naam> lukt om te komen en dat is gelukkig het geval.
Naast <naam> kom ik ook mee en mogelijk <naam>.
Graag tot woensdag!
Vriendelijke groet,

<naam>
SEBU

// Bijlage B. Mail d.d. 20 november 2024

Besten,
Dank voor het fijne en prettige gesprek en discussie vanochtend. Hierbij de presentatie die we gebruikt hebben tijdens het gesprek.

Daarnaast ook het rekenmodel of rekentool dat gebruikt is voor het doorrekenen van de voorbeelden in bijgesloten presentatie en bij de marktkraam die we afgelopen donderdag mochten bemannen in het oude stadhuis.

Het rekenmodel kan gebruikt worden voor het doorrekenen van verschillende individuele situaties op basis van onze interpretatie van het voorstel herziening AB74 zoals dat in oktober 2024 is gedeeld. Dit rekenmodel maakt het mogelijk om verschillende mogelijke scenario's naar de toekomst te visualiseren en is beschikbaar gemaakt voor erfpachters en andere belangstellenden.

We kijken uit naar het vervolg.

Hartelijke groet,

<naam>
SEBU

// Bijlage C. Bijlage bij mail d.d. 20 november 2024 (15 pagina’s)

Bespreking gemeente en SEBU

Situatieschets erfpacht vanaf 1977

Rekentool herzieningsvoorstel einde tijdvak

Alternatieven

Bespreking en gedachtewisseling

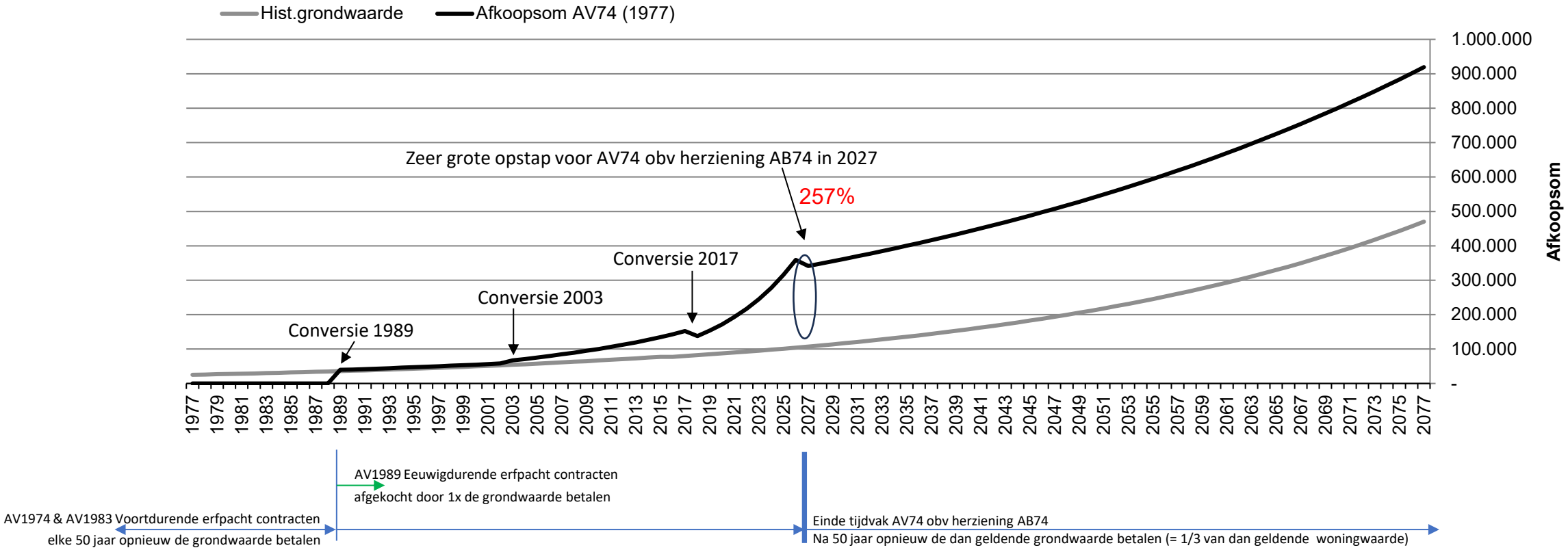
3 voorbeelden om de uitwerking op de afkoopsom volgens het voorstel herziening AB74 te illustreren

- 3 dezelfde woningen op dezelfde locatie alleen het bouwjaar en daarmee het einde tijdvak is anders.
- grondwaarde volgens conversie regelingen
- WOZ tbv conversie regeling 2017 in 2017 gelijk voor de drie woningen
- WOZ stijging in de toekomst volgens stijging grondquotetabel tussen 2017 en 2024

Bouwjaar	Einde tijdvak	AV	Grondwaarde bij aanvang	Legenda
1977	2027	AV74	25.200	
1982	2032	AV74	29.214	
1990	2040	AV83	37.007	

WOZ +10% per jaar

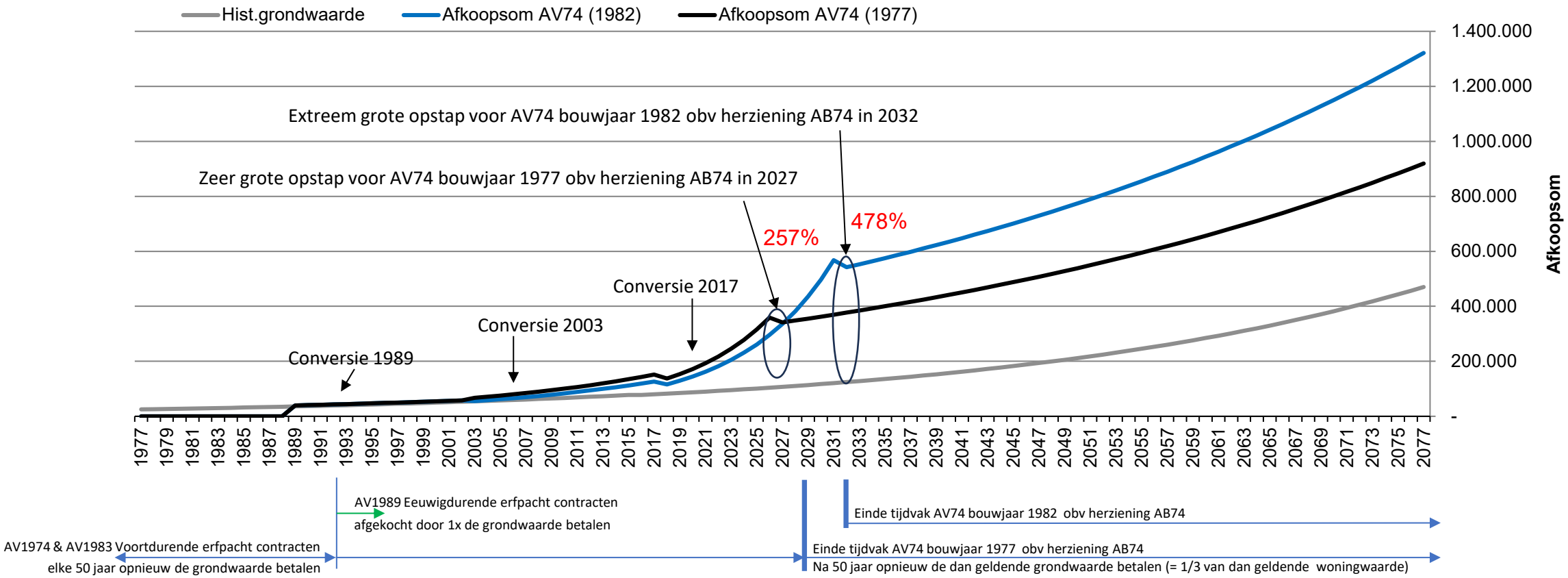
Afkoopsom ontwikkeling AV74 obv herziening AB74 (oktober 2024)



- *Conversieregelingen en herziening zijn gebaseerd op: na einde eerste tijdvak* ***<u>opnieuw de grondwaarde betalen = 1/3 van woningwaarde</u>***
- **Conversieregeling 1989**: Actuele grondwaarde +10% minus vooruit betaalde canon
- **Conversieregeling 2003**: Netto contante waarde van (((WOZ199 + 30% opslag) * grondquote) +3% per jaar tot 2027) + verschuldigde canon tot 2027)
- **Conversie regeling 2017**: Netto contante waarde van (WOZ * grondquote + verschuldigde canon tot 2027)
- **Herziening AB74** bij einde eerste tijdvak: (WOZ * grondquote - 10% depreciatie)

Afkoopsom ontwikkeling AV74 obv herziening AB74 (oktober 2024)

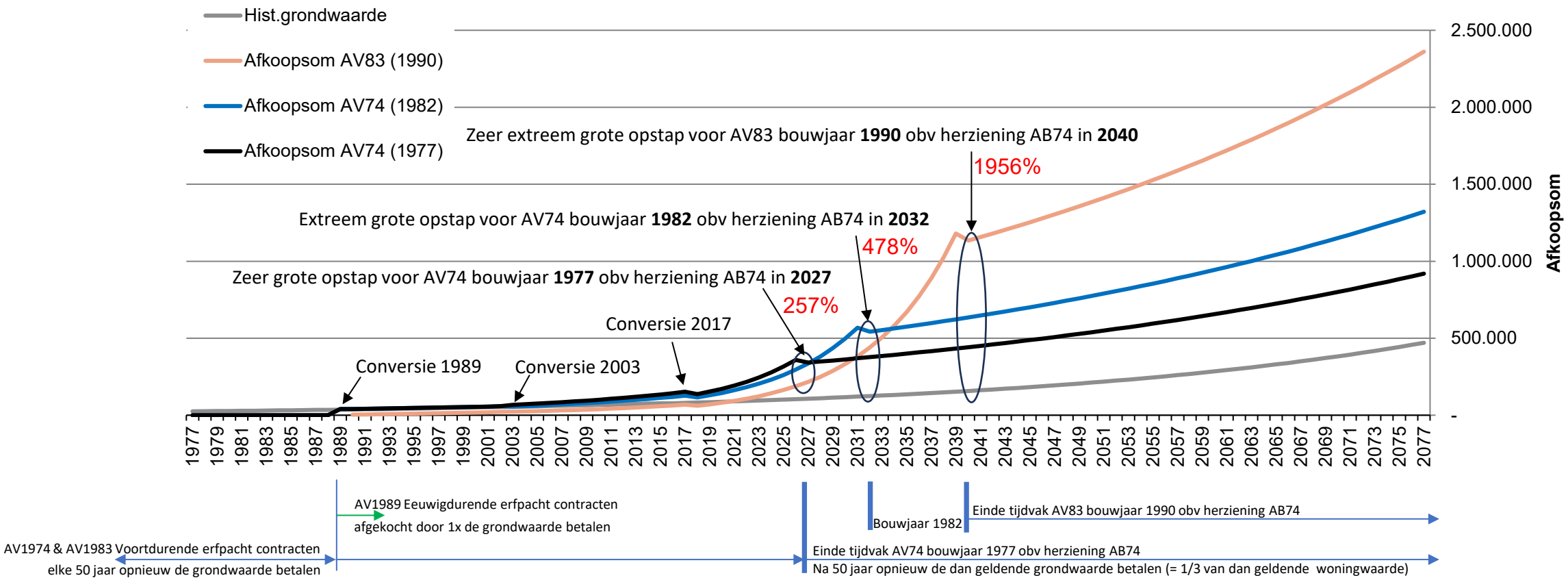
WOZ +10% per jaar



- *Conversieregelingen en herziening zijn gebaseerd op: na einde eerste tijdvak* ***<u>opnieuw de grondwaarde betalen = 1/3 van woningwaarde</u>***
- **Conversieregeling 1989**: Actuele grondwaarde +10% minus vooruit betaalde canon
- **Conversieregeling 2003**: NCW [discontering: 5%] van (((WOZ199 + 30% opslag) * grondquote) +3% per jaar tot 2027) + verschuldigde canon tot 2027)
- **Conversie regeling 2017**: NCW [discontering: 5%] van (WOZ * grondquote + verschuldigde canon tot 2027)
- **Herziening AB74** bij einde eerste tijdvak: (WOZ * grondquote - 10% depreciatie)

Afkoopsom ontwikkeling AV74 en AV83 obv herziening AB74 (oktober 2024)

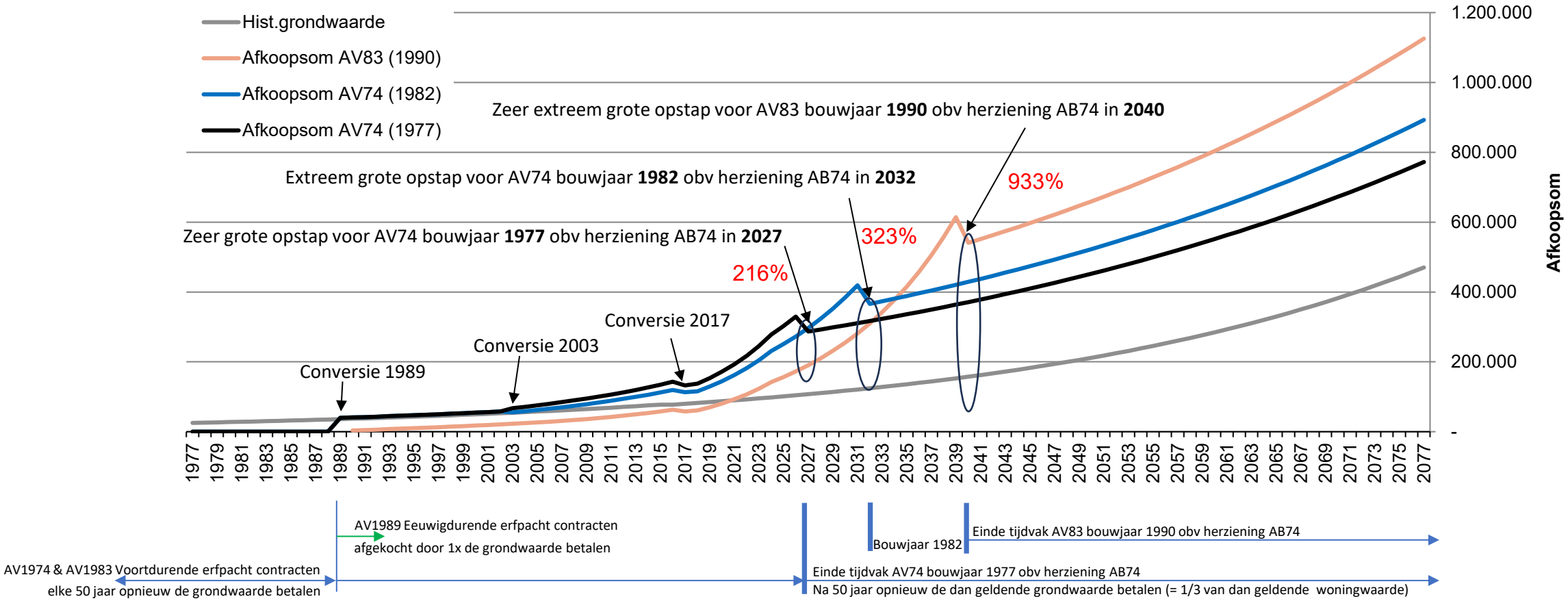
WOZ +10% per jaar



- *Conversieregelingen en herziening zijn gebaseerd op: na einde eerste tijdvak* ***<u>opnieuw de grondwaarde betalen = 1/3 van woningwaarde</u>***
- **Conversieregeling 1989**: Actuele grondwaarde +10% minus vooruit betaalde canon
- **Conversieregeling 2003**: NCW [discontering: 5%] van (((WOZ199 + 30% opslag) * grondquote) +3% per jaar tot 2027) + verschuldigde canon tot 2027)
- **Conversie regeling 2017**: NCW [discontering: 5%] van (WOZ * grondquote + verschuldigde canon tot 2027)
- **Herziening AB74** bij einde eerste tijdvak: (WOZ * grondquote - 10% depreciatie)

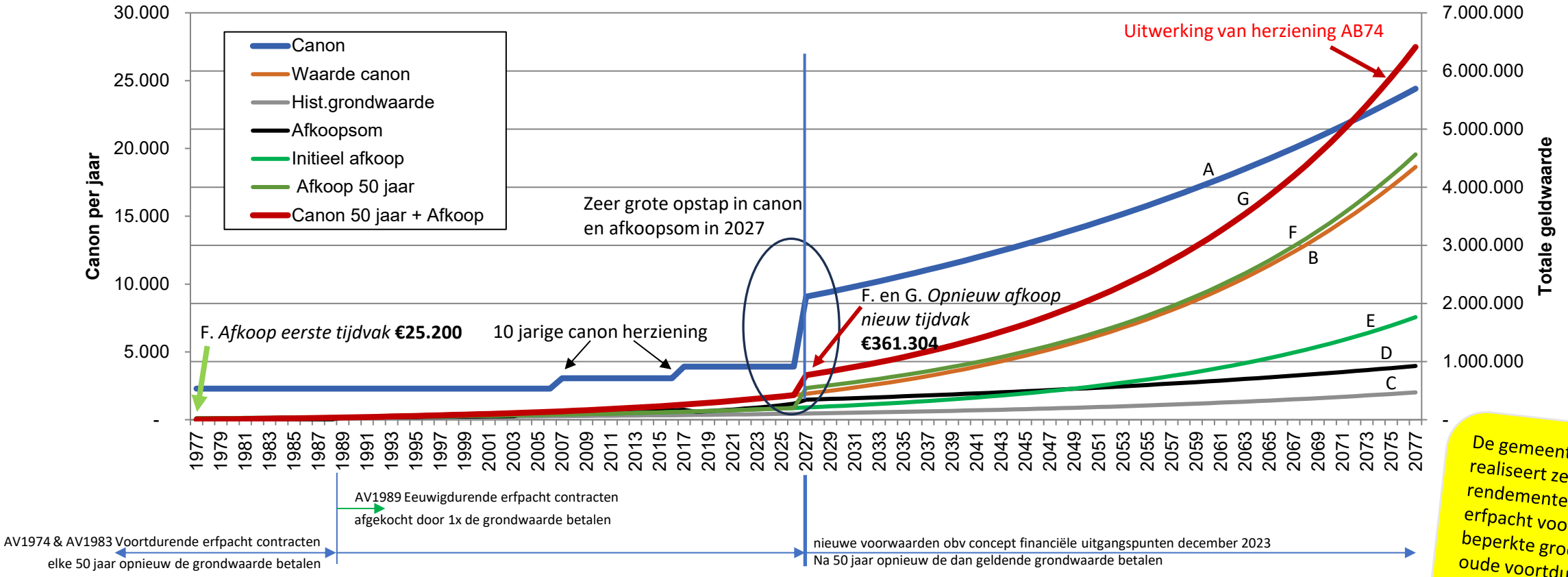
Afkoopsom ontwikkeling AV74 en AV83 obv herziening AB74 (oktober 2024)

WOZ +5% per jaar



- *Conversieregelingen en herziening zijn gebaseerd op: na einde eerste tijdvak* ***<u>opnieuw de grondwaarde betalen = 1/3 van woningwaarde</u>***
- **Conversieregeling 1989**: Actuele grondwaarde +10% minus vooruit betaalde canon
- **Conversieregeling 2003**: NCW [discontering: 5%] van (((WOZ199 + 30% opslag) * grondquote) +3% per jaar tot 2027) + verschuldigde canon tot 2027)
- **Conversie regeling 2017**: NCW [discontering: 5%] van (WOZ * grondquote + verschuldigde canon tot 2027)
- **Herziening AB74** bij einde eerste tijdvak: (WOZ * grondquote - 10% depreciatie)

Praktijk berekeningen voortdurende erfpacht AV74
obv voorstel herziening AB74 - oktober 2024



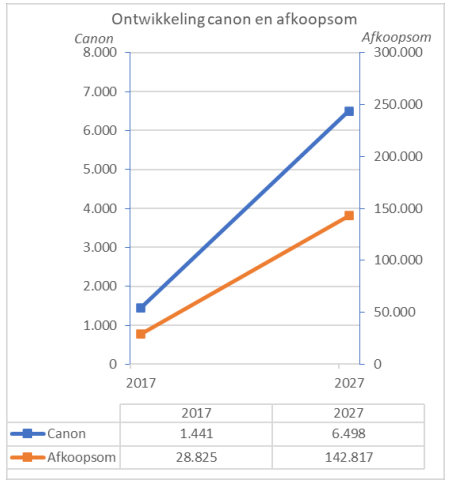
De gemeente realiseert zeer hoge rendementen met erfpacht voor deze beperkte groep met oude voortdurende erfpacht contracten t.o.v. de groep met eeuwigdurend afgekocht.

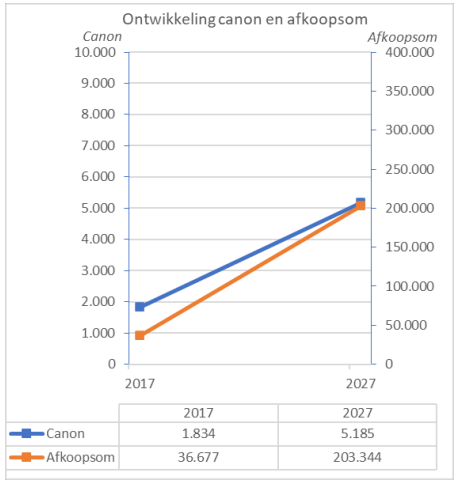
A. Canon betalingen per jaar (linker as)
B. Waarde van de jaarlijks canon betalingen (rente op rente) in de gemeentekas gestort.
C. Historische grondwaarde ontwikkeling (hier 3% per jaar waar onderzoek 2% aangeeft). ← nog aanpassen met werkelijke index
D. Ontwikkeling van de afkoopsom volgens de opeenvolgende conversie regelingen.
E. Waarde als initieel in 1977 eeuwigdurend kon worden afgekocht (ala AV1989).
F. Waarde als initieel in 1977 voor 50 jaar was afgekocht en in 2027 eeuwigdurend wordt afgekocht.
G. Waarde als in het eerste tijdvak 50 jaar canon is betaald en in 2027 eeuwigdurend wordt afgekocht.

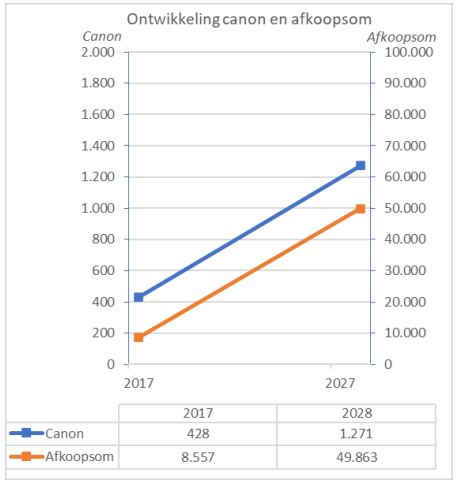
Praktijk voorbeelden uitwerking
voorstel herziening AB74 (oktober 2004)

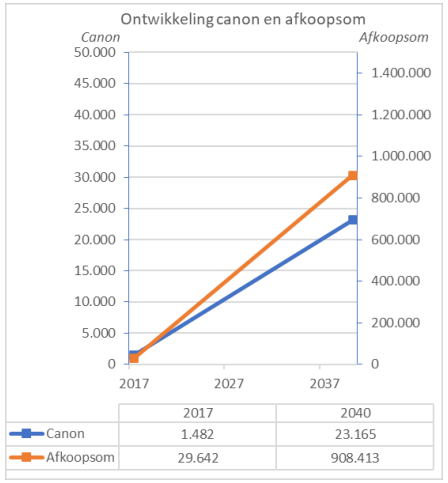
WOZ +10% per jaar

	AV74 voorbeeld gemeente	AV74 Eengezinswoning	AV74 Appartement	AV83 Eengezinswoning
Algemene voorwaarden	AV74	AV74	AV74	AV83
WOZ 2023	-	492.000	250.000	632.000
Woning type	EGW	EGW	MGW	EGW
Grondquote	30%	30%	13%	31%
Gemiddelde WOZ stijging per jaar		10%	10%	10%
Jaar einde tijdvak	2027	2027	2028	2040
Verwachte WOZ einde tijdvak	500.000	711.908	396.747	3.038.553
Verwacht aanbod bij einde tijdvak	2027	2027	2028	2040
Afkoopsom	*142.817*	*203.344*	*49.863*	*908.413*
Canon	*6.498*	*5.185*	*1.271*	*23.165*
Aanbod brief conversieregeling 2017	2017	2017	2017	2017
WOZ 2015	165.042	210.000	115.000	290.000
Afkoopsom grondwaarde	28.825	36.677	8.557	29.642
Afkoopsom canon	12.169	15.484	9.055	
Afkoopsom totaal	40.994	52.161	17.612	
Canon over grondwaarde	1.441	1.834	428	1.482
Canon over canon	608	774	453	-
Canon totaal	2.050	2.608	881	-





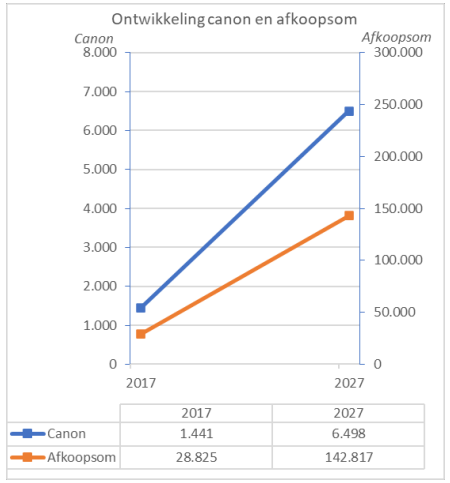


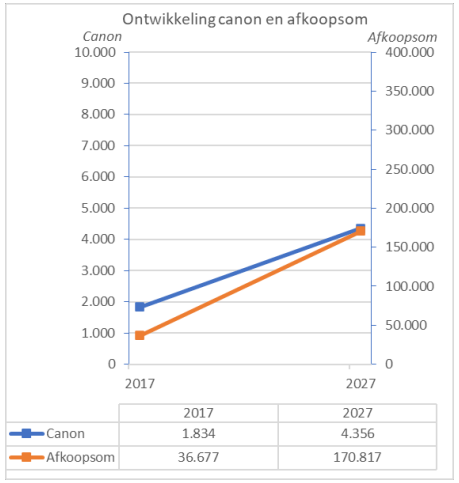


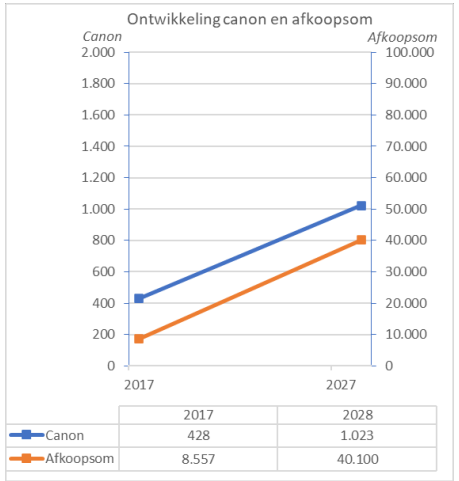
Praktijk voorbeelden uitwerking
voorstel herziening AB74 (oktober 2004)

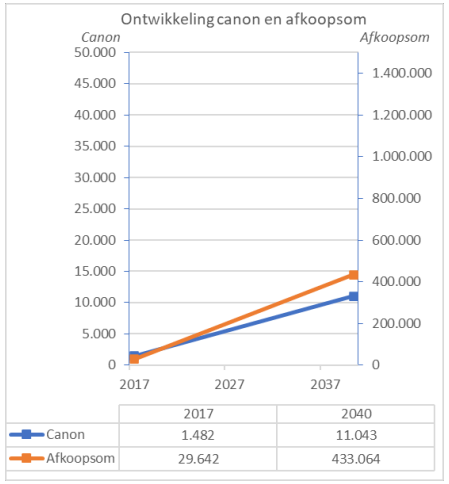
WOZ +5% per jaar

	AV74 voorbeeld gemeente	AV74 Eengezinswoning	AV74 Appartement	AV83 Eengezinswoning
Algemene voorwaarden	AV74	AV74	AV74	AV83
WOZ 2023	-	492.000	250.000	632.000
Woning type	EGW	EGW	MGW	EGW
Grondquote	30%	30%	13%	31%
Gemiddelde WOZ stijging per jaar		5%	5%	5%
Jaar einde tijdvak	2027	2027	2028	2040
Verwachte WOZ einde tijdvak	500.000	598.029	319.070	1.448.556
Verwacht aanbod bij einde tijdvak	2027	2027	2028	2040
Afkoopsom	*142.817*	*170.817*	*40.100*	*433.064*
Canon	*6.498*	*4.356*	*1.023*	*11.043*
Aanbod brief conversieregeling 2017	2017	2017	2017	2017
WOZ 2015	165.042	210.000	115.000	290.000
Afkoopsom grondwaarde	28.825	36.677	8.557	29.642
Afkoopsom canon	12.169	15.484	9.055	
Afkoopsom totaal	40.994	52.161	17.612	
Canon over grondwaarde	1.441	1.834	428	1.482
Canon over canon	608	774	453	-
Canon totaal	2.050	2.608	881	-









Wat willen wij bereiken voor erfpachters

Erfpachters hebben behoefte aan een oplossing, die erin voorziet:

- dat de erfpacht redelijk in prijs en betaalbaar is, *geen* eeuwig stijgende canon en afkoopsommen
- dat erfpachters in hun huis kunnen blijven wonen en kunnen verduurzamen
- dat de door de wooncrisis onvoorziene prijsstijgingen sinds 2015/2017 niet op de erfpachters worden afgewenteld
- dat de huizen van erfpachters verkoopbaar blijven
- dat rekening wordt gehouden met het feit dat het een restgroep erfpachters is van 3%
- daarnaast: zekerheid naar voren halen voor zowel AV74 als AV83

Wat we meenemen

- Gemeente wil erfpachtinkomsten waarborgen
- Gemeente wil van de restgroep een ‘meerwaarde’ voor de grond ontvangen
- Gemeente heeft zorg over claims van erfpachters die hebben geconverteerd
- Erfpachters verzoeken om ‘inkeerregeling’ conversie 2017 (raadsbrief herziening)
- Zekerheid van de herziening naar voren halen voor zowel AV74 als AV83
- Waar mogelijk aansluiten bij componenten (parameters) die gemeente gebruikt

Uitwerking van Alternatieven ‘inkeerregeling’ (1/2)

Alternatieven gebaseerd op de waarden die in 2017 bepaald zijn
- Afkoopsom grondwaarde
- WOZ

Componenten/parameters voor het bepalen van de afkoopsom bij het einde tijdvak
- Inflatie percentage
- Opslag
- Grondquote
- Depreciatie

Componenten/parameters voor het bepalen van de canon bij het einde tijdvak:
- Basisgrondslag (BNG %)
- Opslag kosten en risico
- Inflatiecorrectie

Belangrijk is dat deze waarden vast staan en niet kunnen veranderen in de tijd

Uitwerking van Alternatieven (2/2)

We hebben 2 Alternatieven uitgewerkt:

Alternatief I
- Afkoopsom grondwaarde uit aanbod brief 2018
- Gecorrigeerd voor inflatie tot het einde tijdvak
- Opslag factor

noot: de term opslag komt uit de conversieregeling 2003

- Canon % volgens herziening AB74 (oktober 2024) met kostenrisico-opslag

Alternatief II
- WOZ 2017
- Grondquote 2017 en depreciatie volgens herziening AB74 (oktober 2024)
- Canon % volgens herziening AB74 (oktober 2024) zonder kostenrisico-opslag

Andere alternatieven?

Erfpacht woningen Utrecht














// Bijlage D. Mail d.d. 28 november 2024

Beste <naam>,

Ook het gesprek met grondzaken was prettig en constructief.
Naar aanleiding van het gesprek hebben we een vraag over de gemaakte afspraken.
Verwacht de gemeente een uitwerking van de door ons gepresenteerde alternatieven voor een aantal erfpachters die bij ons zijn aangesloten en nu in de problemen zitten?
We merken dat we dat nog niet helemaal scherp hebben voor onszelf.
En wacht de gemeente hierop voordat we weer een nieuwe afspraak maken?

Vriendelijke groet,

<naam>
SEBU

// Bijlage E. Reactie van SEBU op uw brief van 24 oktober inzake Informatie Herziening AB 1974 d.d. 5 december 2024 (17 pagina's)

Aan: college B&W, Ontwikkelorganisatie Ruimte, de heer A. van Beest
cc. raadsleden commissie ruimtelijke ordening
Betreft: Reactie van SEBU op uw brief van 24 oktober inzake Informatie Herziening AB 1974
Uw kenmerk: 12851206

Utrecht, 5 december 2024

Geacht college, beste heer van Beest,

Op uw uitnodiging reageren wij op de door u geschetste concept herziening van de AB 1974. De opbouw van onze reactie is als volgt:

Samenvatting (pag 2)
I Situatieschets (pag 3-5)
II Toetsing van het herzieningsvoorstel aan gevolgen in de praktijk voor de erfpachters (pag 6-11)
III Toetsing van de elementen van het herzieningsvoorstel (pag 12- 14)
IV Alternatieve voorstellen (pag 15-16)
Conclusie (pag 17)

Met vriendelijke groet,

Het bestuur van SEBU

Danielo Sijtsma
Daniel van den Berg
Katinka Knoop

Samenvatting

De kern van onze reactie is dat het voorliggende voorstel in zijn uitwerking onacceptabel en dramatisch hoog is, zowel qua afkoopsom als qua canonbetalingen. Het brengt de restgroep erfpachters nog verder in de problemen. Het voorstel gaat volledig voorbij aan de wanhoop en financiële misère waarin honderden burgers van Utrecht nu door de eigen gemeente worden gebracht. Met alle respect voor politieke uitgangspunten, juridische werkelijkheden en bestuurlijke integriteit: als de uitwerking daarvan burgers zodanig hardvochtig en schrijnend treft, doen we iets niet goed met elkaar

- Het voorstel herziening AB74 is van toepassing op een restgroep van 1.100 huishoudens
- Deze groep erfpachters heeft 'oude' contracten die sinds 1989 niet meer worden uitgegeven
- Er is grote ongelijkheid ontstaan tussen deze groep en de grote groep met huizen gebouwd na 1989
- Voor de hele groep geldt dat de voorstellen van de gemeente hardvochtig uitpakken: hoge jaarlijkse canon die elk jaar stijgt en een elk jaar stijgende afkoopsom
- De gemeente heeft een juridische toets en een financiële toets uit laten voeren, maar geen toets naar mogelijk hardvochtige effecten van het voorstel
- De woning waar deze erfpachters wonen wordt voor hen onbetaalbaar en ook onverkoopbaar tegen een redelijke prijs.
- De erfpachters voor wie het einde tijdvak van 50 jaar nog verder weg is, zijn tot die tijd aangewezen op een onvoorspelbare, te dure en steeds stijgende conversieregeling.
- Het veroorzaakt langdurige stress, onzekerheid en paniek bij de groep van 1.100
- Onderdelen van het herzieningsvoorstel zijn niet onderbouwd
- De gemeente heeft geen toets uitgevoerd aan de in de Handreiking erfpacht opgenomen KNBV-criteria
- Er zijn mogelijkheden om te komen tot een aanvaardbare regeling, waarbij de bedragen vaststaan en voorspelbaar zijn en inkomsten voor de gemeente worden gewaarborgd.

SEBU doet een beroep op de gemeente om in gezamenlijkheid te zoeken naar een redelijke en betaalbare oplossing voor deze restgroep.

I Situatieschets

Voortdurende erfpacht voor nu nog een groep van 1.100 erfpachters

Korte periode voortdurende erfpacht
In de jaren 1974-1990 heeft de gemeente Utrecht onder vigeur van de AB74 en de AB83 gronden voor nieuwbouw uitgegeven onder voortdurende erfpacht met herziening na 50 jaar. Onder de AB74 werd op basis van de grondwaarde jaarlijkse canon berekend. Onder de AB83 werd de grondwaarde afgekocht voor 50 jaar, tegen de dan geldende volledige grondwaarde. De periode van voortdurende erfpacht is een relatief korte van ongeveer 15 jaar geweest. Het betreft woningen in wijken als Lunetten en Rijnsweerd (woonerven en maisonnettes), stadsvernieuwing, Overvecht, Oostraven, Welgelegen. Het gaat om appartementen, maisonnettes en tussenwoningen. Het betreft nu nog 1.100 erfpachters.

In 1989 is voor nieuwe gronduitgiften eeuwigdurend erfpacht ingevoerd (AB89), waarbij tegen betaling van de grondwaarde de erfpacht eeuwigdurend werd afgekocht (zoals bijvoorbeeld in Leidsche Rijn).
Vanaf 2015 heeft de gemeente het erfpachtsysteem verlaten en werd grond uitgegeven in eigendom.
In 2024 heeft de gemeente nieuw grondbeleid vastgesteld en besloten om opnieuw eeuwigdurende erfpacht in te voeren volgens AB1989.

Voortdurende erfpacht en ongelijkheid met andere erfpachters en eigenaren
Alle erfpachters onder AB89 en alle eigenaren in Utrecht betalen één keer voor de grond bij uitgifte. Erfpachters onder AB74 en AB83 betalen meermaals voor dezelfde grond. Het kenmerk van voortdurende erfpacht is namelijk, dat na vastgestelde herzieningsperioden (in Utrecht 50 jaar) opnieuw erfpachtcanon wordt vastgesteld door de gemeente naar de dan geldende grondwaarde. Een extra handicap hierbij is dat in de AB74 en AB83 geen duidelijke aanwijzingen staan hoe de herziening na 50 jaar eruit moet zien. Ook bestaan er geen specifieke wettelijke bepalingen waaraan herziening van erfpacht moet voldoen, noch is er een instituut dat toeziet op wijzigingsbepalingen. Overigens betekent dit dat de gemeente na 50 jaar ook kan besluiten dat de erfpacht stopt.

Conversieregelingen, hoge bedragen vanaf 2017 door jaarlijkse waardering op basis van de actuele WOZ-waarde

Aan de erfpachters met voortdurende erfpacht heeft de gemeente vanaf 1989 meerdere aanbiedingen gedaan om hun erfpachtvoorwaarden om te zetten (conversie) naar eeuwigdurend afgekochte erfpacht, dus om de erfpacht af te kopen. Dit bracht echter geen gelijkheid voor de betreffende erfpachters:
-de afkoopsom was gebaseerd op ofwel de dan geldende actuele grondwaarde ofwel een geïndexeerde grondwaarde aan het einde van de 50 jaar (in 2003 3%)
- daarbij werd een opslag gehanteerd voor door de gemeente te missen canon tot het einde van de 50 jaar.
Erfpachters betaalden altijd ruim meer dan de initiële grondwaarde bij uitgifte.

Met de conversieregeling 2017 is een trendbreuk ontstaan. Niet langer werd de afkoopsom geïndexeerd met 3%. In de conversieregeling 2017 wordt namelijk jaarlijks de grondwaarde bepaald op basis van de dan geldende actuele WOZ-waarde. De woningwaardes zijn vanaf 2015 met

gemiddeld bijna met10% per jaar gestegen. Dit heeft zich direct vertaald naar zeer hoge (vast te klikken) afkoop en canonbedragen in de jaren na 2017.

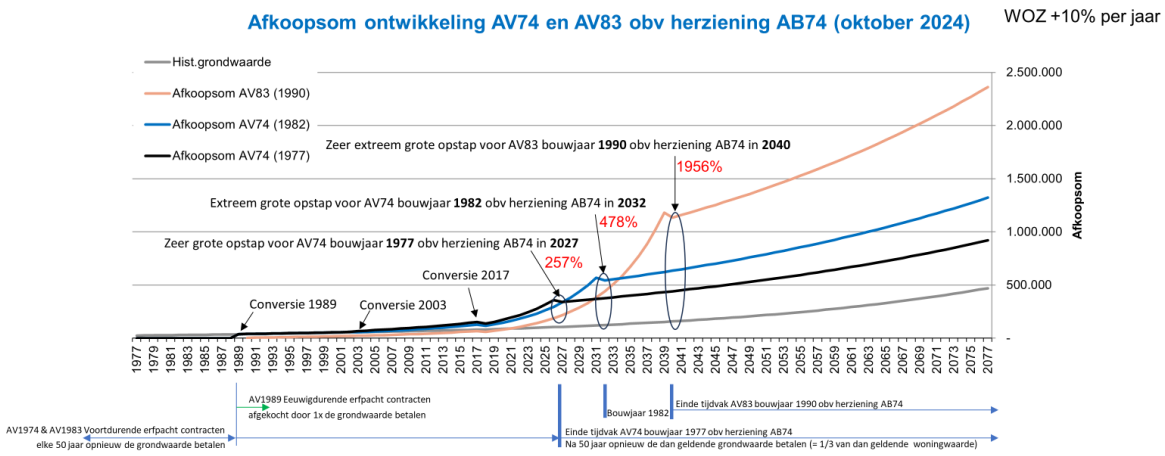
<u>Basis van het voorstel voor herziening: toekomstige WOZ-waarde</u>

Ook het nu voorliggende herzieningsvoorstel is gebaseerd op de WOZ-waarde, na afloop van het 50-jarig tijdvak.

<u>In grafieken ziet dat er als volgt uit</u>

Ontwikkeling huizenprijzen landelijk





- *Conversieregelingen en herziening zijn gebaseerd op: na einde eerste tijdvak* ***<u>opnieuw de grondwaarde betalen = 1/3 van woningwaarde</u>***
- **Conversieregeling 1989**: Actuele grondwaarde +10% minus vooruit betaalde canon
- **Conversieregeling 2003**: NCW [discontering: 5%] van (((WOZ199 + 30% opslag) * grondquote) +3% per jaar tot 2027) + verschuldigde canon tot 2027)
- **Conversie regeling 2017**: NCW [discontering: 5%] van (WOZ * grondquote + verschuldigde canon tot 2027)
- **Herziening AB74** bij einde eerste tijdvak: (WOZ * grondquote - 10% depreciatie)

Uit de grafiek is te lezen dat de afkoopwaardes bij conversie stijl omhooglopen na 2017. Ook is af te lezen dat de nu voorliggende herzieningsvoorstellen een hoge instapwaarde kennen en daarna jaarlijks groeien

In de grafiek is te zien hoe de verschillende conversie regelingen inclusief de conversieregeling 2017 en de voorgestelde herziening uitpakt voor de afkoopsom.
De zwarte en blauwe lijn geven gelijke woningen aan die zijn uitgegeven onder AB74 (zwart: gebouwd in 1977, blauw: in 1982). De oranje lijn geeft de stijging aan voor een woning gebouwd in 1990 uitgegeven onder AB84.
Hoe de herziening uitpakt na het eerste tijdvak van 50 jaar voor deze woningen is aangegeven in de grafiek na de ellipsen. Met de ellipsen is de extreme stijging tussen 2017 en het ingaan van de herziening AB74 na 50 jaar weergegeven.

Zolang het eerste tijdvak van 50 jaar loopt, kan een bewoner alleen overgaan tot afkoop van erfpacht volgens de conversieregeling van 2017. Voor een woning uit bijvoorbeeld 1990 loopt dit tijdvak tot 2040. Door de prijsstijgingen van gemiddeld 10% wordt de conversie per jaar steeds duurder en loopt ver uit boven reguliere inflatie percentages.

Er zijn op dit moment nog 1.100 woningeigenaren die niet hebben afgekocht of vastgeklikt. Voor deze groep is het in de loop der jaren steeds duurder en onmogelijker geworden om af te kopen. Dit is ook de groep waar de erfpachters in zitten die in 2017 al niet konden afkopen of vastklikken. Deze groep wordt nu terwijl ze geen keuze hebben geconfronteerd met de aangekondigde wijziging die nóg veel hoger is!

II Toetsing van het herzieningsvoorstel aan gevolgen in de praktijk voor de erfpachters

Wat betekent de huidige situatie voor de erfpachters

Erfpachters zitten in de knel. Zowel het herzieningsvoorstel als de huidige mogelijkheid tot afkoop zijn zodanig hoog en onredelijk, dat deze geen optie zijn voor de 1.100 erfpachters. Voor de hele groep geldt dat de voorstellen van de gemeente hardvochtig uitpakken: hoge jaarlijkse canon die elk jaar stijgt en een elk jaar stijgende afkoopsom. De woning waar deze erfpachters wonen wordt voor hen onbetaalbaar en ook onverkoopbaar tegen een redelijke prijs. De erfpachters voor wie het einde tijdvak van 50 jaar nog verder weg is, zijn tot die tijd aangewezen op een onvoorspelbare, te dure en steeds stijgende conversieregeling. Het veroorzaakt langdurige stress, onzekerheid en paniek bij de groep van 1.100.

De gemeente heeft de voorstellen juridisch en financieel laten toetsen. Wat ons opvalt is dat de gemeente ***niet*** heeft getoetst of het herzieningsvoorstel aan de wensen en opmerkingen van erfpachters tegemoetkomt. We geven een aantal hieronder weer.

Reacties erfpachters, zoals opgenomen in de door de gemeente opgestelde 'concept inhoudelijke toelichting Herziening erfpacht einde tijdvak' van 6 december 2023: zorgen, wensen en vragen die vanuit erfpachters zijn gedeeld:

1. De zorg wat de gewijzigde voorwaarden concreet voor de erfpachter betekenen.
2. De zorg over de betaalbaarheid en de wens om voorspelbaarheid.
3. De wens dat de herziene voorwaarden redelijk en billijk zijn en op een zorgvuldige manier tot stand zijn gekomen. En in het verlengde daarvan de wens om een betrouwbare overheid.
..
5. De wens om de voorwaarden meer aan te laten sluiten bij de AV 1989.
..
8. De wens om de erfpacht af te kunnen kopen en alsnog gebruik te kunnen maken van de Conversieregeling Erfpacht 2017.

Uit de brieven die SEBU op 28 december 2023 en op 15 augustus jl. naar het college van B&W heeft gestuurd:

Ons verzoek is dat wij met uw college in gesprek kunnen gaan hoe de erfpachters uit deze uitzichtloze situatie kunnen komen. Wij vragen een betaalbare en redelijke regeling (in het licht van het gemeentelijk beleid vanaf 1989), waarbij er rekening mee wordt gehouden dat het om een kleine groep erfpachters gaat die gevangen zit in een regeling die al ver over de houdbaarheidsdatum is en disproportionaliteit en ongelijkheid met zich meebrengt ten opzichte van alle andere huiseigenaren in de gemeente Utrecht. De erfpachters willen dat een einde komt aan deze Kafkaiaanse situatie.
Wij hebben het positieve nieuws gelezen over het effect van de opkoopbescherming in Utrecht - dat meer woningen naar starters gaan door het verbod voor beleggers. Wethouder De Vries van wonen geeft aan: '..het sluit aan bij ons uitgangspunt dat wonen geen verdienmodel mag zijn; het is een fundamenteel recht'. Wij roepen de gemeente op met deze blik naar de kleine groep erfpachters te kijken en zich ook voor hen naar zijn eigen uitgangspunten te gedragen en (met excuus voor de vergelijking) niet als de pandjesbaas die de gemeente uit Utrecht wil verbannen. Ook deze kleine groep erfpachters heeft recht op wonen en om niet te worden behandeld als een verdienmodel.

Een oplossing die erin voorziet

- dat de erfpacht redelijkheid en betaalbaar is
- dat erfpachters in hun huis kunnen blijven wonen en dus niet een zodanig hoge canon of afkoopsom moeten betalen dat dit niet meer mogelijk is
- dat de huizen van erfpachters verkoopbaar zijn tegen prijzen die niet gecorrigeerd worden voor de afkoopsommen van de erfpacht
- dat rekening wordt gehouden met de ongelijkheid van deze kleine groep met die van de erfpachters en het beleid van na 1989 en dat de ongelijkheid ofwel opgegeven wordt dan wel gemitigeerd
- dat gezien de historie de erfpachters op een betaalbare en redelijke wijze definitief van de erfpachtbetalingen af kunnen komen, snel dan wel door verloop van tijd.

SEBU ontvangt veel reacties van erfpachters, een aantal quotes uit deze reacties :

- *Het voelt letterlijk als het Zwaard van Damocles wat boven mijn hoofd hangt*
- *Nu hebben wij een aantal jaren geprobeerd te sparen, ik heb mijn enige pensioen afgekocht, dat was bijna 10.000 euro, en daarbij nog 5.000 opzij weten te leggen, door af te zien van uit eten te gaan en vakantie vijf jaar over te slaan. Nu wij weer bij de gemeente aanklopten blijkt de afkoopsom opeens 36.000 ipv 15.000 euro te zijn*
- *Het voelt bovendien best naar dat ik na ruim bijna 48 jaar wonen in Lunetten, letterlijk mijn huis 'uitgezet' dreig te worden, terwijl ik niets misdaan heb*
- *Wij kunnen, met onze huidige middelen en onder onze (huidige) situatie en omstandigheden, de Erfpacht niet vastklikken of afkopen, zonder ons huis in de verkoop te zetten*
- *Ik vraag mij steeds vaker af wat de gemeente Utrecht "bezielt" om dit zo te doen*
- *De gemeente Utrecht heeft een "tikkende tijdbom" onder de huizen van de Erfpachters die nog niet hebben afgekocht geplaatst*
- *Ik begrijp niet dat de gemeente dit van burgers kan vragen*
- *Erfpacht afkopen is onbetaalbaar. Erfpachtcanon betalen eveneens*
- *Begin 2019 konden wij de erfpacht afkopen voor 40.000 euro. Ik kon dat niet betalen. Nu, in 2024, bedraagt de erfpacht afkoopsom maar liefst 127.000 euro!!*
- *Alsof ik in een val ben gelopen van enorme extra kosten*
- *Als ik straks 3000 tot 4000 per jaar moet betalen, zal ik moeten verhuizen*
- *Ik ga er vanuit dat u zich kunt voorstellen wat zo'n bedrag betekent voor een gemiddeld huishouden in Overvecht*
- *Erfpachtmaterie gaat mijn pet ver te boven, ondanks mijn academische opleiding*
- *Mijn kinderen hebben al 1/3 van hun leven een moeder met erfpachtstress*
- *Als pensionado beschik ik niet over dat soort bedragen*

Wij hebben enkele voorbeelden van het financiële effect van het herzieningsvoorstel in cijfers in een overzicht gezet:

Doorrekening voorliggend herzieningsvoorstel voor zowel AB74 als AB83, vergelijk met het conversieaanbod van 2017

	Tussenwoning	Appartement	Tussenwoning	Tussenwoning
WOZ waarde 2023	492.000	250.000	632.000	817.000
Voorwaarden	AB74	AB74	AB83	AB74
Jaar einde tijdvak	2027	2028	2040	2027
Verwacht aanbod einde tijdvak volgens voorstel herziening AB74				
Afkoopsom	203.344 (elk jaar daarna +2%)	49.863 (elk jaar daarna +2%)	908.413 (obv 10% stijging per jaar) 433.064 (obv 5% stijging per jaar) (elk jaar daarna +2%)	361.304 (elk jaar daarna +2%)
Jaarlijkse canon	5.185 (elk jaar daarna +2%)	1.271 (elk jaar daarna +2%)	23.165 (obv 10% WOZ-stijging per jaar) 11.043 (obv 5% WOZ-stijging per jaar) (elk jaar daarna +2%)	9.213 (elk jaar daarna +2%)
Huidige canon (2024)	1.577	858	11	3.942
Conversie aanbod 2017				
Afkoopsom	52.151	17.612	29.642	137.273
Vastklik-canon	2.068	881	1.482	6.864

Zoals naast eerder uit de grafiek ook uit deze tabel blijkt, ontstaan afkoopsommen en canons die onwerkelijk zijn.
De wijze van waardering brengt met zich mee dat aan de erfpachters een afkoopsom wordt gevraagd die kan oplopen tot 1/3 van de actuele WOZ-waarde na afloop tijdvak. Met een jaarlijkse verhoging van 2%. Dit is onbetaalbaar en onredelijk. Van deze groep van 1.100 erfpachters kan niet gevraagd en verwacht worden dat zij afkoopbedragen zoals de gemeente die berekent afdragen aan de gemeente. Naast de onredelijkheid van de bedragen is het voor de meesten ook niet op te brengen. Wie kan een dergelijke afkoopsom bijlenen en bekostigen? Waar moet dit geld vandaan komen? Er moet wel opnieuw betaald worden maar er komt geen nieuw onderpand want er wordt niets geleverd.
Waarom zou iemand die eerdere conversie regelingen niet kon betalen de herziening nu wel kunnen betalen?

Problemen die ontstaan:

- de bedragen stijgen oplopend ten opzichte van de afkoopsom/canon bij einde tijdvak (waarbij de canon oploopt tot >7% van de afkoopsom bij einde tijdvak)
- we merken dat vooral ook oudere mensen in de problemen komen. Zij gaan immers in de toekomst in inkomsten achteruit (pensioen, AOW)
- erfpachters kunnen niet meer in hun huis investeren/verduurzamen
- erfpachters die de canon niet meer op kunnen brengen zullen hun huis moeten verkopen
- de onvoorziene prijsstijgingen door onder andere de wooncrisis worden geheel op de erfpachters afgewenteld
- de huizen van de erfpachters worden met verlies verkocht en erfpachters kunnen niet meer een gelijkwaardig huis terug kopen in hun vertrouwde omgeving
- er wordt geen rekening mee gehouden dat de groep van 1.100 een restgroep van 3% is. De gemeente hanteert een wijzigingsvoorstel alsof deze groep voor de eerste keer erfpachtvoorwaarden krijgt en alsof deze groep op het punt staat een nieuw huis te kopen op erfpachtgrond. Deze groep heeft echter deze fase al een keer gehad. Voor hun woningen is al een keer de grondwaarde betaald, zijn hypotheken afgesloten, er is spaargeld in gestoken.
- geen rekening wordt gehouden met situaties als recessie: de canon en afkoopsom stijgen eeuwigdurend door
- voor de groep erfpachters is op dit moment niet zeker hoe hoog de bedragen zullen zijn na afloop van de 50-jaarstermijn. Hoe verder die weg ligt, hoe onzekerder die zijn
- deze groep heeft in het verleden geen gebruik gemaakt van enige conversieregeling. Vaak omdat dit niet kon.
- de gemeente past geen enkele verzachting toe op deze groep terwijl deze oude contracten sinds 1989 niet meer uitgegeven worden

De groep blijft in een uitzonderingspositie zitten met als enige huiseigenaren in Utrecht jaarlijks stijgende zeer hoge afkoopsom en canon. De erfpachters met een voortdurend erfpachtrecht onder de AB74 die jaarlijkse canon betalen zijn, in vergelijking met de erfpachters die een eeuwigdurend erfpachtrecht onder de AB89 hebben, tot heden financieel reeds zeer zwaar belast. Zij hebben aldus een zeer omvangrijke bijdrage geleverd aan de gemeentekas. De canon die voor hun erfpachtrechten zijn vastgesteld zijn bepaald op 8 tot 10% van de toenmalige grondwaarde. Deze canon is bij de periodieke 10 jaarlijkse canonherziening slechts hoger geworden. Indien de gemeente ten tijde van uitgifte de grond niet in voortdurende erfpacht zou hebben uitgegeven (let wel: de erfpachters hadden geen andere keus), maar hebben verkocht of in eeuwig durend erfpacht zou hebben uitgegeven, dan hadden de erfpachters slechts de financieringslasten daarvan gedragen. Zij zouden de rente over de lening voor de aankoop of afkoop hebben moeten betalen. Het moge duidelijk zijn dat die rente niet steeds op 8 tot 10% zou hebben gelegen maar beduidend lager. Een rentepercentage van 8 tot 10% kunnen wij ons heden ten dagen nauwelijks meer voorstellen. De rentelast bij een hypotheek zou dus sterk zijn afgenomen, terwijl de canonlast als gevolg van het voortdurende erfpachtrecht slechts is toegenomen.

Daar staat tegenover dat de gemeente, indien zij de grond had verkocht of in eeuwigdurende erfpacht zou hebben uitgegeven, over de aldus verkregen bedragen nimmer een rendement had kunnen verkrijgen dat ook maar in de buurt komt van de canon die zij inmiddels feitelijk van de erfpachters heeft ontvangen. De opbrengst van de voortdurende erfpachtrechten voor de gemeentekas is daarmee, zelfs zonder verhoging van de canon, exceptioneel hoog. Geen enkele andere gangbare investering zou een dergelijk rendement hebben opgebracht.

De erfpachters zijn dus ten opzichte van andere vergelijkbare gebruikssituaties van de grond zeer zwaar belast en de gemeente heeft de afgelopen decennia een zeer hoge opbrengst op haar grond gegenereerd. **Daar wordt geen rekening mee gehouden in het herzieningsvoorstel.**
De voorgestelde herziening doorstaat de toets aan de wensen van de erfpachters niet

Hardvochtige effecten van regelgeving

Voor rijksregelingen heeft de Tweede Kamer op 26 januari 2021 een motie van het lid Omtzigt (35510, nr. 13) aangenomen waarin wordt gevraagd om een onafhankelijk onderzoek met als doel een doorlichting van wetten en regelingen waar hetzij de wet, hetzij de uitvoering van de wet door de overheid hardvochtige effecten heeft op groepen burgers. Van een **hardvochtig effect** is volgens het naar aanleiding van de motie ingestelde onderzoek sprake wanneer het leven van (groepen) burgers door het handelen van de overheid (potentieel) wordt ontwricht. Overheidshandelen gaat hierbij zowel om (stapeling van) wet- en regelgeving als om de uitvoering hiervan. Wanneer hardvochtige effecten optreden, worden burgers veelal in hun bestaanszekerheid aangetast. Ook kunnen burgers op andere levensdomeinen ernstig in de problemen raken, bijvoorbeeld op het vlak van (geestelijke) gezondheid, werk, wonen, of persoonlijke relaties. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat het bij hardvochtige effecten gaat om knelpunten die het leven van de burger op één of meerdere levensdomeinen ontwrichten en waarbij veelal sprake is van een aantasting van bestaanszekerheid. Aangezien het in de Grondwet is vastgelegd dat de overheid een beleid moet voeren, dat is gericht op de bestaanszekerheid van de bevolking en op spreiding van welvaart (Artikel 20 van de Grondwet), zou te allen tijde (periodiek) moeten worden nagegaan of het handelen van de overheid (potentieel) leidt tot het ontwrichten van het leven van burgers dan wel hen aantast in hun bestaanszekerheid (passages uit het *'eindrapport-hardvochtige- effecten, 20 juni 2022'*).

De gemeente heeft de voorgestelde regeling niet getoetst op hardvochtige effecten

Mensen ervaren stress, hebben gezondheidsklachten, zijn onzeker over hun woonsituatie, moeten grote bedragen betalen om onder deze situatie uit te komen, voelen zich aangetast in hun rechtszekerheid.
De hardvochtige uitwerking van de voorgestelde herziening is te wijten aan de combinatie van:

- een steeds duurder wordende conversieregeling waardoor mensen niet uit voortdurende erfpacht kunnen stappen
- de onvoorziene omstandigheid van buiten proportioneel gestegen huizenprijzen
- de elementen van het herzieningsvoorstel die uitgaan van die gestegen prijzen en geen substantiële verzachting daarop toepassen
- het niet rekening houden met de situatie dat het een restgroep erfpachters betreft met verouderde contracten. Deze contracten zouden nu niet meer afgesloten kunnen worden wegens strijd met het consumentenrecht. Maar de contracten worden wel als basis gebruikt voor de herzieningsregeling.

Wij kunnen niet anders dan concluderen dat het voorstel tot wijziging, gecombineerd met langdurige onzekerheid en steeds stijgende conversie(afkoop) bedragen, *voor een dusdanige ontwrichting zorgt dat het in de uitwerking als hardvochtig moet worden beschouwd.* De voorgestelde regeling heeft een effect dat niet bedoeld is en is daarmee niet in balans.

De gemeente Utrecht heeft een diversiteit aan populatie. Elk deel van de inwoners heeft zijn eigen problematiek. Ook de erfpachters. We doen een beroep op de zorgplicht van de gemeente.

Wij gaan ervan uit dat ook voor de restgroep erfpachters in redelijkheid en billijkheid gezamenlijk bekeken kan worden hoe een alternatieve regeling er uit kan zien.

III Toetsing van de elementen van het herzieningsvoorstel

Algemeen

Herzieningsvoorstel van de gemeente

Het herzieningsvoorstel houdt in dat na de 50-jaarstermijn de erfpacht verplicht wordt overgezet naar eeuwigdurende erfpacht.
De prijs hiervoor is een som en product van componenten/parameters

De afkoopsom/grondwaarde

1. De WOZ waarde op het moment van herziening, met een opslag (index) voor het aantal maanden dat afligt van de peildatum van de WOZ
2. De grondquote over de WOZ-waarde. Deze loopt voor appartementen en maisonnettes op naar 23,8% en voor tussenwoningen naar 33,3%, afhankelijk van de WOZ-waarde
3. Een afslag (depreciatie) van 10% van de op deze wijze geïndexeerde grondwaarde

De jaarlijkse canon

4. 2,55% over bepaalde grondwaarde
   Deze 2,55 is opgebouwd uit:
   - Gemiddelde rente BNG van 25 jaar, in juni 2024 was dat 3,45%
   - Inflatiecorrectie van – 2%
   - Opslag voor kosten en risico van 1,10%

Jaarlijkse stijging

Vanaf het moment van herziening wordt jaarlijks, eeuwigdurend, zowel de afkoopsom als de jaarlijkse canon met 2% inflatie verhoogd.

Met de jaarlijkse canons zal door de jaarlijkse stijging na 27,5 jaar de volledige grondwaarde zijn betaald.

De canons lopen echter tot in de eeuwigheid door, telkens 2% stijgend. Door de jaarlijkse stijging van 2% loopt dit percentage ten opzichte van de bij herziening vastgestelde grondwaarde drastisch op tot wel 7% na 50 jaar, eindeloos doorgroeiend.

Wat opvalt is dat de gemeente geen toets op de zogenaamde KNBV-criteria heeft uitgevoerd, die in de Handreiking erfpacht zijn opgenomen.

Per element

1. **De afkoopsom/grondwaarde**
   a. De WOZ waarde op het moment van herziening,
      Op zich kan een WOZ-waarde dienen als basis voor de bepaling van een grondwaarde. Maar dit moet altijd gezien worden in de context van andere elementen zoals de depreciatie. Om de hoge stijging van de huizenprijzen de afgelopen jaren niet allesbepalend te laten zijn, kan een andere grondslag worden genomen dan wel kunnen de andere elementen worden aangepast.
   b. De grondquote over de WOZ-waarde. Deze loopt voor appartementen en maisonnettes op naar 23,8% en voor tussenwoningen naar 33,3%, afhankelijk van de waarde
      De gemeente past de grondquote uit 2017 aan, aan de gestegen huizenprijzen

c. De depreciatie

Een vermindering van de afkoopprijs met 10% (in het voorstel van de gemeente) maakt de stijging van de afgelopen jaren niet goed. Met stijgingen in de stad Utrecht van meer dan 10% per jaar, betekent de depreciatie van 10% hooguit dat één jaar stijging niet wordt meegenomen. Dus alsof de WOZ-waarde niet per einde tijdvak wordt genomen maar die van een jaar eerder. De erfpachters zijn niet debet aan de woningcrisis, maar moeten wel daarvoor betalen

De depreciatie van 10% acht SEBU te laag. Uit het arrest van gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 20 januari 20092 blijkt dat de depreciatie bij stedelijke erfpacht in het algemeen tussen de 40 en 45% bedraagt. Pels Rijcken geeft in het advies aan de gemeente aan, dat een depreciatie afhankelijk van de situatie tussen de 25-45% ligt. Zij geven aan dat in het licht van eeuwigdurende erfpacht een relatief laag percentage op zijn plaats ligt. In de bandbreedte 25-45% ligt depreciatie dan in ieder geval op tenminste 25%. De gemeente heeft geen taxatierapporten op laten stellen voor een analyse hoever ze van de werkelijke waarde afliggen met de gehanteerde methode.

2. De jaarlijkse canon

2,55% over de geïndexeerde grondwaarde

Deze 2,55 is opgebouwd uit:

- Gemiddelde rente BNG van 25 jaar, in juni 2024 was dat 3,45%
- Inflatiecorrectie van – 2%
- Opslag voor kosten en risico van 1,10%

a. BNG-percentage

Het BNG percentage is gebaseerd op de financieringskosten die een gemeente maakt voor grond. Bij deze herziening is er echter geen sprake van financieringskosten. De grond is al lang geleden uitgegeven en de initiële grondwaarde is al door de betaling van canon of door 50-jarige afkoop in de gemeentekas gevloeid. SEBU vraagt zich daarom af hoe de gemeente komt tot deze factor

b. opslag kosten en risico

Het risicodeel in de rente is gebaseerd op het verhaalsrisico van het geleende bedrag en/of de rente. Bij erfpacht blijft de grond en dus ook de grondwaarde eigendom van de gemeente, zodat er geen verhaalsrisico bestaat voor de grondwaarde. Voor een risico-opslag is dus geen reden. Daarnaast kan de canon, indien deze niet wordt voldaan, middels artikel 5:87 lid 2 BW worden verhaald op de waarde van de gehele zaak. De gemeente heeft middels dit artikel aldus de sterkst mogelijke verhaalspositie. Zij heeft niet slechts verhaal op de door haar uitgegeven grond, maar evengoed op de door de erfpachter bekostigde (en aan hem in economische eigendom toebehorende) opstal. Voor wat betreft het kostendeel kan dat op een redelijk, met de werkelijke kosten overeenstemmend bedrag worden gesteld. Dat is bij voorkeur een vast bedrag, los van de canon. Dat betekent dat het geen onderdeel uitmaakt van het canonpercentage. Het kostendeel zal immers voor een erfpachtrecht met een hoge canon niet hoger zijn dan voor een erfpachtrecht met een lage canon. In beide gevallen dient de canon te worden geïnd en administratief bijgehouden. De daarvoor benodigde handelingen zijn niet afhankelijk van de hoogte van de canon.

De gemeente heeft nergens de opslag van 1,1% onderbouwd, ook niet na vragen onzerzijds.

Hoewel er dus geen enkele feitelijke onderbouwing is voor deze opslag, maakt deze wel **43%** uit van het canonpercentage!

3. Jaarlijkse stijging

Vanaf het moment van herziening wordt jaarlijks, eeuwigdurend, zowel de afkoopsom met 2% verhoogd als de jaarlijkse canon.

Door de jaarlijkse stijging van 2% loopt dit percentage ten opzichte van de bij herziening vastgestelde grondwaarde drastisch op tot wel 7% na 50 jaar, eindeloos doorgroeiend. Er is geen mogelijkheid van verlaging als de situatie daarom vraagt, zoals een recessie. Het maakt de canon en de afkoopwaarde steeds onbetaalbaarder.

Dit doet geen recht aan de situatie dat het een herziening na 50 jaar betreft en niet gaat om initiële uitgifte. Bij initiële uitgifte wordt eenmalig de grondwaarde bepaald en verandert daarna niet meer. Bij voortdurende erfpacht wordt na 50 jaar de grondwaarde nogmaals bepaald door de gemeente en daarmee nogmaals betaald door de erfpachter. Zoals al opgemerkt zal na 27,5 jaar de nieuw vastgestelde grondwaarde opnieuw zijn betaald met de jaarlijkse canon. Deze restgroep betaalt dus niet 2x maar vele malen de grondwaarde. Het is een onevenredig groot nadeel dat deze restgroep treft. Dit kan de gemeente in redelijkheid niet van deze groep vragen.

IV Alternatieve voorstellen

Algemeen

In principe is het redelijk als de erfpachters op gelijke wijze behandeld worden als de erfpachters die vanaf 1989 een eeuwigdurend erfpachtrecht hebben gekregen. Dat zou meebrengen dat als grondslag voor de canonherziening de waarde van de betreffende erfpachtzaak in 1989 wordt gekozen en dat deze waarde slechts wordt geïndexeerd. Met die indexatie dient dan in het canonpercentage wel rekening te worden gehouden.

SEBU accepteert echter dat een marktconforme meerwaarde van de grond moet worden betaald. Daarbij zou de huidige of dan (bij einde tijdvak) markconforme grondwaarde in principe verrekend moeten worden met de waarde van wat al door de erfpachters is betaald.

Zo ontvangt de gemeente daadwerkelijk een vergoeding voor de meerwaarde opgebouwd tussen initiële uitgifte en afkoop. SEBU is zich ervan bewust dat alleen de meerwaarde incasseren mogelijk politiek niet haalbaar is.

Het gaat er uiteindelijk om dat een evenwicht gevonden moet worden tussen wat de gemeente als rendement wil halen en wat voor de erfpachters redelijke en betaalbare bedragen zijn. Waarbij de gehele context in ogenschouw wordt genomen en niet alleen wat juridisch haalbaar zou zijn voor de gemeente.

Erfpachters hebben behoefte aan zekerheid en aan bedragen die niet meer kunnen veranderen door verloop van de tijd.
In de raadsbief van 28 december 2023 geeft de gemeente aan dat erfpachters aangeven behoefte te hebben aan een inkeerregeling op de conversieregeling 2017.

Daarom wil SEBU de gemeente vragen om te kijken naar een inkeerregeling.

SEBU denkt aan de volgende elementen:

- Afkoopsom en canon staan vast en zijn onveranderlijk
- Zij gaan in bij einde tijdvak, zowel voor AV74 als voor AV83
- Uitgangspunt van de inkeerregeling is 2017
  2017 was het kanteljaar, waarbij een conversieregeling werd geïntroduceerd die uitgaat van de jaarlijkse WOZ-waarde. Hierdoor konden mensen die toen al niet konden vastklikken of afkopen in de latere jaren al helemaal niet meer afkopen.
  2017 is ook het jaar waarin de prijsstijgingen van de huizen al was begonnen maar daarna stijl omhoog liep. Met 2017 als uitgangspunt krijgt de gemeente een deel van de prijsstijgingen, maar kan de stijle curve voor de erfpachters worden verzacht. De waarden van 2017 zijn voor iedereen bekend en staan vast. Dat geeft zekerheid voor de erfpachters en de gemeente
- De inkeerregeling geldt als een kader, een maximum, voor de toekomst. Voorstellen later in de tijd die voor de erfpachters voordeliger zijn kunnen altijd worden voorgesteld door de gemeente

Wij durven aan te nemen dat hier begrotingstechnisch ruimte voor kan bestaan. In de toelichting van de gemeente bij het herzieningsvoorstel (Herziening Erfpacht Einde Tijdvak, Inhoudelijke toelichting, 11 oktober 2024, versie 11847914) geeft de gemeente namelijk aan:

De opbrengsten uit de ontvangen canon maken onderdeel uit van de jaarlijkse inkomsten van de gemeente en hebben als zodanig een plaats in de jaarlijkse financiële verantwoording. De bestaande erfpachtrechten vormen de basis voor de raming van het meerjarenbeeld. De gemeente verwacht over het geheel en gemiddeld genomen een redelijke ontwikkeling van de nieuwe canon. Door de herzieningen over de komende jaren zullen de canoninkomsten in die komende jaren een stijgende trend tonen als gevolg van aangepaste erfpachtvoorwaarden, maar zijn te onzeker om al op begroot te worden.

Conclusie

SEBU doet een beroep op de gemeente om in gezamenlijkheid te zoeken naar een redelijke en betaalbare oplossing voor de restgroep.

Waarbij de oplossing erin voorziet:

1. dat de erfpacht redelijk in prijs en betaalbaar is
2. *geen* eeuwig stijgende canon en afkoopsommen
3. dat erfpachters in hun huis kunnen blijven wonen
4. dat erfpachters hun woning kunnen onderhouden en verduurzamen
5. dat de door de wooncrisis versterkte onvoorziene prijsstijgingen sinds 2015/2017 niet op de erfpachters worden afgewenteld
6. dat de huizen van erfpachters verkoopbaar blijven zonder veel verschil in prijs met afgekochte huizen of huizen in eigendom
7. dat rekening wordt gehouden met het feit dat het een restgroep erfpachters is van 3% die de grondwaarde al hebben betaald. Alle andere erfpachters en eigenaren hebben deze slechts 1x hoeven te betalen en dat geldt ook voor toekomstige uit te geven erfpacht. De restgroep van 3% wordt onevenredig zwaar belast en draagt onevenredig veel bij aan de gemeentekas
8. daarnaast: zekerheid naar voren halen voor zowel AV74 als AV83

Bijlagen

1. SEBU - Reactie op het voorstel herziening AB74 oktober 2024
2. De informatie die SEBU heeft gedeeld bij de Marktkraam gemeenteraad 14 november 2024
3. Brief SEBU aan college B&W van 28 december 2023
4. Brief SEBU aan college B&W van 15 augustus 2024

// Bijlage F. SEBU - Reactie op het voorstel herziening AB74 oktober 2024 d.d. 5 december 2024 (19 pagina's)

SEBU - Reactie op het voorstel herziening AB74 oktober 2024

Inleiding

De Gemeente Utrecht heeft een herzieningsvoorstel voorgelegd aan de inwoners die hun erfpacht (nog) niet hebben afgekocht of vastgeklikt. Dit voorstel is een vervolgstap in een jarenlang proces, dat het laatste jaar ook geplaatst wordt tegen de achtergrond van het opnieuw invoeren van erfpacht als principiële inkomstenbron voor de gemeente.

De kern van onze reactie is dat het voorliggende voorstel in zijn uitwerking onacceptabel en dramatisch hoog is, zowel qua afkoopsom als qua canonbetalingen. Het brengt de restgroep erfpachters nog verder in de problemen. Het voorstel gaat volledig voorbij aan de wanhoop en financiële misère waarin honderden burgers van Utrecht nu door de eigen gemeente worden gebracht. Met alle respect voor politieke uitgangspunten, juridische werkelijkheden en bestuurlijke integriteit: als de uitwerking daarvan burgers zodanig hardvochtig en schrijnend treft, doen we iets niet goed met elkaar.

In dit document wordt stap voor stap de verschillende aspecten van de ontstane situatie beschreven

Inhoud

Inleiding 1

Inhoud 2

1 Samenvatting 3

2 Wat willen wij bereiken voor erfpachters 3

3 Wat we meenemen 4

3.1 Gemeente doet een uitspraak over de opbrengsten uit erfpacht 4

3.2 Gemeente wil van de restgroep een ‘meerwaarde’ voor de grond ontvangen 4

3.3 Gemeente laat het risico over claims van erfpachters die hebben geconverteerd toetsen 4

3.4 Erfpachters verzoeken om ‘inkeerregeling’ conversie 2017 (raadsbrief herziening) 5

3.5 Zekerheid van de herziening naar voren halen voor zowel AV74 als AV83 5

3.6 Wat we ervaren 5

3.6.1 Juridisch 5

3.6.2 Beweging landelijk 5

4 Kern van het probleem 6

4.1 Beperkte groep (3% = 1100 huishoudens in Utrecht) 6

4.2 Voortdurende erfpacht en ongelijkheid met andere erfpachters en eigenaren 6

4.3 Gekoppeld aan jaarlijkse WOZ-wijzigingen 6

5 Inzichten in het voorstel herziening AB74 8

5.1 Algemeen 8

5.1.1 Creëert onbetaalbaar wonen in plaats van betaalbaar wonen 8

5.1.2 Opnieuw grondwaarde betalen 8

5.1.3 1/3 van de dan geldende woning waarde 8

5.1.4 Beperkte groep bewoners (<3% van erfpachters) 8

5.1.5 Nooit voordeel 9

5.1.6 Open eind bepalingen 9

5.2 Specifiek voor voorstel herziening AB74 9

5.2.1 Geen voorspelbaarheid 9

5.2.2 Kosten en risico-opslag is erg hoog 9

5.2.3 Canonpercentage 2,55% loopt op tot >7% 10

5.2.4 Canonpercentage 2,55% lijkt lager door inflatiecorrectie 10

5.3 Inzichten in de uitwerking van het voorstel herziening AB74 11

5.3.1 Uitgewerkte voorbeelden, effecten van het herzieningsvoorstel en de conversieregeling 2017 11

5.3.2 Rekenmodel 16

6 Alternatieve oplossingen 18

6.1 Op basis van ‘meerwaarde’ 18

6.2 Een ‘inkeerregeling’ 18

1 Samenvatting

- Het voorstel herziening AB74 is van toepassing op een restgroep van ~1100 huishoudens
- Deze groep erfpachters hebben 'oude' contracten die sinds 1989 niet meer worden uitgegeven
- Er is grote ongelijkheid ontstaan tussen deze groep en de grote groep met huizen gebouwd na 1989
- Voor de hele groep geldt dat de voorstellen van de gemeente hardvochtig uitpakken: hoge jaarlijkse canon die elk jaar stijgt en een elk jaar stijgende afkoopsom.
- De woning waar deze erfpachters wonen wordt voor hen onbetaalbaar en ook onverkoopbaar tegen een redelijke prijs.
- De erfpachters voor wie het einde tijdvak van 50 jaar nog verder weg is, zijn tot die tijd aangewezen op een onvoorspelbare, te dure en steeds stijgende conversieregeling.
- Het veroorzaakt langdurige stress, onzekerheid en paniek bij de groep van 1.100.
- Er zijn mogelijkheden om te komen tot een aanvaardbare regeling, waarbij de bedragen vaststaan en voorspelbaar zijn en inkomsten voor de gemeente worden gewaarborgd.

SEBU doet een beroep op de gemeente om in gezamenlijkheid te zoeken naar een redelijke en betaalbare oplossing voor deze restgroep

2 Wat willen wij bereiken voor erfpachters

SEBU wil voor de 1.100 erfpachters een oplossing, die erin voorziet:

1. dat de erfpacht redelijk in prijs en betaalbaar is
2. *geen* eeuwig stijgende canon en afkoopsommen
3. dat erfpachters in hun huis kunnen blijven wonen
4. dat erfpachters hun woning kunnen onderhouden en verduurzamen
5. dat de door de wooncrisis versterkte onvoorziene prijsstijgingen sinds 2015/2017 niet op deze groep erfpachters worden afgewenteld
6. dat de huizen van erfpachters verkoopbaar blijven zonder veel verschil in prijs met afgekochte huizen of huizen in eigendom
7. dat rekening wordt gehouden met het feit dat het een restgroep erfpachters is van 3% die de grondprijs al hebben betaald. Alle andere erfpachters en eigenaren hebben deze slechts 1x hoeven te betalen en dat geldt ook voor toekomstige uit te geven erfpacht. De restgroep van 3% wordt onevenredig zwaar belast en draagt onevenredig veel bij aan de gemeentekas
8. daarnaast: zekerheid naar voren halen voor zowel AV74 als AV83

3 Wat we meenemen

3.1 Gemeente doet een uitspraak over de opbrengsten uit erfpacht

In de toelichting van de gemeente bij het herzieningsvoorstel (Herziening Erfpacht Einde Tijdvak, Inhoudelijke toelichting, 11 oktober 2024, versie 11847914), staat:
De opbrengsten uit de ontvangen canon maken onderdeel uit van de jaarlijkse inkomsten van de gemeente en hebben als zodanig een plaats in de jaarlijkse financiële verantwoording. De bestaande erfpachtrechten vormen de basis voor de raming van het meerjarenbeeld. De gemeente verwacht over het geheel en gemiddeld genomen een redelijke ontwikkeling van de nieuwe canon. Door de herzieningen over de komende jaren zullen de canoninkomsten in die komende jaren een stijgende trend tonen als gevolg van aangepaste erfpachtvoorwaarden, maar zijn te onzeker om al op begroot te worden

Uit de uitspraak van de gemeente leiden wij af, dat de ontwikkeling van een alternatieve (conversie)regeling niet op begrotingstechnische bezwaren hoeft te stuiten.

3.2 Gemeente wil van de restgroep een ‘meerwaarde’ voor de grond ontvangen

Het is onduidelijk om precies welke meerwaarde het gaat. De bepalingen AB74 en AB83 en de herziening AB74 gaan uit van aan het einde van het tijdvak opnieuw de volledige grondwaarde betalen. Dit lijkt veel meer dan de ‘meerwaarde’ van de grond. Op basis van de dan geldende volledige grondwaarde betalen behaald de gemeente extreem hoge rendementen op de erfpachtgrond waar deze rest groep huizen op staan.

Een alternatieve (conversie)regeling kan er rekening mee houden dat een meerwaarde aan de gemeente toe komt. Onderwerp van gesprek daarbij is welke meerwaarde de gemeente hierbij in gedachten heeft, mede gezien de hele context van de erfpachtsituatie zoals door ons geschetst.

3.3 Gemeente laat het risico over claims van erfpachters die hebben geconverteerd toetsen

De gemeente heeft bij Pels Rijcken het risico laten toetsen inzake claims van erfpachters die hebben geconverteerd.

Pels Rijcken stelt in het antwoord op vraag 8:
Uiteraard is het mogelijk dat erfpachters die hun erfpachtrecht op grond van de Conversieregeling Erfpacht 2017 al hebben geconverteerd bij de gemeente een vordering tot schadevergoeding kunnen indienen.

Ik verwacht echter niet dat de rechter een dergelijke vordering zal toewijzen.

De omstandigheid dat de nieuwe financiële uitgangspunten op onderdelen wellicht gunstiger zijn dan onder de Conversieregeling Erfpacht 2017 maakt niet dat een erfpachter dan dus ook recht heeft op vergoeding van schade. De erfpachter die een vordering tot schadevergoeding indient heeft er zelf voor gekozen om te converteren. De gemeente heeft de erfpachters daartoe niet gedwongen.

Uit dit antwoord leiden wij af dat een risico voor claims geen beletsel zal hoeven vormen voor het ontwikkelen van een alternatief (conversie) voorstel.

3.4 Erfpachters verzoeken om ‘inkeerregeling’ conversie 2017 (raadsbrief herziening)

In de raadsbief van – december 2023 geeft de gemeente aan dat erfpachters geregeld aangeven behoefte te hebben aan een inkeerregeling op de conversieregeling 2017. Daarom wil SEBU de gemeente vragen om te kijken naar een inkeerregeling.

Een alternatieve (conversie)regeling kan hieraan tegemoetkomen.

3.5 Zekerheid van de herziening naar voren halen voor zowel AV74 als AV83

Erfpachters hebben behoefte aan zekerheid en aan bedragen die niet meer kunnen veranderen door verloop van de tijd. Het huidige voorstel van de gemeente geeft veel onzekerheid. Immers de WOZ-waarde, de grondquote en het canonpercentage staan niet vast en zijn volledig afhankelijk van toekomstige ontwikkelingen in de markt. Erfpachters kunnen zich moeilijk of helemaal niet voorbereiden op dat wat er komen gaat. Zeker niet als je nu al niet instaat bent om de huidige afkoopsom te betalen.

Een alternatieve (conversie)regeling kan hieraan tegemoetkomen.

3.6 Wat we ervaren

3.6.1 Juridisch

Erfpachters ervaren weinig juridische bescherming terwijl ze als rest groep geconfronteerd worden met enorme financiele consequenties van oude contracten die na 1989 al niet meer zijn afgesloten en ook niet meer in die vorm zullen mogen worden afgesloten in de toekomst omdat ze niet voldoen aan de uitgangspunten als voor complexe finaciele producten beschreven door de AFM.

3.6.2 Beweging landelijk

In de landelijke politiek is een discussie ontstaan over de noodzaak voor nieuwe wetgeving waarbij voortdurende erfpacht niet meer mogelijk zal zijn. In de tweede kamer worden voorberidingen getroffen voor een initiatiefwet Betaalbare Erfpacht.

Wat opvalt is dat de gemeente geen toets op de zogenaamde KNVB-criteria heeft uitgevoerd, die in de Handreiking erfpacht is opgenomen.

4 Kern van het probleem

4.1 Beperkte groep (3% = 1100 huishoudens in Utrecht)

In een beperkte periode gedurende de jaren 1974-1990 heeft de gemeente Utrecht gronden voor nieuwbouw uitgegeven onder voortdurende erfpacht. Onder de AV74 werd op basis van de grondprijs jaarlijkse canon berekend, voor een periode van 50 jaar. Onder de AV83 werd de grondprijs afgekocht voor 50 jaar, tegen de dan geldende volledige grondprijs. In deze voortdurende erfpact contracten staat dat na afloop van de periode van 50 jaar opnieuw de dan geldende grondwaarde moet worden betaald.

Met de invoering van eeuwigdurende erfpacht in 1989 is van het meerdere keren betalen voor dezelfde grond afgestapt. Met AV89 werd vanaf dan bij uitgifte de erfpacht eeuwigdurend afgekocht tegen eenmalig de grondwaarde (zoals bijvoorbeeld in Leidsche Rijn). Vanaf 2015 heeft de gemeente het erfpachtsysteem helemaal verlaten en werd grond uitgegeven in eigendom. In 2024 heeft de gemeente nieuw grondbeleid vastgesteld en besloten om opnieuw eeuwigdurende erfpacht in te voeren volgens AV1989.

De periode van voortdurende erfpacht is een relatief korte van ongeveer 15 jaar geweest. Het betreft woningen in wijken als Lunetten en Rijnsweerd (woonerven en maisonnettes), stadsvernieuwing, Overvecht, Oostraven, Welgelegen. Het gaat om appartementen, maisonnettes en tussenwoningen.

Op dit moment hebben nog 1100 huishoudens die oude contracten die verplichten tot het meerdere keren betalen voor dezelfde grond. Dit is maar 3% van het totaal aantal huishoudens op erfpachtgrond in utrecht.

4.2 Voortdurende erfpacht en ongelijkheid met andere erfpachters en eigenaren

Het kenmerk van voortdurende erfpacht is, dat na vastgestelde herzieningsperioden (in Utrecht 50 jaar) opnieuw erfpachtcanon wordt vastgesteld door de gemeente naar de dan geldende grondprijs. De erfpachters moeten meerdere keren betalen voor dezelfde grond. De gemeente maakt hierdoor een extreem hoog rendement op de erfpachtgrond waar deze rest groep huizen (3%) op staan terwijl de bewoners die na 1989 hun huis hebben op erfpachtgrond hebben gekocht daarvoor ooit maar 1x de grondwaarde hebben betaald.

In de AV74 en AV83 staan geen duidelijke aanwijzingen hoe de herziening na 50 jaar eruit moet zien. Er bestaan geen specifieke wettelijke bepalingen waaraan herziening van erfpacht moet voldoen, noch is er een instituut dat toeziet op wijzigingsbepalingen. De gemeente mag na 50 jaar ook besluiten dat de erfpacht stopt. Hierdoor zouden deze groep erfpachters in de een gelijke positie worden gebracht als de erfpachters die maar 1x de grondwaarde hebben hoeven te betalen.

4.3 Gekoppeld aan jaarlijkse WOZ-wijzigingen

Met de conversieregeling 2017 is een trendbreuk ontstaan en stijgen de afkoopsommen en canons exponentieel.

In eerdere conversieregelingen bepaalde de gemeente de afkoopsom op basis van taxatie (1989-2003) van de grondwaarde minus al betaalde canon of later op basis van een eenmalige bepaalde afkoopsom voor de grondwaarde met een vaste jaarlijkse stijging en een afkoopsom voor nog te betalen canon tot einde van het tijdvak (2003-2017). Deze laatste zorgde al voor dermate hoge bedragen dat er na de introductieperiode vanaf 2004 tot 2017 nauwelijks gebruikt gemaakt is van deze conversie regeling 2003.

Met de conversieregeling 2017 heeft de gemeente hiermee gebroken. Elk jaar na 2017 wordt voor het conversiebedrag de grondwaarde bepaald op basis van de dan geldende WOZ-waarde. .De woningwaardes zijn vanaf 2015 met gemiddeld 10% gestegen. Dit heeft zich direct vertaald naar de huidige extreem hoge afkoopsommen en hoge vastklik canons. De gemeente maakt hierdoor een extreem hoog rendement op de erfpachtgrond waar deze rest groep huizen op staan.

De koppeling met toekomstige WOZ-waarden draagt bij aan de grote onzekerheid en onvoorspelbaarheid van de te betalen bedragen die verplicht worden aan het einde van het tijdvak volgens het voorstel herziening AB74.

5 Inzichten in het voorstel herziening AB74

Onderstaande statements hebben als doel inzicht te geven in het waarom het voorstel oktober 2024 Herziening AB74 in de uitwerking hardvochtig is en leidt tot schrijnende situaties.

5.1 Algemeen

5.1.1 Creëert onbetaalbaar wonen in plaats van betaalbaar wonen

Het huidige beleid van de gemeente is gericht op betaalbaar wonen in Utrecht. Door de stijgende woning prijzen is het wonen in Utrecht voor velen onbetaalbaar geworden. De gemeente streeft naar maatregelen om de betaalbaarheid te verbeteren.

Met het vasthouden voor deze rest groep aan de oude contracten jaagt de gemeente bewoners hun huis uit. Voor de hele groep geldt dat de voorstellen van de gemeente hardvochtig uitpakken: hoge jaarlijkse canon die elk jaar stijgt en een elk jaar stijgende afkoopsom. De woning waar deze erfpachters wonen wordt voor hen onbetaalbaar en ook onverkoopbaar tegen een redelijke prijs. De erfpachters voor wie het einde tijdvak van 50 jaar nog verder weg is, zijn tot die tijd aangewezen op een onvoorspelbare, te dure en steeds stijgende conversieregeling. Het veroorzaakt langdurige stress, onzekerheid en paniek bij de groep van 1.100.

5.1.2 Opnieuw grondwaarde betalen

Deze en alle eerdere conversieregelingen zijn gebaseerd op na einde eerste tijdvak **opnieuw de grondwaarde betalen**. De grondwaarde is door deze groep erfpachters met oude voortdurende erfpachtcontracten al minimaal eenmaal gestort in de gemeentekas. Inwoners van Utrecht in een huis dat na 1989 is gebouwd op erfpachtgrond betalen nooit meer dan 1x de initiële grondwaarde.

5.1.3 1/3 van de dan geldende woning waarde

De gemeente wil de meerwaarde van woningen incasseren, **ter waarde van 1/3 van de dan geldende waarde**. Waar moet dit geld vandaan komen? Er wordt immers niets geleverd door de gemeente, er is geen nieuw onderpand. Zonder onderpand geen financiering.

Daarnaast is het onbegrijpelijk hoe je ‘meerwaarde’ kan vertalen naar 1/3 van de waarde van je huis. 1/3 van je huis waarde is immers de dan geldende volledige grondwaarde. Er kan van pas over de meerwaarde incasseren gesproken worden als je het hebt over het financieel gemaakte verschil tussen de initiele grondwaarde en de huidige grondwaarde. Bijvoorbeeld: de huidige grondwaarde minus de initieel betaalde grondwaarde, berekend op basis van samengestelde rente.

5.1.4 Beperkte groep bewoners (<3% van erfpachters)

Bij een beperkte groep bewoners van ~1100 huishoudens met oude contracten die de gemeente al niet meer uitgeeft sinds 1989. Voortdurende erfpacht contracten die er ook nooit meer zullen komen onder andere omdat ze volgens de huidige inzichten niet voldoen aan de knvb-regels van de AFM en ook niet volgense de consumentenbescherming wetgeving die ten tijde van de uitgifte, onder voortdurende erfpacht in de jaren 70 en 80, er nog niet was.

>95% van de erfpachters hoeft maar ooit één keer de grondwaarde te betalen. Dat geldt ook voor toekomstig nieuw uit te geven erfpacht. Zie het nieuwe Grondbeleid Gemeente Utrecht 2024 waarin de AV 1989 opnieuw wordt ingevoerd.

5.1.5 Nooit voordeel

Voortdurende erfpacht heeft de bewoners nooit voordeel opgeleverd, in tegenstelling tot wat wel eens gedacht wordt. Erfpachters die volgens AV83 initieel al de volledige grondwaarde hebben betaald hebben geen voordeel ten opzichte van de erfpachters die na 1989 eeuwigdurend hebben afgekocht. Erfpachters die volgens AV74 jaarlijks canon hebben betaald hebben op basis van samengestelde rente al veel meer in de gemeente kas gestort dan de erfpachters die initieel de grondwaarde hebben betaald. Er is daarom niets te verzinnen waardoor erfpachters met de voortdurende erfpachtcontracten enig voordeel hebben gehad van deze contracten.

5.1.6 Open eind bepalingen

De AB74/83 zijn open-eind-bepalingen. Opnieuw de grondwaarde moeten betalen is een keus die de gemeente maakt en hoeft dus niet. Er bestaan geen specifieke wettelijke bepalingen waaraan herziening van erfpacht moet voldoen, noch is er een instituut dat toeziet op wijzigingsbepalingen. De gemeente mag na 50 jaar ook besluiten dat de erfpacht stopt. Hierdoor zouden deze groep erfpachters in de een gelijke positie worden gebracht als de erfpachters die maar 1x de grondwaarde hebben hoeven te betalen.

5.2 Specifiek voor voorstel herziening AB74

5.2.1 Geen voorspelbaarheid

Herziening AB74 geeft geen voorspelbaarheid en zorgt daarmee voor onzekerheid. De gemeente geeft aan dat de Herziening AB74 voorspelbaarheid geeft. Dit is volstrekt niet het geval want pas aan het einde van het tijdvak wordt duidelijk wat de financiële situatie daadwerkelijk wordt. Voor sommige erfpachters duurt het tot 20404 voor ze duidelijkheid krijgen over hun financiële situatie.

5.2.2 Kosten en risico-opslag is erg hoog

Het canonpercentage is extreem verhoogd doordat >40% is voor kosten en risico. Welke kosten maakt en welk risico loopt de gemeente? Dit kan om duizenden euro's per erfpachter per jaar gaan en dit is onverklaarbaar!

De gemeente heeft nergens de opslag van 1,1% onderbouwd, ook niet na vragen onzerzijds.

Hoewel er dus geen enkele feitelijke onderbouwing is voor deze opslag, maakt deze wel 43% uit van het canonpercentage!

Het risicodeel in de rente is gebaseerd op het verhaal risico van het geleende bedrag en/of de rente. Bij erfpacht blijft de grond en dus ook de grondwaarde eigendom van de gemeente, zodat er geen verhaal risico bestaat voor de grondwaarde. Voor een risico-opslag is dus geen reden. Daarnaast kan de canon, indien deze niet wordt voldaan, middels artikel 5:87 lid 2 BW worden verhaald op de waarde van de gehele zaak. De gemeente heeft middels dit artikel aldus de sterkst mogelijke verhaal positie. Zij heeft niet slechts verhaal op de door haar

uitgegeven grond, maar evengoed op de door de erfpachter bekostigde (en aan hem in economische eigendom toebehorende) opstal.

Voor wat betreft het kostendeel kan dat op een redelijk, met de werkelijke kosten overeenstemmend bedrag worden gesteld. Dat is bij voorkeur een vast bedrag, los van de canon. Dat betekent dat het geen onderdeel uitmaakt van het canonpercentage. Het kostendeel zal immers voor een erfpachtrecht met een hoge canon niet hoger zijn dan voor een erfpachtrecht met een lage canon. In beide gevallen dient de canon te worden geïnd en administratief bijgehouden. De daarvoor benodigde handelingen zijn niet afhankelijk van de hoogte van de canon en zou daarom niet onderdeel mogen zijn van het canonpercentage.

5.2.3 Canonpercentage 2,55% loopt op tot >7%

Het canonpercentage is aanvankelijk 2,55% lager, maar door de jaarlijkse 2% verhoging loopt dit percentage ten opzichte van de bij herziening vastgestelde grondwaarde drastisch op tot wel 7% na 50 jaar, eindeloos doorgroeiend.

Vanaf het moment van herziening wordt jaarlijks, eeuwigdurend, zowel de afkoopsom met 2% verhoogd als de jaarlijkse canon.

Door de jaarlijkse stijging van 2% loopt dit percentage ten opzichte van de bij herziening vastgestelde grondwaarde drastisch op tot wel 7% na 50 jaar, eindeloos doorgroeiend. Er is geen mogelijkheid van verlaging als de situatie daarom vraagt, zoals een recessie. Het maakt de canon en de afkoopwaarde steeds onbetaalbaarder.

Dit doet geen recht aan de situatie dat het een herziening na 50 jaar betreft en niet gaat om initiële uitgifte. Bij initiële uitgifte wordt eenmalig de grondwaarde bepaald en verandert daarna niet meer. Bij voortdurende erfpacht wordt na 50 jaar de grondwaarde nogmaals bepaald door de gemeente en daarmee nogmaals betaald door de erfpachter. Zoals al opgemerkt zal na 27,5 jaar de nieuw vastgestelde grondwaarde opnieuw zijn betaald met de jaarlijkse canon. Deze restgroep betaalt dus niet 2x maar vele malen de grondwaarde. Het is een onevenredig groot nadeel dat deze restgroep treft. Dit kan de gemeente in redelijkheid niet van deze groep vragen.

5.2.4 Canonpercentage 2,55% lijkt lager door inflatiecorrectie

Het canon percentage van 2,55% lijkt lager dan het is. Dat komt namelijk door de aftrek van het inflatiepercentage, zodat dat later elk jaar dat er weer bij opgeteld kan worden. Voor vergelijking met het canonpercentage in 2017 moet daarom het canonpercentage 4,55% gebruikt worden.

5.3 Inzichten in de uitwerking van het voorstel herziening AB74

In de volgende grafieken wordt getoond:

- De exponentiële ontwikkeling van afkoopsommen volgens de conversie regelingen sinds 1977
- De gemeente realiseert extreme rendementen bij erfpacht ten opzichte van de historische grondwaarde ontwikkeling

5.3.1 Uitgewerkte voorbeelden, effecten van het herzieningsvoorstel en de conversieregeling 2017

De gemeente kan erfpachters in individuele gevallen, ook desgevraagd, geen inzicht geven in de uitwerking van de herzieningsregeling.

Om voor onszelf en de erfpachters na te kunnen gaan wat de effecten zijn van het herzieningsvoorstel hebben wij een rekentool ontwikkeld en een aantal voorbeelden uitgewerkt. Omdat de erfpachters zolang ze nog geen herziene voorwaarden hebben zijn aangewezen op het conversievoorstel 2017 hebben we ook de consequenties hiervan uitgewerkt. Bij de rekentool zijn we uitgegaan van de gegevens zoals door de gemeente vastgesteld (conversieregeling) of voorgesteld. De variabele daarbij is de WOZ-waarde. Hiervoor hebben wij twee varianten uitgewerkt: een met een jaarlijkse stijging van 10% (de huidige situatie) en een met een jaarlijkse stijging van 5%.

Om een goed vergelijk te maken gaan de voorbeelden uit van dezelfde grond, hetzelfde huis alleen een ander bouwjaar.

Uit de voorbeelden blijkt de extreem grote financiële impact van de huidige conversie regeling 2017 en het voorstel herziening AB74.

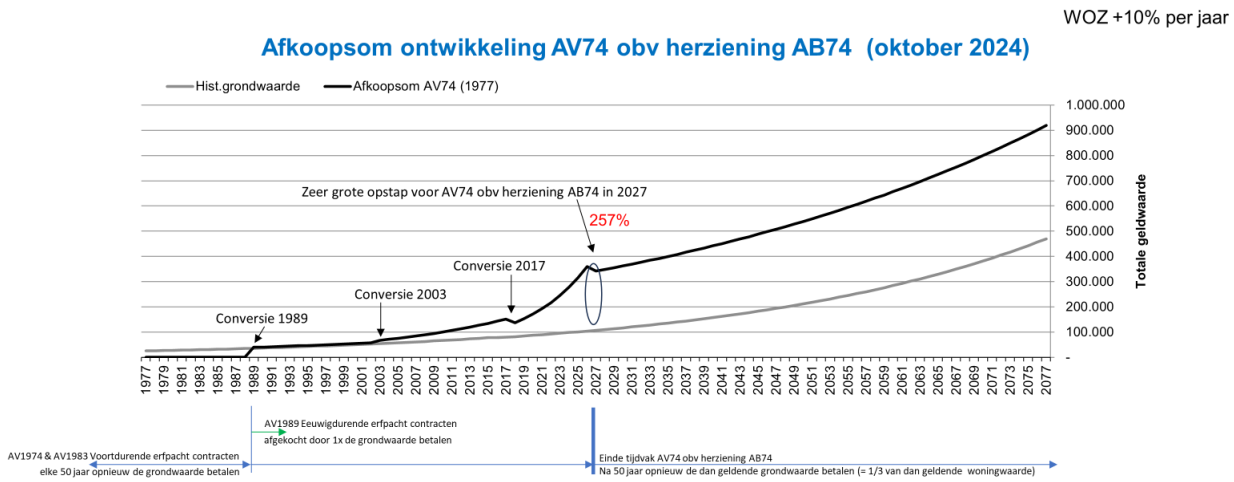
5.3.1.1 3 voorbeelden van de uitwerking op de afkoopsom

3 voorbeelden om de uitwerking op de afkoopsom volgens het voorstel herziening AB74 te illustreren

- 3 dezelfde woningen op dezelfde locatie alleen het bouwjaar en daarmee het einde tijdvak is anders.
- grondwaarde volgens conversie regelingen
- WOZ tbv conversie regeling 2017 in 2017 gelijk voor de drie woningen

Bouwjaar	Einde tijdvak	AV	Grondwaarde bij aanvang	Legenda
1977	2027	AV74	25.200	
1982	2032	AV74	29.214	
1990	2040	AV83	37.007	

De basis is een daadwerkelijk bestaand huis gebouwd in 1977. Voor de huizen gebouwd in 1982 en 1990 is rekening gehouden met een gemiddelde grondwaarde stijging.



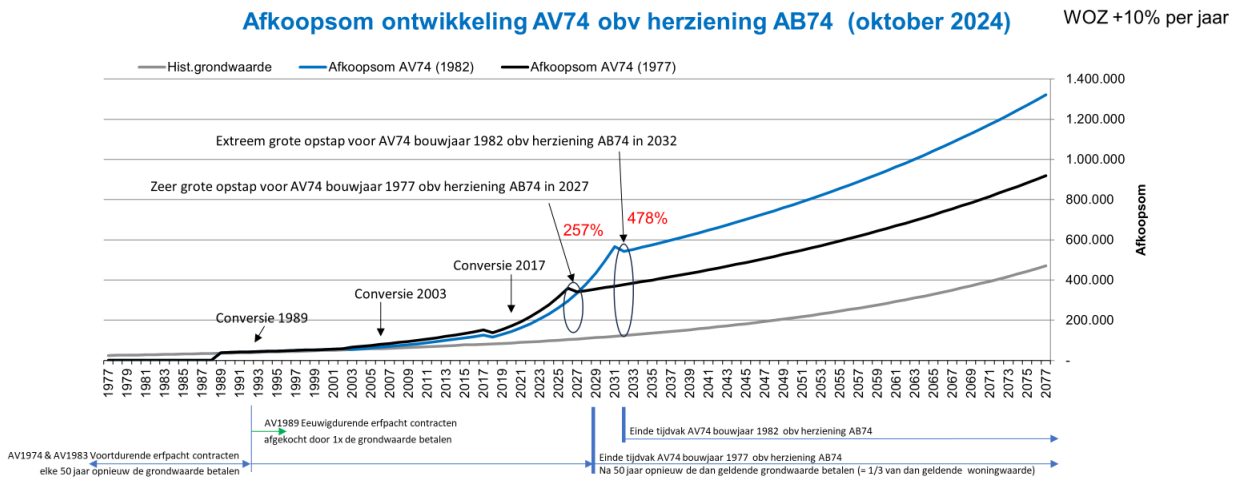
- *Conversieregelingen en herziening zijn gebaseerd op: na einde eerste tijdvak **opnieuw de grondwaarde betalen = 1/3 van woningwaarde***
- **Conversieregeling 1989**: Actuele grondwaarde +10% minus vooruit betaalde canon
- **Conversieregeling 2003**: Netto contante waarde van (((WOZ199 + 30% opslag) * grondquote) +3% per jaar tot 2027) + verschuldigde canon tot 2027)
- **Conversie regeling 2017**: Netto contante waarde van (WOZ * grondquote + verschuldigde canon tot 2027)
- **Herziening AB74** bij einde eerste tijdvak: (WOZ * grondquote - 10% depreciatie)

In bovenstaande grafiek is de afkoopsom volgens de diverse conversie regelingen bepaald voor het in 1977 gebouwde huis. Te zien is dat vanaf de introductie van de conversie regeling 2003 een sterkere stijging van de afkoopsom te zien is. Die stijging wordt na de introductieperiode van de conversie regeling 2017 nog veel steiler. En na het einde van het eerste tijdvak in 2027 volgt een stijging zoals vastgesteld in het voorstel herziening AB74. Omdat niemand in de toekomst kan kijken moet er, vergelijkbaar met een financieel product als een hypotheek, een aanname gedaan worden voor de WOZ-waardestijging tot einde van het tijdvak. Hiervoor wordt de gemiddelde stijging gebruikt zoals de gemeente die heeft toegepast voor het aanpassen van de grondquote tabel voor de afgelopen 7 jaar.

Zichtbaar is gemaakt dat de stijging vanaf de aanbiedingsperiode in 2017 tot het ingaan van de herziening AB74 aan het einde van het tijdvak van 50 jaar, **257%** is. Dit is vele malen hoger dan de inflatie of de loonstijgingen. Waar moeten erfpachters de gevraagde bedragen voor afkoop of jaarlijkse canon van betalen?

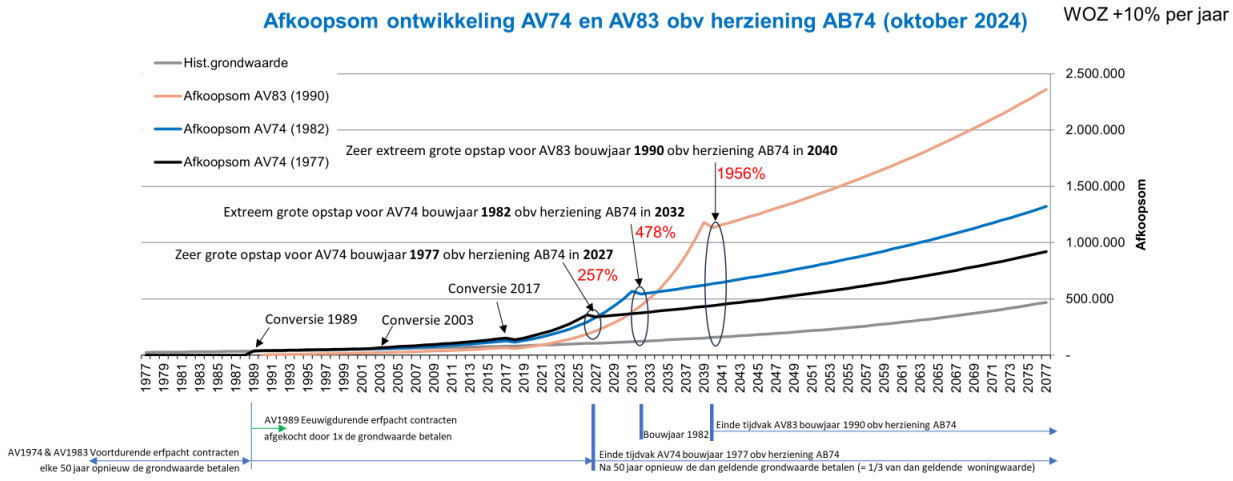
Daarnaast zijn de canon bedragen ook nog eens veel hoger dat de maximale canon zoals bepaald in de huidige AB74!

De conclusie moet zijn dat de op een volgende conversie regelingen tijdens de introductieperiode misschien iets gunstiger uitpakken dan de vorige regeling maar dat ze na de introductieperiode al snel heel veel slechter uitpakken en dat dat ook nooit stopt. Het opnieuw moeten betalen van de dan geldende grondwaarde na 50 jaar, zonder dat daar iets voor terug komt bv in de vorm van waardevermeerdering of nieuw onderpand voor leningen, zorgt voor extreme rendementen op deze grond voor de gemeente en daarmee voor extreme financiële consequenties voor deze erfpachters.



- *Conversieregelingen en herziening zijn gebaseerd op: na einde eerste tijdvak **opnieuw de grondwaarde betalen = 1/3 van woningwaarde***
- **Conversieregeling 1989**: Actuele grondwaarde +10% minus vooruit betaalde canon
- **Conversieregeling 2003**: NCW [discontering: 5%] van (((WOZ199 + 30% opslag) * grondquote) +3% per jaar tot 2027) + verschuldigde canon tot 2027)
- **Conversie regeling 2017**: NCW [discontering: 5%] van (WOZ * grondquote + verschuldigde canon tot 2027)
- **Herziening AB74** bij einde eerste tijdvak: (WOZ * grondquote - 10% depreciatie)

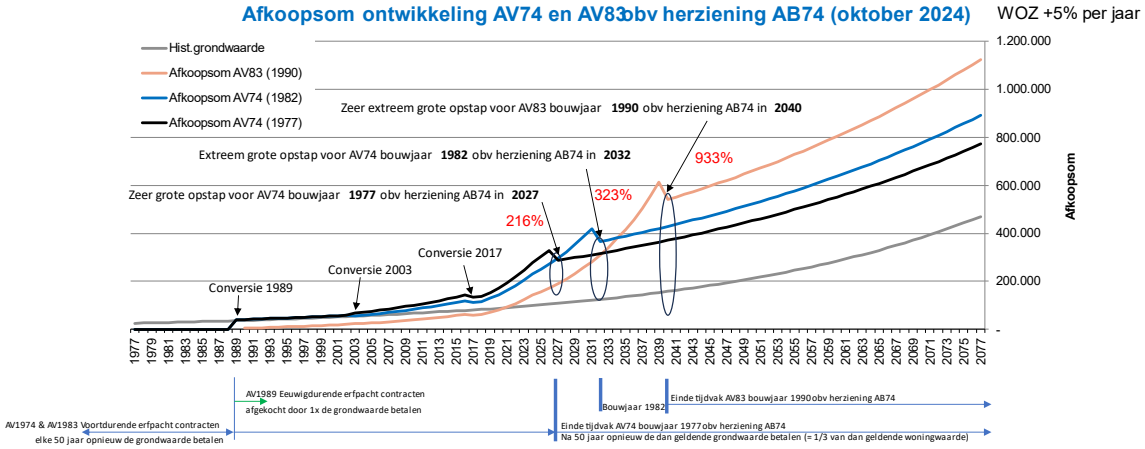
In bovenstaande grafiek is de ontwikkeling van de afkoopsom voor het 2de gelijke huis maar gebouwd in 1982 weergegeven met de blauwe lijn. Ondanks dat het huis maar 5 jaar later is gebouwd is het verschil met de afkoopsom in 2017 en de herziening in 2032 al opgelopen naar **478%**. Het wordt steeds onbetaalbaarder.



- *Conversieregelingen en herziening zijn gebaseerd op: na einde eerste tijdvak **opnieuw de grondwaarde betalen = 1/3 van woningwaarde***
- **Conversieregeling 1989**: Actuele grondwaarde +10% minus vooruit betaalde canon
- **Conversieregeling 2003**: NCW [discontering: 5%] van (((WOZ199 + 30% opslag) * grondquote) +3% per jaar tot 2027) + verschuldigde canon tot 2027)
- **Conversie regeling 2017**: NCW [discontering: 5%] van (WOZ * grondquote + verschuldigde canon tot 2027)
- **Herziening AB74** bij einde eerste tijdvak: (WOZ * grondquote - 10% depreciatie)

De onredelijkheid van het voorstel herziening AB74 wordt pas heef duidelijk in bovenstaande grafiek voor het 3de gelijke huis maar gebouwd in 1990 weergegeven met de oranje lijn. Ondanks dat het huis maar 13 jaar later

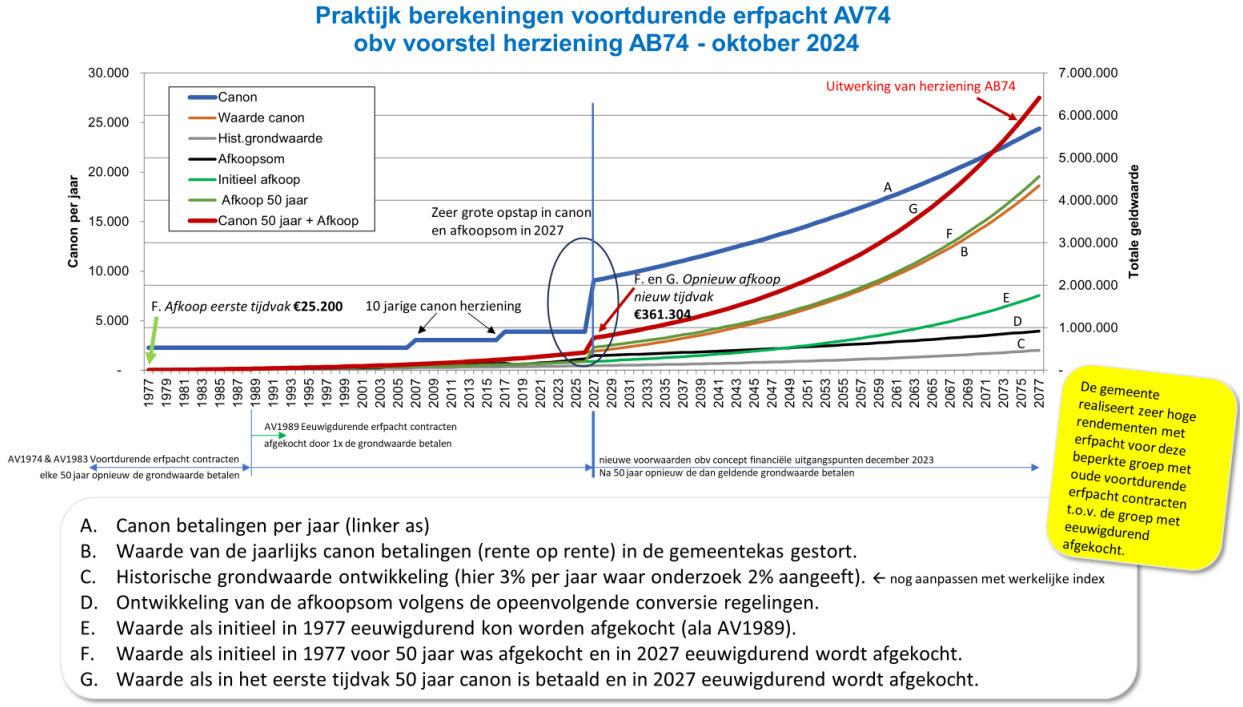
is gebouwd is het verschil met de afkoopsom in 2017 en de herziening in 2040 al opgelopen naar **1956%!!!** Nog steeds gaat het om bedragen die betaald moeten worden maar waar geen nieuwe waarde of onderpand voor terug komt. Het voorstel herziening AB74 lijkt zoals het gepresenteerd wordt door de gemeente misschien wel redelijk voor de hele korte termijn maar voor de iets langere termijn wordt steeds onvoorspelbaarder en onbetaalbaarder.



- *Conversieregelingen en herziening zijn gebaseerd op: na einde eerste tijdvak* ***opnieuw de grondwaarde betalen = 1/3 van woningwaarde***
- **Conversieregeling 1989** Actuele grondwaarde +10% minus vooruit betaalde canon
- **Conversieregeling 2003** NCW [discontering: 5%] van (((WOZ199 + 30% opslag) * grondquote) +3% per jaar tot 2027) + verschuldigde canon tot 2027)
- **Conversie regeling 2017** NCW [discontering: 5%] van (WOZ * grondquote + verschuldigde canon tot 2027)
- **Herziening AB74** bij einde eerste tijdvak: (WOZ * grondquote - 10% depreciatie)

Voor het geval iemand denkt de toekomst te kunnen voorspellen en aanneemt dat de stijging van de woningmarkt (vooral gevoed door krapte op de woningmarkt) de komende jaren gaat afnemen is de stijging ook doorgerekend als de stijging maar de helft is van wat de de afgelopen jaren was. Dan kom je nog steeds voor de 3 voorbeeld huizen op stijgingen van **216%**, **323%** en **933%**. Ook dat soort stijgingen zijn niet op te brengen voor deze groep burgers in Utrecht.

5.3.1.2 1 voorbeeld uitwerking op de canon



A. Canon betalingen per jaar (linker as)
B. Waarde van de jaarlijks canon betalingen (rente op rente) in de gemeentekas gestort.
C. Historische grondwaarde ontwikkeling (hier 3% per jaar waar onderzoek 2% aangeeft). ← nog aanpassen met werkelijke index
D. Ontwikkeling van de afkoopsom volgens de opeenvolgende conversie regelingen.
E. Waarde als initieel in 1977 eeuwigdurend kon worden afgekocht (ala AV1989).
F. Waarde als initieel in 1977 voor 50 jaar was afgekocht en in 2027 eeuwigdurend wordt afgekocht.
G. Waarde als in het eerste tijdvak 50 jaar canon is betaald en in 2027 eeuwigdurend wordt afgekocht.

Voor het eerste voorbeeld huis is ook de ontwikkeling van de canon gevisualiseerd. Hiervoor geldt lijn de blauwe A (af te lezen op de linker as). Hier is te zien dat in het eerste tijdvak er 10-jaarlijkse herzieningen zijn die gemaximeerd zijn op de cumulatieve huurverhoging index. Dat maximum vervalt aan het einde van het tijdvak en dan is er een enorme stijging te zien in het canon bedrag en daarmee de maandelijkse lasten voor de erfpachter. Dit zal voor veel bewoners niet op te brengen zijn en zeker niet als je in 2017 al niet in de positie was om af te kopen of vast te klikken.

Met lijn B (oranje en af te lezen op de rechter as) wordt de waardeontwikkeling van de bedragen die (jaarlijks) in de gemeentekas zijn en worden gestort weergegeven. Hier zie je dat door de samengestelde rente de waarde in de gemeentekas exponentieel toeneemt. De cumulatieve storingen en de rente op rente zorgt ervoor dat de gemeente zeer hoge rendementen behaald op de erfpachtgrond voor deze rest groep bewoners.

Met lijn E wordt de waardeontwikkeling weergegeven als de erfpachter initieel bij uitgifte gelijk eeuwigdurend had kunnen afkopen ala AV89. Het verschil tussen B (de werkelijke bijdrage aan de gemeentekas) en E (bij eeuwigdurend afgekocht) laat goed zien dat jaarlijkse canon betalers heel veel meer bijdragen dan de eeuwigdurend afgekochte erfpacht. Dit geeft goed weer dat de ongelijkheid tussen deze groep en de groep eeuwigdurend afgekocht er groot is en opgelost moet en kan worden.

Lijn F geeft de waarde gestort in de gemeentekas weer voor als er in 1977 ala AV83 voor 50jaar was afgekocht en er in 2027 volgens de herziening AB74 nog een keer moet worden afgekocht. Opnieuw laat dit zien dat de gemeente enorme rendementen realiseert over de rug van deze groep erfpachters.

En dan lijn G dit is het realistische scenario als de erfpachters sinds 1977 jaarlijkse canon betaald en dan in 2027 volgens de herziene AB74 afkoopt. Dat levert voor de gemeente het grootste rendement op en de grootste ongelijkheid met bewoners die in een huis van na 1989 wonen.

5.3.2 Rekenmodel

Bij de rekentool zijn we uitgegaan van de elementen (parameters) zoals door de gemeente vastgesteld (conversieregeling) of voorgesteld (voorstel herziening). Een van de variabelen daarbij is de WOZ-waarde. Hiervoor hebben wij twee varianten uitgewerkt: een toekomstige WOZ-waarde op basis van een jaarlijkse stijging van 10% (de huidige situatie) en een met een jaarlijkse stijging van 5%.

Om een goed vergelijk te maken gaan de voorbeelden uit van dezelfde grond, hetzelfde huis alleen een ander bouwjaar.

5.3.2.1 Toelichting op het rekenmodel

Met het rekenmodel in Excel kan elke situatie uitgerekend worden. In dit document zijn een aantal werkelijke situaties die met het tool zijn doorgerekend weergegeven

Disclaimer: Om de grote financiële consequenties in de toekomst van het voorstel duidelijk inzichtelijk te maken moet en is het Rekenmodel gebaseerd op aannames over een nog niet vastgestelde regeling en onbekende toekomstige WOZ-waarden. Aan de resultaten van deze rekentool kunnen geen rechten worden ontleend.

5.3.2.2 Toelichting op 3 voorbeelden met 2 scenario's voor WOZ ontwikkeling

In onderstaande afbeeldingen zijn weergegeven

1. Het voorbeeld zoals door de gemeente beschreven in het voorstel herziening AB74
2. Een werkelijke situatie van een eengezinswoning (EGW) met voorwaarden AV74
3. Een werkelijke situatie van een meergezinswoning (MGW) met voorwaarden AV74
4. Een werkelijke situatie van een eengezinswoning (EGW) met voorwaarden AV83

Het rekentool kunnen meerdere toekomstscenario's naar eigen inzicht worden doorgerekend en gevisualiseerd.

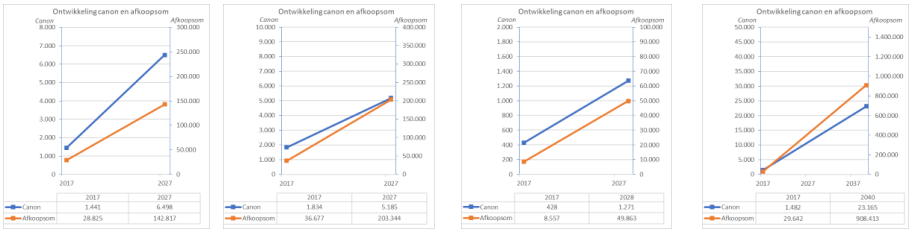
De afbeelding in 0 geeft het scenario weer van een WOZ-waarde stijging van 10% per jaar zoals dit sinds 2017 het geval was. Als je ervan uitgaat dat de waardestijging veel minder zal zijn (de vraag is op basis waarvan kan je dat veronderstellen) dan zijn in 5.3.2.4 de voorbeelden te zien met een WOZ-waarde stijging van 5% per jaar

5.3.2.3 Voorbeelden WOZ +10% jaar op jaar

Praktijk voorbeelden uitwerking
voorstel herziening AB74 (oktober 2004)

WOZ +10% per jaar

	AV74 voorbeeld gemeente AV74 Eengezinswoning		AV74 Appartement	AV83 Eengezinswoning
Algemene voorwaarden	AV74	AV74	AV74	AV83
WOZ 2023	-	492.000	250.000	632.000
Woning type	EGW	EGW	MGW	EGW
Grondquote	30%	30%	13%	31%
Gemiddelde WOZ stijging per jaar		10%	10%	10%
Jaar einde tijdvak	2027	2027	2028	2040
Verwachte WOZ einde tijdvak	500.000	711.908	396.747	3.038.553
Verwacht aanbod bij einde tijdvak	2027	2027	2028	2040
Afkoopsom	*142.817*	*203.344*	*49.863*	*908.413*
Canon	*6.498*	*5.185*	*1.271*	*23.165*
Aanbod brief conversieregeling 2017	2017	2017	2017	2017
WOZ 2015	165.042	210.000	115.000	290.000
Afkoopsom grondwaarde	28.825	36.677	8.557	29.642
Afkoopsom canon	12.169	15.484	9.055	
Afkoopsom totaal	40.994	52.161	17.612	
Canon over grondwaarde	1.441	1.834	428	1.482
Canon over canon	608	774	453	-
Canon totaal	2.050	2.608	881	-

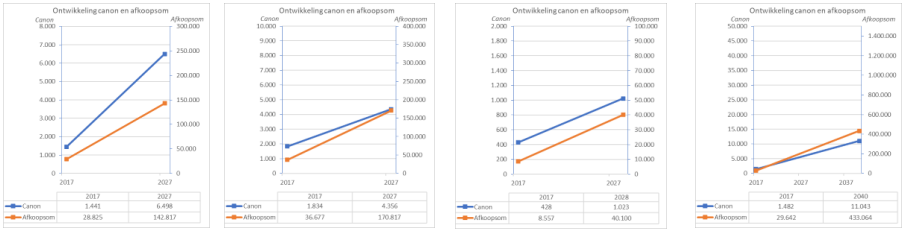


5.3.2.4 WOZ +5% jaar op jaar

Praktijk voorbeelden uitwerking
voorstel herziening AB74 (oktober 2004)

WOZ +5% per jaar

	AV74 voorbeeld gemeente AV74 Eengezinswoning		AV74 Appartement	AV83 Eengezinswoning
Algemene voorwaarden	AV74	AV74	AV74	AV83
WOZ 2023	-	492.000	250.000	632.000
Woning type	EGW	EGW	MGW	EGW
Grondquote	30%	30%	13%	31%
Gemiddelde WOZ stijging per jaar		5%	5%	5%
Jaar einde tijdvak	2027	2027	2028	2040
Verwachte WOZ einde tijdvak	500.000	598.029	319.070	1.448.556
Verwacht aanbod bij einde tijdvak	2027	2027	2028	2040
Afkoopsom	*142.817*	*170.817*	*40.100*	*433.064*
Canon	*6.498*	*4.356*	*1.023*	*11.043*
Aanbod brief conversieregeling 2017	2017	2017	2017	2017
WOZ 2015	165.042	210.000	115.000	290.000
Afkoopsom grondwaarde	28.825	36.677	8.557	29.642
Afkoopsom canon	12.169	15.484	9.055	
Afkoopsom totaal	40.994	52.161	17.612	
Canon over grondwaarde	1.441	1.834	428	1.482
Canon over canon	608	774	453	-
Canon totaal	2.050	2.608	881	-



6 Alternatieve oplossingen

6.1 Op basis van ‘meerwaarde’

In principe is het redelijk indien de erfpachters op gelijke wijze behandeld worden als de erfpachters die vanaf 1989 een eeuwigdurend erfpachtrecht hebben gekregen. Dat zou meebrengen dat als grondslag voor de canonherziening de waarde van de betreffende erfpachtzaak in 1989 wordt gekozen en dat deze waarde slechts wordt geïndexeerd. Met die indexatie dient dan in het canonpercentage wel rekening te worden gehouden.

SEBU accepteert echter dat een marktconforme meerwaarde van de grond moet worden betaald. Daarbij zou de huidige of dan (bv einde tijdvak) markconforme grondwaarde in principe verrekend moeten worden met de waarde van wat al door de erfpachters is betaald.

Zo ontvangt de gemeente daadwerkelijk een vergoeding voor de meerwaarde opgebouwd tussen initiële uitgifte en afkoop.

6.2 Een ‘inkeerregeling’

SEBU is zich ervan bewust dat alleen de meerwaarde incasseren mogelijk politiek niet haalbaar is.

Het gaat er uiteindelijk om dat een evenwicht gevonden moet worden tussen wat de gemeente als rendement wil halen en wat voor de erfpachters redelijke en betaalbare bedragen zijn. Waarbij de gehele context in ogenschouw wordt genomen en niet alleen wat juridisch haalbaar zou zijn voor de gemeente.

Erfpachters hebben behoefte aan zekerheid en aan bedragen die niet meer kunnen veranderen door verloop van de tijd. In de raadsbief van 28 december 2023 geeft de gemeente aan dat erfpachters aangeven behoefte te hebben aan een inkeerregeling op de conversieregeling 2017.

Daarom wil SEBU de gemeente vragen om te kijken naar een inkeerregeling.

Voor SEBU is belangrijk

- dat de erfpacht redelijk in prijs en betaalbaar is
- *geen* eeuwig stijgende canon en afkoopsommen
- dat erfpachters in hun huis kunnen blijven wonen
- dat erfpachters hun woning kunnen onderhouden en verduurzamen
- dat de door de wooncrisis versterkte onvoorziene prijsstijgingen sinds 2015/2017 niet op de erfpachters worden afgewenteld
- dat de huizen van erfpachters verkoopbaar blijven zonder veel verschil in prijs met afgekochte huizen of huizen in eigendom
- dat rekening wordt gehouden met het feit dat het een restgroep erfpachters is van 3% die de grondprijs al hebben betaald. Alle andere erfpachters en eigenaren hebben deze slechts 1x hoeven te betalen en dat geldt ook voor toekomstige uit te geven erfpacht. De restgroep van 3% wordt onevenredig zwaar belast en draagt onevenredig veel bij aan de gemeentekas
- daarnaast: zekerheid naar voren halen voor zowel AV74 als AV83

SEBU denkt daarbij aan de volgende elementen voor een inkeerregeling:

- Afkoopsom en canon staan vast en zijn onveranderlijk
- Zij gaan in bij einde tijdvak of eerder indien wenselijk, zowel voor AV74 als voor AV83
- Uitgangspunt van de inkeerregeling is de conversie aanbieding in 2017.

  2017 was het kanteljaar, waarbij een conversieregeling werd geïntroduceerd die uitgaat van de jaarlijkse vastgestelde WOZ-waarde. Hierdoor konden mensen die toen al niet konden vastklikken of afkopen in de latere jaren al helemaal niet meer afkopen. 2017 is ook het jaar waarin de prijsstijgingen van de huizen al was begonnen maar daarna stijl omhoogliep. Met 2017 als uitgangspunt krijgt de gemeente een meerwaarde, maar kan de steile curve voor de erfpachters worden verzacht. De waarden van 2017 zijn voor iedereen bekend en staan vast. Dat geeft zekerheid voor de erfpachters en de gemeente
- De inkeerregeling geldt als een kader, een maximum, voor de toekomst. Voorstellen later in de tijd die voor de erfpachters voordeliger zijn kunnen altijd worden voorgesteld door de gemeente

Aan de hand van bovenstaande zouden we in gezamenlijkheid moeten kunnen komen tot een aanvaardbare regeling, waarbij de bedragen vaststaan en voorspelbaar zijn en inkomsten voor de gemeente worden gewaarborgd.

// Bijlage G. Bijlage “Brief aan College van B&W Utrecht 28-12-2023” bij reactie d.d. 5 december 2024 (4 pagina’s)

Aan: College van B&W Utrecht
Datum: 28-12-2023
Onderwerp: verzoek om gesprek over erfpacht-situatie

Geacht college,

Wij, de Stichting Erfpacht Belangen Utrecht, vragen om een gesprek met u over een dringende situatie op het gebied van de erfpachtsituatie van 1.200 inwoners.

De Stichting Erfpacht Belangen Utrecht behartigt de belangen van erfpachters van door de gemeente Utrecht aan die erfpachters in erfpacht uitgegeven gronden onder voortdurende erfpacht.

Waar gaat het om

In Utrecht zijn nog 1.200 particuliere erfpachters van woningen die vallen onder voortdurende erfpachtcontracten. Dat wil zeggen, dat zij de erfpacht niet hebben afgekocht en altijd canon blijven betalen. Voor 200 van hen lopen de huidige canonprijzen in 2027 en volgende jaren af en worden deze herzien. Voor 1.000 van hen is dit het geval tussen 2034 en 2040. Allen vallen onder erfpachtcontracten van vóór 1989. Waarom deze datum van belang is leggen wij hierna uit.

In 1989 is het erfpachtbeleid van de gemeente Utrecht herzien. De gemeente vond het niet meer in de tijdgeest passen dat bij erfpacht de waardestijging van de woning aan de gemeente ten goede zou komen. Daarom werd in 1989 eeuwigdurende erfpacht ingevoerd. Daarbij betaalde de (aanstaande) eigenaar de grondwaarde en was daarmee voor altijd van enige verdere canonbetaling af - alsof hij eigenaar was. In 2015 is de gemeente helemaal afgestapt van erfpacht en wordt grond alleen nog in eigendom uitgegeven. De erfpachters met eeuwigdurende erfpacht konden op verzoek hun erfpacht om laten zetten in eigendom.

Over de erfpachters van vóór 1989, met voortdurende contracten, werd destijds (1989) door de afdeling grondzaken aanbevolen dat zij door middel van een renteconversie ook eeuwigdurend erfpacht zouden kunnen verkrijgen. Daartoe heeft de gemeente echter niet besloten.

In de loop der jaren zijn aan de erfpachters van vóór 1989 mogelijkheden geboden om hun erfpachtrechten af te kopen en op die manier de erfpacht om te zetten naar eeuwigdurend afgekochte contracten. De voorwaarden daarbij waren echter voor de erfpachters zo ongunstig dat maar een handvol erfpachters van deze mogelijkheid gebruik heeft gemaakt.

In 2017 heeft de gemeente een nieuwe conversieregeling aangeboden aan de erfpachters van vóór 1989 (2.700 bewoners). Daarvan hebben ongeveer 1.200 erfpachters gebruik gemaakt. Die 1.200 zijn bestaande erfpachters of latere aankopers van erfpachtwoningen. Deze hebben ofwel de erfpacht afgekocht, ofwel de canon vastgeklikt. De regeling werkte per situatie en wijk geheel verschillend uit. Zo werd de wijk Rijnsweerd, met vooral jaarlijkse canonbetalers, onevenredig belast door de conversieregeling. De conversieregeling is namelijk gebaseerd op de WOZ-waarde en deze is in de wijk Rijnsweerd in de loop der jaren relatief veel harder gestegen ten opzichte van de initiële grondwaarde dan in andere wijken. Toch hebben ook in Rijnsweerd erfpachters afgekocht of vastgeklikt – waarbij dit laatste vaak leidde tot een 2x zo hoge canon. U mag dan ook niet verbaasd zijn dat de beslissingen tot afkoop of vastklikken werden ingegeven door angst voor wat de gemeente zou gaan doen in de toekomst en niet omdat de conversieregeling als gunstig werd ervaren. Afkoopsommen liepen in Rijnsweerd op tot over €200.000.

Meer dan de helft van de erfpachters van vóór 1989 uit alle betreffende wijken heeft niet afgekocht of vastgeklikt. Dit had te maken met het niet kunnen betalen en/of financieren van de afkoopsom of de vast te klikken canon, mogelijke plannen om het huis te verkopen, men achtte de regeling niet gunstig en disproportioneel of had principiële redenen vanwege ongelijkheid met het erfpachtbeleid van na 1989. Ook zijn er mensen die er vertrouwen in hielden dat de gemeente voor de periode na 2027 en 2034 met een redelijk voorstel zou komen.

Er is geen spijtoptantenregeling voor de conversieregeling van 2017. In die zin, dat de conversieregeling nog wel steeds geldt, maar de te betalen bedragen zijn zozeer gestegen dat dit voor de huidige bewoners geen optie meer is. Het is simpelweg niet te betalen.

Procederen en rechtsbeschermingspositie
Vanwege de onbetaalbaarheid en de oneerlijke situatie ten opzichte van het erfpachtbeleid vanaf 1989, zijn erfpachters in 2016/2017 in gesprek geweest met de gemeente. Wij hebben ons verenigd in de stichting SEBU waar meer dan 400 erfpachters bij aangesloten zijn. Dit zijn erfpachters uit meerdere wijken, zowel erfpachters die niet in zijn gegaan op het conversieaanbod als erfpachters die onder protest hebben afgekocht/vastgeklikt. Helaas hebben deze gesprekken niet geleid tot een oplossing. De raad gaf aan dat we maar moesten gaan procederen. Dat is gebeurd. Dat heeft heel veel tijd, geld, vrije dagen en (negatieve) energie gekost. Zowel de rechtbank als het gerechtshof hebben de gemeente gevraagd of zij iets voor de erfpachters wilden doen. Dat wilde de gemeente niet, ook niet in een mediation onder auspiciën van het gerechtshof. Bij de rechter gaf de advocaat aan dat de gemeente geen reden zag de contracten te herzien: '..er worden hoge canons gevraagd, gewoon omdat het kan met deze contracten'. Daarmee gaf de gemeente in wezen aan dat zij het recht op wonen voor deze kleine groep met nog een archaïsch erfpachtcontract opzijzet voor een verdienmodel voor de gemeente – gewoon omdat het kan… De erfpachters hebben in de rechtszaken aan het kortste eind getrokken. De zaak ligt nu voor bij de Hoge Raad.

Wij denken dat het inmiddels wel algemeen bekend is, dat erfpachters een hele slechte rechtsbeschermingspositie hebben. De erfpachters zijn daardoor aangewezen op hun bestuurders en hun vertegenwoordigers in de gemeenteraad. Die hebben echter een breder belang, zoals de gemeentelijke inkomsten. Hierdoor voelt deze relatief kleine, onbeschermde groep, zich een roepende in de woestijn.

SEBU heeft meermalen zowel raadsleden als de wethouder benaderd. Echter zonder enig resultaat of zelfs zonder dat een gesprek mogelijk was.

Aangekondigde herziening Algemene Bepalingen, aanleiding verzoek gesprek
De afdeling grondzaken heeft 8 december jl. onze stichting een brief gemaild over de herziening van de algemene bepalingen na afloop van het eerste tijdvak van 50 jaar. Op hetzelfde moment heeft de gemeente ook de 1.200 erfpachters een brief gestuurd.

Wij zijn geschrokken van de inhoud van de brief en de aangekondigde voorstellen. De aangekondigde canon is uitermate hoog, blijft altijd bestaan en wordt jaarlijks met 2% cumulatief verhoogd. Voor de erfpachters die destijds tegen betaling van de gehele grondwaarde vijftig jaar hebben afgekocht, behelst het voorstel dat zij opnieuw minimaal de grondwaarde moeten betalen. Dit, terwijl buurtgenoten die wonen op dezelfde gronduitgifte en die onder de regeling AV1989 vallen niets meer hoeven te betalen. Die hebben immers destijds met de betaling van één keer de grondwaarde eeuwigdurend afgekocht. Overigens hebben ook de erfpachters die jaarlijks canon betalen met deze canons ruimschoots in de loop der jaren de initiële grondwaarde betaald. In de regel wordt nu zelfs door de hoogte van de canon elke drie jaar opnieuw de initiële grondwaarde afgedragen.

De berekening van de grondwaarde wordt in de aangekondigde herziening gedaan op basis van de WOZ-waarde, tenzij de grondwaarde uit de grondprijzenbrief hoger is. Het betreft een regeling zonder 'nieten' voor de gemeente. Als de uit de WOZ afgeleide grondwaarde hoger is dan de werkelijke waarde wordt die hogere waarde genomen. De hoge waardebepaling en canon betekent een aantasting van het woonrecht. Bewoners moeten gedwongen tot verkoop overgaan waarbij de waarde van hun woning is gekelderd en zal blijven dalen. SEBU heeft al reacties ontvangen van erfpachters die in paniek zijn.

In het conceptvoorstel van de gemeente wordt vooral ingegaan op de voorspelbaarheid van de nieuwe regeling. Met andere zaken die voor de erfpachters heel belangrijk zijn is in de conceptregeling geen rekening gehouden: redelijkheid en betaalbaarheid, erfpachters willen in hun huis kunnen blijven wonen en dus niet een zodanig hoge canon of afkoopsom moeten betalen dat dit niet meer mogelijk is, erfpachters willen dat hun huis verkoopbaar is, erfpachters willen dat rekening wordt gehouden met de ongelijkheid van deze kleine groep met die van de erfpachters en het beleid van na 1989 en dat de ongelijkheid ofwel opgegeven wordt dan wel gemitigeerd. En gezien de historie willen erfpachters heel graag op een betaalbare en redelijke wijze van de erfpacht af, snel dan wel door verloop van tijd.

Daarnaast zijn wij verrast niet eerder op de hoogte gesteld te zijn over het proces en wie wanneer betrokken wordt. Wij hebben de afdeling grondzaken daar meermalen om gevraagd maar nog steeds geen antwoord gekregen.
Zo was eerder aangekondigd dat er een tweede rondetafelgesprek zou zijn in het najaar. Dat is er niet geweest en we hebben verder ook geen bericht ontvangen over deze procedure.

Wat vragen wij
Ons verzoek is dat wij met uw college in gesprek kunnen gaan hoe de erfpachters uit deze uitzichtloze situatie kunnen komen. Wij vragen een betaalbare en redelijke regeling (in het licht van het gemeentelijk beleid vanaf 1989), waarbij er rekening mee wordt gehouden dat het om een kleine groep erfpachters gaat die gevangen zit in een regeling die al ver over de houdbaarheidsdatum is en disproportionaliteit en ongelijkheid met zich meebrengt ten opzichte van alle andere huiseigenaren in de gemeente Utrecht. De erfpachters willen dat een einde komt aan deze Kafkaiaanse situatie.

Wij hebben het positieve nieuws gelezen over het effect van de opkoopbescherming in Utrecht - dat meer woningen naar starters gaan door het verbod voor beleggers. Wethouder De Vries van wonen geeft aan: '..het sluit aan bij ons uitgangspunt dat wonen geen verdienmodel mag zijn; het is een fundamenteel recht'. Wij roepen de gemeente op met deze blik naar de kleine groep erfpachters te kijken en zich ook voor hen naar zijn eigen uitgangspunten te gedragen en (met excuus voor de vergelijking) niet als de pandjesbaas die de gemeente uit Utrecht wil verbannen. Ook deze kleine groep erfpachters heeft recht op wonen en om niet te worden behandeld als een verdienmodel.

Voor ons is het gesprek dringend, omdat het nieuwe conceptvoorstel er nu ligt, dit nu al invloed heeft op het welbevinden, woongenot en woonrecht van de erfpachters en op de verkoopprijzen en wij eind januari al moeten reageren op het bericht van de afdeling grondzaken. Uiteraard blijven wij in gesprek met de afdeling grondzaken, zoals ook door hen is aangeboden. De nood van de erfpachters is echter dusdanig hoog dat wij na al die jaren echt een hele grote behoefte hebben om ook rechtstreeks met ons bestuur te spreken. Het water staat ons aan de lippen!

In afwachting van een positief bericht vanuit het college van B&W met een uitnodiging voor een gesprek.

Met vriendelijke groet,

SEBU-Erfpacht-Utrecht.nl

Stichtingsbestuur:
Daniel van den Berg (voorzitter)
Danielo Sijtsma (penningmeester)
Katinka Knoop (secretaris)

Raad van toezicht:
Jos Heijstee
Gabriëlle Kapelle
Wim Bekkers

// Bijlage H. Bijlage “Brief aan College van B&W Utrecht 15-08-2024” bij reactie d.d. 5 december 2024 (3 pagina’s)

Aan: College van B&W Utrecht

cc. Utrechts ombudsloket
Rekenkamer Utrecht

Datum: 15-08-2024
Onderwerp: nader verzoek om gesprek over erfpacht-situatie ten behoeve van een oplossing

Geacht college, beste mevrouw Dijksma,

In onze brief van 28 december 2023 (zie bijlage 1) hebben wij uw college verzocht met ons in gesprek te gaan over hoe een groep van 1.200 de erfpachters uit een uitzichtloze situatie kan komen.

Op 27 februari zijn wij in gesprek geweest met wethouder Voortman van grondzaken, waarvoor onze dank. Dit heeft geresulteerd in gesprekken met ambtenaren van grondzaken. De ambtenaren hebben de opdracht met SEBU in gesprek te zijn over:

- *Voorafgaand aan het nieuwe erfpachttijdvak de algemene en bijzondere erfpachtvoorwaarden aan te passen en te actualiseren; en*
- *voorafgaand aan het nieuwe erfpachttijdvak een nieuwe canon vast te stellen.*

Onze opdracht is beperkt tot het bovenstaande. Het betreft dus niet het aanpassen van de Conversieregeling 2017.
Het betreft zowel de inhoud als ook het proces, opdat SEBU weet wanner bijvoorbeeld de gemeenteraad wordt geïnformeerd.

Verloop gesprekken
De gesprekken leiden helaas tot niets.

- Uit de gesprekken met de gemeente blijkt dat de voorstellen voor de te actualiseren voorwaarden wel een klein beetje aangepast kunnen worden, maar niet substantieel. Daarmee blijven de problemen voor de erfpachters bestaan. Deze zijn zelfs nog groter dan gedacht, omdat volgens de nieuwe regeling niet alleen de jaarlijkse canon cumulatief met 2% per jaar stijgt, maar ook de afkoopsom. Bij een al extreem hoge afkoopsom van 350.000 in 2027 betekent dit bijvoorbeeld dat na 10 jaar de afkoopsom 426.648 wordt. Dit, terwijl in die tien jaar ook al jaarlijks canon wordt betaald die in die tien jaar oploopt van 10.000 naar 12.190.
- Het is de bedoeling van de gesprekken dat de gemeente ons meeneemt in het proces, zodat wij tijdig de relevante omgeving kunnen benaderen. Dit gebeurt niet:
  - ✓ er zijn in mei stukken van de gemeente naar de gemeenteraad gegaan over nieuw grondbeleid, waarin ook gevolgen worden benoemd voor erfpachters, raadsvoorstel kenmerk 11948213
  - ✓ er was een raadsinformatiebijeenkomst op 4 juni waarin het nieuwe grondbeleid werd toegelicht
  - ✓ er zijn op 10 juli brieven gestuurd naar de erfpachters waarover wij pas op 15 juli zijn geïnformeerd
  - ✓ op de agenda van de gemeenteraad van 4 september staat de nota over nieuw grondbeleid met gevolgen voor erfpachters

  Wij zijn over geen van deze punten geïnformeerd en voelen ons daarom (wederom) overvallen, terwijl de gesprekken met de gemeente dat juist zou moeten voorkomen.

- De ambtenaren grondzaken geven aan niet met ons in gesprek te kunnen gaan over een oplossing, omdat dit niet tot hun opdracht behoort. Ook zijn we niet in gesprek over hoe de nieuwe voorwaarden eruit zouden kunnen zien.

Kortom, de gesprekken leiden niet tot een gesprek over hoe we samen met de gemeente een einde kunnen maken aan de vreselijke situatie waarin de restgroep erfpachters zit.

Wat vragen wij u; verzoek om gesprek met wethouder wonen en het komen tot een oplossing
Na onze brief van 28 december 2023 zijn wij in gesprek geweest met de wethouder grondzaken. Voor de erfpachters gaat het echter om een woonprobleem. Als de voorstellen doorgaan en niet substantieel worden gewijzigd, kunnen erfpachters hun huizen niet meer betalen en wordt ook verkoop een probleem. Ook de erfpachters hebben recht op wonen, en wel in hun eigen huis. Het is een hele vreemde en ongewenste situatie dat de gemeente al jaren zoveel stress veroorzaakt en ook daadwerkelijk grote problemen bij deze groep mensen. Waar moeten zij gaan wonen als ze hun huis uit moeten? Omdat het voor de erfpachters om hun woonsituatie gaat verzoeken wij om een gesprek met de wethouder wonen, de heer de Vries en verzoeken wij om daadwerkelijk in gesprek te zijn om te komen tot een oplossing.

Een oplossing die erin voorziet

- dat de erfpacht redelijkheid en betaalbaar is
- dat erfpachters in hun huis kunnen blijven wonen en dus niet een zodanig hoge canon of afkoopsom moeten betalen dat dit niet meer mogelijk is
- dat de huizen van erfpachters verkoopbaar zijn tegen prijzen die niet gecorrigeerd worden voor de afkoopsommen van de erfpacht
- dat rekening wordt gehouden met de ongelijkheid van deze kleine groep met die van de erfpachters en het beleid van na 1989 en dat de ongelijkheid ofwel opgegeven wordt dan wel gemitigeerd
- dat gezien de historie de erfpachters op een betaalbare en redelijke wijze definitief van de erfpachtbetalingen af kunnen komen, snel dan wel door verloop van tijd.

Hieronder nog de slotpassage uit onze brief van 28 december 2023:
Wat vragen wij
Ons verzoek is dat wij met uw college in gesprek kunnen gaan hoe de erfpachters uit deze uitzichtloze situatie kunnen komen. Wij vragen een betaalbare en redelijke regeling (in het licht van het gemeentelijk beleid vanaf 1989), waarbij er rekening mee wordt gehouden dat het om een kleine groep erfpachters gaat die gevangen zit in een regeling die al ver over de houdbaarheidsdatum is en disproportionaliteit en ongelijkheid met zich meebrengt ten opzichte van alle andere huiseigenaren in de gemeente Utrecht. De erfpachters willen dat een einde komt aan deze Kafkaiaanse situatie.

Wij hebben het positieve nieuws gelezen over het effect van de opkoopbescherming in Utrecht - dat meer woningen naar starters gaan door het verbod voor beleggers. Wethouder De Vries van wonen geeft aan: '..het sluit aan bij ons uitgangspunt dat wonen geen verdienmodel mag zijn; het is een fundamenteel recht'. Wij roepen de gemeente op met deze blik naar de kleine groep erfpachters te kijken en zich ook voor hen naar zijn eigen uitgangspunten te gedragen en (met excuus voor de vergelijking) niet als de pandjesbaas die de gemeente uit Utrecht wil verbannen. Ook deze kleine groep erfpachters heeft recht op wonen en om niet te worden behandeld als een verdienmodel.

Voor ons is het gesprek dringend, omdat het nieuwe conceptvoorstel er nu ligt, dit nu al invloed heeft op het welbevinden, woongenot en woonrecht van de erfpachters en op de verkoopprijzen en wij eind januari al moeten reageren op het bericht van de afdeling grondzaken. Uiteraard blijven wij in

gesprek met de afdeling grondzaken, zoals ook door hen is aangeboden. De nood van de erfpachters is echter dusdanig hoog dat wij na al die jaren echt een hele grote behoefte hebben om ook rechtstreeks met ons bestuur te spreken. Het water staat ons aan de lippen!

In afwachting van een positief bericht vanuit het college van B&W met een uitnodiging voor een gesprek met wethouder de Vries en te komen tot een oplossing,

met vriendelijke groet,

SEBU-Erfpacht-Utrecht.nl

Stichtingsbestuur:
Daniel van den Berg (voorzitter)
Danielo Sijtsma (penningmeester)
Katinka Knoop (secretaris)

Raad van toezicht:
Jos Heijstee
Gabriëlle Kapelle
Wim Bekkers

Bijlagen

1. brief van SEBU aan college B&W van 28 december 2023
2. inspraaknota SEBU bij raadsinformatiebijeenkomst van 4 juni 2024
3. mail van SEBU aan Utrechts ombudsloket van 14 juli 2024

// Bijlage I. Bijlage “Marktkraam” bij reactie d.d. 5 december 2024 (7 pagina’s)

SEBU
wil samen met een aantal erfpachters bekendheid geven aan de raadsleden over de erfpachtsituatie van een restgroep van 1.200 erfpachters.

Deze restgroep heeft ouderwetse contracten en moet daarom na ommekomst van 50 jaar erfpachtbetalingen weer opnieuw, nog een keer, de dan geldende grondwaarde betalen. Dit is de enige groep erfpachters in de gemeente waar dat voor geldt. Alle andere erfpachters hebben maar één keer moeten betalen voor de grond. De restgroep van nu nog 1.200 huishoudens moet dat twee keer; 1x de grondwaarde bij uitgifte van de grond en 1x de grondwaarde naar de waarde van 50 jaar later.

1/3 van de woningwaarde betalen
De gemeente heeft op 22 oktober een voorstel gestuurd naar de gemeenteraad en naar de erfpachters. Het komt erop neer dat na afloop van de 50 jaar als grondwaarde wordt genomen 1/3 van de dan geldende WOZ-waarde. Gezien de huidige bizar hoge huizenprijzen zijn dit bedragen die niet alleen onredelijk zijn maar ook niet op te brengen voor mensen die in een dergelijk erfpachthuis wonen. Zij hebben dit huis al gekocht en kunnen in de nabije (bv 2027) of verdere (bv 2040) toekomst niet ook nog een keer 1/3!!! van de dan geldende woningwaarde betalen. Waar moet dat geld vandaan komen?

Eeuwigdurend
Verder geeft de gemeente in de voorstellen aan dat deze afkoopwaarde elk jaar met 2% cumulatief wordt verhoogd. Dus de afkoopwaarde wordt elk jaar hoger! Ook de op de afkoopwaarde gebaseerde zeer hoge jaarlijkse erfpachtcanon gaat elk jaar 2% cumulatief omhoog, eeuwigdurend.

Stress
SEBU en de erfpachters willen de gemeenteraadsleden meenemen welke problemen dit voor de erfpachters meebrengt en de stress die zij ervaren door het beleid. Ook heeft SEBU een rekentool ontwikkeld waarmee we aan de raadsleden kunnen laten zien hoe de erfpacht in de toekomst uit zal pakken op basis van in te voeren WOZ-waarden.

Quotes uit brieven die SEBU ontvangt

- *Het voelt letterlijk als het Zwaard van Damocles wat boven mijn hoofd hangt*
- *Het voelt bovendien best naar dat ik na ruim bijna 48 jaar wonen in Lunetten, letterlijk mijn huis 'uitgezet' dreig te worden, terwijl ik niets misdaan heb*
- *Wij kunnen, met onze huidige middelen en onder onze (huidige) situatie en omstandigheden, de Erfpacht niet vastklikken of afkopen, zonder ons huis in de verkoop te zetten*
- *Ik vraag mij steeds vaker af wat de gemeente Utrecht "bezielt" om dit zo te doen*
- *De gemeente Utrecht heeft een "tikkende tijdbom" onder de huizen van de Erfpachters die nog niet hebben afgekocht geplaatst*
- *Misschien ben ik wel dood voor het zwaard valt. Dat is een geruststellende gedachte*
- *Ik begrijp niet dat de gemeente dit van burgers kan vragen*
- *Erfpacht afkopen is onbetaalbaar. Erfpachtcanon betalen eveneens*
- *Begin 2019 konden wij de erfpacht afkopen voor 40.000 euro. Ik kon dat niet betalen. Nu, in 2024, bedraagt de erfpacht afkoopsom maar liefst 127.000 euro!!*
- *Alsof ik in een val ben gelopen van enorme extra kosten*
- *Als ik straks 3000 tot 4000 per jaar moet betalen, zal ik moeten verhuizen*
- *Ik ga er vanuit dat u zich kunt voorstellen wat zo'n bedrag betekent voor een gemiddeld huishouden in Overvecht*
- *Mijn kinderen hebben al 1/3 van hun leven een moeder met erfpachtstress*
- *Als pensionado beschik ik niet over dat soort bedragen*
- *Erfpachtmaterie gaat mijn pet ver te boven, ondanks mijn academische opleiding*

Erfpachters hebben behoefte aan een oplossing, die erin voorziet:

- dat de erfpacht redelijk in prijs en betaalbaar is, *geen* eeuwig stijgende canon en afkoopsommen
- dat erfpachters in hun huis kunnen blijven wonen en kunnen verduurzamen
- dat de door de wooncrisis onvoorziene prijsstijgingen sinds 2015/2017 niet op de erfpachters worden afgewenteld
- dat de huizen van erfpachters verkoopbaar blijven
- dat rekening wordt gehouden met het feit dat het een restgroep erfpachters is van 3%

Concept voorstel herziening AB1974

= Aan het einde van het tijdvak ***opnieuw de grondwaarde betalen, ter waarde van 1/3 van de dan geldende woningwaarde,***
door een beperkte groep bewoners met oude contracten die de gemeente al niet meer uitgeeft sinds 1989.

terwijl

a. erfpacht de bewoners **nooit** voordeel heeft opgeleverd
b. de AB1974 en AB1983 open eind bepalingen zijn
c. opnieuw de grondwaarde laten betalen een keus is en dus niet hoeft
d. het gaat om 3% van het totaal aantal erfpachters in Utrecht
e. het onbetaalbaar wonen creëert i.p.v. betaalbaar wonen

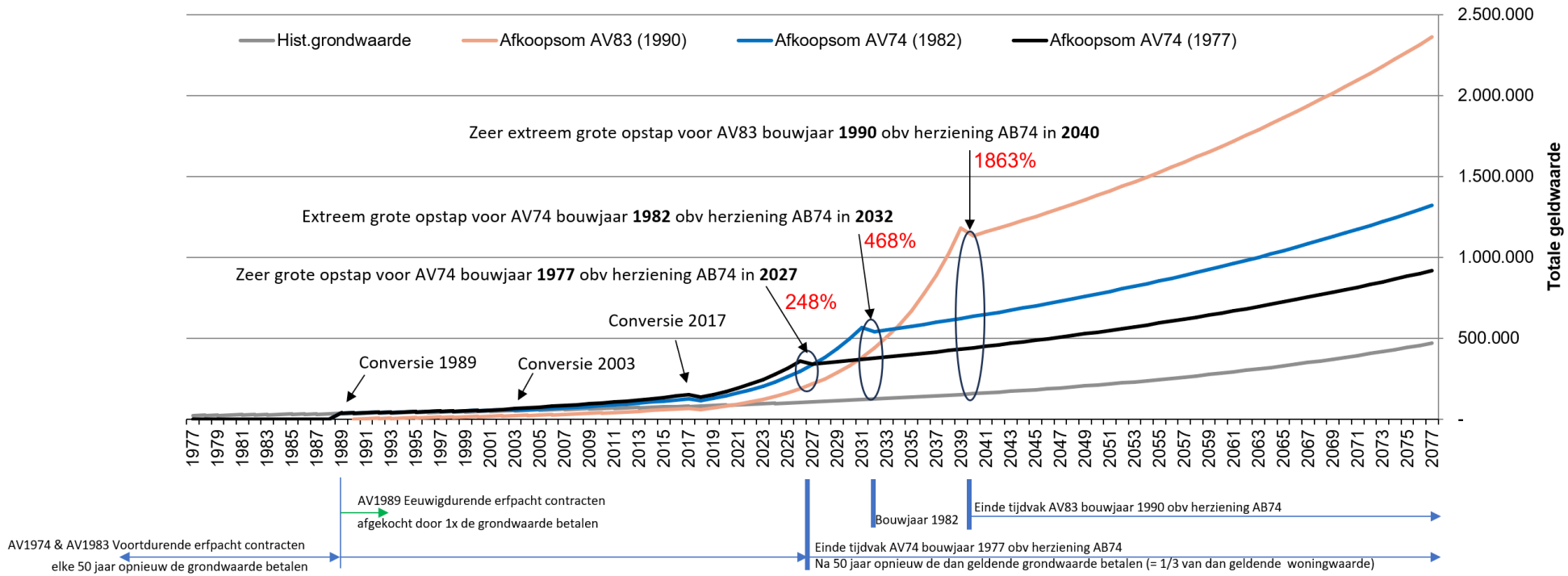
Concept voorstel herziening AB1974

? Geeft geen voorspelbaarheid en zorgt daarmee voor onzekerheid,
want pas aan het einde van het tijdvak (zelfs tot 2040) wordt duidelijk wat de financiële situatie daadwerkelijk wordt.
De gemeente geeft ook zelf aan geen berekening te kunnen geven
terwijl het om zeer hoge bedragen gaat die vaak niet op te brengen zijn.

Terwijl het *canon percentage*

a. extreem verhoogd is door >40% voor kosten en risico te rekenen,
welke kosten maakt en welk risico loopt de gemeente?
dit kan oplopen tot duizenden euro's per erfpachter per jaar en is onverklaarbaar!
b. aanvankelijk 2,55% is maar door de jaarlijkse 2% verhoging loopt dit op tot wel 7% na 50 jaar, eindeloos doorgroeiend
c. van 2,55% lijkt lager dan het is door aftrek voor inflatie %
Voor vergelijk met het canon percentage in 2017 moet daarom het canon percentage 4,55% gebruikt worden.

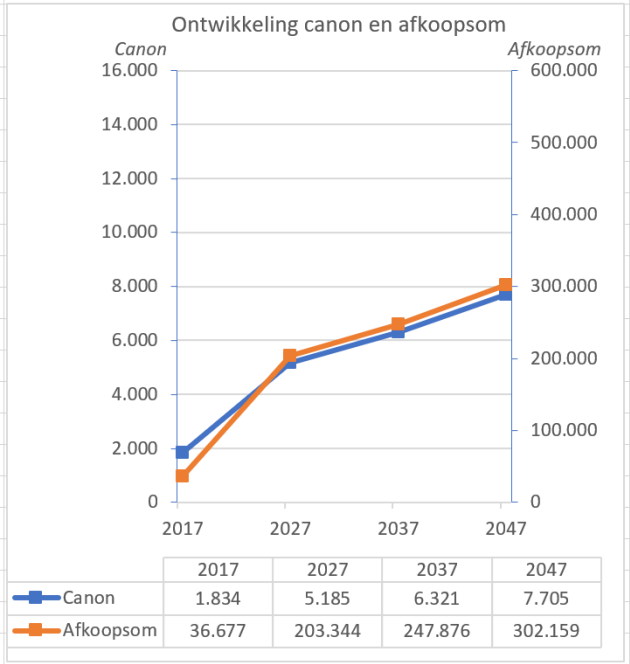
Afkoopsom ontwikkeling AV74 en AV83 volgens herziening AB74 (oktober 2024)



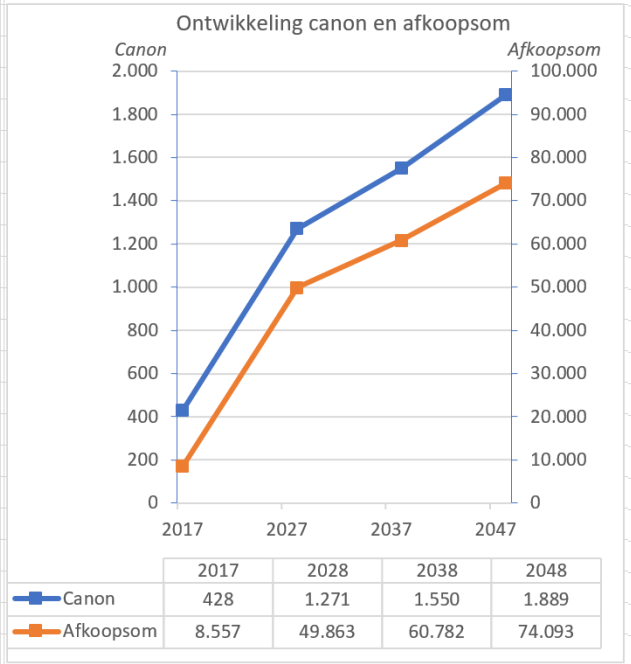
- *Alle eerdere conversieregelingen zijn gebaseerd op: na einde eerste tijdvak **opnieuw de grondwaarde betalen** = **1/3 van woningwaarde***
- **Conversieregeling 1989**: Actuele grondwaarde +10% minus vooruit betaalde canon
- **Conversieregeling 2003**: Netto contante waarde van (((WOZ * grondquote + 30% opslag) +3% per jaar tot 2027) + verschuldigde canon tot 2027)
- **Conversie regeling 2017**: Netto contante waarde van (WOZ * grondquote + verschuldigde canon tot 2027)
- **Herziening AB74** einde eerste tijdvak: (WOZ * grondquote - 10% depreciatie)
- Bij 50 jaar afgekocht (**AV83**) is de verschuldigde canon tot 2040 nihil daarna extreem hoog

Praktijk voorbeelden uitwerking
voorstel herziening AB74 (oktober 2004)

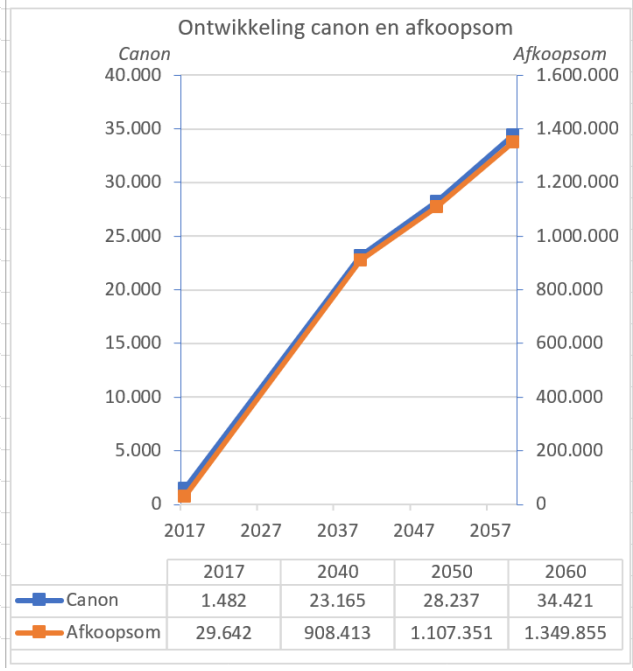
	AV74 Eengezinswoning	AV74 Appartement	AV83 Eengezinswoning
Algemene voorwaarden	AV74	AV74	AV83
WOZ 2023	492.000	250.000	632.000
Woning type	EGW	MGW	EGW
Grondquote	30%	13%	31%
Jaar einde tijdvak	2027	2028	2040
Verwachte WOZ einde tijdvak	711.908	396.747	3.038.553
Verwacht aanbod bij einde tijdvak	2027	2028	2040
Afkoopsom	*203.344*	*49.863*	*908.413*
Canon	*5.185*	*1.271*	*23.165*
Aanbod brief conversie regeling 2017	2017	2017	2017
WOZ 2015	210.000	115.000	290.000
Afkoopsom grondwaarde	36.677	8.557	29.642
Afkoopsom canon	15.484	9.055	
Afkoopsom totaal	52.161	17.612	
Canon over grondwaarde	1.834	428	1.482
Canon over canon	774	453	-
Canon totaal	2.608	881	-



	2017	2027	2037	2047
Canon	1.834	5.185	6.321	7.705
Afkoopsom	36.677	203.344	247.876	302.159



	2017	2028	2038	2048
Canon	428	1.271	1.550	1.889
Afkoopsom	8.557	49.863	60.782	74.093



	2017	2040	2050	2060
Canon	1.482	23.165	28.237	34.421
Afkoopsom	29.642	908.413	1.107.351	1.349.855

// Bijlage J. Mail d.d. 12 januari 2025

Beste <naam>,

Excuus voor de vertraagde reactie, en met de beste wensen voor komend jaar.

Wij kunnen helaas geen persoonlijke informatie delen van erfpachters, dat is tegen de privacyregels. Wel hebben wij in onze reactie op de voorstellen van de gemeente diverse situaties van erfpachters uitgewerkt (anoniem, maar bestaande situaties), die het effect laten zien van de conversieregeling 2017 en het herzieningsvoorstel van de gemeente. Wij hopen dat de gemeente ook op deze wijze inzicht krijgt. Verder geven wij altijd aan de erfpachters aan vooral ook hun situatie en bezwaren met de gemeente de delen.

Wij praten graag weer verder over mogelijke alternatieven dus zien een uitnodiging graag tegemoet.

Vriendelijke groet,

<naam>
Namens SEBU

BIJLAGE 3: Ontvangen reacties van Vereniging Eigen Huis

// Bijlage A. Mail d.d. 26 november 2024

Geachte heer, mevrouw,

Dank voor het toezenden van de stukken met betrekking tot de herziening van de erfpachtvoorwaarden.

Wij hebben op dit moment geen inhoudelijke opmerkingen met betrekking tot het gewijzigde voorstel. Wij laten dit graag over aan de inhoudelijk specialisten op het gebied van erfpachtvoorwaarden en de juiste vaststelling van factoren als grondwaarde en depreciatiefactoren e.d en daarnaast lokale belangenbehartigers als de SEBU.

Als Vereniging Eigen Huis stellen wij het wel op prijs om op de hoogte te worden gehouden van de verdere ontwikkelingen.

Met vriendelijke groet,

Vereniging Eigen Huis

BIJLAGE 4: Ontvangen reacties van Rabobank

// Bijlage A. Mail d.d. 19 november 2024

Goedemiddag,

Hierbij willen wij graag reageren op uw mail.

Rabobank heeft naar de gewijzigde erfpachtvoorwaarden gekeken en onze conclusie is dat deze voorwaarden door de Rabobank financierbaar zijn.

Wel zal de Rabobank uiteindelijk nog een beslissing moeten nemen of we bij een omzetting (geen verhoging) naar de gewijzigde voorwaarden wel of geen nieuwe hypotheekakte vragen. Dat kunnen we pas beoordelen als de voorwaarden definitief zijn.
Als een klant overgaat naar de voorwaarden 1989 en voor de afkoop van de canon extra hypotheek nodig heeft, dan zal de Rabobank daar een nieuwe hypotheekakte vragen, net zoals voor klanten die zonder erfpacht een extra hypothecaire geldlening vragen.
Is er geen hypothecaire geldlening nodig, bijvoorbeeld omdat de klant de afloop uit eigen middelen betaalt, ook dan moeten we beoordelen of een nieuwe hypotheekakte nodig is of niet.

Voor deze beoordeling hebben we alle bestaande erfpachtvoorwaarden van 1974 en 1983, 1989 (en mogelijk meer), de conversieregeling en de gewijzigde voorwaarden 2024 als deze definitief zijn.
Kunt u als de voorwaarden definitief zijn ons deze voorwaarden sturen?

Kunt u voor mij een indicaties tijdpad aangeven wanneer u verwacht dat de voorwaarden definitief zijn en wanneer u actief klanten concreet een brief gaat sturen wanneer zij een keuze kunnen gaan maken?
Wij hebben nl. wat tijd nog om (afhankelijk van wel of geen hypotheekakte) processen te maken die een efficiënte verwerking van de aanvraag voor de klant waarborgen.
Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

NB: wij menen in de herziene versie een inconsistentie te lezen. In artikel 1.1 lid E lezen wij nog steeds een tijdvak van 50 jaar.

Met vriendelijke groet,

<naam>

BIJLAGE 5: Ontvangen reacties van Notarissen & Ring

// Bijlage A. Mail d.d. 6 december 2024

Geachte <naam>,

Dank voor uw reminder.
De toegezonden stukken hebben wij bestudeerd en deze geven ons geen aanleiding tot commentaar.

Met vriendelijke groet,

<naam>

BIJLAGE 6: Overzicht reacties categorie onbekend

Hieronder een overzicht van de ontvangen reacties van de personen waarbij onbekend is of deze wel of geen erfpachter zijn (hierna genoemd: Onbekend).

#	Categorie onbekend #	Reacties (geanonimiseerd)
1	Onbekend 1	// Aantekeningen gemaakt door collega team erfpacht // Situatie besproken zoals eerder door meneer aan de gemeente is gemaild (zie eerdere mails zoals opgenomen in vorige reactieverslag - overige mails hebben zelfde strekking en zijn ontvangen buiten reactieperiode). Zorgen over betaalbaarheid. Meneer wil adres niet delen. Daarmee blijft het onduidelijk of meneer wel of niet belanghebbende is.
2	Onbekend 2	// Aantekeningen gemaakt door collega team erfpacht tijdens inloopavond // Verzoek voor een indicatie afkoopsom. Resterende vragen over conversie zal hij de gemeente mailen.

BIJLAGE 7: Overzicht reacties categorie niet-belanghebbende

Hieronder een overzicht van de ontvangen reacties van de persoon waarbij duidelijk dat diegene geen erfpachter zijn en daarmee niet-belanghebbend is (hierna genoemd: niet-belanghebbende).

#	Categorie Niet-belanghebbende #	Reacties (geanonimiseerd)
1	Niet-belanghebbende 1	Beste gemeentemedewerker, Nav de oproep van SEBU schrijf ik u met mijn erfpacht ervaringen, hopende hiermee de raadleden beter te informeren voor de nieuwe afkoopprocedure. In 2019 ontving ik een aanbod tot afkoop waar ik toen gebruik van heb gemaakt. Ik deed dit omdat ik met klem gezet voelde. Een zeker bedrag meteen betalen of een zeer onzekere en waarschijnlijk veel duurdere afkoop in de toekomst, was geen eerlijke keuze voor mij. Ik heb hulpbehoevende kinderen die waarschijnlijk tot in de verre toekomst afhankelijk zullen zijn van ouderlijke steun. Ik kon dus het risico niet nemen op een onzekere toekomst. Nog daar gelaten of de door mij ooit betaalde afkoopsom rechtmatig was; dat mensen die om welke reden dan ook toch afgewacht hebben, nu te maken krijgen met sterk gestegen afkoopsom, voelt als afstraffing. Wij hebben nooit gekozen voor de erfpacht constructie en worden nu de dupe van de afschaffing ervan.

BIJLAGE 8: Aanvullende reacties ontvangen ruim na de sluiting van de reactieperiode

De gemeente heeft ook nadat de reactieperiode reeds een aantal maanden was gesloten, op 9 februari 2025 nog twee reacties ontvangen van één erfpachtadres. Hoewel deze reacties ver buiten de reactieperiode zijn ingezonden, zal de gemeente deze reacties voor de transparantie en volledigheid toevoegen in deze bijlage bij dit reactieverslag.

Ook is de gemeente op 25 februari 2025 door één erfpachtadres (erfpachtadres 18) erop gewezen dat de bijlage bij diens reactie abusievelijk niet was verwerkt in het gepubliceerde reactieverslag. De bijlage is nu toegevoegd aan de reactie in het reactieverslag, te vinden in bijlage 1 bij reactie 31 behorend bij erfpachtadres 18. Voor de volledigheid en transparantie delen wij ook de recent ontvangen e-mail die de gemeente hierover ontving hieronder in deze bijlage.

Erfpachtadres 18 is tevens één van de twee erfpachtadressen die aangeven namens meerdere bewoners een reactie te schrijven. De gemeente kan niet controleren of er sprake is van rechtsgeldige vertegenwoordiging en heeft de reactie daarom niet zwaarder laten meetellen dan de reacties van andere erfpachtadressen. In de reactie zelf is te lezen namens wie het erfpachtadres aangeeft te spreken.

Datum	Erfpachtadres #	Reacties (geanonimiseerd)
9 februari 2025	Erfpachtadres 19	Beste team erfpacht, Dank voor uw uitgebreide reactie. U mist een aantal elementen geeft u aan. Die heb ik echter gegeven door in mijn reactie te verwijzen naar de reactie van SEBU. Ik geef in de mail hieronder kort verwijzingen daarnaar aan, in rood weergegeven. Ik verzoek u deze uitdrukkelijk mee te nemen in de herzieningsprocedure, daar ik ze immers aan heb gegeven door de verwijzing. Ik ontvang daar ook graag een bevestiging van. Vriendelijke groet, <naam> <de 'verwijzingen in rood' van dit erfpachtadres zoals hierboven in de mail aangeduid – welke waren toegevoegd aan de reactie van de gemeente aan dit erfpachtadres - zijn hieronder weergegeven> Ik heb de bedragen berekend op basis van: o De door u aangegeven elementen in het conceptvoorstel herziening, te weten: • *afkoopsom op basis van • Grondquote (obv de grondwaardetabel) zoals door u aangegeven • Basisgrondslag percentage voor de afkoop met 2% cumulatieve stijging per jaar na herziening • *canon • Inflatiecorrectie • Kostenopslag • 2% cumulatieve verhoging per jaar na herziening *WOZ-waarde Mijn laatst bekende WOZ-waarde met een stijging van 10% per jaar tot aan de herzieining inclusief het ophoogpercentegae voor zes maanden in het jaar 2027 zoals door de gemeente aangegeven. Deze WOZ-waarde is de meest reële verwachte stijging gezien het verloop van de WOZ-waardes van de afgelopen jaren en de stijging van de huizenprijzen de afgelopen jaren en de te verwachten stijging gezien de wooncrisis Mijn verzoek heeft wel degelijk betrekking op de beoogde herziening en het conceptvoorstel. Immers, de concept berekeningen van het voorstel laten zien dat de canon niet betaalbaar, noch normaal en redelijk is. In de brief die ik van de gemeente ontving over de huidige conversieberekening kunt u zien dat mijn afkoopsom conversie gestegen is van 138.000 in 2017 tot 242.000 euro per 31 december 2024. De vastklik canon is gestegen van 6.900 naar 12.146 per

		december 2024 volgens uw opgave. Dit maakt dat voor mij de conversieregeling niet betaalbaar is en ook onredelijk gezien de bedragen van 2017. De bedragen liggen ver boven het langjarig gemiddeld inflatiecijfer van 2% dat de gemeente zelf hanteert. Omdat zowel het herzieningsvoorstel als de huidige conversieregeling niet redelijk noch betaalbaar is, heb ik verzocht om een normale en betaalbare canon dan wel een inkeerregeling voor de conversieregeling. Dit verzoek heeft rechtstreeks betrekking op de beoogde herziening AB1974 en het concept voorstel en daarmee wil ik u vragen dit mee te nemen in de herzieningsprocedure en mij dit te bevestigen. Verder wijs ik op mijn verwijzing naar de reactie van SEBU op het herzieningsvoorstel. Over de elementen in het voorstel is daarin onder andere opgenomen: - De WOZ-waarde is door de buitenproportionele stijging van de huizenprijzen van de afgelopen jaren door de wooncrisis buitengewoon hoog . Om de hoge stijging van de huizenprijzen de afgelopen jaren niet allesbepalend te laten zijn, kan een andere grondslag worden genomen dan wel kunnen de andere elementen worden aangepast. - De depreciatie van 10% is te laag en zou tussen de 25-45% moeten liggen - Het BNG percentage is gebaseerd op de financieringskosten die een gemeente maakt voor grond. Bij deze herziening is er echter geen sprake van financieringskosten. De grond is al lang geleden uitgegeven en de initiële grondwaarde is al door de betaling van canon of door 50-jarige afkoop in de gemeentekas gevloeid - Bij erfpacht blijft de grond en dus ook de grondwaarde eigendom van de gemeente, zodat er geen verhaalsrisico bestaat voor de grondwaarde. Voor een risico-opslag is dus geen reden. - Voor wat betreft het kostendeel kan dat op een redelijk, met de werkelijke kosten overeenstemmend bedrag worden gesteld. Dat is bij voorkeur een vast bedrag, los van de canon. Dat betekent dat het geen onderdeel uitmaakt van het canonpercentage. Het kostendeel zal immers voor een erfpachtrecht met een hoge canon niet hoger zijn dan voor een erfpachtrecht met een lage canon. - De gemeente heeft nergens de opslag van 1,1% onderbouwd. Hoewel er dus geen enkele feitelijke onderbouwing is voor deze opslag, maakt deze wel 43% uit van het canonpercentage! - Door de jaarlijkse stijging van 2% loopt dit percentage ten opzichte van de bij herziening vastgestelde grondwaarde drastisch op tot wel 7% na 50 jaar, eindeloos doorgroeiend. Er is geen mogelijkheid van verlaging als de situatie daarom vraagt, zoals een recessie. Het maakt de canon en de afkoopwaarde steeds onbetaalbaarder. - Dit doet geen recht aan de situatie dat het een herziening na 50 jaar betreft en niet gaat om initiële uitgifte. Ik geef hiermee aan dat ik op onderdelen de elementen in het herzieningsvoorstel niet redelijk of onderbouwd vind en verzoek de gemeente om die reden het herzieningsvoorstel aan te passen met inachtneming van bovenstaande. Zo is mijn opmerking te duiden over een normale en betaalbare canon. Zoals ik heb aangegeven was dit voortel destijds voor mij niet betaalbaar/financierbaar. U noemt het voordelig. Maar u bent bij het voorstel destijds wel uitgegaan van bij herziening (opnieuw) de dan geldende grondwaarde betalen. Dat was niet nodig geweest. Er hadden ook andere uitgangspunten kunnen worden gehanteerd, zoals na ommekomst 50 jaar geen betaling meer nodig of uitgaan van andere elementen. Het voorstel was in mijn ogen dus niet voordelig – wel onbetaalbaar.
9 februari 2025	Erfpachtadres 19	Wellicht nog ten overvloede maar in ieder geval ter verduidelijking: Als er geen 'redelijk en betaalbaar' herzieningsvoorstel komt, ben ik aangewezen op de huidige conversieregeling. Deze regeling leidt door de koppeling aan de WOZ-waarde tot dusdanig hoge bedragen dat deze regeling geen optie is (zie hieronder). Daarom is de situatie ontstaan dat ik geen gebruik kan maken van de conversieregeling. Dat zou niet erg zijn, als er wel een redelijke en betaalbare herzieningsregeling komt. Met het huidige voorstel is dat echter helaas niet het geval. Dus noch de herziening noch de conversie is een optie. Daarom is mijn verzoek om een inkeerregeling voor de conversie 2017 rechtstreeks gekoppeld aan mijn reactie op de concept herzieningsregeling en verzoek ik u deze beide te beschouwen als reactie op het herzieningsvoorstel en deze formeel mee te nemen in de herzieningsprocedure AB1974 en mij daarvan een bevestiging te sturen. Vriendelijke groet, <naam>
25 februari 2025	Erfpachtadres 18	Beste lezer, Zoals u zelf aangeeft, worden de reacties van erfpachters integraal opgenomen in hun dossier.

		Tot onze spijt is de ingezonden brief namens de bewoners van Lunettenberg echter slechts in zeer beperkte mate verwerkt. Daarnaast beschouwt u deze reactie als één incidentele casus. Dit heeft bij de bewoners tot grote teleurstelling geleid. Sinds 2016 proberen wij aandacht te vragen voor onze situatie. Daarom verzoeken wij u nadrukkelijk om de ingezonden brief volledig op te nemen in het dossier en expliciet te vermelden dat het om 117 gevallen gaat, en niet slechts om één. Publicatie van de ingezonden brief In uw publicatie: Document Utrecht - Reactieverslag Herziening AB1974 derde reactieperiode - geanonimiseerd - iBabs Publieksportaal, geeft de gemeente aan dat alle ingezonden reacties één op één zijn overgenomen (zie pag. 3 van uw document). Tot onze grote verbazing is dit niet gebeurd met de reactie van Erfpachtadres 18. Alleen de begeleidende e-mail is opgenomen, terwijl de volledige ingezonden brief ontbreekt. Hoewel de gemeente enkele elementen van de brief verspreid heeft opgenomen onder verschillende reactiecategorieën in hoofdstuk 3, ontbreekt hierdoor de context van de situatie rond vlek 26/29. Dit heeft tot gevolg dat raadsleden niet volledig zijn geïnformeerd over de rechtvaardiging en onderbouwing van ons verzoek. Wat nu resteert, is slechts de constatering dat wij de herziening afwijzen als deze ook van toepassing wordt op de AB83, en dat wij pleiten voor toepassing van de AV1989. Voor ons als bewoners voelt dit als een onvolledige en onjuiste weergave van ons standpunt. Meerdere bewoners Opnieuw voelen wij ons, als bewoners van de Lunettenberg, niet serieus genomen door de gemeente. Sinds 2016 vragen wij om erkenning van onze zaak. Door slechts één adres te vermelden, worden de overige bewoners van vlek 26/29 genegeerd. Daarnaast is er geen erkenning van de ongelijkheid binnen deze vlek (zie ook paragraaf 3.5). 3.5 Herstel van een onjuiste toepassing In uw document (pag. 13) wordt onze ingezonden brief samengevat als een ‘wens’. Dit is echter een onjuiste interpretatie. Voor de bewoners gaat het niet om een wens, maar om herstel van een onjuiste toepassing. Het betreft hier niet “met name de erfpachtrechten die destijds zijn uitgegeven met erfpachtvoorwaarden AB 1983”, maar “de erfpachtrechten die destijds zijn uitgegeven onder de erfpachtvoorwaarden AB 1983, terwijl andere erfpachtrechten bij de initiële uitgifte van hetzelfde perceel wél zijn uitgegeven met de erfpachtvoorwaarden AV 1989”. Verzoek Wij verzoeken de gemeente met klem om de volgende correcties en aanpassingen door te voeren: 1. Volledige opname: Neem de ingezonden brief één op één op in uw Reactieverslag. 2. Aanpassing paragraaf 3.5: Wijzig de titel ‘Wens’ in ‘Herstel van een onjuiste toepassing’. 3. Erkenning bewoners: Behandel de ingezonden brief als een collectieve reactie namens de bewoners van Lunettenberg, zoals ook blijkt uit de ondertekening met bijbehorende postcodes. Binnen vlek 26/29 gaat het immers om 117 huishoudens. 4. Nieuwe reactiecategorie: Voeg reactiecategorie 17 toe: “De AB 1974 en de AB 1983 wijken te sterk van elkaar af om op dezelfde wijze te worden herzien. De AB 1983 komt qua financiële grondslag vooral overeen met de AV 1989 en wijkt op dit punt sterk af van de AB 74.” Bijlagen (in pdf): - Uw bericht van 6-2-2025: Lunettenberg reactie op herzieningsvoorstel (2024-12-5) - Ingezonden brief d.d. 5-12-2024: Lunettenberg reactie op herzieningsvoorstel (2024-12-5) - Begeleidende e-mail 5-12-2025 Met vriendelijke groet, <naam> <adres> <NB: Bijlage met reactie gemeente d.d. 6-2-2025 is niet ingesloten in dit reactieverslag. De bijlage van de ingezonden brief en tekst van de begeleidende e-mail d.d. 5-12-2024 zijn te vinden in bijlage 1 bij reactie 31 van erfpachtadres 18 >

ECLI:NL:HR:2024:1912

Instantie	Hoge Raad
Datum uitspraak	20-12-2024
Datum publicatie	20-12-2024
Zaaknummer	23/03352
Formele relaties	Conclusie: ECLI:NL:PHR:2024:761 In cassatie op : ECLI:NL:GHARL:2023:4515
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Cassatie
Inhoudsindicatie	Algemene voorwaarden en overgangsrecht Nieuw BW (art. 79 Ow NBW; art. 191 Ow NBW). Is vernietigingsgrond wegens niet bieden van redelijke mogelijkheid tot kennisneming van algemene voorwaarden (art. 6:233, aanhef en onder b BW) een jaar na inwerkingtreding in 1992 van Burgerlijk Wetboek ook gaan gelden voor algemene voorwaarden die waren overeengekomen vóór inwerkingtreding van Burgerlijk Wetboek?
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl NJB 2025/72 NJ 2025/29 RvdW 2025/116

Uitspraak

HOGE RAAD DER NEDERLANDEN

CIVIELE KAMER

Nummer 23/03352

Datum 20 december 2024

ARREST

In de zaak van

1. [eiseres 1],

wonende te [woonplaats],

2. [eiser 2],

wonende te [woonplaats],

3. [eiser 3],

wonende te [woonplaats],

4. [eiseres 4],

wonende te [woonplaats],

5. [eiseres 5],

wonende te [woonplaats],

6. STICHTING ERFPACHTERS BELANG UTRECHT,

gevestigd te Utrecht,

EISERS tot cassatie, verweerders in het voorwaardelijke incidentele cassatieberoep,

hierna gezamenlijk: [eisers],

advocaat: R.T. Wiegerink,

tegen

GEMEENTE UTRECHT,

zetelende te Utrecht,

VERWEERSTER in cassatie, eiseres in het voorwaardelijke incidentele cassatieberoep,

hierna: de Gemeente,

advocaat: N.E. Groeneveld-Tijssens.

1 Procesverloop

Voor het verloop van het geding in feitelijke instanties verwijst de Hoge Raad naar:

a. de vonnissen in de zaak NL18.10615 van de rechtbank Midden-Nederland van 7 november 2018, 13 december 2019 en 11 februari 2021;

b. het arrest in de zaak 200.296.521 van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 30 mei 2023.

[eisers] hebben tegen het arrest van het hof beroep in cassatie ingesteld.

De Gemeente heeft voorwaardelijk incidenteel cassatieberoep ingesteld.

Partijen hebben over en weer geconcludeerd tot verwerping van het beroep.

De zaak is voor partijen toegelicht door hun advocaten.

De conclusie van de plaatsvervangend Procureur-Generaal M.H. Wissink strekt tot verwerping van het principale cassatieberoep.

De advocaat van [eisers] heeft schriftelijk op die conclusie gereageerd.

2 Uitgangspunten en feiten

2.1 In cassatie kan van het volgende worden uitgegaan.

(i) De Gemeente heeft gronden in erfpacht uitgegeven.

(ii) In 1974 heeft de Gemeente haar erfpachtbeleid vastgelegd in de Algemene Erfpachtbepalingen Utrecht 1974 (hierna: de ABU74).

(iii) In 1983 heeft de Gemeente de Algemene Erfpachtbepalingen Utrecht 1983 (hierna: de ABU83) opgesteld, die op bepaalde punten afwijken van de ABU74.

(iv) [eisers] hebben rechten van erfpacht op gronden van de Gemeente. Deze rechten zijn gevestigd vóór 1 januari 1992, de datum van inwerkingtreding van onder meer Boek 6 van het huidige Burgerlijk

Wetboek.

2.2 In deze procedure vorderen [eisers], voor zover in cassatie van belang, voor recht te verklaren dat de ABU74 en ABU83 niet van toepassing zijn, dan wel zijn vernietigd op grond van art. 6:233, aanhef en onder b, BW. De rechtbank1 heeft de vordering afgewezen. Het hof2 heeft het vonnis van de rechtbank bekrachtigd. Daartoe heeft het hof geoordeeld dat [eisers] geen beroep kunnen doen op art. 6:233, aanhef en onder b, BW in verbinding met art. 6:234 BW, omdat die bepalingen niet gelden voor erfpachtvoorwaarden die vóór 1 januari 1992 zijn bedongen, hetgeen volgt uit de art. 79 en 191 lid 2 van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek (hierna: Ow NBW).

3 Beoordeling van het middel in het principale beroep

3.1 Onderdeel 1.1 van het middel is gericht tegen het hiervoor in 2.2 weergegeven oordeel van het hof dat aan [eisers] geen beroep toekomt op de vernietigingsgrond van art. 6:233, aanhef en onder b, BW in verbinding met art. 6:234 BW. Volgens het onderdeel heeft het hof miskend dat art. 191 lid 2 Ow NBW, dat een uitzondering vormt op de hoofdregel van art. 79 Ow NBW, mede de vernietigingsgrond van art. 6:233, aanhef en onder b, BW in verbinding met art. 6:234 BW omvat.

3.2.1 Art. 79 Ow NBW bepaalt dat, tenzij anders is bepaald, een rechtshandeling die is verricht voordat de wet daarop van toepassing wordt, niet nietig of vernietigbaar wordt ten gevolge van een omstandigheid die de wet, in tegenstelling tot het tevoren geldende recht, aanmerkt als een grond van nietigheid of vernietigbaarheid. Art. 79 Ow NBW behelst aldus eerbiedigende werking ten aanzien van de geldigheid van een ten tijde van de inwerkingtreding van het huidige BW bestaande rechtshandeling.3 Art. 6:233 BW, dat is opgenomen in afdeling 3 (Algemene Voorwaarden) van titel 5 van Boek 6, bevat onder a en onder b nieuwe vernietigingsgronden als bedoeld in art. 79 Ow NBW.

3.2.2 Art. 191 lid 1 Ow NBW maakt in zoverre een uitzondering op art. 79 Ow NBW, dat afdeling 3 van titel 5 van Boek 6 op algemene voorwaarden die op het tijdstip van het in werking treden van de wet (1 januari 1992) reeds door een partij in haar overeenkomsten worden gebruikt, van toepassing is nadat een jaar na dit tijdstip is verstreken. Voorts bepaalt art. 191 lid 2 Ow NBW dat, in afwijking van art. 79 Ow NBW, een beding in algemene voorwaarden die deel uitmaken van een overeenkomst, na het verstrijken van het in art. 191 lid 1 Ow NBW bedoelde tijdvak van een jaar overeenkomstig afdeling 3 van titel 5 van Boek 6 kan worden vernietigd.

3.2.3 Met art. 191 Ow NBW is beoogd de gebruiker van algemene voorwaarden in staat te stellen de inhoud van de algemene voorwaarden binnen het in die bepaling genoemde tijdvak van een jaar aan te passen met het oog op afdeling 3 van titel 5 van Boek 6 BW.4 Art. 191 Ow NBW moet daarom zo worden uitgelegd dat het geen betrekking heeft op de vernietigingsgrond van art. 6:233, aanhef en onder b, BW dat de gebruiker voorafgaand aan de totstandkoming van de overeenkomst de wederpartij niet een redelijke mogelijkheid heeft geboden om kennis te nemen van de algemene voorwaarden. Een andere uitleg zou het onwenselijke gevolg hebben dat algemene voorwaarden vanaf een jaar na de inwerkingtreding op 1 januari 1992 van Boek 6 BW vernietigbaar zijn op de grond dat die mogelijkheid niet is geboden, terwijl de wet dit ten tijde van de totstandkoming van de overeenkomst niet eiste en de mogelijkheid tot voorafgaande kennisneming naar haar aard ook niet alsnog kon worden geboden. Voor de vernietigingsgrond van art. 6:233, aanhef en onder b, BW geldt daarom de hoofdregel van eerbiedigende werking zoals neergelegd in art. 79 Ow NBW.

3.2.4 Het onderdeel faalt derhalve.

3.3 De overige klachten van het middel kunnen evenmin tot cassatie leiden. De Hoge Raad hoeft niet te motiveren waarom hij tot dit oordeel is gekomen. Bij de beoordeling van deze klachten is het namelijk

niet nodig om antwoord te geven op vragen die van belang zijn voor de eenheid of de ontwikkeling van het recht (zie art. 81 lid 1 RO).

3.4 Het incidentele beroep, dat is ingesteld onder de voorwaarde dat het middel in het principale beroep tot vernietiging van het arrest van het hof leidt, behoeft gelet op hetgeen hiervoor is overwogen geen behandeling.

4 Beslissing

De Hoge Raad:

- verwerpt het principale beroep;

- veroordeelt [eisers] in de kosten van het geding in cassatie, tot op deze uitspraak aan de zijde van de Gemeente begroot op 857,-- aan verschotten en 2.200,-- voor salaris, vermeerderd met de wettelijke rente over deze kosten indien [eisers] deze niet binnen veertien dagen na heden hebben voldaan.

Dit arrest is gewezen door de vicepresident M.J. Kroeze als voorzitter en de raadsheren T.H. Tanja-van den Broek, H.M. Wattendorff, A.E.B. ter Heide en G.C. Makkink, en in het openbaar uitgesproken door de raadsheer A.E.B. ter Heide op 20 december 2024.

---

1 Rechtbank Midden-Nederland 11 februari 2021, ECLI:NL:RBMNE:2021:865.

2 Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 30 mei 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:4515.

3 Kamerstukken II 1988/89, 18998, nr. 5, p. 16.

4 Kamerstukken II 1984/85, 18998, nr. 3, p. 94 en Kamerstukken II 1988/89, 18998, nr. 5, p. 35-36.

ECLI:NL:GHARL:2023:4515

Instantie	Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden
Datum uitspraak	30-05-2023
Datum publicatie	01-06-2023
Zaaknummer	200.296.521
Formele relaties	Eerste aanleg: ECLI:NL:RBMNE:2021:865, (Gedeeltelijke) vernietiging en zelf afgedaan Cassatie: ECLI:NL:HR:2024:1912
Rechtsgebieden	Civiel recht
Bijzondere kenmerken	Hoger beroep
Inhoudsindicatie	Erfpacht. Algemene erfpachtvoorwaarden niet onredelijk bezwarend. Geen strijd met algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
Vindplaatsen	Rechtspraak.nl

Uitspraak

GERECHTSHOF ARNHEM-LEEUWARDEN

locatie Arnhem, afdeling civiel

zaaknummer gerechtshof 200.296.521

zaaknummer rechtbank Midden-Nederland NL18.10615

arrest van 30 mei 2023

in de zaak van

1 [appellante1] ,

2. **[appellant2] ,**

3. **[appellant3] ,**

4. **[appellanten4] ,**

5. **[appellant5] ,**

die wonen in [woonplaats1] ,

hierna samen aangeduid als [appellanten1 t/m 5] en afzonderlijk als [appellante1] , [appellant2] , [appellant3] , [appellanten4] c.s. en [appellant5] ,

6. **Stichting Erfpachters Belang Utrecht,**

die is gevestigd in Utrecht,

hierna aangeduid als SEBU,

die hoger beroep hebben ingesteld,

en bij de rechtbank optraden als eisers,

advocaat: mr. L.E. de Geer

tegen

de gemeente Utrecht,

die zetelt in Utrecht,

die bij de rechtbank optrad als gedaagde,

hierna: de Gemeente,

advocaat: mr. P.L. Loeb.

1 Het verloop van de procedure in hoger beroep

[appellanten1 t/m 5] en SEBU hebben hoger beroep ingesteld tegen het vonnis dat de rechtbank op 11 februari 2021 tussen partijen heeft uitgesproken. Het procesverloop in hoger beroep blijkt uit:

- de dagvaarding in hoger beroep
- de memorie van grieven
- de memorie van antwoord
- het verslag (proces-verbaal) van de mondelinge behandeling die op 24 maart 2023 is gehouden

Hierna hebben partijen het hof gevraagd opnieuw arrest te wijzen.

2 De kern van de zaak

2.1. [appellanten1 t/m 5] hebben een recht van erfpacht op gronden van de Gemeente. De Gemeente heeft haar erfpachtbeleid in 1974 vastgelegd in de Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (hierna: ABU74). Daarna zijn de Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1983 (hierna: ABU83) vastgesteld.

In beide algemene erfpachtbepalingen staat onder meer dat de jaarlijks verschuldigde (aanvangs)canon voor het gebruik van de grond wordt berekend naar een percentage van de werkelijke grondwaarde.

Verder is bepaald dat Burgemeester en Wethouders van de Gemeente (hierna: B&W) in het 10e, 20e, 30e en/of 40e jaar de canon volgens de daar geformuleerde maatstaf opnieuw zal vaststellen. Na 50 jaar worden nieuwe erfpachtvoorwaarden vastgesteld.

Ook staat er dat drie, door de rechtbank te benoemen, deskundigen een bindend advies kunnen uitbrengen in de in deze voorwaarden genoemde situaties. Eén daarvan betreft de situatie waarin de erfpachter zich niet kan verenigen met de nieuwe grondwaarde, die tot uitgangspunt wordt genomen bij de herziening van de canon.

Bij niet tijdige betaling van de canon is een boete verschuldigd van 1% per maand. Daarnaast kan de Gemeente in dat geval behalve nakoming ook vergoeding vorderen van kosten, schade en rente.

Verder is bepaald dat het de erfpachter niet is toegestaan van het recht van erfpacht afstand te doen of dit recht op te zeggen.

Daarnaast is vermeld dat de Gemeenteraad kan besluiten tot wijziging van de algemene bepalingen, dan wel van bijzondere voorwaarden, als er bijzondere voorwaarden aan de uitgifte in erfpacht zijn verbonden.

In de ABU83 staat bovendien dat de erfpachter bij het vestigen van het recht van erfpacht, of het ingaan van een nieuw erfpachttijdvak, het recht heeft om de erfpachttermijnen over het erfpachttijdvak door betaling van een bedrag ineens te voldoen. Er moet dan nog wel een niet - herzienbare canon van f 25,- per jaar betaald worden.

In 1989 heeft de Gemeente onder nieuwe voorwaarden (AVU89) gronden in eeuwigdurende erfpacht uitgegeven, waarbij de canon tijdens de looptijd niet meer kan worden herzien. Uitgifte van de gronden in eeuwigdurende erfpacht heeft plaatsgevonden tegen betaling van de grondprijs.

2.2 Het recht van erfpacht van [appellante1] is gevestigd op 20 maart 1978. Bij brief van 20 december 2016 is met ingang van 1 juli 2017 de canon verhoogd van 3.061,50 naar 3.943,52 per jaar.

Het recht van erfpacht van [appellant2] is gevestigd op 23 maart 1978. De aanvangscanon bedroeg f 1.912,50 per jaar. Bij brief van 16 oktober 1996 is aangekondigd dat deze met ingang van 1 april 1997 zou worden verhoogd naar f 2.602,60 per jaar. [appellant2] heeft het recht van erfpacht op 11 oktober 2004 verkocht en geleverd aan [appellant5] . De canon is met ingang van 1 april 2017 verhoogd naar 2.032,24.
Op 6 december 1979 is aan Ontwikkelingsmaatschappij Lunetten B.V. een recht van erfpacht uitgegeven. Bij akte van dezelfde datum is dit recht van erfpacht gesplitst in meerdere appartementsrechten. [appellant3] heeft op 1 oktober 2014 één van die appartementsrechten gekocht. De canon bedroeg 858,66 per jaar.
[appellanten4] c.s. hebben op 27 maart 1990 een recht van erfpacht verkregen. Zij hebben daarbij de canon afgekocht voor een periode van 50 jaar tegen betaling van een bedrag van f 30.000,- zijnde de grondwaarde op dat moment. Daarnaast betalen zij een niet-herzienbare canon van f 25,- per jaar.

2.3 De Gemeente heeft [appellanten1 t/m 5] een aanbod gedaan om hun rechten van erfpacht te converteren in eeuwigdurende erfpacht tegen betaling van een bedrag ineens. Dit gebeurde bij:

- brief van 20 april 2018 aan [appellante1] , waarin een te betalen bedrag is genoemd van 137.272,97;
- brieven van respectievelijk 11 mei 1993 en 16 oktober 1996 aan [appellant2] waarin te betalen bedragen zijn genoemd van 47.300,- respectievelijk f 78.000,-;
- brief van 4 mei 2018 aan [appellant5] waarin een te betalen bedrag is genoemd van 52.161,- ;
- brief van 4 mei 2018 aan [appellant3] waarin een te betalen bedrag is genoemd van 17.611,95;
- brief van 20 april 2018 aan [appellanten4] c.s. waarin een te betalen bedrag is genoemd van 29.641,93.

De in 2018 gedane aanbiedingen zijn gebaseerd op de Conversieregeling erfpacht 2017.

2.4 SEBU is een stichting die meerdere erfpachters vertegenwoordigt.

2.5 [appellanten1 t/m 5] en SEBU vinden dat de Gemeente hen in financiële zin niet gelijk behandelt met een grote groep erfpachters die vanaf 1989 een eeuwigdurend recht van erfpacht heeft verkregen. Zij willen met deze procedure bereiken dat zij alsnog gelijk behandeld worden. Als deze gelijke behandeling niet mogelijk is, dan willen ze in ieder geval dat de canon niet op een onredelijke wijze kan worden herzien, zowel na 10 jaar als na 50 jaar.

[appellanten1 t/m 5] en SEBU hebben (samengevat) bij de rechtbank gevorderd dat:

- (primair) de ABU74 en ABU83 niet van toepassing zijn, dan wel zijn vernietigd op grond van artikel 6:233 aanhef en onder b BW;

- (subsidiair) een aantal, met name genoemde bedingen uit de ABU74 en ABU83 onredelijk bezwarend zijn als bedoeld in artikel 6:233 aanhef en onder a BW en daarom rechtsgeldig zijn vernietigd, dan wel op de door hen genoemde wijze gewijzigd moeten worden;
- (meer subsidiair) een beroep van de Gemeente op een aantal bedingen in de algemene bepalingen in strijd is met het gelijkheidsbeginsel en daarom als een toerekenbare tekortkoming, dan wel onrechtmatig handelen moet worden aangemerkt;
- (meest subsidiair) toepassing van deze bedingen in strijd is met artikel 6:248 lid 2 BW, het zorgvuldigheidsbeginsel en het evenredigheidsbeginsel.

2.6 De rechtbank heeft deze vorderingen afgewezen. De bedoeling van het hoger beroep is dat de afgewezen vorderingen alsnog worden toegewezen. Daarnaast hebben [appellanten1 t/m 5] en SEBU hun eis in hoger beroep vermeerderd. Zij vorderen ook nog dat:

- de canon voor de erfpachtrechten van [appellante1] , [appellant5] en [appellant3] , wat betreft de meest recente periodieke canonherziening, wordt vastgesteld op de door hen genoemde bedragen;
- voor recht wordt verklaard dat de Conversieregeling erfpacht 2017 en de aanbiedingen tot conversie van de Gemeente aan de erfpachters onredelijk en daarmee onrechtmatig zijn;
- voor recht wordt verklaard dat de Gemeente onrechtmatig jegens [appellanten1 t/m 5] en SEBU handelt door aan hen de berekening voor te houden van de toekomstige canon, zoals zij dat ten behoeve van de Conversieregeling erfpacht 2017 onder andere in de Infographic heeft gedaan;
- de Gemeente wordt veroordeeld in de volledige proceskosten van beide procedures.

3 Het oordeel van het hof

3.1 Het hof zal beslissen dat [appellant2] , [appellant5] en [appellant3] wel ontvankelijk zijn in (een deel van) hun vorderingen, maar dat de vorderingen van [appellanten1 t/m 5] en SEBU moeten worden afgewezen. In zoverre is sprake van een bekrachtiging van het vonnis van de rechtbank. Het hof legt hieronder uit hoe het tot deze beslissing komt. Dit zal gedaan worden door de bezwaren (grieven) van [appellanten1 t/m 5] en SEBU tegen het vonnis van de rechtbank te bespreken en te beoordelen.

De vastgestelde feiten

3.2 [appellanten1 t/m 5] en SEBU vinden dat de rechtbank te weinig van belang zijnde feiten heeft vastgesteld.

Een vonnis moet weliswaar de gronden van de beslissing vermelden, waaronder begrepen de feiten waarop de beslissing rust, maar dat betekent slechts dat de rechter de relevante feiten selecteert met het oog op de te nemen beslissing. De rechter komt daarbij grote vrijheid toe en er is geen rechtsregel die de rechter verplicht alle tussen partijen vaststaande feiten te vermelden. Het hof gaat daarom ook uit van de feiten die de rechtbank heeft vastgesteld. Voor zover nodig bij de beoordeling van de bezwaren die [appellanten1 t/m 5] en SEBU tegen het vonnis hebben, zal het hof bij die beoordeling nog andere van belang zijnde feiten betrekken.

Ontvankelijkheid [appellant3] (grief 1)

3.3 [appellant3] is door de rechtbank niet-ontvankelijk verklaard in zijn vorderingen omdat hij een appartementsrecht heeft op de in erfpacht uitgegeven grond. Volgens de rechtbank kan [appellant3] alleen samen met de andere appartementseigenaren vorderingen met betrekking tot dit recht van erfpacht instellen.

3.4 Het bezwaar van [appellant3] tegen dit oordeel slaagt in ieder geval ten dele. [appellant3] wordt immers voor een deel in een eigen belang getroffen, onder meer voor zover het gaat om de vaststelling van de periodieke canon die hij moet betalen en het aan hem gedane aanbod tot conversie. Ten aanzien van de vorderingen die strekken tot wijzigingen van het onderliggende recht van erfpacht is het hof van oordeel dat die niet kunnen worden toegewezen, omdat dan ook het recht

van de andere appartementseigenaren zou wijzigen. Of en in hoeverre dat tot een daadwerkelijke niet-ontvankelijkheid in deze vorderingen zou moeten leiden, laat het hof verder in het midden, omdat het hof tot het oordeel komt dat deze vorderingen op inhoudelijke gronden toch niet kunnen worden toegewezen.

Ontvankelijkheid en verjaringsverweer ten aanzien van [appellant2] (grief 2)

3.5 De rechtbank heeft [appellant2] en [appellant5] niet-ontvankelijk verklaard in hun vorderingen. [appellant2] en [appellant5] zijn het daar niet mee eens.

3.6 Vast staat dat [appellant2] sinds 11 oktober 2004 geen erfpachter meer is, omdat hij op die datum zijn recht van erfpacht heeft overgedragen aan [appellant5] . Daarom kan [appellant2] geen vorderingen meer instellen die strekken tot wijziging van dit recht. Dit enkele feit betekent echter niet zonder meer dat [appellant2] niet-ontvankelijk is in de door hem ingestelde vorderingen, voor zover die zien op de periode vóór 11 oktober 2004. Die vorderingen strekken namelijk tot verhaal van schade die [appellant2] zegt te hebben geleden als gevolg van de door de gemeente gehanteerde algemene bepalingen en het overige handelen van de gemeente. In die vorderingen is [appellant2] wel ontvankelijk.

3.7 De gemeente heeft ten aanzien van die vorderingen echter aangevoerd dat deze zijn verjaard en dat verweer slaagt. [appellant2] kan immers slechts vorderingen instellen ten aanzien van de canonherzieningen die plaatsvonden vóór 2004. De termijn voor het instellen van vorderingen tot vernietiging van de algemene voorwaarden is drie jaar nadat de wederpartij een beroep op het beding in de algemene voorwaarden heeft gedaan. Bij brieven van 11 mei 1993 en 16 oktober 1996 is [appellant2] een canonherziening meegedeeld en een aanbod tot conversie gedaan. Hij had daarom binnen drie jaar na ontvangst van deze brieven een beroep op vernietiging van (een aantal bedingen uit) de ABU74 moeten doen en dat is niet gebeurd. De overige vorderingen van [appellant2] hangen voor een deel samen met deze vernietigingsvordering en daarom geldt daarvoor dezelfde verjaringstermijn van drie jaar. Voor zover zij daar niet mee samenhangen geldt een verjaringstermijn van vijf jaar na het bekend worden van het schadeveroorzakende feit en de daarvoor aansprakelijke persoon. Niet onderbouwd is dat en waarom [appellant2] niet uiterlijk op 10 mei 2013 zijn rechten geldend had kunnen maken. Het verjaringsverweer van de gemeente slaagt daarom.

Overigens leidt een inhoudelijke beoordeling van de vorderingen van [appellant2] niet tot toewijzing van deze vorderingen. Voor [appellant2] geldt namelijk hetzelfde als wat hierna is vermeld over de vorderingen van [appellant3] , [appellante1] en (gedeeltelijk) [appellanten4] c.s.

Ontvankelijkheid [appellant5] (grief 3)

3.8 [appellant5] is door de rechtbank niet-ontvankelijk verklaard omdat hij zich heeft gevoegd aan de zijde van [appellant2] en dus geen zelfstandige vorderingen kan instellen. Tegen het vonnis van 13 december 2019, waarin is beslist dat [appellant5] zich kan voegen aan de zijde van [appellant2] is geen beroep ingesteld. Ten aanzien van [appellant5] kunnen dus alleen maar die vorderingen worden toegewezen, die ook ten aanzien van [appellant2] kunnen worden toegewezen. Omdat het hof van oordeel is dat [appellant2] wél ontvankelijk is in zijn vorderingen, is [appellant5] ook ten onrechte niet-ontvankelijk verklaard.

3.9 Het hof is echter wel met de rechtbank van oordeel dat [appellant5] uitdrukkelijk voeging en geen tussenkomst heeft gevraagd. Dat betekent dat hij geen zelfstandige vorderingen tegen de gemeente kan instellen. Dat kan hij ook niet voor het eerst in hoger beroep doen. Zijn vorderingen kunnen dus slechts worden toegewezen voor zover de vorderingen van [appellant2] kunnen worden toegewezen. Nu de vorderingen van [appellant2] zijn verjaard, komt het hof ook niet toe aan een inhoudelijke beoordeling van de vorderingen van [appellant5] .
Overigens leidt een inhoudelijke beoordeling van de vorderingen van [appellant5] , net als bij die van [appellant2] , ook niet tot een toewijzing van die vorderingen.

Het hof zal daarom gemakshalve waar het de vorderingen van de erfpachters bespreekt, de aanduiding [appellanten1 t/m 5] blijven gebruiken.

Verjaringsverweer ten aanzien van [appellante1] (grief 9) en [appellant3]

3.10 De rechtbank heeft geoordeeld dat de vorderingen van [appellante1] zijn verjaard. [appellante1] is het daar niet mee eens.
Aan een beoordeling van het verweer van de gemeente dat de vorderingen van [appellant3] zijn verjaard, is de rechtbank niet toegekomen, omdat de rechtbank van oordeel was dat [appellant3] niet-ontvankelijk was in zijn vorderingen. Het hof vindt dat [appellant3] wel ontvankelijk is in zijn vorderingen (zie r.o. 3.4) en zal daarom dit verweer ten aanzien van [appellant3] ook beoordelen.

3.11 Bij brief van 20 december 2016 is een nieuwe canonherziening aan [appellante1] meegedeeld. Bij brief van 24 oktober 2017 heeft zij een beroep gedaan op vernietiging van de ABU74. Anders dan de rechtbank, is het hof van oordeel dat het enkele feit dat de canon al op eerdere momenten was herzien, niet maakt dat [appellante1] daarom kan worden tegengeworpen dat haar vordering tot vernietiging van (bedingen uit) de ABU74 is verjaard. [appellante1] heeft immers gezegd dat haar pas bij de latere canonherziening duidelijk werd hoe onredelijk bezwarend deze algemene bepalingen waren en daarom kon zij drie jaren nadat haar dit duidelijk werd, een beroep doen op vernietiging van die bepalingen. Dat heeft zij op 24 oktober 2017 en dus binnen drie jaar na de op 20 december 2016 aangekondigde canonherziening gedaan en dat is op tijd. Bovendien heeft zij op 20 april 2018 een aanbod tot conversie ontvangen en ook daartegen heeft zij tijdig, bij procesinleiding van 5 juni 2018, geprotesteerd. Het hof zal daarom de vorderingen van [appellante1] inhoudelijk beoordelen.

[appellant3] heeft bij akte van 1 oktober 2014 een van de rechten van appartement verkregen. Bij brief van 25 september 2018 (verzonden 27 september 2018) heeft de gemeente de nieuwe canon met ingang van 1 oktober 2018 voor [appellant3] vastgesteld op 880,65 per jaar. Op dat moment was de procesinleiding reeds uitgebracht. Het hof vat de door [appellant3] ingestelde vordering tot vernietiging op als een vordering van de met deze wijziging van de canon verband houdende bedingen. Deze is dus niet verjaard. Ten aanzien van [appellant3] geldt dat de vorderingen die verband houden met het op 4 mei 2018 aan hem gedane conversieaanbod ook niet verjaard zijn, omdat hij daartegen bij brief van 11 mei 2018 en dus tijdig heeft geprotesteerd.

Overigens is het hof van oordeel dat de vorderingen van [appellante1] en [appellant3] op inhoudelijke gronden toch moeten worden afgewezen, zodat in zoverre de vraag of de vorderingen al dan niet verjaard zijn, niet meer van belang is.

Toepasselijk recht bij de toetsing van bedingen in de algemene voorwaarden (grief 5, 7 en 8)

3.12 De ABU74 en ABU83 zijn vóór 31 december 1994 door de Gemeente bedongen. Dit betekent dat de bepalingen van Richtlijn 93/13/EEG (hierna: Richtlijn oneerlijke bedingen) niet van toepassing zijn.1 Ook brengt dat mee dat er geen ambtshalve richtlijnconforme uitleg van de ABU74 en ABU83 hoeft plaats te vinden. Dit sluit niet uit dat de nationale rechter, zonder daartoe verplicht te zijn, vrijwillig het nationale recht uitlegt en toepast in overeenstemming met de Richtlijn oneerlijke bedingen, als de rechter meent dat deze Richtlijn relevantie informatie bevat over de opvattingen over de toelaatbaarheid van bepaalde bedingen. De rechter mag daarbij ook acht slaan op de indicatieve lijst bij de Richtlijn oneerlijke bedingen.

Verder geldt dat [appellanten1 t/m 5] geen beroep kunnen doen op artikel 6:233 onder b in verbinding met artikel 6:234 BW, omdat die bepalingen niet gelden voor erfpachtvoorwaarden die al vóór 1 januari 1992 zijn bedongen. Dit volgt uit artikel 79 en 191 lid 2 van de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek en uit de uitspraak van de Hoge Raad van 12 september 1997 (ECLI:NL:HR:1997:ZC2435) is niet iets anders af te leiden.

De algemene regels die zijn neergelegd in artikel 38 van het Handvest voor de Grondrechten voor de EU en artikel 169 van het Werkingsverdrag EU hebben geen directe en horizontale werking, zodat [appellanten1 t/m 5] en SEBU daarop in deze procedure ook niet rechtstreeks een beroep kunnen

doen.

3.13 De bedingen zullen dan ook worden getoetst in het kader van een beroep op artikel 6:233 onder a en/of artikel 6:248 en/of artikel 5:97 en/of artikel 6:258 BW, met inachtneming van alle omstandigheden van het geval.

Toepasselijk toetsingskader bij de vorderingen van SEBU

3.14 SEBU treedt op als belangenorganisatie in de zin van artikel 3:305a BW voor de gezamenlijke belangen van haar leden, die een eigen recht van erfpacht hebben. De toetsing van haar vorderingen moet plaatsvinden los van de concrete omstandigheden van het geval. Deze vorderingen kunnen daarom alleen worden toegewezen, als voldoende aannemelijk is dat de bedingen in de algemene voorwaarden die SEBU bestrijdt in alle gevallen, dan wel in de overgrote meerderheid daarvan, onredelijk bezwarend zijn. Deze zogenaamde open norm moet ook worden toegepast op de vorderingen van [appellanten1 t/m 5] die betrekking hebben op bedingen waaraan tussen hen en de Gemeente geen toepassing of uitvoering is gegeven.

Toepasselijkheid ABU74 en/of ABU83 (grief 4 en 6)

3.15 Partijen verschillen van mening of de ABU74 en/of ABU83 van toepassing zijn op hun erfpachtrechten. [appellanten1 t/m 5] en SEBU vinden dat niet is voldaan aan de eis dat uit de overeenkomst naar objectieve maatstaven ondubbelzinnig blijkt dat deze algemene voorwaarden van toepassing zijn verklaard. Zij blijven bij hun standpunt dat de erfpachtvoorwaarden niet aan hen ter hand zijn gesteld en dat zij daarvan bij de verkrijging van hun rechten van erfpacht geen kennis hebben kunnen nemen. Daarom is volgens hen niet voldaan aan het zogenaamde kenbaarheidsvereiste, als bedoeld in artikel 6:233 onder b BW.

3.16 Zoals hiervoor is vermeld kunnen [appellanten1 t/m 5] en SEBU zich niet beroepen op artikel 6:233 onder b in verbinding met artikel 6:234 BW. De algemene voorwaarden zijn naar het oordeel van het hof wel van toepassing, omdat daarnaar in de diverse vestigingsakten is verwezen en omdat deze algemene voorwaarden zijn ingeschreven in de openbare registers. In de leveringsakten die de erfpachters hebben ondertekend is verwezen naar de vestigingsakten en de daarin opgenomen algemene bepalingen. Daarmee was voor [appellanten1 t/m 5] en de erfpachters die door SEBU worden vertegenwoordigd voldoende kenbaar wat de voorwaarden zijn bij de door hen verkregen rechten van erfpacht. Anders dan [appellanten1 t/m 5] en SEBU menen, was niet vereist dat in de akten van vestiging zelf expliciet is vermeld dat de ABU74 en ABU83 zijn ingeschreven en waar deze in de registers te vinden zijn. Een verwijzing naar in de openbare registers ingeschreven algemene voorwaarden is toereikend om deze algemene voorwaarden onderdeel te laten uitmaken van de rechten van erfpacht.2 Wat [appellanten1 t/m 5] en SEBU in hoger beroep verder naar voren brengen, maakt niet dat het hof daarover anders oordeelt.

Zijn de bedingen onredelijk bezwarend?

3.17 Zoals hiervoor vermeld, is de Richtlijn oneerlijke bedingen niet van toepassing, maar moet de vraag of de bedingen, die [appellanten1 t/m 5] en SEBU in deze procedure aan de orde stellen, onredelijk bezwarend zijn, worden getoetst met inachtneming van alle omstandigheden van het geval. Onder meer is daarbij van belang of de bedingen in de context die aan de orde is, een aanzienlijke en ongerechtvaardigde verstoring opleveren van het evenwicht tussen de gebruiker van het beding (de Gemeente) en de wederpartij (de erfpachter), die in dit geval een consument is.

De periodieke canonherziening (grief 10)

3.18 Met grief 10 komen appellanten op tegen het oordeel van de rechtbank dat de bedingen in de ABU74 en ABU83 over de periodieke canonherziening niet onredelijk bezwarend zijn.

3.19 Artikel 7.1.1-1 van de ABU74 luidt als volgt:

"Burgemeester en Wethouders zullen in het tiende, twintigste, dertigste en/of veertigste jaar van het lopende erfpachttijdvak de canon, welke zal gelden voor de volgende tien-jarige periode, bepalen op het dan gebruikelijke percentage als bedoeld in het eerste lid van artikel 2.1., verminderd met de helft van het percentage, waarmee over het laatste kalenderjaar de kosten van gezinsconsumptie zijn gestegen, echter minimaal 5% van de dan geldende werkelijke grondwaarde dan wel, als dit hoger uitkomt, op het dan gebruikelijke percentage als bedoeld in het eerste lid van artikel 2.1. van de werkelijke grondwaarde bij uitgifte, met dien verstande dat de canon nimmer op een lager bedrag zal worden gesteld dan op het bedrag waarop de canon bij uitgifte is vastgesteld en dat de canon telkenmale niet hoger zal worden vastgesteld dan op tweemaal het bedrag van de laatstelijk geldende canon." Artikel 7.1.1.1 van de ABU83 luidt vrijwel gelijk.

3.20 Uit deze bepalingen volgt dat de canon als volgt kan worden vastgesteld.

In beginsel wordt de canon bepaald op het dan gebruikelijke percentage van de werkelijke grondwaarde, dus zonder depreciatie. Dit percentage wordt verminderd met de helft van het percentage waarmee de kosten van gezinsconsumptie zijn gestegen in het laatste kalenderjaar. De canon is altijd minstens 5% van de geldende werkelijke grondwaarde.

De hernieuwde canon kan nooit lager worden dan de canon die bij uitgifte is vastgesteld en niet hoger worden dan twee maal de vorige canon.

3.21 De periodieke canon wordt echter op een ander bedrag vastgesteld, als voldaan is aan de in artikel 7.1.1.-1A van de ABU74 vermelde voorwaarden. Die bepaling luidt als volgt:

"Onverminderd het bepaalde in het voorgaande lid van dit artikel geldt, zolang er een wettelijke beheersing van de huurprijzen voor de woningen van kracht is, voor de berekening van de herziening van de canon voor in erfpacht uitgegeven gronden, welke uitsluitend bestemd zijn voor de oprichting en/of instandhouding van woningen, dat, wanneer de grondwaarde met een hoger percentage is gestegen dan het totale percentage van de wettelijk toegestane huurverhogingen voor het op de grond gebouwde in de aan het in het vorige lid van dit artikel bedoelde jaar voorafgaande tienjarige periode, de canonverhoging wordt beperkt tot laatstbedoeld percentage; bij stijging van de grondwaarde en gelijkblijven of dalen van de huurprijs in genoemde tienjarige periode blijft de canon gehandhaafd op het bedrag, dat geldt voor de voorafgaande tien-jarige periode." Artikel 7.1.1.1. A van de ABU83 luidt vrijwel gelijk, met dien verstande dat daar wordt gesproken over het totale *gecumuleerde* percentage van de wettelijk toegestane huurverhogingen.

3.22 Dit betekent dat indien de grondwaarde is gestegen met een hoger percentage dan het totale percentage van de wettelijk toegestane huurverhoging, de canon maximaal stijgt met het (gecumuleerde) percentage van de wettelijk toegestane huurverhoging voor de gebouwen op die grond. Indien de grondwaarde stijgt maar de huurprijzen gelijk blijven of dalen, dan blijft de canon gelijk aan de canon van de voorgaande periode.

3.23 Volgens [appellanten1 t/m 5] en SEBU maken de volgende omstandigheden het beding inzake de periodieke canonwijziging onredelijk bezwarend:

- Het betreft een eenzijdig wijzigingsbeding;

- De mogelijkheid tot opzegging van het erfpachtrecht is uitgesloten;
- Het betreft hier een gemeente, die een sterke partij is, algemene voorwaarden opstelt en daarover niet onderhandelt tegenover een particulier (de erfpachter) die geen andere keuze heeft dan deze voorwaarden te aanvaarden, waarbij de erfpachter niet kan doorzien hoe de herziening van de canon onder omstandigheden zal uitvallen;
- De canon kan elke 10 jaar worden herzien, en deze herziening kan nooit gunstig uitvallen voor de erfpachter in de vorm van een verlaging van de canon ten opzichte van de vorige canon;
- De canon wordt gebaseerd op de residueel berekende waarde van onbebouwde grond, welke grondwaarde niet wordt gedeprecieerd;
- De canon wordt vastgesteld op een canonpercentage van minimaal 5%;
- Een lage rentestand zal leiden tot een hogere grondwaarde en daardoor ook tot een hoge canon. Door wel aan te sluiten bij de actuele grondprijzen, maar niet bij de actuele rentestand, wordt de canon op een onredelijk hoog bedrag gesteld;
- De wijze waarop de canon wordt herzien is onvoldoende transparant en voorzienbaar.
- Ten aanzien van Van de Weert geldt dat de gemeenteraad in of omstreeks 1989 vond dat een periodieke herziening van de canon niet meer bij de tijd en onredelijk was en dat de Gemeente daarom vanaf 1989 grond in eeuwigdurende erfpacht is gaan uitgeven tegen een eenmalige betaling van de grondwaarde, maar niet bij Van de Weert;
- Ten aanzien van [appellant3] en [appellant2] geldt nog dat de Gemeente de rijksbijdrage die zij heeft ontvangen bij vestiging van het erfpachtrecht nu alsnog in de canonberekening betrekt (en dus canon ontvangt over een deel dat zij niet zelf heeft gefinancierd).

3.24 De Gemeente vindt het beding inzake de periodieke canonwijziging niet onredelijk bezwarend. Daarbij weegt volgens de Gemeente mee dat:

- Het enkele bestaan van een eenzijdig wijzigingsbeding niet zonder meer betekent dat dit onredelijk bezwarend is;
- De manier van vaststelling niet de meest logische of objectieve hoeft te zijn;
- De formule voor het berekenen van de nieuwe canon rekening houdt met stijging en/of daling van de huur, hetgeen objectief wordt vastgesteld door het CBS;
- De canonherziening niet ongeclausuleerd is. Per 10 jaar kan de canon maximaal met 100% (een verdubbeling) stijgen;
- Er voor de erfpachter de mogelijkheid is om een verzoek te doen bij de Gemeente tot het instellen van een commissie van onafhankelijke deskundigen, die zich dan kan buigen over welk bedrag een redelijke canon vormt (artikel 7.1.1-4 van de ABU74 en 7.1.1.4 van de ABU83).
- De kosten voor deze deskundigen niet volledig voor rekening van de erfpachter komen.
- Depreciatie ten tijde van het vaststellen van de ABU74 en ABU83 niet werd toegepast en dat zon depreciatie nergens verplicht is gesteld en geen vereiste is om tot een redelijke, herziene canon te komen.

3.25 Het hof oordeelt dat het beding inzake de periodieke canonherziening niet onredelijk bezwarend is. Daarbij weegt vooral mee dat het in het beding opgenomen minimumpercentage van 5% gecorrigeerd wordt doordat de canon, voor erfpachtgronden waarop particuliere woningen zijn gebouwd, maximaal stijgt met het (gecumuleerde) percentage van de huurverhogingen van de voorafgaande tien jaar. Een extra maximering is de verdubbeling van de canon per tien jaar. Het hof begrijpt dat het voor [appellanten1 t/m 5] en SEBU misschien moeilijk te verteren is dat zij als gevolg van de betaling van de canon per saldo een veelvoud betalen van de werkelijke waarde die de gronden op het moment van uitgifte in erfpacht hadden, maar dat is inherent aan het gebruik van gronden in erfpacht. Dit gebruik is feitelijk te vergelijken met huur van die gronden, zodat de koppeling van de canonstijging aan de gemiddelde huurverhogingen ook in de rede ligt. Bij een extreme stijging van de grondprijzen, al dan niet als gevolg van een lage rentestand, hoeven de erfpachters dus niet te vrezen voor een even extreme stijging van de canon. Overigens is het percentage van 5% gedurende de afgelopen 10 jaar wellicht hoger geweest dan de gemiddelde rentestand in die periode, maar de Gemeente heeft er op gewezen dat dit percentage op het moment van uitgifte van de rechten van erfpacht en in de decennia daarna lager was dan de gemiddelde rentestand. Dat is onvoldoende weersproken door [appellanten1

t/m 5] en SEBU.

Daarbij komt dat een commissie van onafhankelijke deskundigen kan beoordelen wat een redelijke canon is, als erfpachters daartoe een verzoek doen bij de Gemeente. Een eventuele depreciatie van de grondwaarde kan dan door die deskundigen worden toegepast, mochten zij dat nodig vinden, maar depreciatie is op zichzelf geen vereiste om tot een redelijke, periodieke, canon te komen. Alle literatuur en overige stukken die door [appellanten1 t/m 5] en SEBU in deze procedure zijn overgelegd ter onderbouwing van hun standpunt dat de werkelijke grondwaarde gedeprecieerd moet worden om tot een redelijke periodieke canon te komen, brengen het hof niet tot een andere opvatting.

Het hof is overigens van oordeel dat de wijze waarop de canon periodiek wordt herzien afdoende is omschreven en daarmee voldoende transparant en voorzienbaar is.

Verder maakt het feit dat het recht van erfpacht niet kan worden opgezegd, het beding over herziening van de canon niet onredelijk bezwarend. De opzeggingsbevoegdheid van een erfpachter is van regelend recht, dus de wetgever heeft de uitsluiting van zon bevoegdheid mogelijk gemaakt. De Gemeente heeft er verder op gewezen dat opzegging onwenselijk is, omdat een dergelijk traject geld en capaciteit kost, terwijl een erfpachter die van zijn recht van erfpacht af zou willen, dit recht eenvoudig kan verkopen en overdragen. Bovendien kan een erfpachter verzoeken om wijziging van de algemene, en/of bijzondere voorwaarden die aan zijn recht van erfpacht zijn verbonden.

Daarnaast maakt de omstandigheid dat de Gemeente een sterke partij is en eenzijdig de erfpachtvoorwaarden heeft opgesteld, het beding noch op zichzelf, noch in samenhang met de andere door [appellanten1 t/m 5] en SEBU genoemde omstandigheden onredelijk bezwarend. In dit verband is van belang dat de Gemeente er op heeft gewezen dat zij de gronden destijds in erfpacht heeft uitgegeven in verband met het beleid dat zij als overheid voerde. Dit behoort tot de eigen vrijheid van de Gemeente, mits zij daarbij de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht neemt. Zoals het hof hierna nog zal oordelen, is van schending van deze beginselen geen sprake.

3.26 Het hof is daarnaast van oordeel dat [appellante1] , [appellant3] en [appellant2] , tegenover het verweer van de Gemeente, waarin zij uiteengezet heeft dat de laatste canonherziening na een tijdvak van 10 jaar voor [appellante1] een verhoging van 73,50 per maand, voor [appellant2] 37,87 per maand en voor [appellant3] 1,83 per maand bedroeg, onvoldoende hebben toegelicht dat de canonherziening in hun geval ook daadwerkelijk op een onredelijk bedrag is gesteld.

3.27 Dat er door het Rijk een bijdrage is verstrekt op de aan [appellant3] en [appellant2] in eigendom toebehorende rechten van erfpacht, is evenmin onredelijk. De Gemeente wijst er terecht op dat eventuele bijdragen van de Staat aan de Gemeente buiten de rechtsverhouding tussen een erfpachter en de gemeente staan.

3.28 Ten aanzien van [appellanten4] c.s. en SEBU kan slechts een abstracte toetsing van het bestreden beding plaatsvinden. [appellanten4] c.s. hebben immers in 1989 een eenmalig bedrag betaald voor een periode van 50 jaar, waarna slechts op grond van nieuwe erfpachtvoorwaarden een nieuwe canon kan worden geheven. Ten aanzien van SEBU als belangenorganisatie kan per definitie slechts een abstracte toetsing van het bestreden beding, plaatsvinden, zoals hiervoor onder 3.14 is vermeld.

Deze abstracte toetsing leidt niet tot het oordeel dat sprake is van onredelijk bezwarendheid van het bestreden beding. [appellanten4] en SEBU hebben onvoldoende toegelicht waarom bij een dergelijke abstracte toetsing tot een ander oordeel moet worden gekomen dan bij [appellante1] , [appellant3] en [appellant2] .

Het enkele feit dat de Gemeente met ingang van 1989 alleen nog maar gronden in eeuwigdurende erfpacht heeft uitgegeven, brengt overigens niet mee dat daarmee het beding in de ABU83 waarin nog werd uitgegaan van een periodieke canon als onredelijk bezwarend moet worden aangemerkt.

3.29 Het hof ziet ook geen aanleiding om de vordering van [appellanten1 t/m 5] en SEBU tot wijziging van het beding inzake de periodieke canonherziening, op grond van artikel 5:97 of artikel 6:258 BW, of partiële vernietiging van dit beding, toe te wijzen. [appellanten1 t/m 5] en SEBU hebben niet, dan wel onvoldoende gemotiveerd, toegelicht dat er onvoorziene omstandigheden zijn, die van dien aard zijn

dat naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid ongewijzigde instandhouding van de voorwaarden van de rechten van erfpacht niet van hen kan worden gevergd.

De deskundigenprocedure (grief 11)

3.30 In artikel 1.7-1 tot en met 1.7-9 van de ABU74 en (nagenoeg identiek genummerd) van de ABU83 zijn bepalingen opgenomen over een deskundigenprocedure. Op verzoek van een van beide partijen kunnen drie deskundigen door de rechtbank worden aangewezen. Zij hebben tot taak een bindend advies uit te brengen over het punt van geschil tussen partijen, dat aan hen is voorgelegd (artikel 1.7-4).

Daarnaast brengen zij een bindend advies uit in de volgende gevallen:

- vaststelling van de grondwaarde bij herziening van de canon na 10 jaar (artikel 7.1.1-3 en 7.1.1-4) en na 50 jaar (artikel 7.1.2-2 en 7.1.2-3);

- de hoogte van de schadevergoeding bij beëindiging van een recht van erfpacht om redenen van algemeen belang (artikel 5.2.2-2);

- de vaststelling van nieuwe door de Gemeente voorgestelde algemene en/of bijzondere bepalingen (artikel 7.2.1-5).

[appellanten1 t/m 5] en SEBU vinden dit beding onredelijk bezwarend.

3.31 In artikel 6:236 onder n BW is vermeld dat een beding in algemene voorwaarden tussen een gebruiker van algemene voorwaarden en een wederpartij die een natuurlijk persoon is, als onredelijk bezwarend wordt aangemerkt als dat voorziet in de beslechting van een geschil door een ander dan de rechter die volgens de wet bevoegd zou zijn, tenzij het de wederpartij een termijn gunt van tenminste een maand nadat de gebruiker zich op dit beding heeft beroepen om voor de beslechting van het geschil de bevoegde rechter te kiezen.

3.32 Het gaat in de laatste drie, in 3.30 genoemde, gevallen gaat het om een zogenaamd zuiver bindend advies, waarbij partijen aan derden (drie deskundigen) opdracht geven om de vaststelling van hun rechtsverhouding over te laten aan deze derden, aan wiens oordeel zij zich bij voorbaat binden. Dat is niet aan te merken als een procedure van geschillenbeslechting.

3.33 De in artikel 1.7 van de ABU74 en ABU83 beschreven procedure, waarbij derden opdracht wordt gegeven een bindende beslissing te nemen in een bestaand geschil, is wel een procedure van geschilbeslechting. Geschilbeslechting door de rechter is echter niet uitgesloten en dus niet bij voorbaat opgedragen aan deskundigen. Dat gebeurt alleen op verzoek van een van beide partijen. Uit het feit dat de onderhavige procedure aan de rechter is voorgelegd blijkt ook dat geschilbeslechting door de rechter nog steeds tot de mogelijkheden behoort. Van onredelijk bezwarendheid van dit beding is om die reden geen sprake.

3.34 Het hof ziet in wat [appellanten1 t/m 5] en SEBU verder hebben aangevoerd ook geen aanknopingspunten om de onder 3.30 genoemde bepalingen onredelijk bezwarend te achten. Daarbij speelt een rol dat de deskundigen door de rechtbank, en dus door een onafhankelijke instantie, worden benoemd. Dat geldt ook voor de bepaling in artikel 1.7-9 van de ABU74 en ABU83, waarin staat dat de deskundigen bij hun bindend advies de verhouding vaststellen, waarin partijen de kosten van de door de deskundigen in te dienen declaratie moeten dragen. Anders dan [appellanten1 t/m 5] en SEBU veronderstellen, betekent dit niet dat de erfpachters alle aan het bindend advies verbonden deskundigenkosten moeten dragen.

De herziening van de canon na 50 jaar (grief 12)

3.35 [appellanten1 t/m 5] en SEBU vinden het beding, waarin staat dat de Gemeente na 50 jaar de canon opnieuw vaststelt, onredelijk bezwarend. Zij wijzen daarbij op informatie die de Gemeente zelf heeft verstrekt over de wijze waarop zij in de toekomst invulling wil geven aan deze bevoegdheid, zoals de

zogenaamde Infographic van de Gemeente. Volgens hen blijkt uit de door hen genoemde voorbeelden dat de Gemeente aan het einde van een tijdvak van 50 jaar een onredelijk hoge canon in rekening kan brengen. Daarmee staat volgens hen vast dat het beding tot een onredelijke uitkomst kan leiden.

3.36 Het hof stelt bij de beoordeling van deze grief voorop dat de Gemeente nog geen toepassing heeft gegeven aan dit beding, zodat toetsing van dit beding slechts in abstracto kan plaatsvinden.

De Gemeente wijst er terecht op dat de Infographic alleen maar een wijze van informatievoorziening bevat en dat dit geen rechtsgevolg sorteert en dat daarmee ook niet kenbaar is gemaakt hoe de Gemeente in de toekomst toepassing aan de bedingen zal geven. De Gemeente heeft met deze Infographic slechts de werking van de Conversieregeling erfpacht 2017 willen toelichten aan de hand van voorbeelden. Daarbij komt dat de toekomstige grondwaarde onzeker is.

Verder is van belang dat bij de vaststelling van een nieuwe canon na 50 jaar nadere besluitvorming door het gemeentebestuur nodig is en dat de Gemeente daarbij gebonden is aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Om die reden valt niet bij voorbaat in te zien dat het de Gemeente vrij staat om de canon op een onredelijk hoog niveau vast te stellen.

Ook hier maakt de omstandigheid dat het recht van erfpacht niet kan worden opgezegd, dat niet anders.

Van een onredelijk bezwarend beding is geen sprake.

Bevoegdheid tot wijziging van algemene en bijzondere bepalingen (grief 13)

3.37 Volgens [appellanten1 t/m 5] en SEBU is de in artikel 7.2 van de ABU74 en ABU83 neergelegde bevoegdheid van de Gemeente om de algemene en bijzondere bepalingen te wijzigen, onredelijk bezwarend.

3.38 Het hof stelt voorop dat het bij de onderhavige wijzigingsbevoegdheid niet om een beding gaat dat op grond van artikel 6:236 en 6:237 BW als onredelijk bezwarend wordt aangemerkt of wordt vermoed dat te zijn. Een dergelijk beding komt wel voor op de indicatieve lijst bij de Richtlijn oneerlijke bedingen maar dat hoeft daarom niet noodzakelijkerwijs als oneerlijk te worden beschouwd. Met betrekking tot een dergelijk beding moet worden nagegaan of het in de context die aan de orde is, een aanzienlijke en ongerechtvaardigde verstoring oplevert van het evenwicht in de zin van artikel 3 van die Richtlijn. Van belang zijn onder meer de ratio en rechtvaardiging van, de voorwaarden voor en de beperkingen op de in de bedingen opgenomen bevoegdheden. Daarbij speelt onder meer een rol dat de erfpachtvoorwaarden deel uitmaken van het beleid van de Gemeente dat zij als overheid met betrekking tot de grond binnen haar grenzen voert. Ook is van belang dat de voorwaarden worden getoetst en vastgesteld door de Gemeenteraad, dat een democratisch gekozen, vertegenwoordigend orgaan is. Bovendien moeten de vaststelling en toepassing van deze voorwaarden voldoen aan algemene rechtsbeginselen en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Bij de toets aan die beginselen kan onder meer van belang zijn met welk doel de Gemeente de grond niet in eigendom maar in erfpacht heeft uitgegeven en uitgegeven houdt.3

3.39 Toetsing van dit beding kan ook slechts in abstracto plaatsvinden.
Het gaat hier in de eerste plaats om een bevoegdheid van de Gemeente om aan het einde van een tijdvak van 50 jaar de algemene voorwaarden te herzien. Van een ongeclausuleerde bevoegdheid is daarom geen sprake. Volgens de Gemeente is de wijzigingsbevoegdheid bedoeld om de algemene voorwaarden aan te passen aan gewijzigde verhoudingen, opvattingen en inzichten en in gevallen waarin het algemeen belang dat vordert. Ook speelt de gemeenteraad een belangrijke, controlerende rol bij de totstandkoming van deze algemene bepalingen, waarbij zij ook hier gebonden is aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.
Het hof kan [appellanten1 t/m 5] en SEBU niet volgen in hun te weinig onderbouwde betoog dat de gemeenteraad onvoldoende op de hoogte was en is van de ins en outs van de erfpachtvoorwaarden

om zich daarover een goed beeld te kunnen vormen.

Uit hetgeen [appellanten1 t/m 5] en SEBU naar voren hebben gebracht is bovendien onvoldoende concreet geworden dat zij onevenredig worden getroffen door de bevoegdheid tot wijziging van eventuele bijzondere voorwaarden die aan hun rechten van erfpacht verbonden zouden zijn.

Anders dan [appellanten1 t/m 5] en SEBU aanvoeren, maakt de uitsluiting van het beroep op opzegging ook hier niet dat het bestreden beding daardoor onredelijk bezwarend is. Hier geldt immers evenzeer dat het onwenselijk is voor de Gemeente om eenmaal in erfpacht uitgegeven gronden terug te nemen en opnieuw in erfpacht uit te geven.

Overigens kunnen ook erfpachters verzoeken om een wijziging van de algemene en bijzondere bepalingen.

Dit beding is dus ook niet onredelijk bezwarend.

Beroep op het gelijkheidsbeginsel (grief 14)

3.40 [appellanten1 t/m 5] en SEBU stellen dat de Gemeente, indien zij wel een beroep zou mogen doen op de bedingen in de artikelen 7.1 en 7.2 van de ABU74 en ABU83, zich bij de toepassing van die bedingen moet houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het gelijkheidsbeginsel. Volgens hen worden zij financieel veel zwaarder belast dan erfpachters met een erfpachtrecht waarop de AVU89 van toepassing zijn. Zij moeten namelijk een canon betalen die elke tien jaar kan worden herzien en de canon en overige voorwaarden elke 50 jaar kunnen worden gewijzigd, terwijl de groep erfpachters waarop de AVU89 van toepassing is eeuwigdurend de erfpacht heeft afgekocht tegen betaling van eenmaal de waarde van de grond.

3.41 Dit beroep faalt, omdat [appellanten1 t/m 5] en de erfpachters wiens belangen worden behartigd door SEBU een ander erfpachtrecht hebben verkregen in een andere periode met voor hun groep als geheel geldende voorwaarden, gebaseerd op ander beleid, dan de erfpachters die een erfpachtrecht hebben verkregen na de periode waarop de AVU89 van toepassing werden. Daarmee zijn deze gevallen niet gelijk aan elkaar en hoeven zij dus ook niet gelijk te worden behandeld. Het door de Gemeente in acht te nemen gelijkheidsbeginsel strekt niet zo ver dat dit de Gemeente ook verplicht om bij uitgifte van nieuwe gronden tegen nieuwe erfpachtvoorwaarden deze erfpachtvoorwaarden ook van toepassing te laten verklaren op gronden die eerder zijn uitgegeven onder andere erfpachtvoorwaarden. Niets verplichtte de Gemeente dan ook om de erfpachters op wie deze andere, oudere erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn, financieel in dezelfde positie te brengen als de erfpachters met de nieuwe erfpachtvoorwaarden. Het feit dat de opbrengsten (de periodieke canon), die de Gemeente van de erfpachters ontvangt, wordt gebruikt voor publieke doelen, maakt dit niet anders. Er is hier geen sprake van een beperkte groep burgers die eenzijdig de lasten moet dragen van publieke uitgaven, omdat het hier niet gaat om schade, maar om een vergoeding voor gebruik dat deze groep burgers maakt van gronden die in eigendom toebehoren aan de Gemeente. Het égalité-beginsel, waar [appellanten1 t/m 5] en SEBU ook een beroep op doen, is hier dus niet van toepassing. Ook van misbruik van bevoegdheid is geen sprake.

3.42 Wat hiervoor staat, geldt evenzeer voor [appellanten4] c.s. De omstandigheid dat zij pas in 1989 een erfpachtrecht hebben verkregen dat in datzelfde jaar was uitgegeven, brengt hierin geen verandering. De projectontwikkelaar aan wie de gronden in erfpacht waren uitgegeven (Bouwfonds Woningbouw N.V.), wenste immers niet met de Gemeente te contracteren onder de AVU89. Dat de reden daarvan was dat er dan nog 10% bovenop de reeds betaalde waarde van de gronden betaald moest worden, zoals [appellanten4] c.s. betogen, maakt dit ook niet anders. Het stond de Gemeente namelijk vrij om dat bedrag te bedingen, omdat zij al andere, rechtsgeldige afspraken had gemaakt met de projectontwikkelaar. [appellanten4] c.s. voeren nog wel aan dat zij van dit alles niets wisten en dat daarom in strijd is gehandeld met het transparantiebeginsel, maar ook dat kan hen niet helpen. De projectontwikkelaar heeft immers deze keuze gemaakt en dat kunnen [appellanten4] c.s. niet aan de

Gemeente tegenwerpen.

3.43 De door de Gemeente gedane aanbiedingen tot conversie van hun erfpachtrecht in een eeuwigdurend erfpachtrecht komen evenmin in strijd met het gelijkheidsbeginsel. Ook hier staat weer voorop dat er geen sprake was van gelijke gevallen en dat de Gemeente contractsvrijheid toekwam bij de behartiging van haar eigendommen. Het stond de Gemeente daarom vrij om al dan niet aan de erfpachters met een erfpachtrecht onder de ABU74 en ABU83 een aanbod tot conversie te doen en de voorwaarden waaronder zij dat aanbod deed te bedingen. Het hof verwijst voor een inhoudelijke bespreking van de Conversieregeling 2017 verder naar wat hieronder staat bij de bespreking van grief 17.

3.44 Het hof benadrukt hier nog(maals) dat [appellanten1 t/m 5] en de overige erfpachters op wie de ABU74 en ABU83 van toepassing zijn, betalen en betaald hebben voor het gebruik van de grond en niet voor koop van die grond. Daaraan is inherent de mogelijkheid dat zij uiteindelijk een veelvoud moeten betalen van de waarde die deze grond had bij uitgifte van de rechten van erfpacht.

Niet behandelde vorderingen (grief 15)

3.45 [appellanten1 t/m 5] en SEBU vinden dat de volgende vorderingen onterecht en ongemotiveerd zijn afgewezen:

a. een verklaring voor recht dat de Gemeente geen beroep toekomt op de in artikel 7.1.1. ABU74 en ABU83 neergelegde begrenzingen;

b. een verklaring voor recht dat de "werkelijke grondwaarde" zoals genoemd in artikel 1.1.1-1 sub c en artikel 7.1.1 van de ABU74 en ABU83 heeft betekend de "werkelijke waarde van de erfpachtzaak";

c. een verklaring voor recht dat artikel 7.1.2 lid 2 ABU83 ook gelding heeft indien de Gemeente een beroep op artikel 7.2 toekomt;

3.46 Het hof komt echter ook niet tot een toewijzing van deze vorderingen. Dat de in artikel 7.1.1 ABU74 en ABU83 genoemde begrenzingen niet maken dat dit beding onredelijk bezwarend is, zoals hiervoor in 3.25 e.v. is geoordeeld, brengt immers mee dat de hiervoor onder a. genoemde vordering niet kan worden toegewezen. Datzelfde geldt voor de onder b. genoemde vordering, nu ook hier geldt dat de bedingen in artikel 1.1.1-1 sub c en artikel 7.1.1 ABU74 en ABU83 niet onredelijk bezwarend zijn. De onder c. genoemde vordering kan evenmin worden toegewezen, omdat er geen sprake is van een onredelijk bezwarend beding.

Vaststelling van canon voor [appellante1] , [appellant5] en [appellant3] (grief 16)

3.47 In hun vermeerderde eis vorderen [appellante1] , [appellant5] en [appellant3] om de canon voor hen vast te stellen, indien het hof van oordeel is dat de geschillenbeslechtingsregeling onredelijk bezwarend is.

3.48 Zoals hiervoor in 3.32 tot en met 3.34 staat, is het hof van oordeel dat het beding in artikel 1.7 (en artikel 7.1.1) van de ABU74 en ABU83 over geschillenbeslechting (de deskundigenprocedure) niet onredelijk bezwarend is. Reeds daarom kan deze vordering niet worden toegewezen.
Daarnaast geldt dat er geen grondslag is op grond waarvan het hof de voor [appellante1] , [appellant5] en [appellant3] verschuldigde canon kan vaststellen.

Het Conversiebeleid 2017 (grief 17)

3.49 [appellanten1 t/m 5] en SEBU vinden dat de Gemeente in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, waaronder het zorgvuldigheidsbeginsel, heeft gehandeld bij het door haar gedane aanbod tot conversie. Zij vinden het aanbod tot conversie, zoals de Gemeente dat heeft gedaan onder het Conversiebeleid 2017 op zichzelf onredelijk. Daarbij benadrukken zij dat ze onevenredig zijn benadeeld ten opzichte van de erfpachters die een erfpachtrecht onder toepassing van de AVU89

hebben gekregen. Bovendien is volgens hen bij het aanbod uitgegaan van onredelijke aannames en onjuiste waarderingen. Ook stellen ze dat het Conversiebeleid 2017 en de daaruit voortvloeiende aanbiedingen in strijd zijn met de Richtlijn oneerlijke bedingen en daarom onrechtmatig.

3.50 Bij de beoordeling van deze grief stelt het hof voorop dat de Gemeente erfpachters met een recht van erfpacht waarop de ABU74 en ABU83 van toepassing zijn in de Conversieregelingen 1989, 2003 en 2017 heeft aangeboden hun recht van erfpacht te wijzigen en tegen betaling van een eenmalig bedrag de canon eeuwigdurend af te kopen. Daarnaast bood de Gemeente in de Conversieregeling 2017 erfpachters de mogelijkheid om te kiezen voor een periodieke canon die in de loop van de tijd niet meer wijzigt, waarbij zij de mogelijkheid hebben de canon op elk gewenst moment af te kopen tegen een vooraf vastgestelde koopsom. Ook een combinatie van beide was mogelijk onder deze regeling.

Het stond de Gemeente in beginsel vrij om deze aanbiedingen te doen en de voorwaarden daarbij te bepalen. Weliswaar moest zij bij het vaststellen van die regelingen de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht nemen, maar het enkele feit dat de Gemeente van de erfpachters afkoopsommen heeft bedongen die meebrachten dat de erfpachters een veelvoud van de werkelijke grondwaarde bij uitgifte van de rechten van erfpacht moesten betalen, maakt niet dat de Gemeente daardoor in strijd handelde met deze beginselen. De erfpachters betaalden immers in het verleden slechts voor het gebruik van de grond en niet een (verkapte) koopsom voor deze grond. De in de aanbiedingen genoemde bedragen zijn gebaseerd op de WOZ-waarde van de grond en de tot 2016 geldende canon en daarmee niet onredelijk.

Ook hier wijst het hof er op dat de Richtlijn oneerlijke bedingen niet van toepassing is, zodat het beroep daarop ook niet hoeft te worden besproken. Daarmee komt [appellanten1 t/m 5] en SEBU ook geen beroep toe op de Beschikking van het Hof van Justitie van de EU van 1 juni 2021, omdat die gaat over een uitleg van bepaalde artikelen van de Richtlijn. [appellanten1 t/m 5] en SEBU hebben overigens, tegenover de gemotiveerde betwisting door de Gemeente onvoldoende onderbouwd dat de Gemeente hen onvoldoende heeft geïnformeerd, dan wel anderszins in strijd met de vereiste zorgvuldigheid heeft gehandeld. Uit wat de Gemeente heeft aangevoerd volgt juist dat de Gemeente de nodige informatiebijeenkomsten en gelegenheden tot inspraak en vragen heeft geboden. Ook zijn de aan [appellanten1 t/m 5] gedane aanbiedingen voldoende transparant. Alles wat [appellanten1 t/m 5] en SEBU verder stellen in hun memorie van grieven op dit punt kan niet tot een andere conclusie leiden en daarom zal het hof al die stellingen niet afzonderlijk bespreken.

De informatievoorziening (grief 18)

3.51 [appellanten1 t/m 5] en SEBU voeren aan dat de Gemeente hen, in de informatie die is verschaft, heeft voorgehouden hoe hoog de canon na afloop van de 50-jarige termijn naar verwachting zou worden. Daarvan is een voorbeeld gegeven in de zogenaamde Infographic. Daarmee zou de Gemeente hen een onredelijk hoge canon hebben voorgehouden en de erfpachters hebben beïnvloed in hun keuze al dan niet te converteren. [appellanten1 t/m 5] en SEBU willen daarom van het hof een oordeel over de redelijkheid van deze voorgehouden canon. Zij vinden ook dat de Gemeente hiermee onrechtmatig jegens hen heeft gehandeld.

3.52 Het hof stelt voorop dat zij geen oordeel kan geven over de redelijkheid van een mogelijke, in de toekomst vast te stellen, canon. Deze canon is immers (nog) niet vastgesteld en kan evenzeer op een ander bedrag worden vastgesteld dan het in de Infographic bij wijze van voorbeeld genoemde bedrag.

Verder is het ook niet onrechtmatig dat de Gemeente in de informatie die zij aan de erfpachters verschaft, heeft gewezen op het feit dat aan het einde van het erfpachttijdvak van 50 jaar een nieuwe canon berekend zal worden. De Gemeente heeft daarbij echter ook vermeld dat een taxateur dan de grondwaarde van dat moment zal bepalen, die als uitgangspunt zal worden genomen voor de berekening van de nieuwe canon. Er is dus een onzekerheid over deze grondwaarde en daarmee ook over het bedrag van de nieuwe canon. In de Infographic zijn slechts voorbeelden genoemd om de werking van de Conversieregeling 2017 toe te lichten (zie ook onder 3.36 van dit arrest). Daarbij zijn ook meerdere voorbehouden gemaakt. Dat sommige erfpachters daarvan geschrokken zijn en mogelijk daardoor veiligheidshalve ervoor hebben gekozen om hun recht van erfpacht te converteren, levert

geen onrechtmatig handelen van de Gemeente jegens [appellanten1 t/m 5] en SEBU op. [appellanten1 t/m 5] hebben juist niet besloten tot conversie, terwijl SEBU zelf geen erfpachter is en aan haar dus ook geen aanbod tot conversie is gedaan.

Het boetebeding in artikel 2.2-2 van de ABU74 en ABU83 (grief 19)

3.53 [appellanten1 t/m 5] en SEBU vinden ook het in artikel 2.2-2 van de ABU74 en ABU83 neergelegde boetebeding onredelijk bezwarend. Die bepaling houdt in dat de boete bij achterstallige betaling wordt gesteld op 1% van het achterstallige bedrag per maand. Daarnaast blijft de erfpachter ook de wettelijke rente verschuldigd en is de boete niet gemaximeerd.

3.54 Bij de beoordeling van deze grief stelt het hof voorop dat aan [appellanten1 t/m 5] geen boete is opgelegd, zodat er geen concrete toetsing van het beding kan plaatsvinden. Ook ten aanzien van SEBU moet een abstracte toetsing van dit beding plaatsvinden. Het beding zal dan ook in alle gevallen, althans in de overgrote meerderheid ervan, onredelijk bezwarend moeten zijn. Het hof oordeelt dat dit niet het geval is. Daarbij is van belang dat het boetebeding een prikkel tot nakoming bevat en dat de Gemeente daarbij een gerechtvaardigd belang heeft. De boete wordt pas verbeurd nadat de erfpachter in gebreke is gesteld en een redelijke termijn heeft gekregen om alsnog aan zijn verplichting tot betaling van de canon te voldoen. De Gemeente zal verder bij het opleggen en invorderen van een eventuele boete zich moeten houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, terwijl de erfpachter in dat geval een procedure bij de burgerlijke rechter kan starten.

De aanvaardingstermijn van het conversie-aanbod (grief 20, 22 en 23)

3.55 [appellanten1 t/m 5] en SEBU vinden het in strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur dat de Gemeente bij het aanbod tot conversie een aanvaardingstermijn heeft gehanteerd die verliep voordat zij een onherroepelijke rechterlijke uitspraak hebben over de vraag of bepaalde bedingen in de algemene voorwaarden onredelijk bezwarend zijn (grief 20).

3.56 De termijn voor aanvaarding van het door de Gemeente aan de erfpachters gedane aanbod tot conversie van hun recht van erfpacht in een eeuwigdurend recht van erfpacht tegen betaling van een eenmalige afkoopsom, bedroeg tien maanden. Het gaat hier niet om een eenzijdig opgelegde wijziging van de overeenkomst, maar om een aanbod waartoe de Gemeente niet verplicht was en dat de erfpachters ook niet hoefden te aanvaarden (zie ook hiervoor onder 3.50). Bij die omstandigheid valt niet in te zien waarom de Gemeente in strijd handelde met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur door erfpachters een termijn van tien maanden te gunnen om dit aanbod al dan niet te aanvaarden. Binnen die termijn konden erfpachters zich immers voldoende laten voorlichten en beraden over hun keuze. De Gemeente was niet gehouden om deze termijn aan te houden totdat een onherroepelijke uitspraak in een geschil over de al dan niet onredelijk bezwarendheid van de erfpachtvoorwaarden zou zijn gewezen.

3.57 Om de hiervoor genoemde reden ziet het hof ook niet in dat dit aanbod partieel vernietigd zou moeten worden, zoals [appellanten1 t/m 5] en SEBU in grief 22 bepleiten, of nietig is, zoals in grief 23 wordt gesteld.

Evenmin is er aanleiding om de vordering van [appellanten1 t/m 5] en SEBU, om te gelasten dat hen een nieuw aanbod tot conversie wordt gedaan, toe te wijzen.

Bekendmaking van de uitspraak (grief 21)

3.58 [appellanten1 t/m 5] en SEBU willen dat het vonnis van de rechtbank en dit arrest (zo begrijpt het hof) op deugdelijke wijze aan de erfpachters bekend wordt gemaakt, omdat voldaan zou zijn aan het bepaalde in artikel 6:193b lid 2 BW.

3.59

Het hof ziet echter in wat [appellanten1 t/m 5] en SEBU aanvoeren geen grondslag voor toewijzing van deze vordering. Er is geen sprake van een oneerlijke handelspraktijk en (dus) ook niet van onrechtmatig handelen van de Gemeente. Omdat de Richtlijn niet van toepassing is, hoeft het hof een eventuele (andere) grondslag voor de gevorderde bekendmaking ook niet ambtshalve te onderzoeken.

Proceskosten (grief 24)

3.60 [appellanten1 t/m 5] en SEBU vorderen dat de Gemeente wordt veroordeeld in de volledige kosten die zij hebben moeten maken in deze procedure.

3.61 Deze vordering kan reeds niet worden toegewezen, omdat [appellanten1 t/m 5] en SEBU geen gelijk krijgen. Zij moeten daarom juist de proceskosten van de Gemeente vergoeden. Een verdere bespreking van de grief is niet meer nodig.

Bewijsaanbod

3.62 Het hof verwerpt het door [appellanten1 t/m 5] en SEBU gedane bewijsaanbod. Het betreft hier een algemeen bewijsaanbod en het hof ziet ook niet in dat er stellingen zijn die, indien bewezen, tot een andere beslissing kunnen leiden.

De conclusie

3.63 De conclusie luidt dat het hoger beroep niet slaagt. Alles wat [appellanten1 t/m 5] en SEBU verder nog hebben aangevoerd ter onderbouwing van hun stellingen, kan niet tot een andere conclusie leiden. Het hof laat die stellingen daarom in zoverre onbesproken.

3.64 Omdat [appellanten1 t/m 5] en SEBU ongelijk krijgen, moeten zij de door de Gemeente gemaakte proceskosten in hoger beroep betalen. Onder die kosten vallen ook de nakosten die nodig zijn voor de betekening van de uitspraak en de wettelijke rente daarover. De rente is verschuldigd vanaf veertien dagen na die betekening.4

De veroordelingen in deze uitspraak kunnen ook ten uitvoer worden gelegd als een van partijen de beslissing van het hof voorlegt aan de Hoge Raad (uitvoerbaarheid bij voorraad).

4 De beslissing

Het hof:

4.1 vernietigt het vonnis van de rechtbank Midden-Nederland van 11 februari 2021, voor zover [appellant2] , [appellant5] en [appellant3] daarin niet-ontvankelijk zijn verklaard in hun vorderingen;

4.2 wijst het door [appellanten1 t/m 5] en SEBU gevorderde af en bekrachtigt het vonnis van de rechtbank Midden-Nederland van 11 februari 2021 in zoverre;

4.3 veroordeelt [appellanten1 t/m 5] en SEBU hoofdelijk tot betaling van de volgende proceskosten van de Gemeente:

772,- aan griffierecht

2.366,- aan salaris van de advocaat van de gemeente (2 procespunten x appeltarief 1.183,-)

4.4

bepaalt dat al deze kosten moeten worden betaald binnen 14 dagen na vandaag. Als niet op tijd wordt betaald, dan worden die kosten verhoogd met de wettelijke rente;

4.5 verklaart de proceskostenveroordeling uitvoerbaar bij voorraad.

Dit arrest is gewezen door mrs. S.B. Boorsma, W.C. Haasnoot en G.A. Diebels, en is door de rolraadsheer in tegenwoordigheid van de griffier in het openbaar uitgesproken op 30 mei 2023.

---

1 HR 29 april 2016, ECLI:NL:HR:2016:769

2 HR 29 april 2016, ECLI:NL:HR:2016:769

3 HR 29 april 2016, ECLI:NL:HR:2016:769

4 HR 10 juni 2022, ECLI:NL:HR:2022:853.

Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Remco van Essen	**Datum**	24 oktober 2024
Doorkiesnummer	14 030	**Kenmerk**	12828793
E-mail	12828793	**Onderwerp**	Update herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974
Bijlage(n)	11 (een bijlagen overzicht vindt u in de brief onder onderdeel B)	**Beleidsveld**	Grondzaken

Geachte leden van de raad,

Onder andere in november 2022, december 2023 en juli 2024 hebben wij u geïnformeerd dat de gemeentelijke organisatie werkt aan de herziening van de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (AB 1974) en de financiële uitgangspunten voor de concept herziene AB 1974 en voor het bepalen van de nieuwe canon bij het einde van het huidige tijdvak. Voor de erfpachtrechten waarop de AB 1974 van toepassing zijn, loopt het huidige tijdvak van 50 jaar vanaf 2025 ten einde. In december 2023 deelden we het concept voorstel met de financiële uitgangspunten voor de herziene AB 1974 en voor canonherziening bij het einde van het huidige tijdvak met u. Tegelijkertijd boden we de betrokken erfpachters en belangenbehartigers de gelegenheid om op dit concept voorstel te reageren en vragen te stellen. In juli 2024 hebben we aangekondigd u te informeren over de binnengekomen reacties en over de vraag op welke punten het voorstel al overeenstemde met die reacties en of de reacties al dan niet aanleiding zijn geweest om het voorstel (op punten) aan te passen. Die reacties vindt u in deze brief, onder **A**, en in het bijgevoegde reactieverslag (bijlage 7).

Naast het voorstel voor de financiële uitgangspunten is de afgelopen periode gewerkt aan het concept voorstel voor de complete set herziene AB 1974 die volledig zijn uitgeschreven. Daarbij is er ook extern advies gevraagd aan onafhankelijke financiële en juridische deskundigen. Het concept voorstel voor de herziene AB 1974 is afgerond en extern juridisch getoetst. We delen via deze brief graag het gehele concept voorstel voor de herziene AB 1974. Dit concept voorstel is vrijgegeven voor inspraak. Tot 6 december 2024 is het voor erfpachters en andere belangenbehartigers mogelijk om vragen te stellen en een reactie te geven. Het concept voorstel lichten we in deze brief verder toe onder **B**.

Daarnaast informeren wij u erover dat voor erfpachtrechten waarvan het eerste tijdvak verstrijkt voordat de herziene AB 1974 definitief zijn vastgesteld door het college en door de gemeenteraad:

a. de canon bij het einde van het tijdvak wordt herzien conform de uitgangspunten zoals opgenomen in de voorgestelde financiële uitgangspunten (bijlage 1);
b. de Algemene erfpachtbepalingen 1974, herziene versie (2024) (bijlage 11) van toepassing worden verklaard;
c. erfpachters de mogelijkheid wordt geboden om vrijwillig over te stappen naar de definitief door het college en de gemeenteraad vastgestelde herziene AB 1974 indien deze afwijken van de

Algemene erfpachtbepalingen 1974, herziene versie (2024) (bijlage 11) die op hen van toepassing worden verklaard, waarbij een eventueel verschil in canon met terugwerkende kracht zal worden gerestitueerd of verrekend vanaf het moment van het eind van het tijdvak.
Een nadere toelichting daarover treft u aan in deze brief onder **C**.

Tot slot informeren we u over het vervolg. Dit vindt u onder **D**.

A. Ontvangen reacties

Er zijn tot nu toe twee reactieperioden geweest: na de aankondiging van de start van het herzieningsproces in november 2022 en na het vrijgeven voor inspraak van het concept voorstel met de financiële uitgangspunten voor de nieuwe canonberekening in december 2023. Erfpachters en belangenbehartigers konden in de twee reactieperioden hun reactie delen en vragen stellen. Hiervoor zijn verschillende contactmomenten georganiseerd waaronder een rondetafelgesprek, inloopavonden, telefonische spreekuren en wijkspreekuren. Een compleet overzicht van de ontvangen reacties vindt u in het reactieverslag (bijlage 6). Daarin kunt u meer gedetailleerd zien hoeveel reacties we over welk onderwerp hebben ontvangen. Samengevat zien wij dat de reacties in te delen zijn in 6 reactiecategorieën:

1. ***Reacties op de gepubliceerde uitgangspunten of het proces:***
   a. Inhoudelijke reacties op parameters (o.a.: waarom geen depreciatie?)
   Er zijn inhoudelijke reacties gedeeld op de voorgestelde financiële uitgangspunten en er zijn suggesties gedaan voor de herziening van de AB 1974.
   b. Reacties op de uitkomsten (o.a.: betaalbaarheid).
   Er zijn reacties ontvangen die zien op de betaalbaarheid, financiële zekerheid en voorspelbaarheid van de canon bij herziening tegen het einde van het tijdvak. De reacties in deze categorie zijn bezorgd. Door zowel erfpachters als belangenbehartigers zijn zorgen uitgesproken over de mogelijke negatieve impact op de individuele erfpachter als gevolg van een canonverhoging, oftewel hoe de stijging de erfpachters raakt in hun eigen portemonnee.
   c. Reacties op het principe (o.a.: er is al een keer grondwaarde betaald).
   Er zijn erfpachters die de wens hebben uitgesproken dat zij hetzelfde behandeld willen worden als de erfpachters waarop de AV 1989 momenteel van toepassing zijn. Daarnaast zijn er erfpachters die hebben aangegeven dat zij vinden dat de gemeente een verplichting heeft om haar erfpachters te beschermen bij de herziening van de AB 1974. Verder zijn er erfpachters die vinden dat de erfpachtvoorwaarden onredelijk zijn en dat zij al genoeg hebben betaald voor de grond.
   d. Reacties over het proces/informatievoorzieningen.
   Er zijn ook reacties die gaan over het proces en de vervolgstappen van de beoogde herziening van de AB 1974.
   e. Wens om te kunnen blijven afkopen na einde huidige tijdvak.
   Er zijn reacties van erfpachters ontvangen die gaan over de mogelijkheid om de canon altijd nog te kunnen blijven afkopen. Het concept voorstel voor de herziene AB 1974 bevat een afkoopregeling, waarmee afkopen na het huidige tijdvak mogelijk blijft. Daarmee wordt eeuwigdurende afkoop wederom gefaciliteerd en gestimuleerd.

2. ***Reacties met vragen over de huidige afkoopregeling (buiten het kader van de herziening AB 1974).***
   Voor veel erfpachters (191 erfpachters, 65% van alle reacties) is de herziening AB 1974 aanleiding geweest om zich (opnieuw) te verdiepen in de mogelijkheden om af te kunnen kopen. Deze erfpachters hebben vragen gesteld aan de gemeente over bijvoorbeeld hoe de afkoopregeling werkt en wat de huidige afkoopsom is. Daarnaast zijn er erfpachters geweest die hebben aangegeven dat afkoop op basis van de Conversieregeling Erfpacht 2017 (CRE 2017) steeds onbereikbaarder wordt door de sterk gestegen afkoopsommen.

Buiten kader herziening AB 1974: wens voor aanpassing afkoopsom (CRE 2017)
Bij reactiecategorie 1c en 2 hebben meerdere erfpachters de uitdrukkelijke oproep aan de gemeente gedaan om te komen met een nieuwe of aangepaste, meer aantrekkelijke conversieregeling in het huidige tijdvak. In de raadsbrief van 11 juli 2024 hebben wij u hier al uitgebreider over geïnformeerd, maar voor de volledigheid noemen wij dit ook in deze raadsbrief. De gemeente is van oordeel dat de

CRE 2017 een redelijke en billijke conversieregeling is. Erfpachters (met de bestemming ‘wonen’ en die de woning zelf bewonen) kunnen tot het einde van het huidige tijdvak nog steeds van de CRE 2017 gebruik maken.

B. Het complete concept voorstel voor de herziene AB 1974

De inhoudelijke reactie van de gemeente op de binnengekomen reacties van erfpachters en belangenbehartigers (zoals vermeld in het reactieverslag) is vermeld in het verantwoordingsverslag (bijlage 7). Het verantwoordingsverslag geeft een toelichting op de vraag op welke punten het voorstel al overeenstemde met die reacties en of de reacties al dan niet aanleiding zijn geweest om het voorstel (op punten) aan te passen. De ontvangen reacties van erfpachters en belangenbehartigers en ingewonnen adviezen bij externe financiële en juridische deskundigen zijn aanleiding geweest om het voorstel aan te passen op de volgende onderdelen:

- ***Depreciatie***
  Wij menen dat er geen verplichting bestaat tot depreciatie (afwaardering). Van belang is dat er een redelijke, marktconforme canon wordt vastgesteld. Dat kan op verschillende manieren. De geraadpleegde externe deskundigen verschillen van mening over de vraag of de gemeente zou moeten depreciëren. Enkele erfpachters en een van de belangenbehartigers hebben ook hun bezwaren geuit tegen ontbreken van depreciatie in de in december 2023 vrijgegeven financiële uitgangspunten. Na zorgvuldige afweging wordt daarom voorgesteld om bij de berekening van de nieuwe canon bij het einde van het tijdvak, uit coulance, wel een depreciatie toe te passen. Omdat in het voorstel voor de Herziene AB 1974 sprake is van eeuwigdurende erfpacht met relatief weinig beperkende bepalingen is daarbij gekozen voor een depreciatie van 10%. Dit percentage sluit aan bij de extern ingewonnen adviezen.

  Door depreciatie van de grondwaarde bij de berekening van de canon aan het einde van het tijdvak, zal de nieuwe canon minder hard stijgen ten opzichte van de bestaande canon. De verwachting is dat hiermee het draagvlak voor het voorstel wordt vergroot en dat dit tevens verder bijdraagt aan de redelijkheid en billijkheid van de herziene voorwaarden en de juridische houdbaarheid daarvan.

  Voor zover depreciatie bij erfpachtrechten met een andere bestemming dan ‘wonen’ leidt tot een grondprijs die lager is dan de door de gemeente gehanteerde (generieke) minimale grondwaarde, zal bij de canonherziening worden uitgegaan van de minimale grondwaarde. Op de minimale grondwaarde wordt door de gemeente geen depreciatie toegepast.

  De gemeente gaf in de brief van december 2023 aan na te denken over een ingroeiregeling. Met een ingroeiregeling zou u in een paar jaar stap voor stap kunnen toegroeien naar de nieuwe erfpachtcanon. Hier kiest de gemeente niet voor. De gemeente heeft er in het voorstel wel voor gekozen om een depreciatie van 10% op de grondwaarde te doen. Daardoor wordt de grondwaarde lager en daardoor zal ook de nieuwe canon blijvend lager zijn. In plaats van een tijdelijke maatregel is hier voor een structurele maatregel gekozen.

  Enkele erfpachters en belangenbehartigers hebben aangegeven dat ze zich zorgen maken over de betaalbaarheid van de nieuwe canon vanwege hun specifieke, persoonlijke financiële situatie. Zodra vaststaat hoe de definitieve voorwaarden eruitzien, wordt gekeken of er een eventuele regeling nodig is die de mogelijkheid biedt om af te wijken indien de individuele omstandigheden van een erfpachter daartoe aanleiding geven.

- ***Minimale grondwaarde***
  Een minimale grondwaarde was ook onderdeel van het voorstel van december 2023. Door toepassing van de methodiek met grondquote en de meest actuele (onherroepelijke) WOZ-waarde, bij erfpachtrechten met een bestemming 'wonen’, is echter altijd sprake van een vrij courante objectwaarde die leidt tot een positieve grondwaarde. Daarmee vervalt de noodzaak tot toepassing van een minimale grondwaarde bij erfpachtrechten met de bestemming ‘wonen’. Voor erfpachtrechten met een andere bestemming dan ‘wonen’, wordt de grondwaarde getaxeerd. Die taxatie kan ook op een waarde nihil of negatief uitkomen. Het gebruik van grond is niet gratis. Grond in Utrecht vertegenwoordigt daarom altijd een waarde.

De gemeente hanteert om die reden geen negatieve grondwaarde en ook geen grondwaarde van nihil. Alleen in zeer uitzonderlijke situaties (bijvoorbeeld bij vervuilde grond met een saneringsverplichting) kan een grondwaarde volgens de gemeente negatief zijn. Om deze reden hanteert de gemeente voor erfpachtrechten met een andere bestemming dan ‘wonen’ een (generieke) minimale grondwaarde als ondergrens.
Voor erfpachtrechten waar een minimale grondwaarde wordt toegepast, zal in de notariële akte een regeling worden opgenomen hoe bij herziening van de canon (in geval van wijziging van het erfpachtrecht) met de minimale grondwaarde wordt omgegaan.

Volledigheidshalve is ten opzichte van het voorstel van december 2023 aangegeven dat het canonpercentage nooit lager is dan de vaste opslag voor kosten en risico van 1,1%. Gebruik van grond is niet gratis. Hierdoor geldt dat de berekende basisgrondslag minus de inflatiecorrectie nooit lager kan worden dan 0. Historisch gezien is de kans hierop overigens uiterst klein. Het vaste percentage voor kosten en risico is altijd verschuldigd. Dit betekent dat het canonpercentage dus altijd minimaal gelijk is aan de opslag voor kosten en risico.

In bijgaand concept voorstel zult u veel herkennen van het ter inspraak vrijgegeven concept voorstel met financiële uitgangspunten van december 2023, maar dan met bovenstaande aanpassingen op basis van de ontvangen reacties en ingewonnen adviezen. Daarbij treft u het concept voorstel voor de complete set herziene AB 1974 die volledig zijn uitgeschreven. In de juridische notitie ‘Concept Voorstel Herziene AB 1974 Einde Tijdvak’ is per artikel uit de AB 1974 voor zover wenselijk dan wel nodig een tekstvoorstel tot wijziging opgenomen en is daarbij toegelicht om welke reden een wijziging is voorgesteld. De volgende documenten zijn vrijgegeven voor inspraak:

1. Financiële toelichting: ‘Herziening Erfpacht Einde Tijdvak, Inhoudelijke toelichting’ d.d. 11 oktober 2024
2. Juridische notitie: ‘Concept Voorstel Herziening AB 1974 Einde Tijdvak’ d.d. 10 oktober 2024

De overige (informatieve) bijlagen zijn:

3. Advies Steenhuijs d.d. 22 mei 2023
4. Advies Colliers d.d. 26 augustus 2024
5. Advies Pels Rijcken d.d. 20 juni 2024
6. Reactieverslag d.d. 9 oktober 2024
7. Verantwoordingsverslag d.d. 9 oktober 2024
8. Brief Pels Rijcken d.d. 10 oktober 2024
9. Basisbrief erfpachters AB 1974 canon en afkoop d.d. 11 oktober 2024
10. Algemene erfpachtbepalingen 1974, herziene versie (2024)

C. Erfpachtrechten waarvan het tijdvak eindigt voordat definitieve vaststelling van de herziene AB 1974 door het college en de gemeenteraad heeft plaatsgevonden

Als het college en de gemeenteraad ná het verstrijken van het eerste erfpachttijdvak pas besluiten tot vaststelling van de herziene AB 1974, zouden de huidige AB 1974 van toepassing blijven en zou er weer een tijdvak van 50 jaar aanvangen. Aangezien de gemeente voor de overgrote meerderheid van de erfpachtrechten onder de AB 1974 wel op tijd is (en deze erfpachtrechten zullen overgaan naar een eeuwigdurend erfpachtstelsel onder de herziene AB 1974 zonder tijdvakken) en de huidige AB 1974 op onderdelen verouderd zijn, is het zowel vanuit juridisch als bedrijfsmatig oogpunt (er zou voor die groep alsdan nog steeds tienjaarlijkse canonherzieningen moeten worden uitgevoerd) niet wenselijk dat er erfpachtrechten onder het regime van de huidige AB 1974 blijven. Voor de erfpachtrechten waarvan het eerste tijdvak verstrijkt voordat de herziene AB 1974 definitief zijn vastgesteld door het college en door de gemeenteraad, heeft het college daarom besloten dat:

a. de canon bij het einde van het tijdvak wordt herzien conform de uitgangspunten zoals opgenomen in de voorgestelde financiële uitgangspunten (bijlage 1);
b. de Algemene erfpachtbepalingen 1974, herziene versie (2024) (bijlage 10) van toepassing worden verklaard;
c. erfpachters de mogelijkheid wordt geboden om vrijwillig over te stappen naar de definitief door het college en de gemeenteraad vastgestelde herziene AB 1974 indien deze afwijken van de Algemene erfpachtbepalingen 1974, herziene versie (2024) (bijlage 10) die op hen van toepassing worden verklaard, waarbij een eventueel verschil in canon met terugwerkende kracht zal worden gerestitueerd of verrekend vanaf het moment van het eind van het tijdvak.

D. Vervolgstappen

De erfpachters en belangenbehartigers worden tevens geïnformeerd over het vrijgeven voor inspraak van het concept voorstel voor de herziene versie van de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (AB 1974) en de voorgestelde financiële uitgangspunten voor de herziene AB 1974 en voor canonherziening bij het einde van het huidige tijdvak. Zij kunnen contact opnemen met de gemeente als zij vragen hebben of een reactie willen geven. Ook worden er inloopavonden, wijkspreekuren en telefonische spreekuren georganiseerd en kan men de gemeente altijd per e-mail of telefoon benaderen. Als u extra toelichting wenst op de voorgestelde voorwaarden via een technische bijeenkomst dan horen we dat graag.

We bekijken vervolgens of het voorstel al overeenstemt met de nieuwe binnengekomen reacties en of die reacties al dan niet aanleiding zijn om het huidige concept voorstel (op punten) aan te passen.

Daarnaast worden de erfpachters met erfpachtrechten waarvan het huidige tijdvak verstrijkt voordat de herziene AB 1974 definitief zijn vastgesteld door het college en de gemeenteraad, schriftelijk erover bericht dat hun canon bij het einde van het huidige tijdvak wordt herzien conform de financiële uitgangspunten (zoals opgenomen in bijlage 1: -Financiële toelichting: 'Herziening Erfpacht Einde Tijdvak, Inhoudelijke toelichting' d.d. 11 oktober 2024) en dat de Algemene erfpachtbepalingen 1974, herziene versie (2024) (zie bijlage 10) van toepassing worden verklaard op hun erfpachtrecht. In die brief zullen erfpachters de mogelijkheid worden geboden om vrijwillig over te stappen naar de definitief door het college en de gemeenteraad vastgestelde herziene AB 1974 indien deze afwijken van de Algemene erfpachtbepalingen 1974, herziene versie (2024) (bijlage 10) die op hen van toepassing worden verklaard, waarbij een eventueel verschil in canon met terugwerkende kracht zal worden gerestitueerd of verrekend vanaf het moment van het eind van het tijdvak.

Het streven is om in de eerste helft van 2025 een besluit te nemen over de complete set herziene voorwaarden AB 1974. Vervolgens wordt u, naar verwachting in het tweede kwartaal van 2025, in de gelegenheid gesteld om wensen en bedenkingen mee te geven.

Vervolgens nemen wij een besluit tot vaststelling van de complete set herziene voorwaarden AB 1974 en wordt u zoals in december 2023 toegelicht tenslotte gevraagd om deze eveneens vast te stellen. De huidige planning gaat uit van een definitieve vaststelling eind 2025.

Wij vertrouwen erop u hiermee voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester

Herziening Erfpacht Einde Tijdvak

Inhoudelijke toelichting

Versie	11 oktober 2024
Status	Concept
Kenmerk	11847914

Inhoud

Inleiding: Waarom deze informatie? 3

1 Informatie over erfpacht in Utrecht 4

1.1 Erfpacht in Utrecht 4
1.2 De AB 1974 en AB 1983 in het kort 4
1.3 Er gaat wat veranderen: het eerste tijdvak van de AB 1974 loopt af 4
1.4 Op welke datum eindigt het eerste tijdvak? 5
1.5 Canon 5

2 Eeuwigdurend afkopen canon 6

2.1 De wenselijkheid tot het (eeuwigdurend) afkopen van de canonverplichting 6
2.2 Afkoop canon mogelijk met Conversieregeling Erfpacht 2017 voor erfpachtrechten met de bestemming wonen 6
2.3 De mogelijkheid tot afkoop voor erfpachtrechten met een andere bestemming dan wonen 6
2.4 Afkopen canon na het aflopen van het huidige tijdvak 7

3 Herziening van de AB 1974 8

3.1 Huidige regeling 8
3.2 De beoogde herziening van de AB 1974 8
3.3 Canonherziening aan het einde van het huidige tijdvak 9
3.3.1 Grondwaarde 9
3.3.2 Canonpercentage 12
3.3.3 Geen ingroeiregeling 13
3.4 Financiële uitgangspunten gewijzigde AB 1974 14
3.5 Financiële consequenties voor de erfpachter 15
3.6 Financiële consequenties voor de gemeente 15
3.7 Externe toetsing 15

Inleiding: Waarom deze informatie?

Dit document gaat over de erfpachtrechten die vallen onder de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (AB 1974). De AB 1974 gaan uit van tijdvakken van vijftig jaar waarbinnen de vastgestelde voorwaarden gelden. Na het verstrijken van een tijdvak van vijftig jaar mag de gemeente de voorwaarden actualiseren, zodat de voorwaarden voldoen aan de huidige tijd. Van de eerste erfpachtrechten eindigt het tijdvak van vijftig jaar de komende jaren.

Bij de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1983 (AB 1983) duurt het nog even voordat het eerste tijdvak van vijftig jaar afloopt. Daarom worden de AB 1983 op een later moment geactualiseerd. Omdat de AB 1974 en de AB 1983 inhoudelijk grotendeels overeenkomen, heeft de wijze van herziening van de AB 1974 die nu gekozen wordt waarschijnlijk ook effect op de actualisatie van de AB 1983. Deze informatie is dus ook relevant voor erfpachters met erfpachtrechten waarop de AB 1983 van toepassing zijn.

De afgelopen periode is gewerkt aan een nieuw voorstel. In deze inhoudelijke toelichting is achtergrondinformatie opgenomen en is het voorstel voor wat betreft de financiële uitgangspunten uitgeschreven en toegelicht.

Let op!
Deze inhoudelijke toelichting is bedoeld om de erfpachters en andere belanghebbenden zo duidelijk mogelijk te informeren over de financiële uitgangspunten van het voorstel. Indien gewenst kunnen zij hun reactie geven op het voorstel van de gemeente. Het beschreven voorstel is onderdeel van het besluitvormings- en participatietraject. Het huidige voorstel kan in het kader hiervan nog wijzigen. De definitieve set herziene AB 1974 zal uiteindelijk ter besluitvorming aan het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad worden voorgelegd. Bij alle informatie die nu gedeeld wordt, geldt uitdrukkelijk het voorbehoud dat het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad uiteindelijk nog een besluit moeten nemen over de definitieve voorwaarden.

Gezien het bovenstaande kunnen er geen rechten ontleend worden aan de informatie die is vermeld in deze inhoudelijke toelichting.

1 Informatie over erfpacht in Utrecht

1.1 Erfpacht in Utrecht

De gemeente heeft in het verleden (en doet dat ook nog steeds) grond in erfpacht uitgegeven. Erfpacht betekent dat de grond in eigendom van de gemeente blijft en dat de erfpachter het gebruiksrecht van de grond krijgt. De afspraken tussen de erfpachter (gebruiker van de grond) en gemeente (eigenaar van de grond) zijn vastgelegd in de erfpachtakte. De waarde van de gebouwen op de grond komt toe aan de erfpachter. Het gebruik van de grond is niet gratis. Voor het gebruik betaalt de erfpachter een (periodieke) vergoeding, de canon. De canon is gebaseerd op de grondwaarde. De grondwaarde wordt bij aanvang van een (nieuw) tijdvak vastgesteld.

De gemeente heeft door de jaren heen verschillende algemene en bijzondere voorwaarden voor erfpacht vastgesteld. De meest voorkomende algemene voorwaarden zijn de AB 1974, AB 1983 en de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989). De AB 1974 en AB 1983 gaan uit van een tijdvak van vijftig jaar en dit leggen we hieronder kort uit. De AV 1989 zijn erfpachtvoorwaarden zonder tijdvak, de zogenaamde eeuwigdurende erfpacht die in het volgende hoofdstuk wordt toegelicht.

1.2 De AB 1974 en AB 1983 in het kort

De AB 1974 en AB 1983 zijn in grote lijnen hetzelfde opgebouwd. Beide gaan uit van erfpachtrechten voor onbepaalde tijd, maar met afspraken voor een tijdvak. Zowel de AB 1974 als de AB 1983 kennen tijdvakken van vijftig jaar. Dat betekent dat de huidige voorwaarden gelden voor vijftig jaar. Na het verstrijken van een tijdvak van 50 jaar mag de gemeente de voorwaarden, inclusief de bijzondere voorwaarden, aanpassen en actualiseren. Deze erfpachtrechten noemen we voortdurende erfpachtrechten.

Anno 2023 gaat het om circa 300 erfpachtrechten die vallen onder de AB 1974, waarvan circa 200 erfpachtrechten met de bestemming ‘wonen’. De overige erfpachtrechten hebben een andere bestemming dan wonen. De helft van de erfpachtrechten met een andere bestemming dan wonen bestaat uit tuinen, bergingen en garages.
Bij de AB 1983 gaat het om circa 1.050 erfpachtrechten, waarvan circa 900 erfpachtrechten met de bestemming ‘wonen’ en circa 150 erfpachtrechten met een andere bestemming dan wonen.

1.3 Er gaat wat veranderen: het eerste tijdvak van de AB 1974 loopt af

Van de eerste erfpachtrechten waarop de AB 1974 van toepassing zijn, eindigt het tijdvak van vijftig jaar in de komende jaren. Omdat de wetgeving de afgelopen decennia is veranderd, zullen onder meer de bestaande afspraken in overeenstemming worden gebracht met de huidige wetgeving.[1]
Op basis van de huidige AB 1974 kan aan het einde van een tijdvak de canon worden geactualiseerd aan de hand van de actuele grondwaarde. Ook de overige voorwaarden uit de AB 1974 kunnen na afloop van een tijdvak worden gewijzigd. De nieuwe voorwaarden moeten wel voldoen aan de wettelijke bepalingen met betrekking tot erfpacht en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het gelijkheidsbeginsel. Daarnaast moeten de nieuwe voorwaarden redelijk en billijk zijn.

[1] Dit wordt toegelicht in het ‘Concept Voorstel Herziening AB 1974 Einde Tijdvak’.

Dit document gaat over het aanpassen en actualiseren van de financiële uitgangspunten van de AB 1974. Deze aanpassing heeft onder andere gevolgen voor de door de erfpachters te betalen canon. Bij de AB 1983 duurt het nog even voordat het eerste tijdvak van vijftig jaar afloopt. Daarom worden de AB 1983 op een later moment geactualiseerd. Omdat de AB 1974 en de AB 1983 inhoudelijk grotendeels overeenkomen, heeft de wijze van herziening van de AB 1974 waarschijnlijk ook effect op de herziening van de AB 1983. Deze informatie is dus ook relevant voor erfpachters met erfpachtrechten waarop de AB 1983 van toepassing zijn.

1.4 Op welke datum eindigt het eerste tijdvak?

De datum waarop het tijdvak van vijftig jaar eindigt verschilt per erfpachtrecht en is vastgelegd in de akte waarbij de grond in erfpacht is uitgegeven of in eventuele latere akte(n) van wijziging van het erfpachtrecht. Er zijn tot en met 1990 percelen grond in erfpacht uitgegeven onder toepassing van de AB 1974. Van de eerste erfpachtrechten die zijn gevestigd kort na vaststelling van de AB 1974, verstrijkt het huidige tijdvak waarschijnlijk in 2025. Het tijdvak van de laatste erfpachtrechten onder de AB 1974 eindigt rond 2040.

1.5 Canon

De erfpachter betaalt een (periodieke) vergoeding voor het gebruik van de grond, de canon.
De canon wordt bij het begin van een tijdvak op grond van de AB 1974 vastgesteld op basis van de grondwaarde en een canonpercentage. Op grond van de huidige AB 1974 dan wel op grond van de bijzondere erfpachtvoorwaarden zijn er twee varianten voor het betalen van canon.

- **Betaling van een jaarlijkse canon**. De hoogte van de jaarlijkse canon wordt elke 10 jaar opnieuw vastgesteld op basis van de actuele grondwaarde en het dan geldende canonpercentage. Deze tussentijdse herzieningen zijn in de AB 1974 gereguleerd. Tegen het einde van een tijdvak van vijftig jaar kan de canon voor het nieuwe tijdvak worden herzien op basis van de actuele grondwaarde en het dan geldende canonpercentage. De canon moet door de erfpachter per half jaar bij vooruitbetaling worden voldaan.
- **De canon is afgekocht voor vijftig jaar** en de erfpachter betaalt jaarlijks alleen nog het indertijd voor afkoop uitgezonderde deel van de canon (meestal EUR 11,34 (NLG 25,=)). Tegen het einde van een tijdvak van vijftig jaar wordt de canon voor het nieuwe tijdvak opnieuw vastgesteld op basis van de actuele grondwaarde en het dan geldende canonpercentage. Na afloop van het huidige tijdvak (de afgekochte periode van vijftig jaar) is er weer jaarlijks een canon verschuldigd.

2 Eeuwigdurend afkopen canon

2.1 De wenselijkheid tot het (eeuwigdurend) afkopen van de canonverplichting

Bij een deel van de erfpachters bestond de wens om niet periodiek een canon te betalen, maar deze verplichting voor vele jaren af te kopen door het betalen van een afkoopsom. De erfpachtrechten onder de AB 1974 en de AB 1983 voorzien in deze mogelijkheid door de canon voor tien of vijftig jaar af te kunnen kopen. De AV 1989 gaan uit van eeuwigdurende erfpacht, waarbij de canon eeuwigdurend (voor altijd) wordt afgekocht. Voordeel van het (tijdelijk of eeuwigdurend) afkopen is dat, zij het tegen betaling van de afkoopsom vooraf, er gedurende de periode van afkoop geen canon meer betaald hoeft te worden en de hoogte van de canon gedurende de periode van afkoop dus ook niet kan wijzigen. De financiële verplichting voor de erfpachter is dan voorspelbaar. Op basis van de AV 1989 kan de gemeente de erfpachtvoorwaarden ook niet meer wijzigen, omdat bij de AV 1989 geen sprake is van tijdvakken zoals bij de AB 1974 en de AB 1983 wel het geval is. De gemeente heeft sinds 1989 gestimuleerd dat zoveel mogelijk erfpachters hun canonverplichting eeuwigdurend afkopen. Dit beleidsuitgangspunt geldt nog steeds en daarom lichten we de mogelijkheden tot afkoop hieronder kort toe.

2.2 Afkoop canon mogelijk met Conversieregeling Erfpacht 2017 voor erfpachtrechten met de bestemming wonen

De beleidslijn vanaf 1989 is gericht op eeuwigdurende erfpacht, waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht. Verschillende keren heeft de gemeente een regeling vastgesteld waarmee erfpachters met een erfpachtrecht waarop de AB 1974 of AB 1983 van toepassing zijn de canon in het eerste tijdvak alsnog in één keer konden afkopen. Daarbij wordt het erfpachtrecht geconverteerd naar de AV 1989 en heeft de erfpachter in de toekomst geen canonverplichting meer. De laatste regeling die de gemeente hiervoor heeft vastgesteld is de Conversieregeling Erfpacht 2017. Deze regeling is van toepassing op erfpachtrechten met een woonbestemming, waarbij de erfpachter de woning zelf bewoont.

Van de Conversieregeling Erfpacht 2017 kan gebruik worden gemaakt tot het einde van het huidige tijdvak. Naast dat de canon in één keer afgekocht kan worden, is het bij deze regeling ook mogelijk om de grondwaarde op dat moment ‘vast te klikken’ en daarbij een jaarlijkse canon te betalen. Op die manier blijft de afkoopsom in de toekomst gelijk en ook de jaarlijkse canon verandert niet meer. Ruim de helft van de toenmalige erfpachters hebben sinds 2017 van deze conversieregeling gebruik gemaakt.

2.3 De mogelijkheid tot afkoop voor erfpachtrechten met een andere bestemming dan wonen

Erfpachters van grond met een andere bestemming dan wonen kunnen eveneens een aanvraag doen om hun erfpachtrecht te converteren naar de AV 1989. Hiervoor kunnen zij een aanvraag doen op grond van de beleidsuitgangspunten zoals vastgesteld in 1998. De gemeente laat de erfpachter weten of conversie naar de AV 1989 mogelijk is. Als conversie mogelijk is, wordt de grondwaarde bepaald door middel van een taxatie.

2.4 Afkopen canon na het aflopen van het huidige tijdvak

Om erfpachters na het huidige tijdvak de mogelijkheid te bieden om de canonverplichting voor altijd af te kopen, wordt in het voorstel voor de herziene AB 1974 een afkoopregeling opgenomen. Dit wordt toegelicht in hoofdstuk 3.4.

3 Herziening van de AB 1974

3.1 Huidige regeling

De AB 1974 zijn bijna vijftig jaar geleden door de gemeenteraad vastgesteld. In de AB 1974 zijn bepalingen opgenomen over de rechten en plichten van de gemeente en de erfpachter. Ook zijn er financiële voorwaarden opgenomen die bepalen hoe de canon tot stand komt.

Op grond van de AB 1974 kan de gemeente de jaarlijkse canon in het tiende, twintigste, dertigste en/of veertigste jaar van het lopende tijdvak herzien voor de volgende periode van tien jaar. De nieuwe canon wordt bepaald op basis van de werkelijke grondwaarde, maar kan bij een herziening niet hoger worden vastgesteld dan tweemaal het bedrag van de laatst geldende canon en niet lager dan het bedrag waarop de canon bij uitgifte is vastgesteld.

Voor erfpachtrechten met de bestemming ‘wonen’ geldt verder dat de canon bij een (tussentijdse) herziening niet méér mag stijgen dan met het totale percentage van de wettelijk toegestane huurverhogingen voor woningen in de tien jaar voorafgaand aan de herziening. De gemeenteraad heeft op 7 december 2000 besloten om aan deze bepaling een andere invulling te geven. De canonstijging wordt vanaf 1 januari 2000 gemaximeerd tot de gecumuleerde gemiddelde huurverhoging van woningen van de voorafgaande periode van 10 jaar. Deze huurverhoging wordt jaarlijks gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Naast de tienjaarlijkse herziening van de canon gedurende het tijdvak kan de canon op grond van de AB 1974 ook tegen het einde van een tijdvak van vijftig jaar door de gemeente worden herzien. De herziening van de canon zal daarbij plaatsvinden op basis van de werkelijke waarde van de grond. Bij de herziening van de canon tegen het einde van het tijdvak zijn de begrenzingen aan de canonstijging die gelden bij de tienjaarlijkse herziening tijdens het tijdvak niet van toepassing. Bij het herzien van de canon tegen het einde van het huidige tijdvak stelt de gemeente de canon zorgvuldig vast met inachtneming van de eisen van redelijkheid en billijkheid en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

3.2 De beoogde herziening van de AB 1974

De AB 1974 waren bij het vaststellen daarvan op 15 augustus 1974 een uitgebalanceerde set erfpachtvoorwaarden. Met het wijzigen van de AB 1974 willen we de erfpachters opnieuw een evenwichtige set erfpachtvoorwaarden aanbieden. De gemeente heeft zich daarbij rekenschap gegeven van de belangen van de erfpachters.

De mate van financiële **voorspelbaarheid** en daarmee het bieden van **meer zekerheid** voor de erfpachters met betrekking tot hun toekomstige financiële lastenontwikkeling is een belangrijke afweging geweest bij de beoogde wijziging van de AB 1974. Dit sluit ook aan bij de wensen van erfpachters en belangenbehartigers. Om deze reden is de keuze gemaakt om niet meer uit te gaan van tijdvakken van vijftig jaar waarbij de canon en voorwaarden periodiek worden herzien, maar van een eeuwigdurend erfpachtrecht. De canon wordt onder de beoogde wijziging van de AB 1974 niet meer herzien (behalve in het geval van een wijziging van het gebruik, wijziging van de opstallen en/of splitsing van het erfpachtrecht). In plaats daarvan wordt de nieuwe canon enkel nog jaarlijks met 2% geïndexeerd (verhoogd). Een eeuwigdurend erfpachtrecht sluit ook beter aan bij suggesties die belangenbehartigers hebben gedaan en bij de AV 1989 die ook uitgaan van eeuwigdurende

erfpacht. Dit betekent dat de gemeente in het voorstel voor de herziene AB 1974 afstand doet van haar recht om de erfpachtvoorwaarden en de canon eenzijdig aan te passen.

Maar hoe maakt de beoogde wijziging van de AB 1974 de toekomstige lastenontwikkeling voor de erfpachter beter voorspelbaar?

Op dit moment wordt de canon elke tien jaar herzien. Daarvoor wordt de grondwaarde elke tien jaar opnieuw bepaald. Dat leidt tot een sprongsgewijze canonverhoging. Bij de beoogde wijziging van de AB 1974 wordt uitgegaan van een eeuwigdurend erfpachtrecht, waarbij geen sprake meer is van tijdvakken en de canon nog maar één keer opnieuw wordt vastgesteld op basis van de grondwaarde bij het einde van het huidige tijdvak. Vervolgens wordt de canon gedurende de verdere duur van het erfpachtrecht (eeuwigdurend) alleen nog jaarlijks geïndexeerd voor inflatie. De canon wordt daarmee nog wel verhoogd, maar met minder grote (en jaarlijkse) sprongen. Dit alles maakt de toekomstige financiële lastenontwikkeling voor de erfpachter beter voorspelbaar.

Als gevolg van de beoogde herziening van de AB 1974 is de gemeente ook niet meer bevoegd om de erfpachtvoorwaarden te wijzigen. De erfpachtvoorwaarden blijven dus altijd gelijk.

Voor de gemeente is het voordeel van de beoogde herziening van de AB 1974 dat daardoor minder kosten gemaakt hoeven te worden (en hoeven te worden doorberekend) als gevolg van het tussentijds herzien van de canon of het wijzigen van de erfpachtvoorwaarden. Na het einde van het huidige tijdvak komt bij de beoogde herziening van de AB 1974 immers de mogelijkheid van het tussentijds herzien van de canon en het wijzigen van de erfpachtvoorwaarden te vervallen.

3.3 Canonherziening aan het einde van het huidige tijdvak

Bij het herzien van de canon aan het einde van het huidige tijdvak is de gemeente gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de eisen van redelijkheid en billijkheid. Deze rechtsnormen brengen onder andere met zich mee dat de gemeente bij het vaststellen van een nieuwe canon motiveert en inzichtelijk maakt hoe de nieuwe canon (en de daaraan ten grondslag liggende variabelen, waaronder begrepen het canonpercentage en de grondwaarde) tot stand is gekomen.

De tegen het einde van het tijdvak te bepalen canon wordt vastgesteld op basis van een grondwaarde en een canonpercentage.

3.3.1 Grondwaarde

We kiezen voor een zorgvuldige vaststelling van de grondwaarde tegen het einde van het huidige tijdvak. Daarbij is het uitgangspunt dat grond altijd een waarde vertegenwoordigt. Het gebruik van grond is niet gratis. De grondwaarde wordt als volgt vastgesteld:

Voor grond met de functie wonen
Voor de erfpachtrechten met de bestemming ‘wonen’ wordt, evenals bij de Conversieregelingen Erfpacht uit 2003 en 2017, de grondwaarde vastgesteld door middel van een grondquote en de WOZ-waarde.
De WOZ-waarde is de optelsom van de waarde van de woning en van de grond. Om de grondwaarde van de WOZ-waarde af te leiden wordt een grondquote gebruikt. De grondquote is het percentage van de WOZ-waarde dat alleen de waarde van de grond vertegenwoordigt.

Om de waarde van de grond te bepalen, wordt gebruik gemaakt van de meest actuele (onherroepelijke) WOZ-waarde van de woning. Met behulp van de bestaande/bekende grondquotetabel van de Conversieregeling Erfpacht 2017 (waarin de WOZ-waarden jaarlijks worden geactualiseerd) wordt uit die WOZ-waarde een grondwaarde afgeleid. Deze grondwaarde wordt vervolgens op basis van de prijzenindex bestaande koopwoningen Gemeente Utrecht nog geïndexeerd vanaf de peildatum van de WOZ-waarde tot de laatste dag van het kwartaal voorafgaand aan de datum waarop de kennisgeving van de herziene canon aan de erfpachter wordt toegezonden.

Door deze indexatie wordt de grondwaarde met een actuele peildatum vastgesteld, evenals dit het geval is bij de vaststelling van de grondwaarde voor erfpachtrechten met een andere bestemming dan ‘wonen’. De indexatie kan zowel positief als negatief uitvallen. Bij een stijgende woningmarkt en een daarbij horende positieve index zal de grondwaarde stijgen, terwijl in een dalende woningmarkt en een daarbij horende negatieve index de grondwaarde zal dalen. In dit laatste geval profiteert de erfpachter van een lagere grondwaarde.

Overwogen is om op basis van ingewonnen adviezen over grondquotes voor woningen de grondquotetabel van de Conversieregeling Erfpacht 2017 niet alleen jaarlijks te actualiseren (WOZ-waarden actualiseren met de prijzenindex bestaande koopwoningen Gemeente Utrecht, zoals nu al gebruikelijk) maar de in de grondquotetabel vastgelegde grondquotes ook (deels) te wijzigen. Door een dergelijke wijziging zouden de grondquotes voor specifieke woningen worden verhoogd, waarmee zou worden afgeweken van de bestendige gedragslijn die de gemeente met betrekking tot de grondquotes bij de Conversieregeling 2003 en Conversieregeling Erfpacht 2017 heeft aangehouden. Er is voor gekozen om dit niet te doen. Door vast te houden aan de bestaande grondquotes handelt de gemeente zorgvuldig en neemt zij een duidelijk en voorspelbaar besluit. De gemeente bevordert hiermee de rechtszekerheid van erfpachters en erfpachters worden hiermee in verleden en toekomst zoveel mogelijk gelijk behandeld.

Voor grond met niet-wonen functies
Voor erfpachtrechten met een andere bestemming dan ‘wonen’ is de grondquotemethode niet geschikt om de waarde van de grond vast te stellen. In de erfpachtvoorwaarden van deze erfpachtrechten is vaak een specifieke bestemming met daaraan gekoppelde gebruiksmogelijkheden vastgelegd, waardoor een specifieke taxatie (maatwerk) nodig is om tot een waardering van de grond te komen. Voor deze erfpachtrechten zal de grondwaarde daarom worden vastgesteld door een onafhankelijke externe, gecertificeerde taxateur.

De gemeente hanteert voor erfpachtrechten met een andere bestemming dan ‘wonen’ een (generieke) minimale grondwaarde als ondergrens, die gelijk is aan de grondprijs voor bijzondere doeleinden zoals jaarlijks door de gemeente wordt vastgesteld in haar grondprijzenbrief. In het geval dat het om (onbebouwde) grond gaat die uitsluitend bestemd is om als tuin bij een woning te worden gebruikt, is de minimale grondwaarde gelijk aan de in de grondprijzenbrief vastgelegde minimale grondprijs voor snippergroen.

Mocht bij de canonherziening aan het einde van het tijdvak een minimale grondwaarde van toepassing zijn, dan zal hiervan in de notariële akte van wijziging van de erfpachtvoorwaarden melding worden gemaakt. Daarnaast zal in de notariële akte een regeling worden opgenomen, waarin wordt omschreven op welke wijze de gemeente rekening zal houden met deze minimale grondwaarde in geval van een (latere) herziening van de canon als gevolg van een wijziging van het gebruik, wijziging van de opstallen en/of splitsing van het erfpachtrecht).

Taxatie grondwaarde bij wijziging gebruik, wijziging opstallen en/of splitsing erfpachtrecht
Bij de voorgestelde herziene AB 1974 zal geen sprake meer zijn van een periodieke canonherziening, behalve bij een wijziging van het gebruik, wijziging van de opstallen en/of splitsing van het erfpachtrecht. In het geval sprake is van zo'n wijziging en/of splitsing kan de gemeente de canon wijzigen, maar alleen voor zover door de wijziging en/of splitsing de grondwaarde toeneemt (economische meerwaarde). Over de waardevermeerdering van de grond wordt een aanvullende canon berekend die wordt opgeteld bij de reeds bestaande canon, waardoor de nieuwe canon ontstaat.
Om te beoordelen of er sprake is van een waardevermeerdering van de grond als gevolg van de wijziging en/of splitsing van het erfpachtrecht, zal de grondwaarde zowel voor als na de (beoogde) wijziging en/of splitsing door middel van een taxatie en met inachtneming van de bepalingen uit de herziene AB 1974 worden vastgesteld. De gemeente zal hiervoor, evenals dit het geval is bij het bepalen van de economische meerwaarde onder de AV 1989, opdracht geven aan een onafhankelijke externe, gecertificeerde taxateur.

Depreciatie
Depreciatie betekent 'waardedaling' of 'afwaardering'. Sommige taxatiedeskundigen stellen dat grond die is uitgegeven in erfpacht minder waard is dan grond in volle eigendom. Voor de berekening van een canon zou daarom moeten worden uitgegaan van de grondwaarde waarop een depreciatie (afwaardering) heeft plaatsgevonden. Depreciatie kan tot uiting komen in de taxatiemethode of kan als procentuele afwaardering worden toegepast. Er geldt daarbij geen 'standaard' depreciatiepercentage. Het percentage kan variëren en is onder andere afhankelijk van de beperkingen die zijn opgenomen in de erfpachtbepalingen. Als deze beperkingen al op andere wijze in de taxatie zijn verwerkt zal het toepassen van een procentuele afwaardering een dubbele depreciatie betekenen.

Depreciatie werd ten tijde van het vaststellen van de AB 1974 en de AB 1983 niet toegepast. In de AB 1974 en AB 1983 wordt de grondwaarde zodanig gedefinieerd dat een generiek percentage voor depreciatie niet aan de orde is. De gemeente kent geen beleid ten aanzien van depreciatie. De gemeente meent ook dat depreciatie geen vereiste is om tot een redelijke canon te komen. Het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden heeft dat in een recente procedure over de AB 1974 bevestigd. In extern ingewonnen adviezen wordt wisselend geadviseerd over de vraag of de gemeente depreciatie zou moeten toepassen. De adviseurs die adviseren wel depreciatie toe te passen, geven daarbij aan dat door het bestaande erfpachtrecht sprake is van een zekere gebondenheid tussen de gemeente en de erfpachter en dat depreciatie daardoor gerechtvaardigd is. Andere deskundigen stellen dat de gemeente niet zou moeten depreciëren omdat dit bij de oorspronkelijke uitgifte in erfpacht ook niet is gebeurd.

De gemeente meent gelet op het voorgaande dat er geen verplichting bestaat tot depreciatie. Van belang is dat een redelijke, marktconforme canon wordt vastgesteld. Dat kan op verschillende manieren. Enkele erfpachters en één van de belangenbehartigers hebben echter bezwaren geuit tegen het ontbreken van depreciatie in de vorige versie van dit voorstel. Na zorgvuldige afweging wordt daarom voorgesteld om bij de berekening van de nieuwe canon bij het einde van het tijdvak uit coulance en derhalve geheel onverplicht wel een depreciatie toe te passen. Omdat in het voorstel voor de herziene AB 1974 sprake is van eeuwigdurende erfpacht met relatief weinig beperkende bepalingen is daarbij gekozen voor een depreciatie van 10%. Dit percentage sluit aan bij de extern ingewonnen adviezen.

Door depreciatie van de grondwaarde bij de berekening van de canon aan het einde van het tijdvak, zal de nieuwe canon minder hard stijgen ten opzichte van de bestaande canon. De gemeente hoopt hiermee het draagvlak voor het voorstel te vergroten en meent dat dit tevens bijdraagt aan de redelijkheid en billijkheid van de herziene voorwaarden en de juridische houdbaarheid daarvan.

Voor zover depreciatie bij erfpachtrechten met een andere bestemming dan ‘wonen’ leidt tot een grondprijs die lager is dan de door de gemeente gehanteerde (generieke) minimale grondwaarde, zal bij de canonherziening worden uitgegaan van de minimale grondwaarde. Op de minimale grondwaarde wordt door de gemeente geen depreciatie toegepast.

3.3.2 Canonpercentage

De vaststelling van het canonpercentage vindt plaats op basis van de volgende onderdelen:

A. De basisgrondslag: het gemiddelde over de afgelopen 25 jaar van het rentepercentage dat door de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) wordt gehanteerd voor 25-jarige annuïtaire leningen (zonder tussentijdse renteaanpassing).
B. Een opslag voor kosten en risico.
C. Een inflatiecorrectie (aftrek).

A. Basisgrondslag: Rente 25 jaar vast (BNG)

De basisgrondslag voor het canonpercentage is de rente over leningen die gemeenten zelf moeten betalen. Gemeenten kunnen niet failliet gaan. Een lening aan een gemeente is dus risicoloos en kent dus (nagenoeg) geen risico-opslag in de opbouw van het verschuldigde rentepercentage. Voor de verstrekking van die risicoloze leningen aan gemeenten is de BNG opgericht. Als basisgrondslag voor het canonpercentage hanteren we de rente zoals de BNG hanteert voor 25-jarige annuïtaire leningen (zonder tussentijdse renteaanpassing).

Bij het bepalen van de nieuwe canon aan het einde van het eerste tijdvak zal de gemeente uitgaan van het gemiddelde rentepercentage van de 25 jaar (100 kwartalen) voorafgaand aan de schriftelijke aankondiging van de nieuwe canon aan de erfpachter in plaats van het actuele rentepercentage. Op die manier wordt voorkomen dat er tijdelijke ‘uitschieters’ (zowel naar boven als naar beneden) in het canonpercentage kunnen ontstaan. Door gebruik te maken van het gemiddelde rentepercentage over een langjarige periode zal het canonpercentage gedurende een langere periode relatief minder schommelingen kennen dan bij gebruikmaking van een actueel rentepercentage. Dit biedt de erfpachter op voorhand meer duidelijkheid en meer voorspelbaarheid over de hoogte van het canonpercentage en is minder bepalend op welke datum het betreffende tijdvak toevallig afloopt. Hiermee kan voor zowel de gemeente als de erfpachter een redelijk canonpercentage worden vastgesteld. Vanwege het gebruik van het langjarige gemiddelde rentepercentage is een aanvullende begrenzing in de vorm van een minimaal en een maximaal canonpercentage ten behoeve van het vaststellen van een redelijk canonpercentage niet nodig.

B. Opslag voor kosten en risico

Bij het vaststellen van het canonpercentage is het gebruikelijk om een opslag voor risico (debiteurenrisico) en een opslag voor kosten (beheer van de erfpachtcontracten) te hanteren. Daarbij is in dit geval gekozen voor een (vast) opslagpercentage van 1,1% ter dekking van zowel de kosten als het risico. Dit percentage ligt in lijn met de gemiddelde opslagpercentages die door andere gemeenten bij het bepalen van het canonpercentage worden gehanteerd. Dit percentage

is beoordeeld door externe deskundigen en daarbij is geconcludeerd dat een opslagpercentage van 1,1% redelijk en naar verwachting juridisch houdbaar is.

C. Inflatiecorrectie

De door de BNG gehanteerde rentepercentages zijn nominale rentes. Dit betekent dat in het rentepercentage een opslag is verwerkt ten behoeve van de verwachte inflatie gedurende de looptijd van de lening. Wordt deze inflatieverwachting van de nominale rente afgetrokken dan resteert de reële rente.

In het voorstel voor de herziene AB 1974 wordt de canon jaarlijks aangepast aan de inflatie (= jaarlijks geïndexeerd). Om te voorkomen dat de erfpachter zowel via het rentepercentage als via de indexering van de canon een inflatiecorrectie betaalt, wordt de canon vastgesteld op basis van de reële rente in plaats van de nominale rente.

Het historisch gemiddelde inflatiepercentage in Nederland bedraagt circa 2%. Dit percentage komt ook overeen met de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank (ECB) voor de langere termijn. Voor het bepalen van het canonpercentage wordt daarom een inflatiecorrectie (aftrek) van 2% gehanteerd op het te hanteren rentepercentage.

Gebruik van grond is niet gratis. Hierdoor geldt dat de zo berekende basisgrondslag minus de inflatiecorrectie nooit lager kan worden dan 0. Historisch gezien is de kans hierop overigens uiterst klein. Het vaste percentage voor kosten en risico is altijd verschuldigd. Dit betekent dat het canonpercentage dus altijd minimaal gelijk is aan de opslag voor kosten en risico.

3.3.3 Geen ingroeiregeling

Door de gemeente is nagedacht over de vraag of er een ingroeiregeling moet worden opgesteld waarmee erfpachters in een paar jaar van de huidige canon naar de nieuwe canon toe kunnen groeien. Per saldo betekent een ingroeiregeling dus dat de erfpachters in de eerste jaren een korting krijgen op de nieuwe canon. Een ingroeiregeling ligt voor de hand indien de verhoging van de periodieke canon onverwacht snel komt en/of onverwacht groot is.

Het merendeel van de erfpachters onder de AB 1974 betaalt jaarlijks canon. Ook zonder de herziening van de AB 1974 zou de canon na tien jaar weer zijn herzien. De gemeente meent dat de beoogde verhoging aan het einde van het tijdvak ten opzichte van een reguliere verhoging bij een tienjaarlijkse herziening[2] niet zodanig hoog is dat een ingroeiregeling voor deze groep erfpachters nodig is. Daarbij is tevens van belang dat de erfpachters ruim voor de ingangsdatum van de nieuwe canon over de verhoging zijn geïnformeerd.
De mogelijkheid om de canon aan het einde van het tijdvak te herzien op basis van de werkelijke waarde van de grond is in de AB 1974 vastgelegd. Tussentijds zijn de erfpachters hierover ook meermaals geïnformeerd. Onder andere bij de introductie van de conversieregelingen in 2003 en 2017. In de aanloop naar de herziening van de AB 1974 hebben de erfpachters al diverse brieven ontvangen (in november 2022, in december 2023 en in juli 2024) en ook in de komende periode zullen zij nog herhaaldelijk worden geïnformeerd. De erfpachters weten dus al een aantal jaren voor het einde van het huidige tijdvak dat er een wijziging van de canon aankomt. In de brieven zijn ook rekenvoorbeelden

[2] Bij een reguliere verhoging kan de canon maximaal verdubbelen. Voor woningen geldt bovendien dat de canonstijging is gemaximeerd tot de gecumuleerde gemiddelde huurprijs. Zie de toelichting in hoofdstuk 3.1. De gecumuleerde gemiddelde huurprijs van woningen is in de afgelopen tien jaar, dus in de periode 1 juli 2015 - 1 juli 2024 gestegen met 27,69 % (berekend op basis van de cijfers zoals gepubliceerd door het CBS).

opgenomen. Van een voor de erfpachter onverwacht snelle verhoging van de canon is naar de mening van de gemeente gelet op het voorgaande geen sprake.

Een aantal erfpachters met erfpachtrechten waarop de AB 1974 van toepassing zijn en een grote groep erfpachters met erfpachtrechten waarop de AB 1983 van toepassing zijn, hebben de canon voor vijftig jaar afgekocht. Zij betalen nu, op het kleine, indertijd niet afkoopbare, canongedeelte van EUR 11,34 per jaar na, geen periodieke canon. Na het einde van het huidige tijdvak (d.w.z. de periode waarvoor zij de canon hebben afgekocht) zullen zij weer een volledig marktconforme periodieke canon moeten betalen. Dat er daarbij sprake is van een relatief grote stijging van de canon is het gevolg van het feit dat de canon in het verleden is afgekocht en dus inherent aan de gemaakte keuze om tot afkoop vijftig jaar over te gaan. Voor deze erfpachters geldt dat zij er rekening mee moeten houden dat zij bij het einde van het huidige tijdvak weer een marktconforme canon moeten gaan betalen. Hierover zijn deze erfpachters, zoals hiervoor aangegeven, ook meermaals geïnformeerd. Daarnaast wordt het overgrote deel van deze erfpachtrechten pas in en na 2034 herzien, waardoor de erfpachters in beginsel nog tijd hebben om zich voor te bereiden op hun nieuwe financiële situatie. De gemeente zal hen daar in toekomstige communicatie uiteraard ook nog herhaaldelijk op wijzen.

Er is daarom niet gekozen voor het aanbieden van een generieke ingroeiregeling voor alle erfpachters. Met het toepassen van depreciatie op de grondwaarde wordt al een matiging van de canonstijging bereikt die van structurele aard is in plaats van een tijdelijke verlaging van de canon door het hanteren van een ingroeiregeling.

Enkele erfpachters en belangenbehartigers hebben aangegeven dat ze bezorgd zijn dat ze de nieuwe canon niet kunnen betalen, bijvoorbeeld omdat hun financiële situatie veranderd is. Zodra vaststaat hoe de definitieve voorwaarden eruitzien, kijkt de gemeente of er een eventuele regeling nodig is die de mogelijkheid biedt om af te wijken indien de individuele omstandigheden van een erfpachter daartoe aanleiding geven.

3.4 Financiële uitgangspunten gewijzigde AB 1974

De financiële uitgangspunten van het voorstel herziene AB 1974 houden in essentie het volgende in:

- Eeuwigdurende erfpacht (geen tijdvakken van vijftig jaar meer).
- De canon wordt jaarlijks geïndexeerd met 2%. Dit betreft de genormeerde inflatie gebaseerd op de gemiddelde inflatie over de afgelopen 25 jaar. De canon wordt niet meer herzien (behalve in het geval van een wijziging van het gebruik, wijziging van de opstallen en/of splitsing van het erfpachtrecht).
- Voor erfpachters is in het voorstel voor de herziene AB 1974 een (nieuwe) afkoopregeling met voorwaarden voor conversie opgenomen. Op grond van deze afkoopregeling is de afkoopsom bij conversie gelijk aan de grondwaarde die is vastgesteld bij de canonherziening tegen het einde van het huidige tijdvak. Vanaf de datum van het einde van het huidige tijdvak wordt de afkoopsom vervolgens geïndexeerd met 2% op jaarbasis tot en met de datum waarop de akte van conversie bij de notaris wordt getekend. De afkoopsom wordt vermeerderd met een eventuele (geïndexeerde) economische meerwaarde bij wijziging en/of splitsing van het erfpachtrecht. Afkopen en conversie naar de AV 1989 (of toekomstige meer recentere voorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht) is niet verplicht, maar is voor de erfpachter een vrijwillige keuze.

3.5 Financiële consequenties voor de erfpachter

Toekomstige (onzekere) ontwikkelingen op de vastgoedmarkt, monetaire ontwikkelingen en inflatie bepalen in hoeverre de herziene AB 1974 gunstiger of ongunstiger uitpakken voor de erfpachter ten opzichte van de huidige AB 1974. In de beoogde herziening van de AB 1974 wordt de canon elk jaar met een vast percentage van 2% geïndexeerd. Dit maakt de toekomstige lastenontwikkeling voor de erfpachter heel voorspelbaar.

3.6 Financiële consequenties voor de gemeente

De opbrengsten uit de ontvangen canon maken onderdeel uit van de jaarlijkse inkomsten van de gemeente en hebben als zodanig een plaats in de jaarlijkse financiële verantwoording. De bestaande erfpachtrechten vormen de basis voor de raming van het meerjarenbeeld. De gemeente verwacht over het geheel en gemiddeld genomen een redelijke ontwikkeling van de nieuwe canon. Door de herzieningen over de komende jaren zullen de canoninkomsten in die komende jaren een stijgende trend tonen als gevolg van aangepaste erfpachtvoorwaarden, maar zijn te onzeker om al op begroot te worden.

3.7 Externe toetsing

De voorgestelde financiële uitgangspunten zijn extern getoetst door Colliers Valuations B.V. (hierna te noemen ‘Colliers’) en door advocatenkantoor Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn N.V. (hierna te noemen ‘Pels Rijcken’). Colliers heeft met name met een financiële invalshoek en Pels Rijcken met een juridische invalshoek naar de voorgestelde financiële uitgangspunten gekeken en hierover advies uitgebracht.

Colliers is van mening dat zowel de wijze waarop de canon wordt vastgesteld als de variabelen die hierbij worden gebruikt (basisgrondslag/rentepercentage, opslag voor kosten en risico en inflatiecorrectie) redelijk zijn. Ook de financiële uitgangspunten voor de beoogde wijziging van de AB 1974 zijn volgens Colliers redelijk.

Pels Rijcken heeft in zijn advies geconcludeerd dat de gemeente voldoende heeft gemotiveerd en inzichtelijk heeft gemaakt hoe de nieuwe canon tegen het einde van het tijdvak wordt vastgesteld. De gemeente heeft volgens Pels Rijcken uitgebreid toegelicht hoe de nieuwe canon wordt berekend en heeft op heldere wijze inzichtelijk gemaakt op welke grondslag en aan de hand van welke parameters de canon wordt vastgesteld.

Gemeente Utrecht

CONCEPT VOORSTEL HERZIENING AB 1974 EINDE TIJDVAK

CONCEPT OKTOBER 2024

Datum: 10 oktober 2024

HERZIENING AB 1974 EINDE TIJDVAK

INLEIDING

Op diverse erfpachtrechten binnen de gemeente Utrecht zijn de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 en 1983 (hierna: AB 1974 en AB 1983) van toepassing. Er zijn ruim 300 erfpachtrechten waar de AB 1974 op van toepassing zijn en circa 1050 erfpachtrechten waarop de AB 1983 van toepassing zijn. Dit betreft zowel erfpachtrechten met betrekking tot woningen als met betrekking tot niet-woningen, zoals bedrijfspanden. De erfpachters zijn zowel consumenten als niet-consumenten.

De AB 1974 en AB 1983 zijn in grote mate gelijk aan elkaar en gaan uit van voortdurende erfpacht met tijdvakken van vijftig jaar. Op grond van artikel 7.2.1 kan de gemeente de algemene bepalingen en de bijzondere voorwaarden (hierna gezamenlijk ook te noemen: “erfpachtvoorwaarden”) bij aanvang van een nieuw tijdvak wijzigen. Inmiddels nadert van de eerste erfpachtrechten onder de AB 1974 het einde van het eerste tijdvak. De gemeente heeft daarom onderzocht of de AB 1974 moeten worden herzien. De conclusie is dat actualisering van de voorwaarden gewenst en op onderdelen zelfs nodig is.

In dit voorstel wordt eerst in een algemene introductie (onderdeel I) op hoofdlijnen ingegaan op diverse juridische aspecten rondom de herziening van de AB 1974. Vervolgens (onderdeel II) is per artikel uit de AB 1974 voor zover wenselijk dan wel nodig een tekstvoorstel tot wijziging opgenomen en is daarbij toegelicht om welke reden een wijziging is voorgesteld. Er is daarnaast een apart document opgesteld waarin de financiële uitgangspunten voor de herziening van de AB 1974 zijn beschreven en toegelicht.[1] De hierop gebaseerde nieuwe bepalingen zijn ook verwerkt in de tekstvoorstellen per artikel.

In een later stadium zal een vergelijkbaar voorstel voor de AB 1983 worden opgesteld. Dat voorstel zal zoals het er nu uitziet grotendeels vergelijkbaar zijn met dit voorstel, aangezien de AB 1974 en AB 1983 slechts op een beperkt aantal punten van elkaar verschillen. De vraag of en hoe de AB 1983 daadwerkelijk moeten worden herzien zal echter pas kunnen worden beantwoord tegen het einde van het eerste tijdvak van de erfpachtrechten waarop de AB 1983 van toepassing zijn. Bij beantwoording van deze vraag spelen namelijk alle omstandigheden van dát moment een rol. De erfpachters waarop de AB 1983 van toepassing zijn, kunnen er wel voor kiezen vrijwillig over te stappen naar de herziene AB 1974.

Als op enig moment een rechterlijke uitspraak of een deskundigenoordeel komt waaruit volgt dat bepaalde onderdelen van de huidige AB 1974 of van de herziene AB 1974 geen standhouden, wordt dit voorstel wellicht nog aangepast of aangevuld.[2]

CONCEPT OKTOBER 2024

[1] Financiële toelichting: “Herziening Erfpacht Einde Tijdvak, Inhoudelijke toelichting” van oktober 2024.

[2] Uiteraard is aanpassing dan alleen mogelijk voor de erfpachtrechten waarvan de erfpachtvoorwaarden op dat moment nog niet zijn herzien.

INHOUDSOPGAVE

I. ALGEMENE INTRODUCTIE

I.1 Herziening algemene bepalingen en bijzondere voorwaarden
I.1.1 De regeling in de AB 1974 en de door de gemeente gemaakte keuzes
Bevoegdheid gemeenteraad en college
Termijnen en proces herziening algemene bepalingen
Bezwaren tegen de herziene AB 1974
Bijzondere voorwaarden
Achtergrond van de wijzigingsbepaling
I.1.2 Wat mag de gemeente wijzigen?
I.1.3 Toetsing van de herziene erfpachtvoorwaarden
I.1.4 Hoe vindt herziening plaats?
Wijze van herziening
Medewerking erfpachters
Kosten passeren en inschrijven notariële akten
I.1.5 De positie van hypotheekhouders (bijvoorbeeld de bank)
I.2 Dualisering van het gemeentebestuur
I.3 Invoering van het Nieuw Burgerlijk Wetboek
I.4 Consumentenrecht (nationaal en Europees)
I.4.1 Algemeen
I.4.2 Burgerlijk Wetboek (BW)
I.4.3 Richtlijn 93/13/EEG (oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten)
I.5 De ministeriële handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen d.d. april 2024
I.6 Bancaire richtlijnen
I.7 Externe toetsing voorstel herziene AB 1974

II. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING EN VOORSTELLEN TOT WIJZIGING

CONCEPT OKTOBER 2024

I. ALGEMENE INTRODUCTIE

I.1 Herziening algemene bepalingen en bijzondere voorwaarden

I.1.1 De regeling in de AB 1974 en de door de gemeente gemaakte keuzes

Bevoegdheid gemeenteraad en college

In artikel 7.2.1-1 van de AB 1974 is geregeld dat de gemeenteraad kan besluiten tot wijziging van de algemene bepalingen. Sinds de dualisering van het gemeentebestuur (zie nadere toelichting hierna in paragraaf I.2) berust die bevoegdheid niet langer bij de gemeenteraad maar bij het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college). Het college informeert de gemeenteraad over de voorgenomen herziening van de AB 1974 tijdens één of meerdere expertmeetings. Daarnaast zal de gemeenteraad de mogelijkheid krijgen om wensen en bedenkingen te uiten. Aangezien de AB 1974 zelf nog spreken over een besluit van de gemeenteraad tot wijziging van de erfpachtvoorwaarden zullen de voorwaarden na vaststelling door het college ook nog worden vastgesteld door de gemeenteraad.[3]

Termijnen en proces herziening algemene bepalingen

Het besluit tot herziening van de algemene bepalingen moet zo spoedig mogelijk ter kennis van de erfpachters en hypotheekhouders worden gebracht (artikel 7.2.3-4). De herziene algemene bepalingen treden op grond van de AB 1974 in werking op de dag waarop een nieuw erfpachttijdvak aanvangt. De erfpachter en hypotheekhouders moeten ten minste twee jaar vóór afloop van een erfpachttijdvak bij aangetekend schrijven op de hoogte worden gebracht van de wijzigingen (artikel 7.2.1-3). Als die kennisgeving niet tijdig plaatsvindt (of als het besluit tot herziening pas is genomen in de laatste twee jaar van een erfpachttijdvak), dan blijven de ‘oude’ algemene bepalingen ook na het eerste erfpachttijdvak van kracht totdat twee jaar zijn verstreken vanaf het moment dat de kennisgeving alsnog heeft plaatsgevonden (artikel 7.2.1-4).

Als de gemeente ná het verstrijken van het eerste erfpachttijdvak pas besluit tot herziening van de algemene bepalingen, dan blijven de huidige bepalingen van toepassing en worden de gewijzigde bepalingen pas vanaf het daaropvolgende erfpachttijdvak (50 jaar later) van toepassing. De besluitvorming moet idealiter dus voor het einde van het eerste erfpachttijdvak zijn afgerond. Het moment waarop het huidige erfpachttijdvak verstrijkt, verschilt per erfpachtrecht en is afhankelijk van het moment waarop het erfpachtrecht is gevestigd en van eventuele (afwijkende) afspraken die daarover zijn opgenomen in de vestigingsakte. De verwachting is dat de gemeente voor de eerste erfpachtrechten ‘te laat’ zal zijn.

[3] Zie voor een nadere toelichting hierop de raadsbrief van 8 december 2023 met kenmerk 11847914 waarin de gemeenteraad over deze bevoegdheidsverdeling en wijze van besluitvorming is geïnformeerd.

CONCEPT OKTOBER 2024

Het voorgaande wordt toegelicht met drie voorbeelden, waarbij er telkens vanuit wordt gegaan dat het erfpachtrecht is gevestigd op 1 januari 1977 en het eerste erfpachttijdvak dus afloopt op 1 januari 2027.

1. Als de gemeente de herziene algemene bepalingen minimaal twee jaar van tevoren, dus vóór 1 januari 2025, vaststelt, gaan deze bepalingen in per 1 januari 2027. De gemeente moet de erfpachter dan wel vóór 1 januari 2025 van de wijziging op de hoogte brengen. Brengt de gemeente de erfpachter pas later op de hoogte, dan treden de gewijzigde bepalingen pas twee jaar na die kennisgeving in werking.
2. Als de gemeente de herziene algemene bepalingen pas na 1 januari 2025, maar vóór 1 januari 2027 vaststelt, gaan deze gewijzigde bepalingen in twee jaar nadat de erfpachter van die wijziging in kennis is gesteld.
3. Als de gemeente de herziene bepalingen pas na 1 januari 2027 vaststelt, gaan deze bepalingen pas in per 1 januari 2077 (ervan uitgaande dat de gemeente de erfpachter daarvan op tijd op de hoogte stelt en de gemeente voor die datum geen nieuwe set herziene voorwaarden vaststelt).

Van het eerste erfpachtrecht verstrijkt het huidige erfpachttijdvak waarschijnlijk op 20 mei 2025. Als de vaststelling van de herziene AB 1974 plaatsvindt vóór 20 mei 2025, worden de herziene AB 1974 twee jaar na de kennisgeving aan de erfpachter van toepassing. Als de vaststelling na 20 mei 2025 plaatsvindt, zijn de huidige AB 1974 nog vijftig jaar van toepassing op dit betreffende erfpachtrecht. Na vijftig jaar heeft de gemeente dan pas weer de mogelijkheid om de erfpachtvoorwaarden aan te passen. De gemeente zal de erfpachter(s) voor wie de vaststelling van de herziene AB 1974 ‘te laat’ is, wel de mogelijkheid bieden om vrijwillig over te stappen naar de herziene AB 1974. De erfpachter zal dat waarschijnlijk alleen doen als dat voor hen financieel voordeliger is of andere significante voordelen biedt.

Bezwaren tegen de herziene AB 1974

Als de erfpachter het niet eens is met de voorgestelde wijzigingen in de herziene AB 1974, dan kan hij dit binnen twee maanden na ontvangst van de kennisgeving per aangetekend schrijven bij het college aangeven (artikel 7.2.1-5 en artikel 7.1.1-3). Na ontvangst van dat schrijven zullen de herziene algemene bepalingen worden vastgesteld door deskundigen (artikel 7.2.1-5 en artikel 7.1.1-4). Die vaststelling vindt plaats door middel van een bindend advies (artikel 1.7-4). De gemeente biedt de erfpachters daarnaast de mogelijkheid om zich tot de rechter te wenden. In paragraaf I.1.3 wordt hier verderop in gegaan.

Op grond van artikel 7.2.3 van de AB 1974 kan een erfpachter, nadat minimaal drie jaar van een erfpachttijdvak zijn verstreken en uiterlijk twee jaar voordat een erfpachttijdvak eindigt, de gemeente verzoeken om een tussentijdse aanpassing van de canon en/of de erfpachtvoorwaarden. Ook erfpachters waarvoor het eerste erfpachttijdvak pas over een aantal jaren eindigt, kunnen dus vragen om (al eerder) over te mogen stappen naar de herziene AB 1974. De gemeente zal de erfpachters op deze mogelijkheid wijzen, althans hen de mogelijkheid bieden om op een eerder moment al over te stappen naar de herziene AB 1974.

CONCEPT OKTOBER 2024

Bijzondere voorwaarden

In artikel 7.2.1-2 van de AB 1974 is een vergelijkbare regeling opgenomen voor de wijziging van de bijzondere voorwaarden. Bestaande bijzondere voorwaarden kunnen worden gewijzigd en als er geen bijzondere voorwaarden zijn opgenomen, kunnen die alsnog aan het erfpachtrecht worden verbonden.

Achtergrond van de wijzigingsbepaling:

Bij de totstandkoming van de AB 1974 is in de toelichting op artikel 7.2.1 verwezen naar onderstaande passages uit de Nota Grondbeleid 1973.[4] Hieruit volgt welke gedachten ten grondslag liggen aan het wijzigingsbeding in de AB 1974.

> *"Bij de sub III als regel voorgestelde wijze van uitgifte zal het stelsel van voortdurende erfpacht worden toegepast, met de mogelijkheid van een integrale herziening van de erfpachtsvoorwaarden om de vijftig jaar, zulks met inachtneming van de volgende punten:*
> *a. De erfpachter heeft het recht om een tussentijdse herziening van de erfpachtsvoorwaarden te verzoeken.*
> *(…)*
> *Herziening der erfpachtsvoorwaarden (exclusief de canon)*
> *De erfpachtsvoorwaarden kunnen slechts na telkens 50 jaar opnieuw integraal worden vastgesteld. Worden aldus de belangen van de erfpachter al zo goed mogelijk behartigd, daarenboven zal een verzoek van de erfpachter om de erfpachtsvoorwaarden te herzien vóórdat de bovengenoemde termijn van 50 jaar is verstreken, door de gemeente steeds in overweging worden genomen, hetgeen voor de erfpachter met name van belang is, wanneer hij zijn erfpachtsrecht wil overdragen of belangrijke investeringen wil doen. Het is overbodig te vermelden dat ook een langere of kortere termijn van herziening kan worden overeengekomen.*
> *Voorts zal, om de erfpachter voldoende zekerheid te verschaffen, in de Algemene Erfpachtsvoorwaarden een regeling worden getroffen voor het geval de gemeente enerzijds en de erfpachter anderzijds niet tot overeenstemming kunnen komen over herziening van de canon (op deze herziening zal hieronder nader worden ingegaan).*
> *Deze regeling zal inhouden, dat aan de President van de Rechtbank te Utrecht het verzoek wordt gedaan om drie (onteigenings-) deskundigen aan te wijzen. Deze drie deskundigen hebben dan tot taak een bindend advies uit te brengen omtrent de waarde van de grond. Duidelijkheidshalve zij opgemerkt, dat herziening van de erfpachtsvoorwaarden tweeërlei inhoudt:*
>
> *1. hertaxatie van de waarde van de grond; dit heeft derhalve tot gevolg, dat vanaf dat tijdstip een canon is verschuldigd, welke (weer) is gerelateerd aan de alsdan geldende reële grondwaarde, indien althans de voorgaande canonherzieningen ontoereikend waren om de reële waardestijging van de grond te realiseren;*
> 2. *aanpassing van de voorwaarden, indien het algemeen belang zulks vordert.".*

[4] Bijlage behorende bij de gedrukte verzamelingen 1973, nr. 161, p. 2, 18 en 19.

CONCEPT OKTOBER 2024

I.1.2 Wat mag de gemeente wijzigen?

Volgens artikel 1.1.-1 onder d. van de AB 1974 wordt onder *"wijziging van deze bepalingen of van (bijzondere) voorwaarden"* verstaan *"een wijziging, toevoeging of schrapping van een bepaling of voorwaarde alsmede het stellen van een nieuwe bepaling of voorwaarde".* Dit is dus heel ruim geformuleerd.

Uit de toelichting in de Nota Grondbeleid 1973 volgt dat met het wijzigingsbeding is beoogd ervoor te zorgen dat de erfpachtvoorwaarden kunnen worden aangepast als 'het algemeen belang' daartoe aanleiding geeft. In een procedure die door de Stichting Erfpachters Belang Utrecht en enkele individuele erfpachters (hierna gezamenlijk en in enkelvoud: SEBU) aanhangig is gemaakt[5] heeft de gemeente daarbij aansluiting gezocht. Daarbij is door de gemeente aangegeven dat aanpassing nodig kan zijn uit hoofde van het algemeen belang, bijvoorbeeld vanwege wijzigingen in de wet. De gemeente heeft in dat kader aangegeven dat het haar niet vrijstaat de gehele inhoud van de overeenkomst te wijzigen. Er is dus geen sprake van een ongeclausuleerde wijzigingsbevoegdheid. De gemeente is bovendien gebonden aan de wettelijke bepalingen met betrekking tot erfpacht,[6] de redelijkheid en de billijkheid[7] en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het gelijkheidsbeginsel. Daarnaast mag de gemeente uiteraard geen misbruik maken van bevoegdheden of handelen in strijd met het publiekrecht.[8]

Gelet op het voorgaande is een inventarisatie gemaakt om te beoordelen of er sprake is van 'een algemeen belang' dat herziening van de AB 1974 wenselijk of nodig maakt. Daarbij is onderzocht welke wetswijzigingen sinds de totstandkoming van de AB 1974 zijn doorgevoerd, welke ontwikkelingen zichtbaar zijn in de markt en welke jurisprudentie er de afgelopen jaren is verschenen.

Hieruit zijn in elk geval de volgende punten naar voren gekomen die herziening van de erfpachtvoorwaarden op sommige punten wenselijk of nodig maken:

- Dualisering van het gemeentebestuur;
- Invoering van het Nieuw Burgerlijk Wetboek;
- Consumentenrecht (onder andere in het Burgerlijk Wetboek en in de Europese richtlijn 93/13/EEG).

Daarbij is tevens aandacht geweest voor:

- De ministeriele handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen, d.d. april 2024.
- Rechtspraak over oneerlijke bedingen en over het wijzigen van erfpachtvoorwaarden in het algemeen;

[5] In deze procedure is inmiddels door de rechtbank en het gerechtshof uitspraak gedaan. De procedure in cassatie loopt nog.
[6] Titel 7 Boek 5 BW.
[7] Artikelen 3:12 en 6:2 BW.
[8] Artikelen 3:13 en 3:14 BW.

CONCEPT OKTOBER 2024

- De door SEBU gestarte gerechtelijke procedure over de rechtsgeldigheid van de AB 1974 en de AB 1983 en de bezwaren die in die procedure zijn geuit tegen de bestaande algemene bepalingen en het oordeel van de rechter over deze bezwaren;[9] en
- De bancaire richtlijnen.

Hierna zal in paragraaf I.2 tot en met I.6 in algemene zin op voormelde punten worden ingegaan. Vervolgens zal in onderdeel II van deze notitie per artikel worden aangegeven welke wetswijzigingen en ontwikkelingen nopen tot herziening van de algemene bepalingen en/of bijzondere voorwaarden.

I.1.3 Toetsing van de herziene erfpachtvoorwaarden

In paragraaf I.1.1 is toegelicht dat de erfpachters de mogelijkheid hebben om de gewijzigde erfpachtvoorwaarden aan deskundigen voor te leggen als zij zich daarmee niet kunnen verenigen. De erfpachtvoorwaarden worden dan vastgesteld door drie deskundigen in de vorm van een bindend advies (artikel 7.2.1-5 en 7.1.1-3 en 7.1.1-4).

Als een erfpachter of de gemeente het niet eens is met het bindend advies, kan de rechter onder bepaalde omstandigheden gevraagd worden het bindend advies te vernietigen. De rechter kan daartoe overgaan als gebondenheid aan het bindend advies, in verband met de inhoud of wijze van totstandkoming daarvan, in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn.[10] De rechter kan dan een beslissing geven die in de plaats komt van het bindend advies.[11]

Erfpachters kunnen ook stellen dat de regeling omtrent het bindend advies in strijd is met het consumentenrecht en om die reden deze bepaling vernietigen en vervolgens daarover een oordeel van de rechter vragen.[12] In die procedure kan dan ook de redelijkheid van de gewijzigde erfpachtvoorwaarden worden getoetst.

De gemeente zal de erfpachters ook de mogelijkheid bieden om zich rechtstreeks tot de rechter te wenden, zonder dat eerst een bindend advies moet worden gevraagd.

Uiteraard dient de gemeente als overheid altijd zorgvuldig te handelen. Daar komt bij dat de erfpachters noch de gemeente gebaat zijn bij deskundigenprocedures of gerechtelijke procedures. De gemeente heeft er bij de herziening van de AB 1974 daarom naar gestreefd erfpachters en belangenbehartigers zoveel mogelijk in het proces te betrekken en heeft hen op diverse momenten de mogelijkheid geboden om hun mening te

[9] Rechtbank Midden-Nederland 11 februari 2021 en gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 30 mei 2023.
[10] Artikel 7:906 j° 904 lid 1 BW.
[11] Artikel 7:906 j° 904 lid 2 BW.
[12] SEBU heeft dat in eerdergenoemde procedure ook gedaan. Die vorderingen zijn door de rechtbank Midden-Nederland in het vonnis van 11 februari 2021 en het arrest van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 30 mei 2023 afgewezen. De procedure in cassatie loopt nog.

CONCEPT OKTOBER 2024

geven. Daarnaast heeft de gemeente voor het vaststellen van de herziene erfpachtvoorwaarden dit voorstel laten toetsen door Pels Rijcken. Ook de financiële uitgangspunten zijn vooraf getoetst. Zie hierover meer in paragraaf I.7.

De AB 1974 gaan ervan uit dat de deskundigen op verzoek van één van partijen worden benoemd door de rechter. In het verleden heeft de gemeente (in een andere context) wel eens zo'n verzoek ingediend bij de rechtbank. De rechtbank heeft toen een zogenaamde 'welwillendheidsbeslissing' gegeven. Dat houdt in dat de rechtbank heeft aangegeven dat er eigenlijk geen wettelijke grondslag is voor de rechtbank om zo'n verzoek te behandelen, maar dat zij dat uit coulance wel heeft gedaan. De rechtbank heeft daarbij destijds opgemerkt dat zij graag zou zien dat de gemeente in de toekomst op een andere wijze in de benoeming van deskundigen voorziet. In de herziene AB 1974 wordt de erfpachter daarom de keuze gegeven om zich tot de rechter dan wel deskundigen te wenden en wordt ten aanzien van de deskundigen voorgesteld dat de gemeente en de erfpachter elk één deskundige aanwijzen, die gezamenlijk een derde deskundige aanwijzen.

I.1.4 Hoe vindt herziening plaats?[13]

Wijze van herziening

In beginsel vindt wijziging van een erfpachtrecht op dezelfde wijze plaats als vestiging of afstand van een erfpachtrecht. Dit betekent dat wijziging plaatsvindt door middel van een notariële akte en inschrijving daarvan in de openbare registers van het Kadaster.[14] Ook de herziening van de erfpachtvoorwaarden is een wijziging van het erfpachtrecht. De herziening leidt in beginsel niet tot een nieuw erfpachtrecht, maar tot voorzetting van het bestaande erfpachtrecht in gewijzigde vorm.

In de literatuur[15] is discussie over de vraag of de herziening van de erfpachtvoorwaarden plaatsvindt door middel van een notariële akte (per erfpachter) en inschrijving daarvan in de openbare registers van het Kadaster, of dat kan worden volstaan met één vermelding (in het Kadaster) dat de erfpachtvoorwaarden zijn herzien. De gemeente heeft er veiligheidshalve voor gekozen om de herziening van de erfpachtvoorwaarden per erfpachter notarieel vast te leggen en in te schrijven in de openbare registers.

Uit artikel 1.4-4 en 1.4-1 van de AB 1974 kan worden afgeleid dat de gemeente er bij het opstellen van de AB 1974 ook vanuit is gegaan dat bij een wijziging van de erfpachtvoorwaarden per erfpachter een notariële akte zal worden opgesteld en ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. In artikel 1.4-4 is bepaald dat artikel 1.4-2 (kosten afschrift grosse) en 1.4-3 (kosten wijziging erfpachtrecht voor rekening van erfpachter) bij wijziging van de erfpachtvoorwaarden niet van toepassing zijn. Artikel 1.4-1 is dat kennelijk wel, anders was de toepasselijkheid daarvan in lid 4 ook uitgesloten.

[13] Asser/Bartels & Van Velten 5 2017/218a.
[14] Zie ook Ploeger & Bounjouh, *Erfpacht en opstal* (Mon. BW nr. B28) 2019/55.
[15] Onder andere Asser/Bartels & Van Velten 5 2017/218a en GS Zakelijke rechten, titel 7 Boek 5 BW, aantekening 75.3 en de daarin opgenomen literatuur en jurisprudentie.

CONCEPT OKTOBER 2024

Medewerking erfpachters

Omdat de mogelijkheid tot herziening van de erfpachtvoorwaarden in de AB 1974 is vastgelegd, is de erfpachter verplicht mee te werken aan het passeren van de notariële akte tot herziening. Het al dan niet meewerken aan de herziening is daardoor geen vrijwillige keuze van de erfpachter. Op grond van artikel 1.4-1 moet de wijzigingsakte binnen twee maanden na dagtekening van het besluit van de gemeente bij de notaris worden gepasseerd. De gemeente mag deze termijn ook verlengen. Omdat de herziene voorwaarden slechts eenmaal worden vastgesteld, maar het tijdvak van iedere erfpachter op een andere datum eindigt, is een redelijke toepassing van artikel 1.4-1 AB 1974 dat de wijzigingsakte binnen twee maanden na het einde van het eerste erfpachttijdvak dient te worden gepasseerd.

Indien een erfpachter al eerder dan tegen het einde van zijn eerste erfpachttijdvak wenst over te stappen naar de herziene AB 1974, dient de wijzigingsakte te worden gepasseerd binnen twee maanden nadat de erfpachter zijn keuze hiervoor kenbaar heeft gemaakt. Indien een erfpachter niet wil overgaan tot het ondertekenen van de notariële akte tot herziening, dan kan de gemeente in een gerechtelijke procedure vorderen dat de erfpachter daaraan alsnog meewerkt.

Kosten passeren en inschrijven notariële akten

Uit artikel 1.4-4 volgt dat de kosten voor het opmaken van de notariële akte en inschrijving daarvan voor rekening van de gemeente komen.

I.1.5 De positie van hypotheekhouders (bijvoorbeeld de bank)

In de AB 1974 zijn een aantal bepalingen opgenomen met betrekking tot hypotheekhouders, zoals banken. Deze bepalingen gelden alleen voor hypotheekhouders die zich op de in artikel 6.1.1-1 van die voorwaarden gemelde wijze bij de gemeente bekend hebben gemaakt. In de praktijk stelt de gemeente geen prijs op voormelde bekendmaking en heeft zij dit ook naar hypotheekhouders gecommuniceerd. De gemeente behandelt alle hypotheekhouders die volgens de openbare registers van het Kadaster een hypotheekrecht hebben op een erfpachtrecht overeenkomstig de op de hypotheekhouders betrekking hebbende bepalingen.

Als op het erfpachtrecht een hypotheekrecht is gevestigd, kan een wijziging van de erfpachtvoorwaarden in beginsel niet aan de hypotheekhouder worden tegengeworpen, tenzij deze heeft ingestemd met de wijziging van het erfpachtrecht.[16] Hetzelfde geldt voor eventuele beslagleggers.[17] Mr. dr. H.D. Ploeger (voormalig bijzonder hoogleraar onroerend goedrecht)[18] gaat er echter vanuit dat derden (zoals hypotheekhouders) er al snel rekening mee moeten houden dat de erfpachtvoorwaarden kunnen worden aangepast, zeker als de erfpachtvoorwaarden in de mogelijkheid voorzien. Ook mr.

[16] Artikel 3:81 lid 3 BW.
[17] Artikel 505 lid 2 Rv.
[18] Ploeger & Bounjouh, *Erfpacht en opstal* (Mon. BW nr. B28) 2019/55.

CONCEPT OKTOBER 2024

dr. K. Everaars is die mening toegedaan.[19] Prof. Mr. F.J. Vonck[20] is wat genuanceerder, hij meent dat bepalend is of door de wijziging een nieuw erfpachtrecht ontstaat. Als dat het geval is, hoeft de hypotheekhouder de nieuwe voorwaarden niet te accepteren.

Aangezien als gevolg van de wijziging van de erfpachtvoorwaarden in dit geval geen nieuw recht van erfpacht ontstaat en de AB 1974 de gemeente de mogelijkheid bieden om de erfpachtvoorwaarden te wijzigen, is een hypotheekhouder naar het oordeel van de gemeente gebonden aan wijzigingen van de AB 1974. In de praktijk verlangen notarissen echter dat de hypotheekhouder medewerking verleent aan het passeren van de akte van wijziging.

I.2 Dualisering van het gemeentebestuur

In 2002 is de Wet Dualisering gemeentebestuur in werking getreden. Daarmee is de bevoegdheidsverdeling tussen de gemeenteraad en het college gewijzigd. Vóór de dualisering van het gemeentebestuur lag de bevoegdheid om te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen bij de gemeenteraad, sindsdien ligt die bevoegdheid bij het college. In de AB 1974 wordt op diverse plaatsen verwezen naar de gemeenteraad die bevoegd zou zijn bepaalde handelingen te verrichten of besluiten te nemen. In de literatuur[21] wordt aangenomen dat die bevoegdheid sinds de dualisering van het gemeentebestuur bij het college rust. De diverse bepalingen in de AB 1974 worden hierop aangepast.

De AB 1974 leggen de bevoegdheid om de erfpachtvoorwaarden te herzien ook bij de gemeenteraad. Na dualisering van het gemeentebestuur betreft dit echter een bevoegdheid van het college. Het college is bevoegd te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen (artikel 160, lid 1 onder d Gemeentewet). Op grond van de gemeentewet (artikel 169 lid 4) moet het college de gemeenteraad hierover echter vooraf inlichtingen verstrekken als de gemeenteraad daarom heeft verzocht of als uitoefening van de bevoegdheid ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In dat geval besluit het college pas nadat de gemeenteraad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen te uiten. Daarnaast kan het college de gemeenteraad onverplicht de mogelijkheid bieden om wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Aangezien de erfpachtvoorwaarden zelf nog naar de gemeenteraad verwijzen en het een politiek (mogelijk) gevoelig onderwerp betreft, wordt aan de gemeenteraad de mogelijkheid geboden om wensen en bedenkingen te uiten. Aangezien de AB 1974 zelf nog spreken over een besluit van de gemeenteraad tot wijziging van de erfpachtvoorwaarden zullen de voorwaarden na vaststelling door het college ook nog worden vastgesteld door de gemeenteraad. [22]

I.3 Invoering van het Nieuw Burgerlijk Wetboek

In 1992 is het Nieuw Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) in werking getreden. De AB 1974 worden hierop waar nodig aangepast. Daarbij moet worden gedacht aan de terminologie die in de AB 1974 wordt gebruikt en niet meer aansluit bij de huidige wettelijke bepalingen. Zo kende het oude Burgerlijk

[19] K. Everaars, Wijziging van beperkte rechten, Serie Onderneming en Recht 123, Deventer: Wolters Kluwer 2021, nr. 262.
[20] GS Zakelijke rechten, titel 7 Boek 5 BW, aantekening 75.
[21] GS Zakelijke rechten, titel 7 Boek 5 BW, aantekening 47.1 verwijst enkel naar Ploeger & Bounjouh, *Erfpacht en opstal* (Mon. BW nr. B28) 2019/18.
[22] Zie voor een nadere toelichting hierop de brief van 8 december 2023 met kenmerk 11847914 waarin de gemeenteraad over deze bevoegdheidsverdeling en wijze van besluitvorming is geïnformeerd.

CONCEPT OKTOBER 2024

Wetboek (hierna: oud BW) bijvoorbeeld nog de 'vervallenverklaring', waardoor het erfpachtrecht kon eindigen. In het BW bestaat dit niet meer en wordt inmiddels gesproken over opzegging. Daarnaast zijn in het BW een aantal dwingendrechtelijke bepalingen opgenomen waarvan niet ten nadele van de erfpachter mag worden afgeweken. Voor zover in de AB 1974 bepalingen zijn opgenomen die in strijd zijn met dwingend recht, zijn die aangepast.

I.4 Consumentenrecht (nationaal en Europees)

I.4.1 Algemeen

Het consumentenrecht is vastgelegd in diverse nationale wetten en internationale richtlijnen. Hieronder worden de wetten en richtlijnen besproken die relevant zijn in het kader van erfpacht, voor zover de erfpachters consumenten zijn.

I.4.2 Burgerlijk Wetboek (BW)

In het BW[23] is een regeling opgenomen over algemene voorwaarden. Die regeling is ook van toepassing op algemene erfpachtvoorwaarden, zoals de AB 1974. Een beding in de algemene voorwaarden kan worden vernietigd als het onredelijk bezwarend is. Hierbij wordt gelet op de aard en de overige inhoud van de overeenkomst, de wijze waarop de voorwaarden tot stand zijn gekomen, de wederzijds kenbare belangen van partijen en de overige omstandigheden van het geval.[24] Dit is dwingend recht. Dat betekent dat daarvan niet mag worden afgeweken in een overeenkomst.

Daarnaast is in het BW vastgelegd welke bedingen in ieder geval onredelijk zijn. Deze zijn vermeld op de zogenaamde "zwarte lijst".[25] Als er in de AB 1974 bedingen staan die voorkomen op de zwarte lijst, dan zijn deze bedingen hoe dan ook onredelijk en kunnen ze door de consument vernietigd worden. Bedingen die *worden vermoed* onredelijk te zijn, staan op de zogenaamde "grijze lijst".[26] Ook deze bedingen kunnen door de consument vernietigd worden. Het is in dat geval aan de gemeente om (in een juridische procedure bij de rechter) te onderbouwen waarom een dergelijk beding in afwijking van dat vermoeden tóch redelijk is.

I.4.3 Richtlijn 93/13/EEG (oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten)

De Europese Richtlijn betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten (hierna: de Richtlijn) bevat regels om consumenten te beschermen tegen oneerlijke bedingen in overeenkomsten. De Richtlijn is niet rechtstreeks van toepassing op het Nederlandse recht en is daarom in Nederland omgezet in de algemene voorwaardenregeling van afdeling 6.5.3 van het BW (zie hiervoor in paragraaf I.4.2). De bepalingen in deze afdeling worden in beginsel in overeenstemming met de Richtlijn uitgelegd.

[23] Afdeling 6.5.3.
[24] Zie artikel 6:233 BW.
[25] Zie artikel 6:236 BW.
[26] Zie artikel 6:237 BW.

CONCEPT OKTOBER 2024

De Richtlijn is alleen van toepassing op overeenkomsten die na 31 december 1994 zijn of worden gesloten. Het Hof van Justitie heeft zich nog niet uitgesproken over de toepassing van deze Richtlijn op erfpacht. De (nationale) rechtspraak past de Richtlijn wel toe op algemene erfpachtvoorwaarden.

Uit de Richtlijn, de rechtspraak en de literatuur kan (nog) niet worden afgeleid of de Richtlijn ook van toepassing is als een erfpachtrecht vóór 1 januari 1995 is gevestigd, maar ná die datum wordt gewijzigd, door bijvoorbeeld een herziening van de erfpachtvoorwaarden. Zekerheidshalve heeft de gemeente bij de herziening van de AB 1974 wel getoetst of er bepalingen zijn die in strijd zijn met de bedingen zoals opgenomen in de bijlage bij de Richtlijn en deze waar nodig aangepast.

In de bijlage bij de Richtlijn is ook een lijst met bedingen opgenomen. Op deze zogenoemde “blauwe lijst” staan bedingen die oneerlijk kúnnen zijn in de zin van de Richtlijn. Dit betreft slechts een *indicatieve* en *niet uitputtende* lijst van bedingen die als oneerlijk kunnen worden aangemerkt. Als een beding voorkomt op de blauwe lijst, betekent dit niet dat het beding oneerlijk is. Dat is pas het geval als het beding ‘*een aanzienlijke en ongerechtvaardigde verstoring oplevert van het evenwicht tussen de uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen van partijen*’.

In artikel 5 van de Richtlijn is vastgelegd dat als een beding niet duidelijk of begrijpelijk is opgesteld en er twijfel bestaat over de betekenis van het beding, de voor de consument gunstigste uitleg geldt (vergelijkbaar met artikel 6:238 lid 2 BW).

I.5 De ministeriële handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen d.d. april 2024

In april 2024 is de ministeriële handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen (Ministeriële handreiking) verschenen. De Ministeriële handreiking is geschreven voor gemeenten die nieuwe algemene erfpachtvoorwaarden willen gaan opstellen of erfpacht willen gaan invoeren. De Ministeriële handreiking moet bevorderen dat bij het opstellen van nieuwe algemene bepalingen beter rekening wordt gehouden met de belangen van erfpachters. De Ministeriële handreiking gaat in op de kernbegrippen rechtsbescherming, rechtszekerheid, rechtsgelijkheid, transparantie en participatie. Met behulp van deze begrippen is in de Ministeriële handreiking een afwegingskader opgenomen. Gemeenten zijn niet verplicht om de Ministeriële handreiking te volgen. De Ministeriële handreiking biedt wel procesmatig houvast en bruikbare bouwstenen voor het opstellen van erfpachtvoorwaarden. De herziene AB 1974 zijn grotendeels in overeenstemming met de suggesties en bouwstenen uit de handreiking. Op sommige onderdelen heeft de gemeente ervoor gekozen om de aanbevelingen niet één-op-één over te nemen of is gekozen voor een alternatief. De achterliggende strekking van de in de Ministeriële handreiking opgenomen suggesties zijn daarbij zo veel mogelijk in acht genomen. Waar de gemeente afwijkt van de suggesties uit de Ministeriële handreiking is dat in onderdeel II van dit voorstel zoveel mogelijk benoemd.

Voor wat betreft de leesbaarheid van de erfpachtvoorwaarden geeft de handreiking als suggestie om na iedere erfpachtbepaling een tekstuele toelichting op Taalniveau B1 toe te voegen met een uitleg over de inhoud van het artikel en welke consequenties het artikel kan hebben. De gemeente heeft daar niet voor gekozen. In plaats daarvan is gekozen voor het opstellen van een leeswijzer met samenvatting van de belangrijkste

CONCEPT OKTOBER 2024

bepalingen. Dit document wordt in elk geval op de website geplaatst. Daarnaast worden de erfpachters per brief uitgebreid nader geïnformeerd. Deze documenten tezamen zorgen voor een begrijpelijke beschrijving van de inhoud van de herziening van de erfpachtvoorwaarden. In het vervolg van het proces zal tevens aandacht worden besteed aan de wijze waarop wordt geborgd dat ook rechtsopvolgers van de huidige erfpachters in de toekomst toegang hebben tot informatie in eenvoudige bewoordingen.

Ook wordt in de handreiking aanbevolen om in de erfpachtvoorwaarden op te nemen wanneer een Bibob-onderzoek wordt uitgevoerd. Deze aanbeveling zal niet worden overgenomen. De gemeente heeft een openbaar Bibob-beleid waarin dit wordt geregeld.

I.6 Bancaire richtlijnen

De Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) heeft (twee) bancaire richtlijnen opgesteld. In die richtlijnen zijn criteria opgenomen waaraan erfpachtrechten voor woningen uitgegeven door private partijen moeten voldoen, zodat banken deze erfpachtrechten op verantwoorde wijze kunnen financieren. In de richtlijnen wordt in het algemeen beschreven wat banken als verantwoord financierbaar achten, maar laten alle vrijheid voor individuele partijen (ook banken) om hiervan af te wijken.

De twee richtlijnen hebben betrekking op verschillende perioden waarin het erfpachtrecht is gevestigd:

- de eerste richtlijn ziet op erfpachtrechten die vóór 1 april 2012 zijn gevestigd[27] (later is bekend gemaakt dat die richtlijn ook zal gelden voor erfpachtrechten die tussen 1 april 2012 en 1 januari 2013 zijn gevestigd);
- de tweede richtlijn ziet op erfpachtrechten die ná 1 januari 2013 zijn gevestigd.[28]

Omdat de gemeente bij de uitoefening van haar rechten uit de erfpachtovereenkomst gebonden is aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zijn de criteria uit de bancaire richtlijnen niet van toepassing op erfpachtrechten die zijn uitgegeven door de gemeente. De algemene beginselen van behoorlijk bestuur bieden de erfpachter en de bank volgens de eerste richtlijn al enige bescherming tegen een onredelijke uitoefening van rechten door de gemeente.

De NVB adviseerde overheden in de eerste richtlijn om bij een herziening van de erfpachtvoorwaarden aan te sluiten bij de modelerfpachtvoorwaarden die door/in samenspraak met de NVB zouden worden opgesteld. Bij de tweede richtlijn (voor erfpachtrechten gevestigd ná 1 januari 2013) wordt die verwachting niet meer uitgesproken. Die modelerfpachtvoorwaarden zijn uiteindelijk in 2014 in samenspraak tussen NVB en de KNB vastgesteld en wijken op diverse punten af van de bancaire richtlijnen. De gemeente heeft bij het opstellen van het voorstel voor de herziene AB 1974 wel oog gehad voor de criteria uit de bancaire richtlijnen en de modelerfpachtvoorwaarden, omdat deze criteria, zo vermelden ze zelf, bij kunnen dragen aan ‘evenwichtige voorwaarden die zijn gebaseerd op een logische en begrijpelijke systematiek’. Omdat de bancaire richtlijnen echter

[27] Bancaire richtlijn voor erfpachtrechten gevestigd voor 1 april 2012.
[28] Bancaire richtlijn voor erfpachtrechten gevestigd na 1 januari 2013.

CONCEPT OKTOBER 2024

niet van toepassing zijn op gemeentelijke erfpacht, zal niet afzonderlijk op de criteria worden ingegaan en zal evenmin worden toegelicht waarom daarvan op onderdelen wordt afgeweken.

I.7 Externe toetsing voorstel herziene AB 1974

De herziene AB 1974 en deze toelichting zijn extern getoetst door advocatenkantoor Pels Rijcken.

Daarnaast zijn de financiële uitgangspunten getoetst door Colliers Valuations B.V. (Dr. P.C.J.P. Nelisse) en op onderdelen door Pels Rijcken. De financiële uitgangspunten zijn toegelicht in de financiële toelichting: “Herziening Erfpacht Einde Tijdvak, Inhoudelijke toelichting” van oktober 2024.

CONCEPT OKTOBER 2024

II. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING EN VOORSTELLEN TOT WIJZIGING

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	AB 1974, herziene versie (2025) Nieuwe tekst	Toelichting
	Inhoud		Inhoud	
	Inleidende bepalingen		Inleidende bepalingen	
				Dualisering gemeentebestuur Als gevolg van de dualisering van het gemeentebestuur is de bevoegdheidsverdeling tussen het college en de gemeenteraad gewijzigd. De Erfpachtvoorwaarden moeten hierop aangepast worden. Waar mogelijk wordt de term 'gemeente' gehanteerd. De bevoegdheid van het college en de gemeenteraad volgt vervolgens uit de wet. Hiermee worden de algemene bepalingen toekomstbestendig.
Titel 1	Algemeen	1	Algemeen	
Afd. 1	**Begripsomschrijving**	1.1	**Definities**	
1.1-1.	*Deze bepalingen verstaan onder:*	1.1-1.	Deze bepalingen verstaan onder:	
		a.	**Canonpeildatum:** **De eerste werkdag van het kwartaal waarin de erfpachter het verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.3-1. bij de gemeente heeft ingediend.**	Omdat in de definitie van Canonpercentage de term Canonpeildatum voorkomt, is deze term gedefinieerd. De Canonpeildatum is niet gekoppeld aan de dag waarop de kennisgeving van de (gewijzigde) canon aan de erfpachter wordt verzonden, maar aan de eerste werkdag van het kwartaal waarin het verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht door de erfpachter is ingediend.
		b.	**Canonpercentage:** **Het percentage dat gebruikt wordt voor de berekening van de canon. Dit percentage is gelijk aan: het gemiddelde over de periode van 25 jaar voorafgaand aan de Canonpeildatum van het door de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG Bank)**	Na deze herziening van de algemene bepalingen kan de canon enkel worden gewijzigd in het geval het op grond van de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik van de Grond en/of (het gebruik van) de Opstallen wijzigt, of bij een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of een splitsing in appartementsrechten (artikel 2.3-1.). De gemeente is bevoegd om de canon te wijzigen,

CONCEPT OKTOBER 2024

			gehanteerde rentepercentage voor 25-jarige annuïtaire leningen (zonder tussentijdse renteaanpassing), minus een vaste inflatiecorrectie van 2% en plus een vaste opslag voor kosten en risico van 1,1%. Het gemiddelde rentepercentage wordt berekend door de rentepercentages op de eerste werkdag van de honderd (100) kwartalen voorafgaand aan de Canonpeildatum bij elkaar op te tellen en door honderd (100) te delen (met een afronding op twee decimalen). Het Canonpercentage is nooit lager dan de vaste opslag voor kosten en risico van 1,1%.	maar uitsluitend voor zover het de waardeverandering van de Grond betreft die het gevolg is van de wijziging of splitsing van het erfpachtrecht (de Economische meerwaarde). De gewijzigde canon wordt dan berekend aan de hand van een percentage van de Economische meerwaarde. Dit (Canon)percentage wordt voor alle erfpachters waarop deze algemene erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn op dezelfde wijze vastgesteld. Om duidelijkheid te geven over de wijze waarop dit Canonpercentage wordt vastgesteld, is de berekening van het Canonpercentage in dit artikel vastgelegd. Voor een toelichting op de wijze waarop het Canonpercentage, de inflatiecorrectie en de opslag voor kosten en risico tot stand zijn gekomen, wordt verwezen naar de financiële toelichting: “Herziening Erfpacht Einde Tijdvak, Inhoudelijke toelichting” van oktober 2024.
		c.	**Economische meerwaarde:** **Het verschil tussen de Grondwaarde met inachtneming van de beoogde wijziging of splitsing als bedoeld in artikel 2.3-1. en de Grondwaarde op grond van het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik, de volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane Opstallen en/of de Grondwaarde voor de beoogde splitsing.**	Zie de toelichting bij de definitie van ‘Canonpercentage’.
		d.	**Erfpachtakte:** **De akte van uitgifte, daarin vermelde andere akte(n) en eventuele akten van wijziging van het recht van erfpacht.**	In de AB 1974 worden de termen erfpachtsakte/akte van uitgifte door elkaar gebruikt. Om onduidelijkheid te voorkomen wordt het begrip ‘erfpachtakte’ gedefinieerd en wordt die term consequent toegepast in de gevallen waarin niet enkel naar de akte van uitgifte, maar ook naar eventuele akten van wijziging wordt verwezen. In sommige erfpachtakten wordt verwezen naar een zogenaamde ‘algemene akte’, waarin bijvoorbeeld voor een bepaald gebied afwijkende bepalingen zijn opgenomen. Om onduidelijkheid te

CONCEPT OKTOBER 2024

				voorkomen, is vastgelegd dat ook akten waarnaar in de vestigingsakte wordt verwezen tot de 'Erfpachtakte' behoren. Daarnaast wordt de term 'erfpachtsakte' aangepast aan de huidige spelling.
b.	***erfpachtstijdvak**:* ***elke achtereenvolgende periode van vijftig jaren, waarvan de eerste aanvangt op de datum met ingang waarvan het recht van erfpacht wordt verleend, zulks onverminderd het bepaalde in het eerste lid van artikel 7.2.2.***	**e.**	**Erfpachttijdvak**: **De periode van vijftig jaar, die is ingegaan op de datum waarop het recht van erfpacht is gevestigd dan wel, in het geval deze datum hiervan afwijkt, op de in de Erfpachtakte opgenomen ingangsdatum.**	De gemeente doet bij herziening van de AB 1974 afstand van haar bevoegdheid om de Erfpachtvoorwaarden in de toekomst nog eenzijdig te mogen wijzigen. Per saldo betekent dit dat de Erfpachtvoorwaarden niet meer elke 50 jaar kunnen worden aangepast, zodat de tijdvakken komen te vervallen. Hoewel de tijdvakken vervallen, wordt in deze algemene bepalingen bij de beschrijving van de toepasselijke voorwaarden (artikel 1.2-1. onder b), de vaststelling van de canon (artikel 2.1-1.), de indexering van de canon (artikel 2.1-2. en 2.1-3.) en de mogelijkheid van conversie (artikel 2.4-2.) nog gebruik gemaakt van de term Erfpachttijdvak. Om deze reden wordt de definitie van Erfpachttijdvak in gewijzigde vorm gehandhaafd. In sommige erfpachtakten wordt verwezen naar een zogenaamde 'algemene akte', waarin bijvoorbeeld voor een bepaald gebied een afwijkende ingangsdatum is opgenomen. Daarnaast wordt de term 'erfpachtstijdvak' aangepast aan de huidige spelling.
		f.	**Erfpachtvoorwaarden:** de algemene bepalingen en de bijzondere voorwaarden gezamenlijk.	De bijzondere voorwaarden zijn de voorwaarden die gelden in aanvulling op, naast of in afwijking van de algemene bepalingen. De bijzondere voorwaarden worden vermeld in de Erfpachtakte.
		g.	**Fysiek bouwrijpe staat:** **De Grond is fysiek in die kwaliteit dat direct met de bouwactiviteiten ten behoeve van de realisatie van de in de Erfpachtakte opgenomen bestemming kan worden gestart. Eventuele restanten van het vorige**	Omdat in de definitie van Grondwaarde de term 'Fysiek bouwrijpe staat' voorkomt, is deze term gedefinieerd.

CONCEPT OKTOBER 2024

			gebruik, bodemkwaliteit, en degelijke vormen geen belemmering voor de realisatie en leiden ook niet tot extra realisatiekosten.	
		h.	**Grond:** **Het kadastrale perceel of de kadastrale percelen waarop het recht van erfpacht is gevestigd.**	In de AB 1974 worden de termen grond/erfpachtsgrond/perceel/ object/onroerende zaak/onroerend goed door elkaar gebruikt. Om onduidelijkheid te voorkomen wordt nu overal gebruik gemaakt van de definitie Grond.
c.	***werkelijke grondwaarde:*** ***de prijs, die de eigenaar met tact, geduld en goed koopmanschap voor zijn goed zou kunnen bedingen***.	**i.**	**Grondwaarde:** **De Marktwaarde van de Grond, uitgaande van zowel Fysiek bouwrijpe staat als Juridisch bouwrijpe staat en met inachtneming van het overeenkomstig de Erfpachtakte toegestane gebruik en de bebouwing dan wel de Marktwaarde van de Grond met inachtneming van de beoogde wijziging of splitsing als bedoeld in artikel 2.3-1.**.	De definitie van werkelijke grondwaarde is aangepast en aangevuld met actuele begrippen uit (internationale) taxatierichtlijnen om voor partijen (gemeente, erfpachters en deskundigen) te verduidelijken op welke wijze de grondslag voor de canon (de Grondwaarde) bij wijziging of splitsing van het recht van erfpacht wordt vastgesteld. Voor de wijze waarop de Grondwaarde EET wordt berekend bij het einde van het Erfpachttijdvak, wordt verwezen naar de financiële toelichting: “Herziening Erfpacht Einde Tijdvak, Inhoudelijke toelichting” van oktober 2024.
		j.	**Grondwaarde EET:** **De waarde van de Grond zoals vastgesteld bij het einde van het Erfpachttijdvak.**	Op grond van artikel 7.1.2-1. aanhef en onder a AB 1974 stelt de gemeente bij het einde van het Erfpachttijdvak de canon vast op basis van de werkelijke waarde van de grond. In artikel 7.1.2-2. AB 1974 is bepaald dat in dat geval de begrenzingen die de eerste vijftig jaar golden niet meer gelden. De grondwaarde die in voormelde zin wordt vastgesteld bij het einde van het Erfpachttijdvak (EET) wordt aangeduid als ‘Grondwaarde EET’. Op grond van artikel 7.1.2-3. en 7.1.1-3 AB 1974 kan een erfpachter die het niet eens is met de Grondwaarde EET dat binnen twee maanden bij de gemeente aangeven. De Grondwaarde EET wordt vervolgens vastgesteld door deskundigen (artikel 7.1.2-3. en 7.1.1-4 AB 1974).
		k.	**Juridisch bouwrijpe staat:** **De Grond is publiekrechtelijk bestemd om het toegestane gebruik en de bebouwing zoals opgenomen in de Erfpachtakte direct te realiseren**.	Omdat in de definitie van Grondwaarde de term ‘Juridisch bouwrijpe staat’ voorkomt, is deze term nader gedefinieerd.

CONCEPT OKTOBER 2024

		l.	**Marktwaarde:** **Het geschatte bedrag waartegen de Grond op de waardepeildatum zou worden overgedragen tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.**	Omdat in de definitie van Grondwaarde de term 'Marktwaarde' voorkomt, is deze term nader gedefinieerd waarbij is aangesloten bij het actuele begrip uit (internationale) taxatierichtlijnen.
		m.	**Onroerende zaak:** **De Grond en de Opstallen gezamenlijk.**	De term 'grond' is hiervoor gedefinieerd. De term 'opstallen' wordt hierna gedefinieerd. Waar de Grond en de Opstallen gezamenlijk worden bedoeld, wordt de definitie 'Onroerende zaak' gebruikt.
a.	***opstallen:*** ***de op of in de grond aanwezige onroerende zaken, ook die, welke door bestemming onder onroerende zaken worden begrepen.***	**n.**	**Opstallen**: **De op enig moment met de Grond verenigde beplantingen en de gebouwen en werken die duurzaam met de Grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken**.	Het oud BW kende (in artikel 563) onroerende zaken door bestemming. Deze vorm van onroerende zaken is in het BW niet teruggekomen. Om die reden is het laatste deel van de definitie verwijderd.[29] Daarnaast is toegevoegd 'op enig moment' om te verduidelijken dat de definitie niet alleen ziet op opstallen die bij vestiging van het erfpachtrecht al aanwezig waren maar ook op opstallen die op het moment van het inroepen van een beding aanwezig zijn. Hiermee wordt geen inhoudelijke wijziging beoogd. Verder is Onroerende zaak hiervoor gedefinieerd als de Grond met de Opstallen. Om die reden was het niet meer logisch hier naar 'onroerende zaken' te verwijzen. Daarnaast vallen onder onroerende zaken ook de grond en nog niet gewonnen delfstoffen en uit de systematiek van de algemene bepalingen volgt dat niet is beoogd die onder het begrip 'opstallen' te brengen. Bij de definitie van opstallen is nu aangesloten bij de wettelijke omschrijving van onroerende zaken (minus de grond en de nog niet gewonnen delfstoffen).

[29] Asser Beekhuis I (Zakenrecht) 1985, nr. 117 e.v.

CONCEPT OKTOBER 2024

d.	***wijziging van deze bepalingen of van (bijzondere) voorwaarden: een wijziging, toevoeging of schrapping van een bepaling of voorwaarde alsmede het stellen van een nieuwe bepaling of voorwaarde.***		**[VERVALT]**	Na deze herziening van de algemene bepalingen vervalt voor zowel de gemeente als de erfpachter de mogelijkheid om de algemene bepalingen of bijzondere voorwaarden (eenzijdig) te wijzigen. Om die reden kan deze bepaling (definitie) ook vervallen.
Afd. 2	Algemeen artikel	**1.2**	Algemeen artikel	
1.2.	*De uitgifte in erfpacht **geschiedt**:*	**1.2-1.**	De uitgifte in erfpacht **heeft plaatsgevonden**:	De uitgifte heeft al plaatsgevonden bij vestiging van het erfpachtrecht, daarom wordt de bepaling nu in verleden tijd geformuleerd.
a.	*tegen een canon in geld;*	a.	tegen een canon in geld;	
b.	*onder de **volgende Algemene** bepalingen en overigens onder **voor elke afzonderlijke uitgifte** nader **vast te stellen** bijzondere voorwaarden.*	b.	onder de **Algemene** bepalingen **voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (Raadsbesluit van 15 augustus 1974, ingeschreven in de openbare registers, reeks Utrecht in hyp 4, dl. 3261 nr. 100), die voor de periode na het Erfpachttijdvak zijn herzien naar de onderhavige Algemene Bepalingen 1974, herziene versie (2025)** en overigens onder nader **vastgestelde** bijzondere voorwaarden **voor elke afzonderlijke uitgifte**.	Deze tekst is aangepast op de herziening van deze algemene bepalingen.
Afd. 3	Hoofdelijke aansprakelijkheid	**1.3**	Hoofdelijke aansprakelijkheid	
1.3-1.	*Indien het recht van erfpacht aan twee of meer personen toekomt, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het voldoen aan de verplichtingen, welke met betrekking tot dat recht tegenover de gemeente moeten worden nagekomen.*	1.3-1.	Indien het recht van erfpacht aan twee of meer **(rechts)**personen toekomt, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het voldoen aan de verplichtingen, welke met betrekking tot dat recht tegenover de gemeente moeten worden nagekomen. **Voor zover het recht van erfpacht is gesplitst in**	Bij splitsing in appartementsrechten wordt de canon op grond van het BW over de appartementsrechten verdeeld.[30] De appartementsgerechtigden zijn in hun onderlinge verhouding niet hoofdelijk aansprakelijk voor betaling van elkaars aandeel van de canon. De Vereniging van Eigenaren is wel hoofdelijk aansprakelijk voor de gehele canon.[31] Dit wettelijk uitgangspunt is in het artikel verwerkt.

[30] Artikel 5:115 lid 1 BW.
[31] Artikel 5:115 lid 2 BW.

CONCEPT OKTOBER 2024

			appartementsrechten wordt de canon in gelijke delen over de appartementsrechten verdeeld, tenzij daarvoor in het splitsingsreglement een andere verhouding is bepaald. De Vereniging van Eigenaren is hoofdelijk verbonden voor de canon die door één of meer appartementseigenaren is verschuldigd.	
1.3-2.	***De verplichtingen van de erfpachter, welke uit het recht van erfpacht of de terzake aangegane overeenkomsten voortvloeien, zijn, zelfs ten aanzien van erfgenamen en rechtverkrijgenden ondeelbaar.***	1.3-2.	**[VERVALT]**	Het huidige recht maakt, anders dan het oude recht, in beginsel geen onderscheid meer tussen ondeelbare en deelbare verbintenissen. Voor zover een prestatie ondeelbaar is, zijn de erfpachters 'hoofdelijk verbonden'. Deze hoofdelijke aansprakelijkheid is geregeld in artikel 1.3-1. Daardoor is er geen reden meer om hier een aparte regeling voor op te nemen. Gelet op het voorgaande kan dit artikel vervallen. Daarmee wordt geen inhoudelijke wijziging beoogd.
Afd. 4	Vormvoorschriften	**1.4**	Vormvoorschriften	
1.4-1.	*Het verlijden van de **akte van uitgifte in erfpacht en van** akten, houdende wijziging van het recht van erfpacht moet binnen twee maanden na dagtekening van het desbetreffende besluit van de **Gemeenteraad geschieden** ten overstaan van een **in het arrondissement Utrecht standplaats hebbende** notaris, ter keuze van de erfpachter.* ***Burgemeester en Wethouders zijn***	1.4-1.	Het verlijden van de akten houdende wijziging **of splitsing** van het recht van erfpacht **als bedoeld in artikel 2.3.1 of conversie van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.4** moet binnen twee maanden na dagtekening van het desbetreffende besluit van de **gemeente plaatsvinden** ten overstaan van een notaris, ter keuze van de erfpachter. **Na het passeren moet de akte worden ingeschreven in de openbare registers.**	De zinsnede 'akte van uitgifte in erfpacht en van' is verwijderd. De uitgifte in erfpacht heeft immers al aan het begin van het Erfpachttijdvak plaatsgevonden. De Autoriteit Consument en Markt (ACM) heeft geconcludeerd dat het aanwijzen van notarissen in een bepaalde regio een beperking oplevert die in strijd zou kunnen zijn met de mededingingsregels. Om deze mogelijke strijdigheid weg te nemen is deze beperking komen te vervallen. De bevoegdheid om de termijn te verlengen is vastgelegd in artikel 7.2.1 en kan om die reden in dit artikel vervallen. Hiermee wordt geen wijziging beoogd.

CONCEPT OKTOBER 2024

	bevoegd deze termijn te verlengen.			
1.4-2.	*Aan de gemeente wordt op kosten van de erfpachter een eerste grosse of een afschrift dan wel een uittreksel uitgereikt van de in dit artikel bedoelde akten.*	1.4-2.	**Aan de gemeente wordt een (digitale) kopie aangeleverd van de in dit artikel bedoelde akten.** Aan de gemeente wordt **voorts op verzoek van de gemeente** op kosten van de erfpachter een eerste grosse of een afschrift dan wel een uittreksel uitgereikt van de in dit artikel bedoelde akten.	Artikel 430 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering geeft executoriale kracht aan de grosse van een notariële akte. De gemeente verlangt deze grosse al lange tijd niet meer van de erfpachter om onnodige kosten voor de erfpachter te voorkomen. In het voorkomende geval moet de gemeente die grosse zelf opvragen bij de notaris (artikel 50 Wet op het notarisambt). De notaris zal daarvoor kosten in rekening brengen, deze kosten komen op grond van artikel 1.4-2. voor rekening van de erfpachter.
1.4-3.	*Alle kosten verbonden aan **het vestigen van het recht van erfpacht, waaronder mede eventueel verschuldigde omzetbelasting wordt begrepen, van de tenuitvoerlegging daarvan**, **van het constateren van de vooruitbetaling van de canon, als bedoeld in het tweede lid van artikel 2.3, van het splitsen of van enige andere wijziging** van het recht van erfpacht, alsmede de kosten van eventuele kadastrale opmeting, komen voor rekening van de erfpachter. **Voorzover** deze kosten door de gemeente mochten zijn voorgeschoten, moeten deze bij het passeren van de in dit artikel bedoelde akten aan haar worden terugbetaald.*	1.4-3.	Alle kosten **en belastingen** verbonden aan **het bestaande recht van erfpacht, van wijziging of splitsing** van het recht van erfpacht **zoals beschreven in artikel 2.3-1. of van conversie van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.4.** alsmede de kosten van eventuele kadastrale opmeting, komen voor rekening van de erfpachter. **Voor zover** deze kosten door de gemeente mochten zijn voorgeschoten, moeten deze bij het passeren van de in dit artikel bedoelde akten aan haar worden terugbetaald.	De akten van vestiging zijn jaren geleden al gepasseerd, dus daarvoor worden geen kosten meer gemaakt. Met het verdwijnen van de tijdvakken, verdwijnt ook de mogelijkheid om de canon vooruit te betalen. Als gevolg daarvan komt artikel 2.3 AB 1974 te vervallen en komt ook de verwijzing naar artikel 2.3 AB 1974 in dit artikel te vervallen.
1.4-4.	***Het bepaalde in het tweede- en derde lid van dit artikel lijdt uitzondering, indien het eerste of tweede lid van artikel 7.2.1.***		**[VERVALT]**	Het eenzijdig wijzigingsbeding uit artikel 7.2.1 AB 1974 komt te vervallen. De mogelijkheid tot herziening van de canon als bedoeld in artikel 7.1.1 AB 1974 komt eveneens te vervallen. Als gevolg hiervan komt ook artikel 1.4-4 AB 1974 te vervallen.

CONCEPT OKTOBER 2024

	toepassing vindt of indien de canon wordt verhoogd op grond van het bepaalde in het eerste lid c.q. lid 1A van artikel 7.1.1.			
Afd. 5	Keuze woonplaats	**1.5**	Keuze woonplaats	
1.5-1.	***De erfpachter moet voor zich en zijn rechtverkrijgenden met betrekking tot het recht van erfpacht woonplaats kiezen binnen de gemeente Utrecht.***	1.5-1.	**De erfpachter moet ervoor zorgen dat zijn adres bij de gemeente bekend is en de gemeente daarvan schriftelijk op de hoogte stellen.**	Op grond van het consumentenrecht zijn de mogelijkheden om een verplichte woonplaatskeuze op te nemen in algemene bepalingen beperkt. Het artikel is daarom herschreven en in lijn gebracht met het huidige consumentenrecht.
1.5-2.	***De keuze van woonplaats moet gedaan worden bij de akte van uitgifte in erfpacht, of in geval van overgang van het recht van erfpacht bij de verklaring, opgemaakt volgens het bij deze bepalingen behorende formulier A.***	1.5-2.	**Als de erfpachter geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is hij verplicht woonplaats te kiezen ten kantore van de notaris die de laatste akte met betrekking tot het recht van erfpacht verlijdt en de gemeente van deze woonplaats schriftelijk op de hoogte te stellen. Bij gebreke daarvan wordt hij geacht woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de notaris die de laatste akte met betrekking tot het recht van erfpacht heeft verleden.**	Zie de toelichting bij artikel 1.5-1. Daarnaast wordt er geen gebruik meer gemaakt van formulier A, zie de toelichting bij artikel 4.1.1-3. Tenslotte vinden er geen nieuwe uitgiften meer plaats op grond van de AB 1974. Het artikel is herschreven en in lijn gebracht met het huidige consumentenrecht.
1.5-3.	***Zolang de keuze van een andere woonplaats binnen de gemeente Utrecht niet ter kennis van Burgemeester en Wethouders is gebracht bij deurwaardersexploit of door opneming van de nieuw gekozen woonplaats in een verklaring, als bedoeld in het tweede lid, blijft de oude gekozen woonplaats gelden en wordt de erfpachter geacht aldaar woonplaats te hebben gekozen.***	1.5-3.	**De gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen doen en alle vorderingen instellen op de aan haar bekende woonplaats als hiervoor bedoeld.**	Zie de toelichting bij artikel 1.5-1. en 1.5-2.

CONCEPT OKTOBER 2024

Afd. 6	Toestand en aanduiding **object**	**1.6**	Toestand en aanduiding **Onroerende zaak**	Zie toelichting bij definities in artikel 1.1-1. onder m.
1.6-1.	***Het onroerend goed wordt*** *in erfpacht uitgegeven in de staat, waarin* ***dit*** *zich* ***bevindt*** *bij het verlijden van de* ***erfpachtsakte****, vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden en verdere rechten en lasten, daaraan verbonden, zonder dat de gemeente tot enige vrijwaring gehouden* ***is****.*	1.6-1.	**De Onroerende zaak is** in erfpacht uitgegeven in de staat, waarin **deze** zich **bevond** bij het verlijden van de **akte van uitgifte**, vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden en verdere rechten en lasten, daaraan verbonden, zonder dat de gemeente tot enige vrijwaring gehouden **was**.	Er vinden geen nieuwe uitgiften meer plaats onder de AB 1974. De tekst is daarom in verleden tijd geformuleerd.
1.6-2.	*De erfpachter wordt geacht* ***het*** *hem in erfpacht uitgegeven* ***goed*** *volkomen te kennen en heeft* ***nimmer*** *aanspraak op vermindering van de canon* ***wegens*** *verkeerde of onvolledige opgave van grootte, vorm, aard, bestemming of belendingen.*	1.6-2.	De erfpachter wordt geacht **de** hem in erfpacht uitgegeven **Onroerende zaak** volkomen te kennen en heeft **nooit** aanspraak op vermindering van de canon **vanwege** verkeerde of onvolledige opgave van grootte, vorm, aard, bestemming of belendingen.	Dit artikel komt voor op de grijze lijst en wordt daardoor vermoed onredelijk bezwarend te zijn. Als de gemeente zich beroept op deze bepaling, moet de gemeente bewijzen dat het beding niet onredelijk bezwarend is. Daarvoor zijn goede argumenten. Aangezien het recht van erfpacht al lang geleden is gevestigd, zal een beroep op dit artikel niet snel meer plaatsvinden. Bovendien geldt het beding ook voor niet-consumenten. Om die redenen blijft het beding gehandhaafd.
1.6-3.	*Hij kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen wegens schade of onheilen, van welke aard ook, noch wegens het gemis van het genot van* ***het*** *in erfpacht uitgegeven* ***goed****, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk.*	1.6-3.	Hij kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen **of verrekenen** wegens schade of onheilen, van welke aard ook, noch wegens het gemis van het genot van **de** in erfpacht uitgegeven **Onroerende zaak**, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk.	Zie de toelichting bij artikel 1.6-2.
Afd. 7	Deskundigen	**1.7**	Deskundigen	
1.7-1.	***Zo dikwijls*** *in* ***de bepalingen, waaronder een goed in erfpacht is uitgegeven, sprake is van*** *deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.*	1.7-1.	**Waar** in **artikel 2.3-5. en 5.2.2-2. en 5.3.2-6. wordt gesproken over** deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.	De zinsnede ‘waaronder een goed in erfpacht is uitgegeven’ is verwijderd, omdat deze herziene algemene bepalingen niet van toepassing waren op het moment van uitgifte.

CONCEPT OKTOBER 2024

1.7-3.	***De partij, die het in het tweede lid van dit artikel bedoelde verzoek heeft gedaan, doet binnen één week, nadat zij daarvan mededeling heeft ontvangen, de wederpartij opgaaf van degenen die zijn aangewezen als deskundigen.***	**1.7-2.**	**Als één van partijen de hoogte van de Economische meerwaarde zoals bedoeld in artikel 2.3-5. dan wel de hoogte van de vergoeding zoals bedoeld in artikel 5.2.2-2. en 5.3.2-6. wenst vast te laten stellen door deskundigen, dan stelt deze partij de ander daarvan schriftelijk op de hoogte.**	In de algemene bepalingen wordt op drie plaatsen (artikel 2.3-5. en 5.2.2.-2. en 5.3.2-6.) verwezen naar deskundigen met betrekking tot de vaststelling van de Economische meerwaarde dan wel een vergoeding. Deze drie gevallen worden hier vermeld. Als vormvoorschrift is opgenomen dat het starten van een deskundigenprocedure schriftelijk aan de andere partij kenbaar moet worden gemaakt.
1.7-2.	*De in* ***het vorige lid*** *bedoelde deskundigen* ***zullen, op verzoek van de meest gerede partij, worden aangewezen door de President van de Arrondissementsrechtbank te Utrecht. Dit verzoek wordt tegelijkertijd ter kennis gebracht van de wederpartij.***	**1.7-3.**	De in **artikel 1.7-1.** bedoelde deskundigen **worden als volgt aangewezen:** **iedere partij benoemt binnen zes weken na de schriftelijke kennisgeving als bedoeld in het artikel 1.7-2. een deskundige en de aldus benoemde twee deskundigen benoemen vervolgens gezamenlijk binnen zes weken een derde deskundige. De derde deskundige zal als voorzitter optreden.** **Iedere deskundige dient ten tijde van het uitbrengen van het advies te zijn ingeschreven in de daartoe bedoelde registers van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) of, als het NRVT op enig moment ophoudt te bestaan, een daarmee vergelijkbaar instituut waardoor de deskundigheid van de deskundigen voldoende gewaarborgd is.**	Er bestaat geen wettelijke grondslag om deskundigen te laten aanwijzen door de rechtbank. Rechtbanken kunnen dat wel doen door middel van een zogenaamde 'welwillendheidsbeslissing'. Toen de gemeente jaren geleden een dergelijk verzoek heeft gedaan, is dat wel gehonoreerd, maar de rechtbank heeft de gemeente verzocht in de toekomst op een andere manier in de benoeming van deskundigen te voorzien. Om die reden wordt deze bepaling aangepast. Sinds 2016 is het NRVT in werking. De NRVT-reglementen reguleren alle professionele taxatiediensten van de geregistreerde taxateurs in Nederland. Door in de algemene bepalingen op te nemen dat de te benoemen deskundigen geregistreerd moeten zijn in de daartoe bedoelde registers van het NRVT, zijn er waarborgen ten aanzien van de competentie van de deskundigen en gelden er regels voor het optreden als deskundige. De deskundige zal conform NRVT-reglementen zijn werk moeten verrichten. Indien dat niet het geval is, kan de deskundige worden onderworpen aan tuchtrechtspraak.
1.7-4.	*De deskundigen hebben tot taak een bindend advies uit te brengen* ***omtrent het punt van geschil tussen partijen, dat aan hen is voorgelegd.***	1.7-4.	De deskundigen hebben tot taak een bindend advies uit te brengen **waarin zij de hoogte van de Economische meerwaarde zoals bedoeld in artikel 2.3-5. dan wel de hoogte van de vergoeding zoals bedoeld in artikel 5.2.2-2. of 5.3.2-6. vaststellen. De deskundigen stellen hun advies vast met**	Hoewel voor de deskundigen en partijen wellicht vanzelfsprekend, wordt voor de duidelijkheid vastgelegd dat het advies moet worden uitgebracht binnen het kader van de van toepassing zijnde algemene en bijzondere bepalingen van het recht van erfpacht.

CONCEPT OKTOBER 2024

			inachtneming van de Erfpachtvoorwaarden die op het recht van erfpacht van toepassing zijn. Het bindend advies wordt schriftelijk vastgelegd en gemotiveerd.	
1.7-5.	*Indien de deskundigen niet tot een **eenstemmig** advies kunnen komen, **geldt als bindend advies het advies dat is uitgebracht bij meerderheid van stemmen.***	1.7-5.	Indien de deskundigen niet tot een **unaniem** advies kunnen komen, **stelt iedere deskundige zijn eigen advies op en geldt als bindend advies het gemiddelde van de twee adviezen die het dichtst bij elkaar liggen.**	Het advies dat aan de deskundigen wordt gevraagd heeft betrekking op een waarde. Door ervoor te kiezen om, in geval de deskundigen niet tot een unaniem advies komen, de twee adviezen (waardes) die het dichtste bij elkaar liggen te middelen en dit gemiddelde als bindend advies (waarde) te laten gelden, wordt aangesloten bij het advies van de twee deskundigen die het het meest met elkaar eens zijn en in die zin een meerderheid van stemmen hebben. Verder wordt hiermee ondervangen dat een relatief hoge of lage waardering van een deskundige leidt tot een relatief laag of hoog gemiddelde.
1.7-6.	*Binnen **drie** maanden **na de aanwijzing overeenkomstig het tweede lid van dit** artikel **moet het advies ter kennis van partijen worden gebracht**.*	1.7-6.	Binnen **vier** maanden na de aanwijzing **van de derde deskundige als bedoeld in** artikel **1.7-3. zenden de deskundigen hun bindend advies aan partijen toe. Voorafgaand aan het verstrekken van hun bindend advies worden partijen in de gelegenheid gesteld om binnen een termijn van vier weken hun zienswijze te geven op het conceptadvies (hoor en wederhoor). In het advies wordt door de deskundigen gemotiveerd aangegeven in hoeverre de ingediende zienswijzen tot wijziging van het conceptadvies hebben geleid en waarom.**	Om tot een evenwichtig en doordacht bindend advies te komen, moeten de deskundigen het beginsel van hoor en wederhoor toepassen. Om ervoor te zorgen dat partijen en de deskundigen hiervoor voldoende tijd hebben is de (totale) termijn waarbinnen het advies moet worden opgeleverd met een maand verlengd.
1.7-7.	***Zo dikwijls** aan **het bepaalde in het voorgaande lid** dreigt niet te worden voldaan of niet is voldaan, kunnen partijen de aldaar gestelde termijn in onderling overleg verlengen. Indien partijen **hieromtrent** niet tot overeenstemming kunnen komen of*	1.7-7.	**In geval** aan **de termijnen zoals opgenomen in dit artikel** dreigt niet te worden voldaan of niet is voldaan, kunnen partijen de aldaar gestelde termijn in onderling overleg verlengen. Indien partijen **hierover** niet tot overeenstemming kunnen komen of de deskundigen ook na het verstrijken van deze	In afwijking van de hoofdregel die in artikel 7.2.1 is opgenomen, vindt verlenging van de termijn in dit geval plaats in onderling overleg tussen partijen en niet eenzijdig door de gemeente. In artikel 1.7-9. wordt voor erfpachters de mogelijkheid opgenomen om zich rechtstreeks tot de volgens de wet bevoegde rechter te wenden. Bij die optie wordt ook in dit geval aangesloten.

CONCEPT OKTOBER 2024

	de deskundigen ook na het verstrijken van deze verlengde termijn nog geen advies hebben uitgebracht, ***kan één van hen de President van de Arrondissementsrechtbank te Utrecht verzoeken nieuwe deskundigen aan te wijzen.***		verlengde termijn nog geen advies hebben uitgebracht, **staat het elk van partijen vrij zich alsnog tot de volgens de wet bevoegde rechter te wenden**.	Deskundigen zijn schaars en kostbaar, daarom ligt een tweede kostbare deskundigenprocedure niet voor de hand.
1.7-8.	***Bij toepassing van de laatste volzin van het vorige lid, zijn de leden twee, laatste volzin, drie, vier, vijf, zes en zeven, eerste volzin, van overeenkomstige toepassing.***		**[VERVALT]**	Aangezien artikel 1.7-7. is gewijzigd, komt dit lid te vervallen.
1.7-9.	***De deskundigen stellen bij hun bindend advies tevens de verhouding vast, waarin partijen de kosten van de door hen in te dienen declaratie moeten dragen.***	**1.7-8.**	**Iedere partij draagt de kosten van de door haarzelf benoemde deskundige. De kosten van de derde deskundige worden door partijen ieder voor de helft gedragen.**	De gemeente wil de deskundigenprocedure laagdrempelig houden. Door vooraf duidelijkheid te scheppen over de kostenverdeling van de deskundigenprocedure weten partijen beter waar ze aan toe zijn als ze een deskundigenprocedure starten. Op deze wijze is bovendien geborgd dat de kosten grotendeels evenredig zijn verdeeld over partijen. De kosten van de derde deskundige worden gelijkelijk tussen partijen verdeeld.
		1.7-9.	**Waar in deze algemene bepalingen wordt verwezen naar deskundigen, staat het elk van partijen vrij zich in plaats daarvan direct tot de volgens de wet bevoegde rechter te wenden. Als één van partijen zich schriftelijk beroept op de inschakeling van deskundigen zoals bedoeld in dit artikel, heeft de andere partij gedurende zes weken het recht te kiezen voor geschilbeslechting door de volgens de wet bevoegde rechter in plaats van door deskundigen. Indien die andere partij niet tijdig een keuze bekend maakt, beslissen de deskundigen**	De gemeente heeft met de in artikel 1.7 genoemde deskundigenprocedure niet bedoeld de gang naar de rechter af te sluiten. Om dit te verduidelijken is artikel 1.7 met een daartoe strekkend beding aangevuld. Teneinde zoveel mogelijk aan te sluiten bij de wettekst wordt in het nieuwe tekstvoorstel tevens de term ‘geschilbeslechting’ gebruikt. Daarnaast is niet alleen voor de erfpachter, maar ook voor de gemeente de keuzevrijheid opgenomen om zich in plaats van tot deskundigen direct tot de volgens de wet bevoegde rechter te wenden.

CONCEPT OKTOBER 2024

			overeenkomstig hetgeen daarover in deze algemene bepalingen is bepaald.	
Titel 2	Financiële verplichtingen van de erfpachter	**2**	Financiële verplichtingen van de erfpachter	De herziene algemene bepalingen waren niet van toepassing op het moment van uitgifte. Om deze reden komen de bepalingen van Titel 2.1 AB 1974 te vervallen en zijn in artikel 2.1 bepalingen opgenomen over de vaststelling en indexering van de canon tegen het verstrijken van het Erfpachttijdvak.
2.1	**Vaststelling van de canon bij uitgifte**		**[VERVALT]**	
2.1-1.	***De canon wordt berekend naar een percentage van de werkelijke grondwaarde.***		**[VERVALT]**	
2.1-2.	***De in het eerste lid van dit artikel bedoelde grondwaarde is die, welke geldt op de dag, waarop Burgemeester en Wethouders de aanvrager berichten, dat zij bereid zijn aan de Gemeenteraad een voorstel te doen tot uitgifte in erfpacht.***		**[VERVALT]**	
		2.1	**Vaststelling en indexering van de canon**	
		2.1-1.	**De Grondwaarde EET en de daarop gebaseerde canon die tegen het einde van het Erfpachttijdvak is vastgesteld zal worden vastgelegd in de Erfpachtakte.**	De Grondwaarde EET en de daarop gebaseerde canon worden door de gemeente vastgesteld op grond van artikel 7.1.2 AB 1974. Een toelichting op de wijze waarop de Grondwaarde EET en de canon zijn vastgesteld en de daarvan onderdeel uitmakende parameters zijn opgenomen in de financiële toelichting: “Herziening Erfpacht Einde Tijdvak, Inhoudelijke toelichting” van oktober 2024.
		2.1-2.	**De canon die tegen het einde van het Erfpachttijdvak is vastgesteld, wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd met 2%, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.1-3.**	Tegen het einde van het Erfpachttijdvak is de canon herzien en vastgesteld (op basis van artikel 7.1.2-1. sub a AB 1974). De gemeente heeft bij de herziene algemene bepalingen de keuze gemaakt om de canon niet meer elke 10 jaar te herzien, maar slechts nog jaarlijks te indexeren. De tegen het einde van het Erfpachttijdvak herziene canon wordt daarom alleen nog gewijzigd

CONCEPT OKTOBER 2024

				in geval van een wijziging van het gebruik van de Grond en/of (het gebruik van) de Opstallen, een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of van een splitsing in appartementsrechten. Zie de toelichting bij artikel 2.3. De canon wordt jaarlijks geïndexeerd met 2%. Door dit vaste percentage te kiezen wordt de canon jaarlijks aangepast aan de inflatie. Het historisch gemiddelde inflatiepercentage in Nederland bedraagt afgerond 2%. Dit percentage komt ook overeen met de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank (ECB) voor de langere termijn.
		2.1-3.	**De eerste indexering van de canon zal plaatsvinden op de eerstvolgende 1 januari nadat minimaal 12 maanden na het einde van het Erfpachttijdvak zijn verstreken**	Na het einde van het Erfpachttijdvak wordt een termijn van minimaal 12 maanden gehanteerd voordat de canon voor het eerst zal worden geïndexeerd.
		2.1-4.	**De gemeente informeert de erfpachter voor het einde van het kalenderjaar over de (geïndexeerde) canon voor het daaropvolgende kalenderjaar. Het uitblijven van een kennisgeving ontslaat de erfpachter niet van zijn verplichting tot tijdige betaling van de (geïndexeerde) canon.**	Aan het einde van het jaar ontvangt de erfpachter een kennisgeving over de hoogte van de canon voor het komende jaar. Indien de kennisgeving is vertraagd of per abuis niet is verstuurd, betekent dat niet dat de erfpachter de (geïndexeerde) canon niet hoeft te betalen, want de canon is jaarlijks opeisbaar verschuldigd (zie artikel 2.2-1).
Afd. 2	Betaling van de canon/boeten	**2.2**	Betaling van de canon/boeten	
2.2-1.	*De canon moet bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse termijnen worden voldaan **door storting of overschrijving op postgirorekening nr. 6156 ten name van de Comptabele der gemeente**, uiterlijk op de **achtste werkdag** van **elk der** maanden*	2.2-1.	**De canon is jaarlijks opeisbaar verschuldigd.** De canon moet bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse termijnen worden voldaan **op het op een factuur aangegeven rekeningnummer en bij gebreke daarvan op het laatst bekende rekeningnummer, uiterlijk op de zevende kalenderdag** van **de** maanden januari en juli**.**	In plaats van een rekeningnummer op te nemen in de algemene voorwaarden wordt voor de betaling nu verwezen naar de gegevens op de factuur. Daarnaast is er geen sprake meer van een eerste of laatste termijnbetaling, dus dit is verwijderd. Betaling moet volgens de huidige werkwijze van de gemeente geschieden vóór de 8e van de maand, daarom is opgenomen dat de betaling uiterlijk op de 7e (kalender)dag moet geschieden.

CONCEPT OKTOBER 2024

	*januari en juli**, met dien verstande, dat de betaling van de eerste en laatste termijn, voorzover geen vol kalenderhalfjaar, zal geschieden tegelijk met de betaling over het eerste en het laatste volle kalenderhalfjaar**.*			
2.2-2	*Indien de canon niet tijdig wordt betaald, wordt hij voor elke maand, dat de betaling te laat **geschiedt**, gerekend **van** het tijdstip **af**, waarop ingevolge **het eerste lid**, uiterlijk had moeten worden betaald, verhoogd met één **ten honderd** van het achterstallige bedrag. Een gedeelte van een maand wordt voor een volle maand gerekend. Zonder gelijktijdige voldoening van het bedrag, waarmede de canon is verhoogd, behoeft de betaling niet te worden aangenomen. Een en ander laat onverlet het recht van de gemeente om vergoeding van kosten, **schaden** en **interessen** te vorderen, indien daartoe **termen** aanwezig zijn, **alsmede** om nakoming te eisen.*	**2.2-2a.** **2.2-2b.**	Indien de canon niet tijdig wordt betaald, wordt hij voor elke maand, dat de betaling te laat **plaatsvindt**, gerekend **vanaf** het tijdstip, waarop ingevolge **artikel 2.2-1.**, uiterlijk had moeten worden betaald, verhoogd met één **procent** van het achterstallige bedrag. Een gedeelte van een maand wordt voor een volle maand gerekend. Zonder gelijktijdige voldoening van het bedrag, waarmee de canon is verhoogd, hoeft de betaling niet te worden aangenomen. Een en ander laat onverlet het recht van de gemeente om vergoeding van kosten, **schade** en **rente** te vorderen, indien daartoe **gronden** aanwezig zijn, **en** om nakoming te eisen. **Artikel 2.2-2a. is niet van toepassing als de erfpachter een consument is. In dat geval wordt de vertragingsrente berekend op grond van artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek.**	Een boetebeding kan oneerlijk zijn ten opzichte van een consument als de boete te hoog is. Uitgangspunt is dat een hoger percentage mag worden overeengekomen dan de wettelijke rente, maar dat het percentage lager moet zijn dan de wettelijke handelsrente. Hoe hoog is toegestaan, staat niet vast. Als het boetepercentage te hoog is, is het beding oneerlijk, de consument kan het beding dan vernietigen. De gemeente kan dan geen aanspraak meer maken op een boete, ook niet op een deel daarvan en de gemeente heeft geen recht op de wettelijke rente. In de praktijk maakt de gemeente jegens consumenten vrijwel nooit aanspraak op de boeterente uit artikel 2.2-2. AB 1974. Gelet op het voorgaande is besloten bij consumenten aan te sluiten bij de wettelijke rente. Voor niet-consumenten blijft het boetebeding gehandhaafd. Als de boete in concrete gevallen onredelijk uitpakt, bestaat de mogelijkheid tot matiging (door de gemeente of de rechter). ‘Interessen’ was vroeger een veel gebruikte term bij niet nakoming en is het meest vergelijkbaar met rente (opbrengst van een zaak of recht).[32] De term ‘interessen’ wordt daarom vervangen door ‘rente’.
2.2-3.	***Wegens het niet-voldoen aan enige andere aan de erfpachter terzake van de hem verleende erfpacht opgelegde verplichting** dan het betalen van de canon,*	**2.2-3a.**	**Als de erfpachter tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen** dan het betalen van de canon, **kan de gemeente** hem een boete opleggen van ten hoogste vijf maal het bedrag van de canon, dat	Bij artikel 2.2-2a. is toegelicht dat, als de rechter de boeterente oneerlijk acht, de gemeente vervolgens evenmin aanspraak kan maken op de wettelijke rente. Bij andere tekortkomingen dan wanbetaling, bestaat het risico dat de gemeente, als het boetebeding oneerlijk en/of onredelijk bezwarend is, ook geen

[32] Artikel 1279 e.v. Oud BW.

CONCEPT OKTOBER 2024

	kunnen Burgemeester en Wethouders *hem een boete opleggen van ten hoogste vijf maal het bedrag van de canon, dat alsdan per jaar verschuldigd is, te betalen binnen de daarbij door* ***hen*** *gestelde termijn.* ***De laatste zin van het tweede lid van dit artikel is van overeenkomstige toepassing.***	**2.2-3b.**	alsdan per jaar verschuldigd is, te betalen binnen de daarbij door **haar** gestelde termijn. **Een en ander laat onverlet het recht van de gemeente om vergoeding van kosten, schade en rente te vorderen, indien daartoe gronden aanwezig zijn, en om nakoming te eisen.** **Artikel 2.2-3a. is niet van toepassing als de erfpachter een consument is. In dat geval geldt de wettelijke regeling.**	aanspraak meer kan maken op het wettelijke recht op schadevergoeding. De (Europese) rechtspraak is op dit punt nog niet volledig uitgekristalliseerd. Aangezien de gemeente bij consumenten in de praktijk zelden aanspraak maakt op boetes komt de boeteclausule bij andere vormen van wanprestatie te vervallen. De gemeente kan dan in elk geval wel een beroep doen op haar wettelijke recht op schadevergoeding. Voor niet-consumenten blijft het oorspronkelijke beding gehandhaafd.
		2.2-4.	**Ongeacht de omschrijving die de erfpachter aan zijn betaling geeft, rekent de gemeente iedere betaling aan zijn schulden toe in de volgende volgorde:** **a. kosten;** **b. boete(s) verschuldigd overeenkomstig artikel 2.2-3.;** **c. boete en rente(n) verschuldigd overeenkomstig artikel 2.2-2.;** **d. andere dan de hiervoor onder a, b en c en hierna onder e vermelde schulden die de erfpachter als gevolg van het recht van erfpacht heeft;** **e. de canon of de afkoopsom als bedoeld in artikel 2.4-2.**	Om onduidelijkheid over de toerekening van betalingen te voorkomen, wordt dit artikel toegevoegd.
2.2-4.	*Indien de erfpachter gedurende één maand in gebreke is gebleven om de canon te betalen en het recht van erfpacht is bezwaard met hypotheek,* ***geven Burgemeester en Wethouders binnen veertien***	**2.2-5.**	Indien de erfpachter gedurende één maand in gebreke is gebleven om de canon te betalen en het recht van erfpacht is bezwaard met hypotheek, **geeft de gemeente binnen zes weken** na het eindigen van de termijn van één	In de praktijk blijkt een termijn van veertien dagen te kort voor de gemeente. Om deze reden is de termijn verlengd naar een periode van zes weken.

CONCEPT OKTOBER 2024

	***dagen** na het eindigen van de termijn van één maand aan de hypotheekhouders kennis van het in gebreke zijn van de erfpachter.*		maand aan de hypotheekhouders kennis van het in gebreke zijn van de erfpachter.	
2.2-5.	*De canon en al hetgeen met betrekking tot het recht van erfpacht overigens aan de gemeente is verschuldigd, moeten worden betaald zonder enige korting of schuldvergelijking, uit **welken** hoofde ook.*	**2.2-6.**	De canon en al hetgeen met betrekking tot het recht van erfpacht overigens aan de gemeente is verschuldigd, moeten worden betaald zonder enige korting of schuldvergelijking, uit **welke** hoofde ook.	Zie de toelichting bij artikel 1.6-2.
Afd. 3	**Vooruitbetaling en terugbetaling van de canon**		**[VERVALT]**	Aangezien de erfpachttijdvakken komen te vervallen en er geen sprake meer is van (tienjaarlijkse) herziening van de canon komt de hieraan gekoppelde mogelijkheid van vooruitbetaling van de canon te vervallen.
2.3-1.	***Burgemeester en Wethouders kunnen in het tiende, twintigste, dertigste en/of veertigste jaar van een lopend erfpachtstijdvak met de erfpachter overeenkomen, dat de over een volle tien-jarige periode, als bedoeld in het eerste lid van artikel 7.1.1., verschuldigde canons - behoudens een bedrag van ƒ 15,- per jaar - door betaling van een bedrag ineens worden voldaan. Het in dat geval door de erfpachter te betalen bedrag is gelijk aan de, op basis van het in het eerste lid van artikel 2.1. bedoelde rentepercentage te berekenen, contante waarde van de tijdens de afkoopperiode verschuldigde canonbedragen.***		**[VERVALT]**	

CONCEPT OKTOBER 2024

2.3-2.	***De vooruitbetaling wordt geconstateerd bij onderhandse akte, welke de gemeente doet overschrijven in de daartoe bestemde openbare registers.***		**[VERVALT]**	
2.3-3.	***Ingeval van beëindiging van het recht van erfpacht, als bedoeld in de tweede afdeling van de vijfde titel, heeft de erfpachter recht op terugbetaling van een evenredig gedeelte van het vooruitbetaalde bedrag, dat zal worden berekend met gebruikmaking van dezelfde factoren als die, welke voor het bepalen van het bedrag, bedoeld in het eerste lid, hebben gegolden.***		**[VERVALT]**	
		2.3	**Wijziging van de canon**	Titel 2.3 AB 1974 is komen te vervallen. De bepalingen met betrekking tot wijziging van de canon zijn gewijzigd en verplaatst van Titel 7.1 AB 1974 naar artikel 2.3. Hierdoor staan alle bepalingen met betrekking tot de canon in hetzelfde artikel.
		2.3-1.	**Naar aanleiding van een door de erfpachter voorgenomen en door de gemeente goedgekeurde wijziging van het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik van de Grond en/of een wijziging van (het gebruik van) de Opstallen, een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of een splitsing in appartementsrechten, kan de gemeente de canon wijzigen.**	Dit sluit aan bij hetgeen is bepaald in artikel 3.1.2-1. onder a, 3.1.2-3. en 4.1.1-1. Onder de oude voorwaarden werden wijzigingen ook meegenomen in de tienjaarlijkse herziening van de canon.
		2.3-2.	**De gewijzigde canon wordt berekend door de Economische meerwaarde te vermenigvuldigen met het**	De gemeente is bevoegd om de canon te wijzigen, maar uitsluitend voor zover het de waardeverandering van de Grond betreft die het

CONCEPT OKTOBER 2024

			Canonpercentage. De uitkomst daarvan wordt opgeteld bij de op het moment van de wijziging of splitsing geldende canon. De aan de Economische meerwaarde ten grondslag liggende Grondwaarden worden door middel van een taxatie bepaald met als waardepeildatum de dag waarop de erfpachter het verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als hiervoor bedoeld bij de gemeente heeft ingediend.	gevolg is van de wijziging of splitsing van het erfpachtrecht (de Economische meerwaarde). De Grondwaarden worden door een externe taxateur vastgesteld per de datum waarop het verzoek tot wijzigingen en/of splitsing van het recht van erfpacht bij de gemeente wordt ingediend. Op grond van die Grondwaarden berekent de gemeente vervolgens de Economische meerwaarde.
		2.3-3.	**Een verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als hiervoor bedoeld zal nooit leiden tot verlaging van de canon.**	Voor het wijzigen van het gebruik van de Grond en/of (het gebruik van) de Opstallen, een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of een splitsing in appartementsrechten is op grond van artikel 3.1.2-1. onder a (in combinatie met artikel 5:89 lid 2 BW) en 4.1.1-1. goedkeuring van de gemeente (als erfverpachter/ grondeigenaar) nodig. Aan deze goedkeuring kan de gemeente voorwaarden verbinden, waaronder financiële voorwaarden, dit komt overeen met hetgeen is bepaald in artikel 3.1.2-1.onder a en 3.1.2-3. AB 1974. Wijzigingen in of splitsing van het recht van erfpacht zullen niet tot een verlaging van de canon leiden. In dat geval blijft de canon gelijk en is zowel het bestaande als het gewijzigde gebruik toegestaan. De gemeente kan de canon niet verhogen als de erfpachter de Onroerende zaak weer aanwendt voor het oorspronkelijke gebruik.
		2.3-4.	**Het bedrag van de gewijzigde canon en de Economische meerwaarde waarop de canonverhoging is gebaseerd wordt bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de erfpachter en de hypotheekhouder(s).**	De erfpachter en de hypotheekhouder(s) worden door de gemeente schriftelijk op de hoogte gebracht van het bedrag van de gewijzigde canon en de door de taxateur vastgestelde Economische meerwaarde waarop deze canon is gebaseerd.
		2.3-5.	**Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de Economische meerwaarde als bedoeld in artikel 2.3-4., stelt hij de**	Deze bezwaarmogelijkheid voor de erfpachters bestaat ook onder de AB 1974 en wordt bij de herziening van de algemene bepalingen

CONCEPT OKTOBER 2024

			gemeente hiervan bij aangetekende brief in kennis. Deze aangetekende brief dient uiterlijk twee maanden na de verzenddatum van de in artikel 2.3-4. vermelde brief door de gemeente te zijn ontvangen. In dat geval zullen de Grondwaarden en de Economische meerwaarde worden vastgesteld door deskundigen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.3-2.	gehandhaafd met inachtneming van de nieuwe definities en de gewijzigde deskundigenprocedure.
		2.3-6.	**In de akte van wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 1.4-1. dient ook het bedrag van de gewijzigde canon, en de Economische meerwaarde waarop de gewijzigde canon is gebaseerd te worden opgenomen.**	De wijziging van het gebruik van de Grond en/of (het gebruik van) de Opstallen, een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of een splitsing in appartementsrechten vindt plaats door het passeren van een akte van wijziging en/of een akte van splitsing bij de notaris en de inschrijving van deze akte in de openbare registers van het Kadaster. In de akte wordt onder meer opgenomen wat het nieuwe toegestane gebruik is, wat de nieuwe (gewijzigde) canon is en wat de Economische meerwaarde is op grond waarvan de canon is vastgesteld.
		2.3-7.	**Het gewijzigde gebruik van de Grond en/of de wijziging van (het gebruik van) de Opstallen is niet eerder toegestaan dan nadat de in artikel 1.4-1. bedoelde akte, is ingeschreven in de openbare registers.**	Pas op het moment dat de akte bij de notaris is getekend en de akte in de openbare registers van het Kadaster is ingeschreven, is het gewijzigde gebruik van de Grond en/of de Opstallen toegestaan.
		2.3-8.	**De gewijzigde canon is verschuldigd vanaf het moment van het passeren van de in artikel 2.3-7. bedoelde akte.**	Het gewijzigde gebruik is toegestaan nadat de wijziging is vastgelegd in een notariële akte en deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster (zie artikel 2.3-7.). Vanaf dat moment is de erfpachter de gewijzigde canon aan de gemeente verschuldigd. In het geval het gebruik al is gewijzigd voordat de notariële akte is gepasseerd, wat niet zonder toestemming van de gemeente mag, dan is de erfpachter de gewijzigde canon (bij wijze van schadevergoeding) met terugwerkende kracht vanaf de datum van de wijziging van het gebruik aan de gemeente verschuldigd.

CONCEPT OKTOBER 2024

		2.3-9.	**Het bepaalde in artikel 2.1-2. is van overeenkomstige toepassing na wijziging van de canon op grond van artikel 2.3, met dien verstande dat de nieuwe gewijzigde canon wordt geïndexeerd op de eerstvolgende 1 januari na de inschrijving in de openbare registers van de in artikel 2.3-7. bedoelde akte.**	
		2.4	**Conversie van het recht van erfpacht en afkoop van de canon**	Titel 2.4 AB 1974 (Lasten) wordt doorgeschoven en vernummerd naar een nieuw artikel 2.5). Artikel 2.4 wordt nu gebruikt voor de bepalingen met betrekking tot de mogelijkheid van conversie van het recht van erfpacht en volledige afkoop van de canon.
		2.4-1.	**Op verzoek van de erfpachter kan het recht van erfpacht worden geconverteerd naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht**	De gemeente is in 1989 overgestapt naar uitgifte in erfpacht waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht. De erfpachters met een recht van erfpacht waarop (onder meer) de AB 1974 van toepassing zijn, zijn door middel van diverse conversieregelingen gedurende het Erfpachttijdvak in de gelegenheid (gesteld) om de canon in één keer af te kopen. Daarbij wordt het recht van erfpacht geconverteerd naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting (zijnde op dit moment de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989)) en heeft de erfpachter in de toekomst geen canonverplichting meer. De (laatst vastgestelde) Conversieregeling Erfpacht 2017 is alleen van toepassing op erfpachtrechten met een woonbestemming, waarbij de erfpachter de woning zelf dient te bewonen. Van deze regeling kan gebruik worden gemaakt tot het einde van het Erfpachttijdvak. Erfpachters die geen gebruik kunnen maken van de Conversieregeling Erfpacht 2017 kunnen gebruik maken van de beleidsuitgangspunten uit 1998. Ter vervanging van deze regelingen wordt voor alle erfpachters, dus ongeacht de bestemming en het gebruik van de Grond, in de herziene algemene

CONCEPT OKTOBER 2024

				bepalingen een afkoopregeling opgenomen waarmee erfpachters hun canon eeuwigdurend kunnen afkopen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de financiële toelichting: “Herziening Erfpacht Einde Tijdvak, Inhoudelijke toelichting” van oktober 2024.
		2.4-2.	**Bij conversie dient de erfpachter de canon eeuwigdurend af te kopen door betaling van een eenmalige afkoopsom. Deze eenmalige afkoopsom is gelijk aan de Grondwaarde EET vermeerderd met een index van 2% op jaarbasis vanaf het einde van het Erfpachttijdvak tot de datum van het passeren van de in artikel 2.4-5. vermelde notariële akte. Indien de canon is gewijzigd op grond van het bepaalde in artikel 2.3 wordt voormelde afkoopsom verhoogd (en nooit verlaagd) met de Economische meerwaarde als bedoeld in dat artikel vermeerderd met een index van 2% op jaarbasis vanaf de in artikel 2.3-2. genoemde waardepeildatum tot de datum van het passeren van de in artikel 2.4-5. vermelde notariële akte.** **De betaling van de afkoopsom vindt plaats via de notaris bij het passeren van de in artikel 2.4-5. vermelde notariële akte.**	Door betaling van een eenmalige afkoopsom wordt de canon voor altijd afgekocht. De afkoopsom is in basis gelijk aan de Grondwaarde EET die is vastgesteld bij het einde van het Erfpachttijdvak. In het geval sprake is geweest van een wijziging van het gebruik van de Grond en/of (het gebruik van) de Opstallen, een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of van een splitsing in appartementsrechten, dan is de afkoopsom gelijk aan de Grondwaarde EET die door de gemeente is vastgesteld bij het einde van het Erfpachttijdvak, vermeerderd met de op grond van artikel 2.3-2. vastgestelde Economische meerwaarde. Vanaf de datum van het einde van het Erfpachttijdvak wordt de afkoopsom geïndexeerd met 2% op jaarbasis tot en met de datum waarop de akte van conversie bij de notaris wordt getekend. Indien de canon is gewijzigd op grond van het bepaalde in artikel 2.3 geldt dit eveneens voor de Economische meerwaarde, met dien verstande dat de indexering over de Economische meerwaarde ingaat op de waardepeildatum als beschreven in artikel 2.3-2. Hierna volgt een **rekenvoorbeeld** van hoe de afkoopsom bij conversie van het recht van erfpacht, in geval sprake is geweest van een wijziging van de canon op grond van het bepaalde in artikel 2.3, wordt bepaald:

CONCEPT OKTOBER 2024

				• De Grondwaarde EET per het einde van het Erfpachttijdvak (1 januari 2025) bedraagt € 100.000. • De erfpachter verzoekt op 1 juli 2027 om het gebruik van de Grond te wijzigen. • De Grondwaarde met inachtneming van het gewijzigde gebruik van de Grond bedraagt per 1 juli 2027 € 120.000. • De Grondwaarde met inachtneming van het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik van de Grond bedraagt per 1 juli 2027 € 110.000. • De Economische meerwaarde bedraagt per 1 juli 2027: € 10.000. • De conversie van het recht van erfpacht (het ondertekenen van de notariële akte van conversie bij de notaris) vindt plaats op 1 juli 2028. In dit voorbeeld: de Grondwaarde EET van € 100.000 wordt per 1 januari 2025 met 2% op jaarbasis geïndexeerd tot de datum van het passeren van de notariële akte van conversie (1 juli 2028) en de Economische meerwaarde van € 10.000 wordt vanaf de waardepeildatum (1 juli 2027) met 2% op jaarbasis geïndexeerd tot de datum van het passeren van de notariële akte van conversie (1 juli 2028). In dit voorbeeld bedraagt de afkoopsom dan: Grondwaarde EET per 1 januari 2025 = € 100.000,-- Index (2% op jaarbasis) over € 100.000 gedurende 3,5 jaar (periode 1 januari 2025 – 1 juli 2028) = € 7.176,75 Economische meerwaarde per 1 juli 2027 = € 10.000,-- Index (2% op jaarbasis) over € 10.000 gedurende 1 jaar (periode 1 juli 2027 – 1 juli 2028) = € 200,-- Afkoopsom op 1 juli 2028 = € 117.376,75

CONCEPT OKTOBER 2024

		2.4-3.	**a. Op het recht van erfpacht zullen bij de conversie van toepassing worden verklaard de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, zulks met uitzondering van artikel 5 van de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (Raadsbesluit van 22 juni 1989, ingeschreven in de openbare registers in hyp 4, dl. 6242, nr. 19, reeks Utrecht; de AV 1989) of een daarmee vergelijkbaar artikel uit de meest recente algemene erfpachtvoorwaarden (aanduiding en toestand van het object). De conversie brengt geen wijziging in de bestaande (aansprakelijkheids)afspraken ten aanzien van (eventuele) bodemverontreiniging.** **b. Indien gewijzigde wet- en regelgeving daartoe aanleiding geeft, zullen in de Erfpachtakte tevens wijzigingen ten opzichte van de toepasselijke algemene erfpachtvoorwaarden worden opgenomen.**	Bij de conversie wijzigt het erfpachtrecht, maar dit heeft geen gevolgen voor de feitelijke toestand van de Onroerende zaak. De erfpachter blijft verantwoordelijk voor eventueel achterstallig onderhoud van de Opstallen en eventueel aanwezige verontreiniging van de Grond. Sub b is opgenomen omdat aanpassing van de algemene erfpachtvoorwaarden in verband met de voorbereiding daarvan veel tijd in beslag kan nemen, terwijl gewijzigde wet- en regelgeving of gewijzigde inzichten afwijking noodzakelijk kunnen maken. Bij het van toepassing verklaren van de AV 1989 worden, in afwachting van de vaststelling van nieuwe erfpachtvoorwaarden, op dit moment bijvoorbeeld de volgende wijzigingen ten opzichte van de AV 1989 opgenomen: • Waar in de AV 1989 wordt gesproken over ‘vervallenverklaring’ of ‘beëindigen door vervallenverklaring’ of woorden van gelijke strekking dient te worden gelezen ‘opzegging in de zin van 5:87 lid 2 BW’ of ‘opzeggen in de zin van 5:87 lid 2 BW’. • Artikel 9.1 van de AV 1989 is niet van toepassing omdat artikel 1405 Oud BW met invoering van het Nieuw BW is komen te vervallen. Artikel 6:174 BW is onverkort van toepassing. • Artikel 22.4 van de AV 1989 is niet van toepassing. In plaats daarvan dient te worden gelezen: ‘Het instellen van beroep bij de gemeenteraad krachtens artikel 26 of het inroepen van een beslissing van de gewone rechter (waar in de AV 1989 wordt gesproken over deskundigen) laat onverlet de verplichting van Erfpachter tot betaling van een krachtens dit artikel opgelegde boete.’. • Artikel 27 van de AV 1989 is niet van toepassing. Waar in de AV 1989 wordt verwezen naar deskundigen, dient te worden gelezen dat de desbetreffende Partij of beide Partijen zich tot de gewone rechter kunnen wenden.

CONCEPT OKTOBER 2024

				• Met betrekking tot de vaststelling van het in artikel 11.3 van de AV 1989 bedoelde bedrag kunnen Partijen kunnen zich eerst tot de gewone rechter wenden in geval Partijen, de hypotheekhouders en eventuele andere belanghebbenden hierover voor het einde van het erfpachtrecht geen overeenstemming hebben bereikt.
		2.4-4.	**De bijzondere erfpachtvoorwaarden, zoals deze bij de vestiging van het recht van erfpacht en/of eventueel bij latere wijziging van de Erfpachtvoorwaarden zijn vastgelegd, worden na conversie geacht te berusten op artikel 3.1 van de AV 1989 dan wel het daarmee vergelijkbare artikel in de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting. Indien de van toepassing verklaring van de meest recente algemene erfpachtvoorwaarden zulks noodzakelijk maakt, kunnen de bijzondere erfpachtvoorwaarden worden gewijzigd.**	De specifieke afspraken (bijzondere erfpachtvoorwaarden) die bij de vestiging van het erfpachtrecht zijn gemaakt, zoals met betrekking tot het toegestane gebruik van de Grond en (het gebruik van) de Opstallen, blijven na conversie van het recht van erfpacht van toepassing, tenzij de gemeente en de erfpachter hierover andere afspraken maken. Artikel 3.1 van de AV 1989 luidt: "*De gemeente geeft grond uit in erfpacht met inachtneming en van toepassing verklaring van deze algemene voorwaarden en voorts onder zodanige bijzondere voorwaarden als de gemeente voor elke uitgifte in erfpacht met de erfpachter is overeengekomen en die onder meer betrekking zullen hebben op de bestemming en het gebruik van de grond.*".
		2.4-5.	**De conversie van het recht van erfpacht dient te worden vastgelegd in een notariële akte, conform een door de gemeente voor te schrijven model. In deze akte wordt ook de betaling door de erfpachter van de verschuldigde afkoopsom vastgelegd.**	De conversie van het erfpachtrecht vindt plaats door het ondertekenen van een akte van conversie bij de notaris door zowel de gemeente als de erfpachter en de inschrijving van deze akte in de openbare registers van het Kadaster. De conversie betreft een wijziging van het erfpachtrecht. In artikel 1.4 zijn vormvoorschriften opgenomen en is bepaald dat de kosten en belastingen voor rekening van de erfpachter komen.
		2.4-6.	**Rechten van erfpacht die zijn gesplitst in appartementsrechten, komen eveneens voor conversie in aanmerking. De conversie van een in appartementsrechten gesplitst recht van erfpacht vindt plaats**	Conversie vindt normaal gesproken plaats naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting. Bij een splitsing in appartementsrechten vindt conversie plaats onder de opschortende voorwaarde dat alle appartementsgerechtigden

CONCEPT OKTOBER 2024

			onder de opschortende voorwaarde dat alle erfpachters (appartementsgerechtigden) van het appartementencomplex hun appartementsrecht hebben geconverteerd. Erfpachters (appartementsgerechtigden) kunnen echter onafhankelijk van de overige erfpachters van het appartementencomplex een obligatoire conversie van hun appartementsrecht laten vastleggen in een notariële akte conform een door de gemeente voor te schrijven model, en deze akte laten inschrijven in de openbare registers. De conversie van het appartementsrecht geldt door deze inschrijving niet alleen voor de erfpachter (appartementsgerechtigde) die heeft geconverteerd, maar ook voor zijn rechtsopvolger(s). Nadat alle erfpachters (appartementsgerechtigden) van het appartementencomplex de conversie van hun appartementsrecht in een notariële akte hebben vastgelegd en deze notariële akten zijn ingeschreven in de openbare registers, is de opschortende voorwaarde vervuld en kan de conversie van het recht van erfpacht worden geconstateerd in een notariële akte die eveneens wordt ingeschreven in de openbare registers. Voor zover binnen het appartementencomplex reeds één of meerdere conversies hebben plaatsgevonden, wordt niet geconverteerd naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene	van een appartementencomplex hebben geconverteerd. Die voorwaarde kan alleen in vervulling gaan als alle appartementsgerechtigden converteren naar dezelfde algemene erfpachtvoorwaarden. Om die reden wordt, als binnen het appartementencomplex reeds één of meerdere conversies hebben plaatsgevonden, niet geconverteerd naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, maar naar de erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting die bij die eerdere conversies van toepassing zijn verklaard.

CONCEPT OKTOBER 2024

			erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, maar naar de erfpachtvoorwaarden die bij die eerdere conversies van toepassing zijn verklaard voor zover dat eeuwigdurende erfpacht betreft zonder periodieke canonverplichting.	
Afd. 4	Lasten	**2.5**	Lasten	Titel 2.4 AB 1974 (Lasten) wordt met inachtneming van de gewijzigde tekstvoorstellen vernummerd naar een nieuw artikel 2.5.
2.4-1.	*Alle lasten, welke op of **wegens** de eigendom van de **grond of wegens de bebouwing van de grond** geheven worden, onder welke lasten mede eventueel verschuldigde omzetbelasting wordt begrepen, komen **van** de datum van ingang van het recht van erfpacht **af** ten laste van de erfpachter.*	**2.5-1.**	Alle lasten, welke op of **in verband met** de eigendom van de **Onroerende zaak** geheven worden, onder welke lasten mede eventueel verschuldigde omzetbelasting wordt begrepen, komen **vanaf** de datum van ingang van het recht van erfpacht ten laste van de erfpachter.	
2.4-2.	*Wanneer de gemeente lasten, als bedoeld in **het eerste lid** heeft betaald, **geven Burgemeester en Wethouders** daarvan schriftelijk kennis aan de erfpachter. Deze is verplicht binnen één maand na ontvangst van de kennisgeving het opgegeven bedrag aan de gemeente terug te betalen.*	**2.5-2.**	Wanneer de gemeente lasten, als bedoeld in **artikel 2.5-1.** heeft betaald, **geeft de gemeente** daarvan schriftelijk kennis aan de erfpachter. Deze is verplicht binnen één maand na ontvangst van de kennisgeving het opgegeven bedrag aan de gemeente terug te betalen.	
Titel 3	Overige verplichtingen van de erfpachter en verzuim	3	Overige verplichtingen van de erfpachter en verzuim	
Afd. 1	Verplichtingen van de erfpachter, welke niet zijn vermeld in **TITEL** 2	3.1	Verplichtingen van de erfpachter, welke niet zijn vermeld in **artikel** 2	
3.1.1-1.	*De erfpachter is verplicht:*	3.1.1-1.	De erfpachter is verplicht:	

CONCEPT OKTOBER 2024

a.	*de **erfpachtsgrond en de daarop aanwezige en nog door hem op te richten opstallen** in behoorlijke staat, ten genoegen van **Burgemeester en Wethouders** te onderhouden en **deze opstallen** bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan (waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop van **opstallen**) zo spoedig mogelijk te **doen** herbouwen of herstellen;*	a.	de **Onroerende zaak** in behoorlijke staat, ten genoegen van **de gemeente** te onderhouden en **de Opstallen** bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan (waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop van **Opstallen**) zo spoedig mogelijk te herbouwen of herstellen;	
b.	***de gemeente te vrijwaren tegen elke aanspraak op verqoeding van kosten, schaden en interessen, welke derden wegens gehele of gedeeltelijke instorting van de opstallen tegen de gemeente zouden kunnen doen gelden;***		**[VERVALT]**	Dit beding is gebaseerd op artikel 1405 oud BW. Op grond van dat artikel was de gemeente als eigenaar van de opstallen aansprakelijk in geval van geheel of gedeeltelijke instorting van de opstallen. Sinds de invoering van het nieuw BW rust die aansprakelijkheid op grond van artikel 6:174 lid 2 op de erfpachter. Het artikel kan daarom komen te vervallen, de wettelijke regeling volstaat.
c.	*te gedogen, dat op, in, aan of boven de **grond en de opstallen** zoveel en zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, schakelkasten, **pijpleidingen** en andere voorwerpen, voor openbare doeleinden bestemd, worden aangebracht en **instandgehouden**, zolang als **Burgemeester en Wethouders** nodig **achten** dan wel worden hersteld of vernieuwd, wanneer dit door **Burgemeester en Wethouders** zal worden gelast en **voorts** ervoor zorg te dragen om **al hetgeen** krachtens het hier bepaalde*	**b.**	te gedogen, dat op, in, aan of boven de **Onroerende zaak** zoveel en zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, schakelkasten, **(pijp)leidingen, rioleringen, drainagebuizen** en andere voorwerpen **en soortgelijke voorzieningen**, voor openbare doeleinden bestemd, worden aangebracht en **in stand gehouden**, zolang als **de gemeente** nodig **acht** dan wel worden hersteld of vernieuwd, wanneer dit door **de gemeente** zal worden gelast en **verder** ervoor zorg te dragen om **alles dat** krachtens het hier bepaalde is aangebracht te laten bestaan; omtrent de plaats, waar en de wijze waarop die	

CONCEPT OKTOBER 2024

	*is aangebracht te laten bestaan; omtrent de plaats, waar en de wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht **heeft** tevoren overleg met de erfpachter plaats.*		voorwerpen worden aangebracht **vindt van** tevoren overleg met de erfpachter plaats.	
3.1.1-2.	*Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of vernieuwen van de in **het vorige lid sub. c.** bedoelde voorwerpen (met toebehoren) zal door de gemeente, naar haar keuze, op haar kosten worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed.*	3.1.1-2.	Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of vernieuwen van de in **artikel 3.1.1-1. onder b.** bedoelde voorwerpen (met toebehoren) zal door de gemeente, naar haar keuze, op haar kosten worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed.	
3.1.2-1.	*Het is de erfpachter **niet geoorloofd**:*	3.1.2-1.	Het is de erfpachter **verboden**:	
a.	*in het gebruik van de **grond** en **van** de **daarop aanwezige c.q. te stichten opstallen** verandering te brengen;*	a.	in het **volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane** gebruik van de **Onroerende zaak** en de **Opstallen** verandering te brengen;	De tekst is aangepast aan de definities van artikel 1.1-1.
b.	*de **grond met de daarop aanwezige opstallen** gedurende langer dan een jaar ongebruikt te laten;*	b.	de **Onroerende zaak** gedurende langer dan een jaar **geheel of gedeeltelijk** ongebruikt te laten;	De tekst is aangepast aan de definities van artikel 1.1-1.
c.	*op de **grond en in hetgeen daarop is of zal worden gebouwd** werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan, naar het oordeel van **Burgemeester en Wethouders**, gevaar, schade, of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van het milieu te duchten is;*	**c.**	**op of in de Onroerende zaak** werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan, naar het oordeel van **de gemeente**, gevaar, schade, of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van het milieu te duchten is;	De tekst is aangepast aan de definities van artikel 1.1-1.
d.	***de grond met de daarop aanwezige opstallen** (mede) te gebruiken voor het plaatsen of*	**d.**	**de Onroerende zaak** (mede) te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan, naar het oordeel van **de**	De tekst is aangepast aan de definities van artikel 1.1-1.

CONCEPT OKTOBER 2024

	*aanbrengen van voorwerpen, waarvan, naar het oordeel van **Burgemeester en Wethouders**, gevaar, schade, hinder, dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is**;***		**gemeente**, gevaar, schade, hinder, dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is**.**	
3.1.2-2.	*Het bepaalde in **het vorige lid sub** a en c is niet van toepassing bij de uitgifte **van** industrieterrein, tenzij bij een dergelijke uitgifte anders is bepaald.*	3.1.2-2.	*Het bepaalde in **artikel 3.1.2-1.** a en c is niet van toepassing **bij Onroerende zaken die** bij de uitgifte **bestemd waren om te worden gebruikt als** industrieterrein, tenzij bij een dergelijke uitgifte anders is bepaald.*	De uitgifte heeft al plaatsgevonden bij vestiging van het erfpachtrecht, daarom wordt de bepaling nu in verleden tijd geformuleerd.
3.1.2-3.	***Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd van** de in **het eerste lid van dit** artikel omschreven verbodsbepalingen **schriftelijk ontheffing te verlenen** en aan die **ontheffing voor bepaalde tijd of tot wederopzegging** voorwaarden te verbinden.*	3.1.2-3.	**De gemeente kan** aan **de erfpachter schriftelijk toestemming verlenen om van** de in artikel **3.1.2-1.** omschreven verbodsbepalingen **af te wijken** en **om** aan die **toestemming** voorwaarden te verbinden.	Het gebruik van de term ‘ontheffing’ kan de indruk wekken dat een publiekrechtelijke ontheffing of vergunning volstaat. De erfpachter heeft echter (eveneens) de privaatrechtelijke toestemming van de gemeente nodig en die ligt niet besloten in publiekrechtelijke ontheffingen of vergunningen. De wijziging strekt derhalve ter verduidelijking. De Ministeriële handreiking geeft als aanbeveling om bij toestemmingsvereisten voor andere activiteiten dan vervreemding een limitatieve opsomming van weigeringsgronden op te nemen. De weigeringsgronden zijn niet in de AB 1974 opgenomen. Er is voor gekozen om dat ook in de herziene AB 1974 niet te doen, omdat de Erfpachtvoorwaarden in de toekomst niet meer kunnen wijzigen en het onmogelijk is om nu te voorzien welke situaties zich in de toekomst allemaal voor kunnen doen. Het Burgerlijk Wetboek voorziet voor deze gevallen niet in een wettelijke mogelijkheid om vervangende toestemming te vragen aan de rechter (zoals bij toestemming voor overdracht). De gemeente is echter altijd gebonden aan de redelijkheid en billijkheid en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en een erfpachter kan zich dan ook zonder een specifieke wettelijke grondslag tot de rechter wenden als hij meent dat de gemeente haar medewerking op onredelijke gronden weigert.

CONCEPT OKTOBER 2024

Afd. 2	Verzuim	**3.2**	Verzuim	
3.2.1-1.	*Indien de erfpachter enige verplichting niet nakomt binnen de daartoe gestelde termijn, is hij door het enkel verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een ingebrekestelling vereist wordt.*	3.2.1-1.	Indien de erfpachter enige verplichting niet nakomt binnen de daartoe gestelde termijn, is hij door het enkel verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een ingebrekestelling vereist wordt.	
3.2.1-2.	*Onverminderd het in **het derde lid van** artikel **2.2.** bepaalde, zal, indien aan de eis van de gemeente tot herstel, verandering of verwijdering van hetgeen in strijd met de in de **erfpachtsakte** vervatte bepalingen en voorwaarden is verricht of nagelaten, binnen de door **Burgemeester en Wethouders** in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of **vanwege** de gemeente kunnen **geschieden** op kosten van de **nalatige**.*	3.2.1-2.	Onverminderd het in artikel **2.2-3.** bepaalde, zal, indien aan de eis van de gemeente tot herstel, verandering of verwijdering van hetgeen in strijd met de in de **Erfpachtakte** vervatte bepalingen en voorwaarden is verricht of nagelaten, binnen de door **de gemeente** in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of **namens** de gemeente kunnen **plaatsvinden** op kosten van de **erfpachter**.	Het uitgangspunt van de wet (artikel 3:299 BW) is dat de rechter de gemeente kan machtigen om zelf te doen wat de erfpachter nalaat. Partijen kunnen echter afwijkende afspraken maken, zodat de gemeente zonder vooraf een gerechtelijke procedure te hoeven voeren zelf tot herstel, verandering of verwijdering kan overgaan. Een dergelijke afwijkende afspraak is in dit beding geregeld. Er kan vervolgens wel discussie met de erfpachter ontstaan over de vraag of hij wel nalatig was, of de gemeente wel gerechtigd was zelf tot herstel, verandering of verwijdering over te gaan en over de hoogte van de kosten die de gemeente wil verhalen op de erfpachter. Om een dergelijke discussie te voorkomen staat het de gemeente altijd vrij om, ook al is dit beding in de algemene bepalingen opgenomen, toch eerst een gerechtelijke procedure te voeren voordat zij zelf tot herstel, verandering of verwijdering overgaat.
Titel 4	**Overgang van het recht van erfpacht**	4	**Overdracht, splitsing, toedeling en samenvoeging**	
Afd. 1	**Wijziging in erfpacht(er)**	4.1	Wijziging in erfpacht(er)	
4.1.1-1.	***Indien de erfpachter voornemens is het recht van erfpacht te splitsen of geheel of gedeeltelijk te vervreemden is hij verplicht van dit voornemen schriftelijk mededeling te doen aan***	4.1.1-1.	**Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente is het de erfpachter niet toegestaan het recht van erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen of toe te delen, te splitsen door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling, te**	Artikel 4.1.1-1. verplicht de erfpachter om vooraf een melding bij de gemeente te doen en beschrijft dat de gemeente de vervreemding of splitsing moest goedkeuren. Met het oog op de leesbaarheid van deze bepaling is de tekst aangepast. Daarbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de wettekst van artikel 5:91 BW. Er wordt geen inhoudelijke wijziging beoogd.

CONCEPT OKTOBER 2024

	Burgemeester en Wethouders. Ingeval van overdracht, als hiervoorbedoeld, behoeft de regeling van de rechten en verplichtingen, zowel van de oude als van de nieuwe erfpachter, de goedkeuring van Burgemeester en Wethouders.		**splitsen in appartementsrechten of samen te voegen met een ander recht van erfpacht**. **Indien de gemeente toestemming verleent voor splitsing in appartementsrechten, is de inhoud van artikel 4.1 voor de appartementseigenaar van overeenkomstige toepassing.**	Ook de splitsing in appartemensrechten viel onder de werking van artikel 4.1.1-1. AB 1974. Op grond van artikel 875a lid 6 oud BW had de erfpachter toestemming van de gemeente nodig om te kunnen splitsen in appartementsrechten. Op grond van artikel 5:91 BW dient het toestemmingsvereiste tegenwoordig ook opgenomen te worden in de splitsingsakte om werking te hebben. Daarom is nu expliciet toegevoegd dat dit artikel ook van toepassing is op de appartementseigenaar. De Ministeriële handreiking geeft als aanbeveling om in de erfpachtvoorwaarden geen toestemmingsvereiste voor overdracht van het erfpachtrecht op te nemen. In de AB 1974 is wel een toestemmingsvereiste voor overdracht opgenomen. De Utrechtse Ring van de KNB heeft voorgesteld dit toestemmingsvereiste te schrappen. De gemeente wenst het toestemmingsvereiste te handhaven. De algemene bepalingen zijn namelijk niet alleen van toepassing op rechten van erfpacht met een particuliere woonbestemming. Bovendien laat het Burgerlijk Wetboek de mogelijkheid om in de erfpachtvoorwaarden een toestemmingsvereiste op te nemen uitdrukkelijk open. De gemeente wil die mogelijkheid handhaven omdat de erfpachtvoorwaarden in de toekomst niet meer kunnen wijzigen en het onmogelijk is om nu te voorzien welke situaties zich in de toekomst allemaal voor kunnen doen. De belangen van de erfpachter zijn voldoende gewaarborgd, doordat het Burgerlijk Wetboek de erfpachter de mogelijkheid biedt om vervangende toestemming aan de rechter te vragen. Net zoals bij de andere toestemmingsvereisten is ervoor gekozen in de herziene AB 1974 geen weigeringsgronden op te nemen (zie de toelichting bij artikel 3.1.2-2.).

CONCEPT OKTOBER 2024

				De Utrechtse ring van de KNB heeft verzocht ook een regeling omtrent samenvoeging van rechten van erfpacht op te nemen. Samenvoeging van meerdere rechten van erfpacht tot één recht van erfpacht betreft een wijziging van het recht van erfpacht. Wijziging van het recht van erfpacht is op grond van de wet slechts mogelijk met medewerking van de gemeente. Om die reden is in dit artikel toegevoegd dat voor samenvoeging eveneens voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente is vereist.
		4.1.1-2.	**Als de gemeente toestemming verleent tot splitsing door overdracht of toedeling zoals bedoeld in artikel 4.1.1-1., stelt de gemeente ook de verdeling van de canon, de Grondwaarde EET en de Economische meerwaarde vast.**	De Utrechtse ring van de KNB heeft verzocht om ook een regeling op te nemen over verticale splitsing en de daarbij behorende splitsing van de canon. Zij heeft ook verzocht een beperking van de hoofdelijke aansprakelijkheid op te nemen bij splitsing van de canon. Daartoe is in artikel 1.3-1. een uitzondering opgenomen.
4.1.1-**2**.	*Ingeval van overgang van het recht van erfpacht, geheel of gedeeltelijk, moet de nieuwe erfpachter daarvan binnen één maand na de dag van overgang aan* ***Burgemeester en Wethouders*** *kennis geven* ***bij een verklaring, opgemaakt volgens het bij deze Algemene bepalingen behorende en op zijn verzoek beschikbaar te stellen formulier A en aan hen tevens inzage geven van een of meer bescheiden, waaruit de overgang blijkt. Bovendien moet hij binnen genoemde termijn aan de gemeente betalen al hetgeen de vorige erfpachter haar met betrekking tot het recht van erfpacht nog schuldig is****.*	4.1.1-**3**.	Ingeval van overgang van het recht van erfpacht, geheel of gedeeltelijk, moet de nieuwe erfpachter daarvan binnen één maand na de dag van overgang aan **de gemeente** kennisgeven **onder overlegging van een (digitaal) afschrift van de notariële akte en met vermelding van de personalia, de contactgegevens en het adres van de nieuwe erfpachter.**	Het hier genoemde formulier A wordt in de praktijk niet meer gebruikt. De werkwijze van de gemeente is dat zij (digitaal) een afschrift van de leveringsakte en personalia opvraagt bij de nieuwe erfpachter. De tekst is hierop aangepast. Zie voor de verwijdering van de laatste zin de toelichting bij artikel 4.1.1-4.
4.1.1-**3**.	***Indien het recht van erfpacht verkocht wordt wegens***	4.1.1-**4**.	**Na overdracht of toedeling van het recht van erfpacht of een gedeelte daarvan of van**	**Hoofdelijke aansprakelijkheid**

CONCEPT OKTOBER 2024

	gerechtelijke tenuitvoerlegging of krachtens het beding, vermeld in artikel 1223 van het Burgerlijk Wetboek, wordt ten aanzien van de nieuwe erfpachter de in het vorige lid omschreven verplichting tot betaling beperkt tot de achterstallige bedragen van de canon en is de vorige erfpachter gehouden aan de gemeente te betalen al hetgeen hij haar met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog schuldig is.		**een aandeel in het recht van erfpacht zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaar opeisbaar is geworden.**	Artikel 4.1.1-2 AB 1974 ziet op de reguliere overdracht van het erfpachtrecht aan een koper en bepaalt dat de koper hoofdelijk aansprakelijk is voor al hetgeen de vorige erfpachter uit hoofde van de erfpacht aan de gemeente verschuldigd is. Artikel 4.1.1-3 AB 1974 ziet op een overdracht bij executie door een hypotheekhouder of op basis van een gerechtelijk vonnis. In dat geval is de koper slechts aansprakelijk voor de achterstallige canon en de vorige erfpachter voor al het overige dat hij uit hoofde van de erfpacht is verschuldigd. In artikel 5:92 lid 2 BW is sinds 1992 opgenomen dat de koper en de vorige erfpachter hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de canon die in de voorafgaande vijf jaar opeisbaar is geworden. Van deze bepaling kan niet ten nadele van de koper worden afgeweken. De bepaling is van toepassing op alle overdrachten die na 1992 plaatsvinden. Artikel 4.1.1-2 AB 1974 is in strijd met artikel 5:92 lid 2 en 3 BW, omdat de koper aansprakelijk is voor al hetgeen de vorige erfpachter uit hoofde van de erfpacht verschuldigd was in plaats van (kort samengevat) de canon over de laatste vijf jaar. Het laatste deel van artikel 4.1.1-2 AB 1974 wordt om voormelde reden geschrapt in artikel 4.1.1-3. Artikel 4.1.1-3 AB 1974 is eveneens in strijd met artikel 5:92 lid 2 en 3 BW, omdat de koper aansprakelijk is voor alle achterstallige canon, terwijl artikel 5:92 lid 2 BW dat beperkt tot de canon over de laatste vijf jaar. Artikel 4.1.1-3. wordt daarom aangepast in een algemene regeling die geldt voor alle vormen van overdracht. Daarbij wordt aangesloten bij de wettekst van artikel 5:92 lid 2 BW. Na hernummering wordt dit artikel 4.1.1-4.
Titel 5	Einde van het recht van erfpacht	5	Einde van het recht van erfpacht	

CONCEPT OKTOBER 2024

Afd. 1	Verbod van opzegging door de erfpachter	**5.1**	Verbod van opzegging door de erfpachter	
5.1.1.	*Het is de erfpachter niet toegestaan **van** het recht van erfpacht **afstand te doen of dit recht** op te zeggen.*	5.1.1.	Het is de erfpachter niet toegestaan het recht van erfpacht op te zeggen.	Onder het oude recht had de erfpachter de mogelijkheid om eenzijdig afstand te doen van zijn erfpachtrecht, tenzij deze bevoegdheid in de akte was uitgesloten.[33] Dit laatste is in de AB 1974 het geval. In het nieuw BW is afstand een meerzijdige rechtshandeling geworden. Daardoor is eenzijdige afstand niet meer mogelijk. Om die reden is de zinsnede over het doen van afstand verwijderd uit dit artikel. Artikel 5:87 lid 1 BW staat uitdrukkelijk toe dat de bevoegdheid tot opzegging van het erfpachtrecht wordt uitgesloten. De Utrechtse ring van de KNB heeft expliciet verzocht het opzegverbod te handhaven. Dit sluit ook aan bij de bancaire richtlijn van de NVB.
Afd. 2	Beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang en bepaling van de alsdan toe te kennen schadevergoeding	**5.2**	Beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang en bepaling van de alsdan toe te kennen schadevergoeding	
5.2.1-1.	***Het is de gemeente niet toegestaan het recht van erfpacht op andere wijze te beëindigen dan bij dit artikel en artikel 5.3.1 is bepaald.***		**[VERVALT]**	In artikel 5.2 wordt geregeld dat de gemeente kan opzeggen op grond van het algemeen belang. In artikel 5.3 wordt geregeld dat de gemeente kan opzeggen op grond van wanbetaling of een ernstige mate van tekortschieten. In verband met de leesbaarheid is dit artikel verplaatst van artikel 5.2.1-1 naar artikel 5.4. Het artikel ziet immers niet alleen op opzegging op grond van het algemeen belang (waar artikel 5.2 over gaat).
5.2.1-**2**.	***Bij besluit van de Gemeenteraad** kan het recht van erfpacht te allen tijde **worden beëindigd**, wanneer de gemeente **naar het oordeel van de Gemeenteraad** de beschikking over de in erfpacht uitgegeven **grond** dient te verkrijgen om **bij dit besluit***	5.2.1-**1.**	**De gemeente** kan het recht van erfpacht te allen tijde **opzeggen**, wanneer de gemeente de beschikking over de in erfpacht uitgegeven **Onroerende zaak** dient te verkrijgen om redenen van algemeen belang.	Dit artikel is aangepast n.a.v. de dualisering van het gemeentebestuur. Artikel 5:87 BW bevat een regeling over opzegging van het recht van erfpacht. De gemeente kan in de erfpachtakte het algemeen belang als opzeggingsgrond opnemen. Het recht van erfpacht eindigt dan niet door het besluit van de gemeente om op te zeggen,

[33] GS 5:87 [Opzegging].

CONCEPT OKTOBER 2024

	aan te geven *redenen van algemeen belang.*			maar door de daadwerkelijke opzegging door de gemeente. De tekst van artikel 5.2.1-2. is hierop aangepast.
5.2.1-3.	***Indien aan de Gemeenteraad een voorstel wordt gedaan om te besluiten het recht van erfpacht te doen eindigen volgens het bepaalde bij dit artikel, geven Burgemeester en Wethouders daarvan aan de erfpachter en aan de hypotheekhouder(s) kennis bij deurwaardersexploit. Omtrent een zodanig voorstel neemt de Gemeenteraad geen beslissing, zolang niet tenminste één maand sedert de kennisgeving is verstreken.***		**[VERVALT]**	Gelet op de dualisering van het gemeentebestuur wordt er geen voorstel meer gedaan aan de gemeenteraad. Het college is bevoegd tot beëindiging op grond van het algemeen belang. De AB 1974 voorzien enkel in een mededelingsplicht jegens de hypotheekhouders. Er is geen ruimte voor de hypotheekhouders om bezwaar te maken of iets dergelijks. Om voormelde redenen wordt deze bepaling geschrapt. De hypotheekhouders worden wel overeenkomstig artikel 5.2.1-3. van de beëindiging op de hoogte gesteld.
5.2.1-4.	***Wanneer de Gemeenteraad een besluit neemt, als bedoeld in het tweede lid, stelt hij tevens de dag vast, waarop het recht van erfpacht eindigt en de grond met de opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente moet zijn gesteld. Tussen de dag van het raadsbesluit en de dag, waarop het recht van erfpacht eindigt, moet een tijdsruimte van tenminste zes maanden liggen.***		**[VERVALT]**	Aangezien artikel 5.2.1-3. AB 1974 vervalt, vervalt ook artikel 5.2.1-4. AB 1974
		5.2.1-**2**.	**Opzegging op grond van het algemeen belang vindt plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste één**	Opzegging van het recht van erfpacht op grond van het algemeen belang betreft een opzeggingsgrond als bedoeld in artikel 5:87 lid 3 BW. De opzegging dient plaats te vinden bij deurwaardersexploot

CONCEPT OKTOBER 2024

			jaar. Erfpachter dient de Onroerende zaak bij het einde van het recht van erfpacht ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente te stellen.	en met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste een jaar.[34]
5.2.1-**5**.	*Van een **besluit**, als bedoeld in **het tweede lid**, wordt **eveneens kennis gegeven** aan **de erfpachter en** de hypotheekhouder(s).*	5.2.1-**3**.	Van een **opzegging**, als bedoeld in **artikel 5.2.1-2.**, wordt **kennisgegeven** aan de hypotheekhouder(s).	Het recht van erfpacht eindigt door opzegging (bij deurwaardersexploot) aan de erfpachter. De opzegging heeft de erfpachter daarmee al bereikt, dus daarvan hoeft niet nogmaals kennisgegeven te worden aan de erfpachter. Kennisgeving aan de hypotheekhouders, andere beperkt gerechtigden en beslagleggers is op grond van de wet niet vereist als wordt opgezegd op grond van artikel 5:87 lid 3 BW. De kennisgeving aan de hypotheekhouder blijft gehandhaafd, zodat de hypotheekhouder niet wordt benadeeld ten opzichte van de AB 1974. Het staat de gemeente vrij andere beperkt gerechtigden en/of beslagleggers ook van de opzegging op de hoogte te brengen. Daartoe bestaat op grond van de algemene bepalingen en/of de wet echter geen verplichting.
5.2.1-6.	*Indien het recht van erfpacht **eindigt** volgens het bepaalde **bij** dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers **met verwijzing naar het raadsbesluit en naar de krachtens dit artikel aan de erfpachter gedane kennisgevingen**.*	5.2.1-**4**.	Indien **de gemeente** het recht van erfpacht **opzegt** volgens het bepaalde **in** dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers.	Het recht van erfpacht eindigt door de opzegging en pas op de datum waartegen opzegging plaatsvindt. Dat neemt niet weg dat de gemeente er belang bij kan hebben de opzeggingsbrief in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster, zodat derden daarvan kennis kunnen nemen.
5.2.2-1.	*Indien het recht van erfpacht wordt beëindigd krachtens het bepaalde in **het tweede lid van** artikel **5.2.1. zal de gemeente vergoeden de schade, welke het gevolg is van het eindigen van dit recht**, met dien*	5.2.2-1.	Indien het recht van erfpacht wordt beëindigd krachtens het bepaalde in artikel **5.2.1-1. vindt schadeloosstelling plaats overeenkomstig hetgeen daarover is bepaald in de Omgevingswet**, met dien verstande, dat niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in	Deze regeling blijft in stand omdat deze voordeliger is voor de erfpachter dan de wettelijke regeling in (het later opgestelde) artikel 5:99 BW. Op grond van artikel 5:99 BW heeft de erfpachter ‘slechts’ recht op vergoeding van de waarde van de opstallen en wordt niet aangesloten bij (voorheen de Onteigeningswet, thans) de Omgevingswet zoals in dit artikel 5.2.2-1. wel het geval is. De

[34] Artikel 5:88 BW.

CONCEPT OKTOBER 2024

	verstande, dat niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde vervat in ***de akte van uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht****, is gesticht, noch zal worden vergoed* ***de bedrijfs****schade, geleden ter zake van een* ***bedrijf, dat*** *in strijd met enige bepaling of voorwaarde,* ***vervat in de akte van uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht*** *op* ***de grond*** *of in* ***de daarop gestichte opstallen*** *wordt uitgeoefend.*		strijd met enige bepaling of voorwaarde vervat in de **Erfpachtakte**, is gesticht, noch zal worden vergoed schade, geleden ter zake van een **activiteit**, die in strijd met enige bepaling of voorwaarde, vervat in de **Erfpachtakte** op of in de **Onroerende zaak** wordt uitgeoefend.	formulering van het artikel is aangepast en meer in lijn gebracht met de formulering in de AV 1989, zodat duidelijk is dat bedoeld is aan te sluiten bij de schadeloosstelling zoals opgenomen in de Omgevingswet.
5.2.2-2.	*Indien ten aanzien van de vergoeding, als bedoeld in* ***het eerste lid van dit*** *artikel, tussen partijen geen overeenstemming kan worden verkregen, dan wordt het bedrag van de schadevergoeding vastgesteld door deskundigen.*	5.2.2-2.	Indien **en zodra** ten aanzien van de vergoeding, als bedoeld in artikel **5.2.2-1.**, tussen partijen geen overeenstemming kan worden verkregen, dan wordt het bedrag van de schadevergoeding vastgesteld door deskundigen. **De partij die de deskundigenprocedure wenst te starten, geeft daarvan schriftelijk kennis aan de andere partij.**	
5.2.2-3.	*Bij de bepaling van het bedrag van de schadevergoeding, als bedoeld in* ***het eerste lid van dit*** *artikel, wordt geen rekening gehouden met nieuwbouw, verbouw of herbouw,* ***waarmede*** *is* ***aangevangen****, nadat overeenkomstig het bepaalde in* ***het derde lid van*** *artikel* ***5.2.1 het voornemen ter kennis van de***	5.2.2-3.	Bij de bepaling van het bedrag van de schadevergoeding, als bedoeld in artikel **5.2.2-1.**, wordt geen rekening gehouden met nieuwbouw, verbouw of herbouw, **waarmee** is **gestart**, nadat **de gemeente** overeenkomstig het bepaalde in van artikel **5.2.1-1. tot opzegging van het recht van erfpacht is overgegaan**.	

CONCEPT OKTOBER 2024

	erfpachter is gebracht, dat aan de Gemeenteraad zal worden voorgesteld om een besluit te nemen, als bedoeld in het tweede lid van artikel 5.2.1.			
5.2.2-4.	*De gemeente keert de toegekende c.q. de door deskundigen bepaalde schadevergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van hetgeen hij aan haar met betrekking tot het recht van erfpacht en eventueel uit anderen hoofde nog is verschuldigd.*	5.2.2-4.	De gemeente keert de toegekende c.q. de door deskundigen bepaalde schadevergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van hetgeen hij aan haar met betrekking tot het recht van erfpacht en eventueel uit anderen hoofde nog is verschuldigd.	De zinsnede *'en eventueel uit anderen hoofde'* is expliciet toegevoegd bij de wijziging van de AB 1961/1967 naar de AB 1974. Aangezien het recht van erfpacht voor 1992 is gevestigd is artikel 5:99 BW niet van toepassing. Dit betekent dat de verrekeningsbevoegdheid uit dit artikel 5.2.2-4. toegestaan is als aan de wettelijke vereisten voor verrekening[35] is voldaan. Dat is het geval. Er is ook geen sprake van strijd met het consumentenrecht of van een onredelijk bezwarend beding. Deze bepaling is daarmee toegestaan en blijft ongewijzigd in stand. [36]
5.2.2-5.	*Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard, wordt* ***met*** *afwijking van het bepaalde in* ***het vierde lid van dit*** *artikel het bedrag van de schadevergoeding, na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon en van hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog is verschuldigd, aan hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een door* ***Burgemeester en Wethouders*** *vast te stellen bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat* ***de hypotheekhouder(s)*** *zou toekomen, indien het een verdeling*	5.2.2-5.	Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard **of indien sprake is van andere beperkt gerechtigde(n) of beslagleggers ten aanzien van het recht van erfpacht**, wordt **in** afwijking van het bepaalde in artikel **5.2.2-4.** het bedrag van de schadevergoeding, na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon en van hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog is verschuldigd, aan hypotheekhouder(s), **andere beperkt gerechtigde(n) en beslagleggers** uitgekeerd tot een door **de gemeente** vast te stellen bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat **aan hen** zou toekomen, indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval	Het is het meest zuiver om de uitvoering van de opzegging via de notaris te laten verlopen, omdat het einde van het recht van erfpacht dan administratief goed wordt verwerkt in de openbare registers van het Kadaster, de geldstromen via de notaris lopen en deze (door de zorgvuldige stappen die de notaris moet doorlopen en de diverse recherches die het notariaat moet uitvoeren) ook met meer waarborgen omkleed zijn dan wanneer deze betalingen rechtstreeks door de gemeente worden gedaan. De tekst is hierop aangepast met toevoeging van artikel 5.2.2-6.

[35] Artikel 6:127 BW.
[36] Vgl. Gerechtshof Den Haag 12 maart 2019, ECLI:NL:GHDHA:2019:453.

CONCEPT OKTOBER 2024

	gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het overige bedrag ***der*** *schadevergoeding wordt, nadat op dit bedrag eerst nog in mindering is gebracht hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd, aan de erfpachter uitgekeerd.*		van gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het overige bedrag **van de** schadevergoeding wordt, nadat op dit bedrag eerst nog in mindering is gebracht hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd, aan de erfpachter uitgekeerd.	
		5.2.2-6.	**De uitkering van de schadevergoeding als bedoeld in artikel 5.2.2-4. en 5.2.2-5. vindt plaats via de notaris.**	
5.2.2-6.	***Generlei uitkering aan de erfpachter heeft plaats, zolang niet de grond met de opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld.***		**[VERVALT]**	Dit artikel is in strijd met het retentierecht uit artikel 5:100 BW. Artikel 5:100 BW heeft op grond van het overgangsrecht onmiddellijke werking en is dus ook van toepassing op rechten van erfpacht die voor 1992 zijn gevestigd. Om voormelde reden wordt het artikel geschrapt.
Afd. 3	**Vervallenverklaring door de rechter**	**5.3**	**Opzegging wegens wanbetaling of ernstige mate van tekortschieten**	In het BW bestaat de vervallenverklaring niet meer. Daarvoor is de opzegging in de plaats gekomen. Dit artikel is aangepast aan deze nieuwe wetgeving.
5.3.1-1.	***Indien*** *de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige andere verplichting,* ***hem terzake van het aan hem verleende recht van erfpacht opgelegd,*** *kan de gemeente, onverminderd het in* ***het tweede en derde lid van*** *artikel* ***2.2.*** *bepaalde en onverminderd het recht van de gemeente op de reeds verschuldigde canon,* ***de rechter verzoeken de erfpachter van zijn recht vervallen te verklaren****.*	5.3.1-1.	**Als** de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige andere verplichting, kan de gemeente, onverminderd het in **artikel 2.2-2.en 2.2-3.** bepaalde en onverminderd het recht van de gemeente op de reeds verschuldigde canon, **het recht van erfpacht opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van één maand**.	Met het oog op de leesbaarheid wordt er één zinsnede verwijderd. Dit sluit aan bij de tekst van artikel 5:87 lid 2 BW. Er wordt geen inhoudelijke wijziging beoogd.

CONCEPT OKTOBER 2024

5.3.1-2.	***Alvorens** de gemeente overgaat tot **het doen uitbrengen van de dagvaarding** worden de erfpachter en de **hypotheekhouder(s)** in de gelegenheid gesteld om binnen een **door Burgemeester en Wethouders te bepalen** termijn van tenminste twee en ten hoogste zes maanden alsnog de oorzaak voor de **vervallenverklaring** weg te nemen, **met** vergoeding van de toegebrachte schade, **de** kosten en **interessen**, wanneer daartoe termen aanwezig zijn.*	5.3.1-2.	**Voordat** de gemeente overgaat tot **opzegging** worden de erfpachter **en degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven van het voornemen tot opzegging op de hoogte gesteld en worden zij** in de gelegenheid gesteld om binnen een **door de gemeente te bepalen** termijn van tenminste twee en ten hoogste zes maanden alsnog de oorzaak voor de **opzegging** weg te nemen, **onder gelijktijdige** vergoeding van de toegebrachte schade, kosten**, rente en boeten**, wanneer daartoe termen aanwezig zijn.	'Interessen' was vroeger een veel gebruikte term bij niet nakoming en is het meest vergelijkbaar met rente (opbrengst van een zaak of recht).[37] Dit is aangepast naar huidig taalgebruik. Daarnaast is de tekst aangepast en is toegevoegd dat ook andere beperkt gerechtigden en beslagleggers over (het voornemen tot) de opzegging worden geïnformeerd, alvorens het daadwerkelijke besluit tot opzegging wordt genomen. Zo kunnen zij allemaal de opzegging nog voorkomen door de oorzaak van de opzegging tijdig weg te nemen. Dit is van belang omdat een opzegging van het erfpachtrecht ook leidt tot het einde van bijvoorbeeld een hypotheekrecht of beslag.[38] Omdat de mogelijkheid is opgenomen om de oorzaak van de opzegging weg te nemen en de opzegging daarmee te voorkomen, voldoet deze bepaling op dit punt ook aan de bancaire richtlijnen.
5.3.1-3.	*Indien de oorzaak voor de **vervallenverklaring** niet is weggenomen overeenkomstig het bepaalde in **het voorgaande lid**, **zal de dagvaarding** binnen acht dagen **na het verstrijken van de overeenkomstig het vorige lid van dit artikel bepaalde termijn aan de hypotheekhouder(s) worden betekend.***	5.3.1-3.	Indien de oorzaak voor de **opzegging** niet is weggenomen overeenkomstig het bepaalde in **artikel 5.3.1-2.**, **kan de gemeente overgaan tot opzegging van het recht van erfpacht. De opzegging aan de erfpachter vindt plaats bij exploot en moet** binnen acht dagen **worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven. Indien de gemeente het recht van erfpacht opzegt volgens het bepaalde bij dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers.**	

[37] Artikel 1279 e.v. Oud BW.

[38] Dit is in lijn met het wetgevingsinitiatief uit 2018 wat op voorstel van het notariaat is opgesteld door diverse toonaangevende juridische auteurs en betrekking heeft op een verbeterde regeling van opzegging bij erfpacht. Het betreft geen wetsvoorstel vanuit de wetgever.

CONCEPT OKTOBER 2024

5.3.1-4.	***Mits hij zekerheid stelt voor zijn toekomstige verplichtingen, kan de erfpachter tijdens het geding de vervallenverklaring voorkomen door alsnog zijn verplichtingen na te komen met vergoeding van de toegebrachte schade, de kosten en de interessen.***		**[VERVALT]**	Artikel 5.3.1-4 en 5.3.1-5 AB 1974 komen te vervallen omdat dit niet meer aan de orde is. Voor het wegnemen van de oorzaak en daarmee het voorkomen van de opzegging is in artikel 5.3.1-2. een regeling opgenomen op grond waarvan opzegging kan worden voorkomen.
5.3.1-5.	***Indien de erfpachter gebruik maakt van de hem ingevolge het vorige lid geboden mogelijkheid om alsnog de oorzaak voor de vervallenverklaring weg te nemen dan zal binnen acht dagen, nadat de erfpachter de op grond van het voorgaande lid vereiste zekerheid heeft gesteld hiervan door de gemeente bij deurwaardersexploit mededeling worden gedaan aan de hypotheekhouder(s).***		**[VERVALT]**	Zie toelichting bij artikel 5.3.1-4.
5.3.2-1.	***Indien*** *het recht van erfpacht* ***vervallen is verklaard*** *op de in het vorige artikel bedoelde wijze, mag de erfpachter geen* ***opstallen*** *wegnemen en kan hij van de gemeente geen vergoeding van de waarde daarvan vorderen.*	5.3.2-1.	**Als** het recht van erfpacht **eindigt door opzegging** op de in artikel 5.3.1 bedoelde wijze, mag de erfpachter geen **Opstallen** wegnemen en kan hij van de gemeente geen vergoeding van de waarde daarvan vorderen.	Het oud BW kende alleen een wegneemrecht voor de onverplicht aangebrachte zaken in artikel 772. Hiervan kon in de akte worden afgeweken (artikel 782 oud BW). Dat heeft de gemeente in dit artikel gedaan. Op grond van de huidige wet (artikel 5:99 BW) heeft de erfpachter recht op vergoeding van de opstallen die hij zelf heeft aangebracht of tegen betaling heeft overgenomen. Hiervan kan in het geval van woningen niet worden afgeweken (lid 2 onder a), tenzij de opstallen onverplicht zijn aangebracht en de erfpachter deze mag wegnemen (lid 2 onder d), maar daarvan is in de AB 1974 geen sprake.[39]

[39] Meer over de verhouding tussen de vergoeding op grond van 5:99 en 5:87 lid 2 > GS - Vergoedingsrechten Artikel 5:87 [Opzegging] en F.J. Vonck, *De flexibiliteit van het recht van erfpacht*, Den Haag: Boom juridische uitgevers 2013, p. 275-277 onder 5.4.

CONCEPT OKTOBER 2024

				De verplichting tot vergoeding van de waarde van de opstallen (artikel 5:99 BW) bestond nog niet onder het oud BW (artikel 773 oud BW). Het overgangsrecht (artikel 170) verklaart artikel 5:99 BW niet van toepassing voor erfpachtrechten ontstaan vóór 1 januari 1992. Hier is dus geen wijziging nodig.
5.3.2-2.	*De gemeente is verplicht binnen zes maanden na de dag, waarop **de grond met de opstallen ingevolge het rechterlijk vonnis tot vervallenverklaring** ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente moet zijn gesteld, een openbare verkoping volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke **veilingsvoorwaarden** te doen houden van het recht van erfpacht op de **grond met de opstallen**, welk recht van erfpacht wordt verleend onder de bepalingen en voorwaarden, welke voor het geveilde recht **gelden**.*	5.3.2-2.	De gemeente is verplicht binnen zes maanden na de dag, waarop **het recht van erfpacht eindigt en de Onroerende zaak** ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente moet zijn gesteld, een openbare verkoping **ten overstaan van een bevoegde notaris,** volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke **veilingvoorwaarden** te doen houden van het recht van erfpacht op de **Onroerende zaak**, welk recht van erfpacht wordt verleend onder de bepalingen en voorwaarden, welke voor het geveilde recht **golden**. **De verkoop kan ook onderhands plaatsvinden overeenkomstig artikel 3:268 BW als dit met de erfpachter en hypotheekhouder(s) is overeengekomen.**	Dit artikel is aangepast aan het nieuwe BW en de nieuwe spelling. Daarnaast is ook hier de notaris toegevoegd, omdat veilingen altijd ten overstaan van een notaris moeten plaatsvinden.[40] Hoe de hoogte van de dwingendrechtelijk voorgeschreven vergoeding (5:87 lid 2 BW) moet worden bepaald is niet wettelijk bepaald. In de literatuur wordt betoogd dat mag worden uitgegaan van de executiewaarde.[41] Deze regeling kan daarom gehandhaafd blijven.
5.3.2-2A.	*De in **het vorige lid van dit** artikel genoemde verplichting geldt niet, indien op het tijdstip **van gemeld rechterlijk vonnis aan de Gemeenteraad een voorstel is gedaan om het recht van erfpacht te beëindigen** om redenen van algemeen belang, als bedoeld in **het derde lid van** artikel **5.2.1**.*	5.3.2-2A.	De in artikel **5.3.2-2.** genoemde verplichting geldt niet, indien op het tijdstip **waarop het recht van erfpacht door opzegging eindigt, de gemeente het recht van erfpacht tevens heeft opgezegd** om redenen van het algemeen belang, als bedoeld in artikel **5.2.1-1**.	

[40] Wet ambtelijk toezicht bij openbare verkopingen.

[41] F.J. Vonck, *De flexibiliteit van het recht van erfpacht,* Den Haag: Boom juridische uitgevers 2013, p. 274 en GS aant. 4 Vergoedingsrechten Artikel 5:87 [Opzegging].

CONCEPT OKTOBER 2024

5.3.2-3.	*De prijs, welke voor het recht van erfpacht wordt betaald, wordt aan de erfpachter, wiens recht vervallen is verklaard, uitgekeerd na aftrek van hetgeen hij aan de gemeente met betrekking tot dat recht nog verschuldigd is**, van de* ***te haren laste*** *komende kosten* ***der*** *verkoping* ***en voorts, nadat op het dan overblijvende gedeelte van de opbrengst eerst nog in mindering is gebracht, hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd.***	5.3.2-3.	De prijs, welke voor het recht van erfpacht wordt betaald, wordt aan de erfpachter, wiens recht is geëindigd, uitgekeerd na aftrek van hetgeen hij aan de gemeente met betrekking tot dat recht nog verschuldigd is **en** van de **voor haar rekening** komende kosten **van de** verkoping.	Op grond van artikel 5:87 lid 2 BW is niet toegestaan om vorderingen 'uit anderen hoofde' te verrekenen met de opbrengst. Dit artikel is dwingend recht en heeft onmiddellijke werking (artikel 68 Ow), zodat dit ook op rechten van erfpacht van toepassing is die voor 1992 zijn gevestigd. Het artikel is hierop aangepast. De kosten van de veiling kunnen wel worden verrekend.[42]
5.3.2-4.	*Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard, wordt de opbrengst van de verkoping, als bedoeld in* ***het tweede lid van dit*** *artikel, na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon, van hetgeen de erfpachter met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog aan de gemeente verschuldigd is en van de ten laste van de gemeente komende kosten van de openbare verkoping, aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een* ***door Burgemeester en Wethouders vast te stellen*** *bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat de hypotheekhouder(s) zou*	5.3.2-4.	Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek, **een ander beperkt recht en/of beslag** was bezwaard, wordt de opbrengst van de verkoping, als bedoeld in artikel **5.3.2-2.**, na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon, van hetgeen de erfpachter met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog aan de gemeente verschuldigd is en van de ten laste van de gemeente komende kosten van de openbare verkoping, aan de hypotheekhouder(s)**, andere beperkt gerechtigde(n) en/of beslaglegger(s)** uitgekeerd tot een bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat de hypotheekhouder(s)**, andere beperkt gerechtigde(n) en/of beslagleggers** zou toekomen, indien het een verdeling gold van het bedrag, dat wordt	Zie de toelichting bij artikel 5.3.2-3. met betrekking tot 'uit anderen hoofde'. Dit is ook in dit artikel verwerkt. Het is het meest zuiver om de uitvoering van de opzegging via de notaris te laten verlopen, omdat het einde van het recht van erfpacht dan administratief goed wordt verwerkt in de openbare registers van het Kadaster, de geldstromen via de notaris lopen en deze (door de zorgvuldige stappen die de notaris moet doorlopen en de diverse recherches die het notariaat moet uitvoeren) ook met meer waarborgen omkleed zijn dan wanneer deze betalingen rechtstreeks door de gemeente worden gedaan. De tekst is hierop aangepast met toevoeging van artikel 5.3.2.5.

[42] De rechtsverhouding tussen erfpachter en erfverpachter (R&P nr. VG10), 6.7.4 Waarde erfpachtrecht ex artikel 5:87 lid 2 BW | Navigator en F.J. Vonck, *De flexibiliteit van het recht van erfpacht*, Den Haag: Boom juridische uitgevers 2013, p. 274.

CONCEPT OKTOBER 2024

	toekomen, indien het een verdeling gold van het bedrag, dat wordt verkregen bij een gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het daarna overblijvende gedeelte van de opbrengst wordt aan de erfpachter, wiens recht ***vervallen is verklaard,*** *uitgekeerd* ***nadat eerst nog in mindering is gebracht hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd****.*		verkregen bij een gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het daarna overblijvende gedeelte van de opbrengst wordt aan de erfpachter, wiens recht **is geëindigd,** uitgekeerd.	
5.3.2-5.	***Generlei uitkering aan de erfpachter heeft plaats, zolang niet de grond met de opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld.***		**[VERVALT]**	Dit artikel is in strijd met het retentierecht uit artikel 5:100 BW. Artikel 5:100 BW heeft op grond van het overgangsrecht onmiddellijke werking en is dus ook van toepassing op erfpachtrechten die voor 1992 zijn gevestigd. Om voormelde reden wordt het artikel geschrapt.
		5.3.2-5	**Alle betalingen genoemd in artikel 5.3.2-3. en 5.3.2-4. vinden plaats via de notaris.**	
5.3.2-6.	*Indien bij openbare verkoping geen bod wordt gedaan, of indien wel een bod is gedaan, maar de bieder niet in staat is het geboden bedrag te betalen****, is de gemeente niet tot enige uitkering verplicht.***	5.3.2-6.	Indien bij openbare verkoping geen bod wordt gedaan, of indien wel een bod is gedaan, maar de bieder niet in staat is het geboden bedrag te betalen**, wordt de vergoeding vastgesteld door deskundigen. De partij die de deskundigenprocedure wenst te starten, geeft daarvan schriftelijk kennis aan de andere partij. De deskundigen houden er rekening mee dat op grond van artikel 5.3.2-1. geen vergoeding voor de Opstallen is verschuldigd. De uitkering vindt plaats overeenkomstig artikel 5.3.2-3. tot en met 5.3.2-5.**	Dit artikel is in strijd met de dwingendrechtelijke bepaling van artikel 5:87 lid 2 BW. Op grond van deze bepaling is de gemeente verplicht om de waarde van het recht van erfpacht aan de erfpachter te vergoeden, na aftrek van hetgeen hij uit hoofde van het recht van erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen. Het artikel is hierop aangepast.
5.3.3-1.	***Indien het zesde lid van artikel 5.3.2 toepassing vindt, gaat de***		**[VERVALT]**	Dit artikel kan worden verwijderd. Het niet betalen van een vergoeding op grond van artikel 5.3.2-6. AB 1974 is niet

CONCEPT OKTOBER 2024

	erfpacht eerst teniet door inschrijving in de openbare registers van het in kracht van gewijsde gegane vonnis.			toegestaan. In dat geval wordt de vergoeding door deskundigen vastgesteld en vindt de betaling plaats conform de overige leden. De opzegging zelf kan worden ingeschreven op grond van artikel 5.3.1-3. Bovendien eindigt het recht van erfpacht door de opzegging op de datum waartegen is opgezegd. Daarvoor is geen inschrijving in de openbare registers nodig.
5.3.3-2.	***Binnen 14 dagen na de dag, waarop ingevolge het vorige lid van dit artikel het recht van erfpacht teniet is gegaan, geven Burgemeester en Wethouders hiervan bij deurwaardersexploit kennis aan de erfpachter en aan de hypotheekhouder(s).***		**[VERVALT]**	Zie de toelichting bij artikel 5.3.3-2. AB 1974.
		5.4	**Verbod andere wijzen van beëindiging door gemeente**	
5.2.1-1.	*Het is de gemeente niet toegestaan het recht van erfpacht op andere wijze te beëindigen dan **bij dit artikel en artikel 5.3.1** is bepaald.*	**5.4-1.**	Het is de gemeente niet toegestaan het recht van erfpacht op andere wijze te beëindigen dan **in artikel 5.2.1 (algemeen belang) en 5.3.1 (wanbetaling en ernstige mate van tekortschieten)** is bepaald**, behoudens voor zover in de Erfpachtakte anders** is bepaald**.**	In artikel 5.2 wordt geregeld dat de gemeente kan opzeggen op grond van het algemeen belang. In artikel 5.3 wordt geregeld dat de gemeente kan opzeggen op grond van wanbetaling of een ernstige mate van tekortschieten. In verband met de leesbaarheid is dit artikel verplaatst van artikel 5.2.1-1 AB 1974 naar artikel 5.4. Het artikel ziet immers niet alleen op opzegging op grond van het algemeen belang (waar artikel 5.2 over gaat).
Afd. 4	Ontruiming	**5.5**	Ontruiming	
5.4.1.	*Indien na het eindigen van het **erfpachtsrecht** de **grond en het daarop gestichte** niet vrijwillig **worden** ontruimd, zal de gemeente de ontruiming op kosten van de voormalige erfpachter doen bewerkstelligen door middel van de grosse **van één der akten als bedoeld in het eerste lid van artikel 1.4**.*	**5.5.1.**	Indien na het eindigen van het **recht van erfpacht** de **Onroerende zaak** niet vrijwillig **wordt** ontruimd, zal de gemeente de ontruiming op kosten van de voormalige erfpachter doen bewerkstelligen door middel van de grosse van **de Erfpachtakte, een en ander met inachtneming van een eventueel aan erfpachter toekomend retentierecht en door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten**.	Ontruiming van onroerende zaken vindt plaats door de deurwaarder. Deze bepaling sluit daarbij aan door te spreken over ‘doen bewerkstelligen’. Op grond van deze bepaling kan de gemeente in beginsel zonder voorafgaande gerechtelijke procedure tot ontruiming (door de deurwaarder) overgaan. Uiteraard kan er vervolgens wel discussie met de erfpachter ontstaan over de vraag of hij wel verplicht was om te ontruimen. Het staat de gemeente vrij om, ook al is dit beding in de algemene bepalingen opgenomen, toch eerst een

CONCEPT OKTOBER 2024

				gerechtelijke procedure te voeren voordat zij zelf tot ontruiming overgaat. Sinds de invoering van het BW heeft de erfpachter een retentierecht[43] zolang hij de vergoeding voor de waarde van het erfpachtrecht[44] of de gebouwen, werken en beplantingen[45] nog niet heeft ontvangen. De tekst van het artikel is hierop aangepast.
Titel 6	Hypotheekhouders	6	Hypotheekhouders	
Afd. 1	Positie hypotheekhouder(s)	**6.1**	Positie hypotheekhouder(s)	
6.1.1-1.	*Wanneer het recht van erfpacht met hypotheek is bezwaard, zullen het vierde lid van artikel* ***2.2., het derde lid van artikel 4.1.1., artikel 6.2.1.*** *en de* ***TITELS*** *5 en 7* ***voorzoveel*** *deze op de hypotheekhouder(s) betrekking hebben, slechts van toepassing zijn, indien* ***de hypotheekhouder – onder inlevering van een gewaarmerkt afschrift van het borderel – een verklaring bij Burgemeester en Wethouders heeft ingediend, opgemaakt volgens het bij deze algemene bepalingen behorende formulier B, waarbij de hypotheekhouder te kennen geeft van de in deze bepalingen ten behoeve van de hypotheekhouders opgenomen voorschriften gebruik te maken en***	6.1.1	Wanneer het recht van erfpacht met hypotheek is bezwaard, zullen artikel **2.2-5., artikel 2.3-4.** en **artikel 5.2 en 5.3 voor zover** deze op de hypotheekhouder(s) betrekking hebben, slechts van toepassing zijn, indien **van dit hypotheekrecht blijkt uit de openbare registers. Kennisgevingen,** ingevolge **voormelde** voorschriften**, vinden plaats** aan de werkelijke woonplaats of aan de bij de inschrijving **van de** hypotheek gekozen woonplaats, ter keuze van de gemeente.	Deze voorwaarden gelden op grond van de AB 1974 alleen voor hypotheekhouders die zich op de in artikel 6.1.1-1. AB 1974 gemelde wijze bij de gemeente bekend hebben gemaakt. In de praktijk stelt de gemeente geen prijs op voormelde bekendmaking via het formulier B en heeft zij dit ook naar hypotheekhouders gecommuniceerd. De gemeente handelt jegens alle hypotheekhouders die met betrekking tot het erfpachtrecht in de openbare registers van het Kadaster staan ingeschreven overeenkomstig de op de hypotheekhouders betrekking hebbende voorwaarden. De tekst is hierop aangepast. Artikel 6.2.1 AB 1974 vervalt, daarom vervalt ook deze verwijzing.

[43] Artikel 5:100 BW.
[44] Artikel 5:87 lid 2 BW.
[45] Artikel 5:99 BW.

CONCEPT OKTOBER 2024

	***er in toe te stemmen dat kennisgevingen**, ingevolge **die** voorschriften **aan hem te doen**, **geschieden** aan de werkelijke woonplaats of aan de bij de inschrijving **der** hypotheek gekozen woonplaats, ter keuze van de gemeente.*			
6.1.1-2.	***Het inleveren van de bedoelde verklaring kan alleen blijken uit een door Burgemeester en Wethouders afgegeven bewijsstuk.***		**[VERVALT]**	Zie de toelichting bij artikel 6.1.1-1. Dit lid wordt daarom verwijderd.
6.1.1-3.	***De hypotheekhouder, die aan het in het eerste lid van dit artikel bepaalde gevolg geeft, is verplicht aan Burgemeester en Wethouders kennis te geven van het tenietgaan of van de doorhaling der hypothecaire inschrijving.***		**[VERVALT]**	Zie de toelichting bij artikel 6.1.1-1. Omdat de bank de vestiging van de hypotheek niet meer hoeft te melden, zou het vreemd zijn als ze de doorhaling of het tenietgaan hiervan wel zou moeten melden. Het artikel is daarom verwijderd.
Afd. 2	**Bescherming hypotheekhouder(s)**			
6.2.1	***De gemeente zal zonder toestemming van de hypotheekhouder(s) niet medewerken tot uitdrukkelijke opheffing van het recht van erfpacht met wederzijds goedvinden, noch, de grond aan de erfpachter overdragen noch het recht van erfpacht verkrijgen***		**[VERVALT]**	De hypotheekhouder wordt in het huidige recht beschermd door artikel 3:81 lid 3 BW. Als het recht van erfpacht tenietgaat door afstand of vermenging werkt dit niet ten nadele van de hypotheekhouder. De hypotheekhouder kan het hypotheekrecht uitoefenen alsof het recht van erfpacht nog steeds bestaat. Bovendien heeft de hypotheekhouder van rechtswege een pandrecht op de vergoeding die voor het recht van erfpacht in de plaats komt.[46]

[46] Artikel 3:229 BW. Zie ook P.A. Stein, GS Vermogensrecht, artikel 229 Boek 3 BW, aantekening 3.2.3.1; Van Mierlo & Krzeminski, Asser/Van Mierlo & Krzeminski 3-VI 2020/58.

CONCEPT OKTOBER 2024

	anders dan bij onteigening ten algemenen nutte.			Als de erfpachter het recht van erfpacht overdraagt aan de gemeente, zal de erfpachter vrij van hypotheken aan de gemeente moeten leveren. De vordering van de hypotheekhouder is dan voldaan, zodat de hypotheekhouder geen belang heeft bij het behoud van deze bepaling. Gelet op het voorgaande is deze bepaling overbodig geworden en verwijderd.
Titel 7	**Wijziging van de canon en van de bepalingen, waartegen respectievelijk waaronder een perceel is uitgegeven**		**[VERVALT]**	Zie de opmerking hieronder bij Titel 7.1 AB 1974. De bevoegdheid voor zowel de gemeente als de erfpachter om de (algemene) bepalingen van het erfpachtrecht te wijzigen dan wel een verzoek hiertoe in te dienen komt te vervallen. Titel 7 AB 1974 komt daarom in zijn geheel te vervallen.
Afd. 1	**Wijziging van de canon**		**[VERVALT]**	De hoofdregel is dat de canon niet meer 10-jaarlijks zal worden herzien, maar alleen jaarlijks zal worden geïndexeerd. Van deze hoofdregel wordt afgeweken in het geval het gebruik van de Grond wijzigt en/of (het gebruik van) de Opstallen wijzigt dan wel een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of van een splitsing in appartementsrechten. In dat geval kan de gemeente de op dat moment geldende canon wel wijzigen. De regels die hierbij gelden zijn ondergebracht in artikel 2.3, zodat alle bepalingen met betrekking tot de canon in hetzelfde artikel staan opgenomen (artikel 2). Titel 7.1 AB 1974 kan daarom vervallen.
7.1.1-1.	***Burgemeester en Wethouders zullen in het tiende, twintigste, dertigste en/of veertigste jaar van het lopende erfpachtstijdvak de canon, welke zal gelden voor de volgende tien-jarige periode, bepalen op het dan gebruikelijke percentage als bedoeld in het eerste lid van artikel 2.1., verminderd met de helft van het***		**[VERVALT]**	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.

CONCEPT OKTOBER 2024

	percentage, waarmee over het laatste kalenderjaar de kosten van gezinsconsumptie zijn gestegen, echter minimaal 5% van de dan geldende werkelijke grondwaarde dan wel, als dit hoger uitkomt, op het dan gebruikelijke percentage als bedoeld in het eerste lid van artikel 2.1. van de werkelijke grondwaarde bij uitgifte, met dien verstande, dat de canon nimmer op een lager bedrag zal worden gesteld dan op het bedrag, waarop de canon bij uitgifte is vastgesteld en dat de canon telkenmale niet hoger zal worden vastgesteld dan op tweemaal het bedrag van de laatstelijk geldende canon.			
7.1.1-1A.	***Onverminderd het bepaalde in het voorgaande lid van dit artikel geldt, zolang er een wettelijke beheersing van de huurprijzen voor woningen van kracht is, voor de berekening van de herziening van de canon voor in erfpacht uitgegeven gronden, welke uitsluitend bestemd zijn voor de oprichting en/of instandhouding van woningen, dat, wanneer de grondwaarde met een hoger percentage is gestegen dan het totale percentage van de wettelijk toegestane huurverhogingen voor het op de grond gebouwde in de***		**[VERVALT]**	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.

CONCEPT OKTOBER 2024

	aan het in het vorige lid van dit artikel bedoelde jaar voorafgaande tienjarige periode, de canonverhoging wordt beperkt tot laatstbedoeld percentage; bij stijging van de grondwaarde en gelijkblijven of dalen van de huurprijs in genoemde tienjarige periode blijft de canon gehandhaafd op het bedrag, dat geldt voor de voorafgaande tien-jarige periode.			
7.1.1-2.	***Tenminste zes maanden vóór de aanvang van elke tien-jarige periode moet van het voornemen tot herziening, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel bij aangetekende brief kennis worden gegeven aan de erfpachter.***		**[VERVALT]**	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
7.1.1-2A.	***Is een kennisgeving, als bedoeld in het vorige lid van dit artikel, niet tijdig gedaan, dan blijft de tot dusver geldende canon ook voor de nieuwe tienjarige periode van een erfpachtstijdvak van kracht tot de eerstvolgende maand januari of juli, als bedoeld in het eerste lid van artikel 2.2, is verschenen, nadat, te rekenen vanaf het tijdstip, waarop de kennisgeving alsnog is uitgebracht, één jaar is verstreken. Het feit, dat de hier bedoelde kennisgeving niet tijdig is gedaan, brengt in de***		**[VERVALT]**	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.

CONCEPT OKTOBER 2024

	aanvangsdatum van de nieuwe tien-jarige periode geen wijziging.			
7.1.1-3.	***Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de nieuwe grondwaarde, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, dan geeft hij binnen twee maanden na ontvangst van de desbetreffende beslissing van Burgemeester en Wethouders hiervan kennis aan dit College bij aangetekende brief.***		**[VERVALT]**	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
7.1.1-4.	***Na ontvangst van de kennisgeving van de erfpachter, bedoeld in het voorgaande lid zal de nieuwe grondwaarde, met inachtneming van het bepaalde in het eerste lid casu quo lid 1A van dit artikel worden vastgesteld door deskundigen.***		**[VERVALT]**	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
7.1.1-5.	***Het bedrag van de herziene canon wordt naar boven afgerond op hele guldens en zo spoedig mogelijk bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de erfpachter en de hypotheekhouder(s).***		**[VERVALT]**	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
7.1.1-6.	***De nieuwe canon is voor de eerste maal verschuldigd bij de aanvang van een tienjarige periode, tenzij de herziening heeft plaatsgevonden op grond van de omstandigheden als omschreven in artikel 7.1.2., eerste lid, in welke gevallen de gewijzigde canon zal gelden vanaf het tijdstip, waarop***		**[VERVALT]**	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.

CONCEPT OKTOBER 2024

	de gewijzigde erfpachtsbepalingen en -voorwaarden in werking zijn getreden.			
7.1.2-1.	***Onverminderd het bepaalde in het eerste lid en in lid 1A van het vorige artikel kan herziening van de canon, op basis van de werkelijke waarde van de grond, ook plaatsvinden in de volgende gevallen:***		**[VERVALT]**	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
a.	***indien tegen het einde van een volledig erfpachtstijdvak herziening van de canon plaatsvindt, welke gewijzigde canon zal gelden voor de eerste tien jaren van een nieuw erfpachtstiidvak;***		**[VERVALT]**	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
b.	***wanneer de erfpachter heeft verzocht om een wijziging overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.2.3;***		**[VERVALT]**	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
c.	***indien een met toestemming van Burgemeester en Wethouders veranderd gebruik van de grond en of de opstallen naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, daartoe aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum van de verandering in het gebruik.***		**[VERVALT]**	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
7.1.2-2.	***Wanneer de canon op grond van één van de in het vorige lid vermelde omstandigheden wordt herzien, gelden de in het eerste lid en in lid 1A van het vorige artikel***		**[VERVALT]**	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974 .

CONCEPT OKTOBER 2024

	aangegeven begrenzingen van de herziening van de canon niet en kan tevens, het percentage van de canon worden aangepast.			
7.1.2-3.	***Onverminderd het bepaalde in het vorige lid van dit artikel zijn de leden 3 en 4 van artikel 7.1.1. op de herziening als bedoeld sub a in het eerste lid van dit artikel van overeenkomstige toepassing; lid 5 van artikel 7.1.1. is van gelijke toepassing op al de herzieningen als bedoeld in het eerste lid van dit artikel.***		**[VERVALT]**	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
Afd. 2	**Wijziging Algemene bepalingen en/of bijzondere voorwaarden**		**[VERVALT]**	Door erfpachters en belangenbehartigers is aangedrongen op een voorspelbare en transparante set van algemene voorwaarden. De gemeente heeft (onder meer om die reden) besloten afstand te doen van haar recht om de algemene en bijzondere erfpachtvoorwaarden in de toekomst te wijzigen. Als gevolg hiervan komt artikel 7.2 AB 1974 te vervallen.
7.2.1-1.	***Indien en voorzover de Gemeenteraad besluit tot wijziging van deze algemene bepalingen treden deze gewijzigde algemene bepalingen, onverminderd hetgeen in artikel 7.1.2. is gesteld, telkenmale in werking op de dag, waarop een nieuw erfpachtstijdvak na zulk een Raadsbesluit aanvangt.***		**[VERVALT]**	
7.2.1-2.	***Aan een uitgifte in erfpacht zonder bijzondere voorwaarden kunnen dergelijke voorwaarden alsnog worden verbonden en voor het***		**[VERVALT]**	

CONCEPT OKTOBER 2024

	geval dat wel bijzondere voorwaarden gelden kunnen deze worden gewijzigd. Deze alsnog gestelde of gewijzigde bijzondere voorwaarden treden in werking op de dag, als bedoeld in het vorige lid van dit artikel.			
7.2.1-3.	***Tenminste twee jaren vóór afloop van een volledig erfpachtstijdvak, wordt de erfpachter en de hypotheekhouder(s) op het recht van erfpacht bij aangetekende brief kennis gegeven van de wijzigingen, als in het eerste en tweede lid van dit artikel bedoeld, welke gedurende het volgende erfpachtstijdvak van kracht zullen zijn.***		**[VERVALT]**	
7.2.1-4.	***Is een kennisgeving, als bedoeld in het vorige lid van dit artikel, niet tijdig gedaan of is een raadsbesluit genomen in de laatste twee jaren van het lopende erfpachtstijdvak dan blijven de tot dusverre geldende bepalingen en voorwaarden voor het nieuwe erfpachtstijdvak van kracht tot twee jaren zijn verstreken, te rekenen vanaf het tijdstip waarop de kennisgeving alsnog is uitgebracht. Het feit, dat de hier bedoelde kennisgeving niet tijdig is gedaan, brengt in de***		**[VERVALT]**	

CONCEPT OKTOBER 2024

	aanvangsdatum van de nieuwe tien-jarige periode geen wijziging.			
7.2.1-5.	***Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de voorgestelde wijziging van de algemene bepalingen en/of bijzondere voorwaarden, als bedoeld in het eerste en tweede lid van dit artikel zijn de leden drie en vier van artikel 7.1.1. van overeenkomstige toepassing.***		**[VERVALT]**	
7.2.2-1.	***In afwijking van het bepaalde in het vorige artikel kunnen overeenkomstig het eerste lid van dat artikel gewijzigde bepalingen op een eerder tijdstip dan in dat lid is voorzien van toepassing worden verklaard, indien:***		**[VERVALT]**	
a.	***de erfpachter heeft verzocht om een wijziging overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.2.3;***		**[VERVALT]**	
b.	***indien een - met toestemming van Burgemeester en Wethouders - veranderd gebruik van de grond en de opstallen, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, daartoe aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum waarop het gebruik is veranderd.***		**[VERVALT]**	
7.2.2-2.	***Indien het vorige lid van dit artikel toepassing vindt, kunnen tegelijkertijd ook in het aldaar genoemde geval sub b. de***		**[VERVALT]**	

CONCEPT OKTOBER 2024

	bijzondere voorwaarden worden gewijzigd.			
7.2.3-1.	***De erfpachter kan, nadat drie jaren van enig erfpachtstijdvak zijn verstreken, doch uiterlijk twee jaren vóór het verstrijken daarvan om een tussentijdse wijziging verzoeken van de canon en/of van in de erfpachtsakte gestelde bepalingen en voorwaarden. Hij richt daartoe een met redenen omkleed verzoekschrift tot Burgemeester en Wethouders, onder overlegging van een schriftelijk bewijs van instemming van de hypotheekhouder(s).***		**[VERVALT][47]**	
7.2.3-2.	***Binnen zes maanden nadat een verzoekschrift, als bedoeld in het voorgaande lid, is ingekomen berichten Burgemeester en Wethouders de erfpachter en hypotheekhouder(s), welk voorstel zij voornemens zijn terzake bij de Gemeenteraad aanhangig te maken. Indien dat voorstel strekt tot gehele of gedeeltelijke inwilliging van het verzoek tot wijziging, doen Burgemeester en Wethouders daarbij mededeling van het tijdstip, waarop het nieuwe erfpachtstijdvak een aanvang neemt, van het bedrag, dat zij met***		**[VERVALT]**	

CONCEPT OKTOBER 2024

	toepassing van het eerste lid van artikel 7. 1 .2. per jaar als canon zullen voorstellen voor de eerste tien jaren van gemeld erfpachtstijdvak en van de voorgestelde wijziging van bepalingen en/of bijzondere voorwaarden.			
7.2.3-3.	***Indien de erfpachter niet binnen zes maanden na ontvangst van het in het voorgaande lid bedoelde bericht in een aan Burgemeester en Wethouders gericht schrijven verklaart, zich met het door Burgemeester en Wethouders bij de Gemeenteraad in te dienen voorstel te kunnen verenigen, wordt zijn verzoek geacht te zijn vervallen.***		**[VERVALT]**	
7.2.3-4.	***Een Raadsbesluit tot wijziging van enige in de erfpachtsakte gestelde bepaling of voorwaarde, tot stand gekomen ingevolge het in deze afdeling bepaalde, wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter en hypotheekhouder(s). Evenzo wordt, op zo kort mogelijke termijn, ter kennis van de hier bedoelde beperkt zakelijk gerechtigden gebracht het feit, dat het verzoek van de erfpachter ingevolge het derde lid van artikel***		**[VERVALT]**	

CONCEPT OKTOBER 2024

	7.2.3 geacht wordt te zijn vervallen.			
Titel 8	Slotbepalingen	**7**	Slotbepalingen	
Afd. 1	Samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de Gemeente	**7.1**	Samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de Gemeente	
8.1.	***Voorzover*** *in deze algemene bepalingen aan de gemeente enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de gemeente alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar ten dienste staan of toekomen aan te wenden of in te stellen,* ***voorzover*** *deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk beperkt of uitgesloten is.*	**7.1.1**	**Voor zover** in deze algemene bepalingen **of in de bijzondere voorwaarden** aan de gemeente enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de gemeente alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar ten dienste staan of toekomen op grond van de wet aan te wenden of in te stellen, **voor zover** deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk beperkt of uitgesloten is.	Deze bepaling is nog actueel en behoeft geen aanpassing, alleen een kleine verduidelijking.
Afd. 2	Termijnen **voor inlevering van stukken**	**7.2**	Termijnen **en vormvoorschriften**	
8.2.	***Burgemeester en Wethouders kunnen*** *verlenging van de in deze algemene bepalingen gestelde termijnen* ***voor het inleveren van stukken*** *en afwijking van de bij deze bepalingen* ***behorende formulieren*** *toestaan.*	**7.2.1**	**De gemeente kan** verlenging van de in deze algemene bepalingen gestelde termijnen en afwijking van de bij deze bepalingen **voorgeschreven vormvoorschriften**, toestaan.	Formulier A en B worden niet (meer) gebruikt of gevraagd door de gemeente, zie toelichting bij de artikelen 4.1.1-1. en 6.1.1-1. De tekst is hierop aangepast.
Afd. 3	Aanhaling van deze Algemene bepalingen	**7.3**	Aanhaling van deze Algemene bepalingen	
8.3.	*Deze bepalingen kunnen worden aangehaald* ***onder de titel van*** *"Algemene* ***bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht*** *1974".*	**7.3.1**	Deze bepalingen kunnen worden aangehaald **als** "Algemene **Bepalingen** 1974**, herziene versie (2025)**".	
	Bijlage I en II		**[VERVALLEN]**	

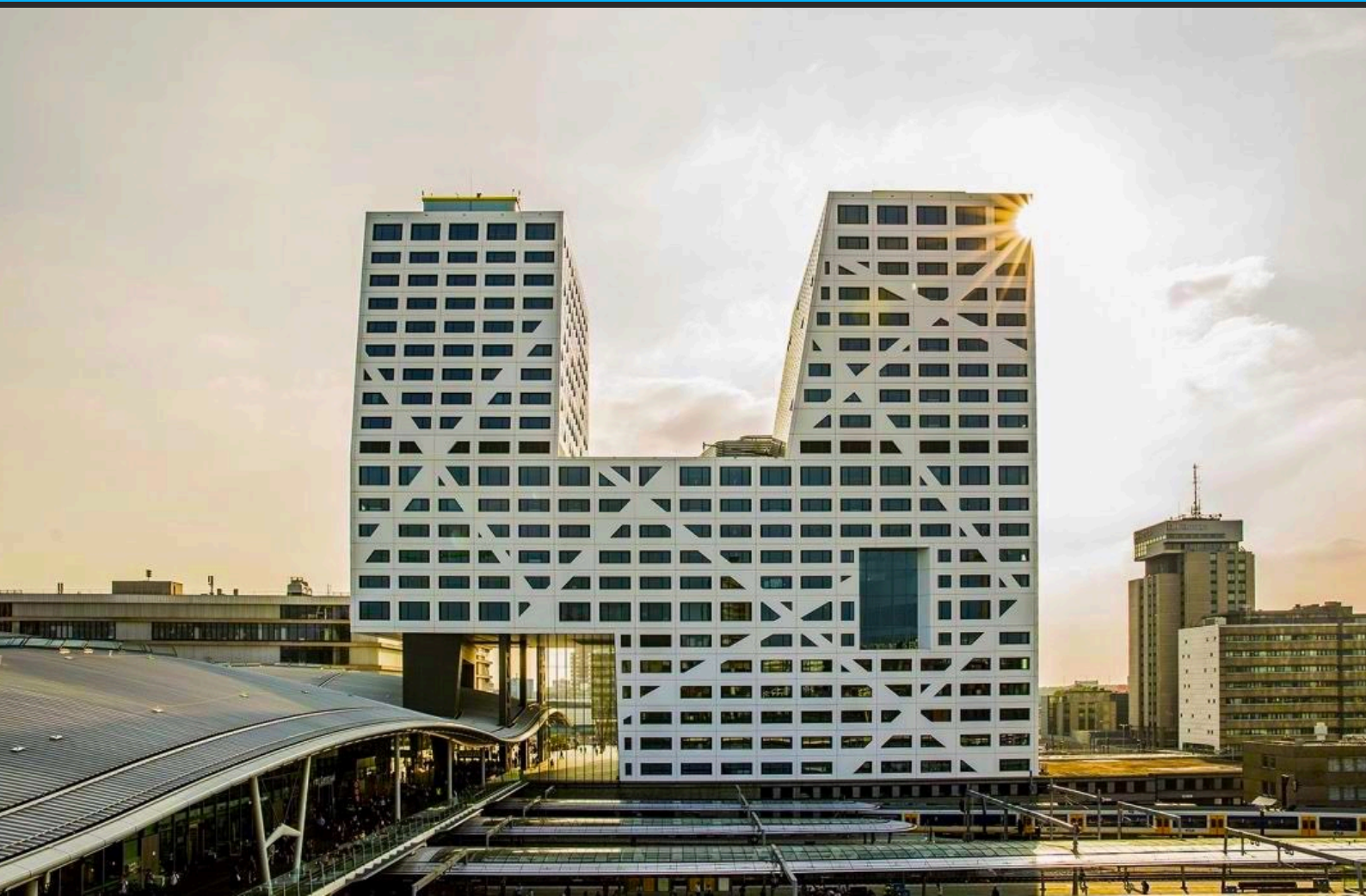
CONCEPT OKTOBER 2024

CONCEPT OKTOBER 2024

STEENHUIJS
Grondzaken

Notitie erfpacht Utrecht

22 mei 2023



Projectnummer:	P102394
Datum:	22 mei 2023

Opdrachtgever:	Gemeente Utrecht Stadsplateau 1 3521 AZ Utrecht

Uitgevoerd door:	Steenhuijs Grondzaken BV Parijsboulevard 209 3541 CS Utrecht +31850020070 mail@steenhuijs.com www.steenhuijs.com

Inhoudsopgave:

Managementsamenvatting **4**

1. Inleiding **5**

1.1 Vraagstelling 5

1.2 Uitvoering 6

1.3 Specifiek overeengekomen werkzaamheden 6

1.4 Ontvangen stukken 6

1.5 De kerngegevens Algemene Bepalingen 1974 7

1.6 Vooraf 8

2. Advies bij gelijkblijvende systematiek **9**

2.1 Minimum canonpercentage 9

2.2 Canonpercentage 11

2.3 Indexering canon 14

2.4 Grondslag grondwaarde 15

2.5 Definities 15

2.6 Taxatierichtlijn 16

3 Advies bij wijziging van voorwaarden **18**

3.1 Marktconform canonpercentage 18

3.2 Grondslag 19

3.3 Herzieningsinterval 19

3.4 Indexatie canon 20

3.5 Depreciatie 20

3.6 Einde erfpachttijdvak 21

3.7 Betalingsinterval 21

3.8 Driedeskundigenprocedure 22

Bijlagen:

1. Uitvraag deskundigen advies financiële aspecten erfpacht
2. Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974
3. Bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten vanaf 1-1-2013

Managementsamenvatting

De gemeente Utrecht heeft aan Steenhuijs Grondzaken BV advies gevraagd, over de financiële aspecten van erfpacht in het kader van de herziening van de Algemene Bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974.

In de huidige Algemene Bepalingen is een minimum canonpercentage van 5% opgenomen.
Als de gemeente Utrecht overweegt het minimumpercentage te herzien, adviseren we een canonpercentage van minimaal 2,5%.

Het advies is het canonpercentage bij het opstellen van nieuwe Algemene Bepalingen te baseren op (een te taxeren) marktconform netto aanvangsrendement met een minimum van een door de gemeente Utrecht vast te stellen vermogenskostenvoet (hiervoor dient een beleidsstandpunt te worden ingenomen). De herzieningsinterval van 10 jaren is een werkbare termijn voor actualisatie van de canon naar een marktconforme vergoeding. In deze 10-jaarsperiode wordt geadviseerd te werken met een indexatie, te kiezen uit CPI, dan wel de gemiddelde huurprijswijziging in Nederland gepubliceerd door het CBS (voor grond in erfpacht uitgegeven voor woondoeleinden).
Voor zover dit nog niet het geval was, wordt geadviseerd de grondslag voor de canonbepaling vanuit het (bijzonder) uitgangspunt fysiek en juridisch bouwrijpe grond te benaderen. Dit geeft de kwaliteit weer waarin de grond aan de erfpachter ter beschikking is gesteld. Duidelijk gestelde bestemming definities zorgen ervoor dat de grondwaarde geen andere waarde vertegenwoordigt dan waarvoor de grond feitelijk in gebruik is.

Geadviseerd wordt bij het vaststellen van de herziene Algemene Bepalingen de definities te actualiseren, taxatierichtlijnen voor deskundigen te introduceren en te toetsen aan de Bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten.

1. Inleiding

In de gemeente Utrecht komt op veel plaatsen erfpacht voor. Sinds 1974 hanteert de gemeente erfpacht als vast beleid. Uitgangspunt in 1974 was dat door middel van erfpacht de grondwaardestijging ten goede zou komen aan de gemeenschap. Hiertoe wordt de grondwaarde zoals gedefinieerd in de AB 1974 iedere 10 jaar aangepast aan de actuele marktwaarde van de grond.

De Algemene Bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (hierna: AB 1974) gaan uit van voortdurende erfpacht met tijdvakken van 50 jaar. Bij deze AB 1974 is meestal sprake van een jaarlijkse canonverplichting (te betalen in halfjaarlijkse termijnen) die om de tien jaar wordt herzien. Voor het eerste tijdvak van 50 jaar zijn de (financiële) voorwaarden vastgelegd en het einde van dit tijdvak nadert. In de huidige AB 1974 is bepaald dat na verloop van het eerste tijdvak de algemene voorwaarden gewijzigd kunnen worden.

Volgens opgaaf zijn op dit moment ongeveer 300 erfpachtcontracten van kracht waarop de AB 1974 van toepassing zijn. Ruim 200 daarvan zien op een woonbestemming. Het zijn er veel meer geweest. De afname heeft te maken met de conversieregelingen waarvan gebruik gemaakt werd.

1.1 Vraagstelling

Aan Steenhuijs Grondzaken zijn door de gemeente Utrecht de volgende vragen voorgelegd:

1. Stel dat de Gemeente Utrecht besluit om de huidige systematiek van canonherziening in het tweede erfpachttijdvak te handhaven, wat is dan uw advies ten aanzien van de wijze waarop de daarbij te hanteren parameters (canonpercentage, CPI-alle huishoudens, minimale canonpercentage, grondslag/grondwaarde), mede in het licht van de van toepassing zijnde restricties bij de canonherziening, moeten worden vastgesteld?
2. Stel dat de Gemeente Utrecht besluit om de canon in het tweede erfpachttijdvak op een andere wijze vast te stellen, op welke wijze (en waarom) dient de vaststelling van de canon naar uw mening dan plaats te vinden?
3. Wat is naar uw mening een marktconforme wijze voor de vaststelling van het canonpercentage?
4. Wat is uw mening met betrekking tot het hanteren van een minimum canonpercentage en hoe zou de ondergrens voor het canonpercentage dan vastgesteld moeten worden?
5. Wat is naar uw mening de juiste grondslag waarop het canonpercentage toegepast dient te worden? Hoe zou deze grondslag vastgesteld moeten worden?
6. Wat is uw advies met betrekking tot herziening en/of indexatie van de canon?

De uitvraag deskundigenadvies financiële aspecten erfpacht is als bijlage aan dit advies toegevoegd.

1.2 Uitvoering

Deze adviesopdracht is aangenomen door STEENHUIJS Grondzaken, gevestigd te 3541 CS Utrecht, Parijsboulevard 209 en ingeschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 54065852.

Namens STEENHUIJS Grondzaken BV is deze opdracht uitgevoerd door:

De heer ing. Bart N.J. Huijts MBA MRE MRICS RT, register taxateur van onroerende zaken, onder andere ingeschreven bij het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in de Kamer Bedrijfsmatig Vastgoed - Grootzakelijk Vastgoed onder registratienummer RT301591361, tevens lid van en Registered Valuer bij de Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS), lidnummer 1273721

en

De heer Arjen Roos RT, registertaxateur van onroerende zaken, ingeschreven in het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) te Rotterdam in de Kamers Bedrijfsmatig Vastgoed en Wonen onder nummer RT 664919440. Lid van de Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen (NVM U.A.), vakgroep Business en Wonen. Ingeschreven in het Landelijk Register van Gerechtelijke Deskundigen (LRGD), onder nummer D0311.

1.3 Specifiek overeengekomen werkzaamheden

Dit advies betreft consultancywerkzaamheden en is nadrukkelijk geen taxatie in de zin van de reglementen van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT). Met dit product kan een geregistreerde taxateur opdracht krijgen om advies uit te brengen waarvoor de specifieke deskundigheid van de geregistreerde taxateur vereist is en/of een schriftelijke opinie omvat van de waarde van een onroerende zaak. Dergelijke adviezen worden in de regel uitgebracht in een opdrachtgever-/opdrachtnemer-relatie, waarbij niet direct sprake is van derdenwerking dan wel maatschappelijk vertrouwen. Het advies betreft geen professionele taxatiedienst (PTD) in de zin van de Algemene gedrags- en beroepsregels en/of de geldende praktijkhandreikingen van het NRVT en mag niet gebruikt worden ten behoeve van jaarverslaglegging en kredietverlening.

1.4 Ontvangen stukken

Ondergetekenden hebben de navolgende stukken en informatie van de gemeente Utrecht ontvangen ten behoeve van de uitvoering van de aan hen gegeven opdracht:

- Document 'Uitvraag deskundigen advies financiële aspecten erfpacht' d.d. 26 april 2022;
- Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (Raadsbesluit van 15 augustus 1974);
- Kennisgeving canonherziening Flieruilensteeg 3-5 te Utrecht, als voorbeeld canonherziening van een woning;
- Kennisgeving canonherziening Hondsrug winkelcentrum Lunetten, als voorbeeld canonherziening van bedrijfsmatig vastgoed.

1.5 De kerngegevens Algemene Bepalingen 1974

Voor een goed begrip van dit advies volgt hierna eerst een beschrijving van de kerngegevens van de AB 1974.

1.5.1 Het uit te geven recht van erfpacht is voortdurend en kent tijdvakken van telkens 50 jaar.

1.5.2 De jaarlijkse canon, te betalen in halfjaarlijkse termijnen, wordt uitgedrukt als een percentage van de werkelijke grondwaarde. De werkelijke grondwaarde is gedefinieerd in de AB 1974 als: 'de prijs, die de eigenaar met tact, geduld en goed koopmanschap voor zijn goed zou kunnen bedingen.' De kwaliteit waarin 'zijn goed' moet worden gedefinieerd (bebouwd of onbebouwd, volle eigendom of belast met erfpacht) is niet nader omschreven.

1.5.3 Elke 10 jaar kan de grondwaarde en canon worden aangepast aan de actualiteit.

1.5.4 Het canonpercentage dient volgens de AB 1974 worden vastgesteld op basis van 'het dan gebruikelijke canonpercentage' met enkele aanvullende voorwaarden. In de praktijk wordt het percentage door de gemeente de afgelopen jaren bepaald aan de hand van het percentage dat door de Bank voor Nederlandsche Gemeenten N.V. (BNG) op de peildatum wordt gehanteerd voor 25-jarige leningen (met gelijke aflossingen), met een renteaanpassing om de 10 jaar (bron: uitvraag).

1.5.5 Het canonpercentage is volgens de AB 1974 minimaal 5% in het eerste tijdvak.

1.5.6 Voor de bestemming wonen geldt bij canonherziening dat de nieuwe canon nooit minder bedraagt dan de vastgestelde canon bij vestiging van het erfpachtrecht en dat de canon nooit meer bedraagt dan tweemaal het bedrag van de laatst geldende canon. Afsluitend mag de canon niet meer bedragen dan de huidige canon verhoogd met (het percentage van) de totale, gecumuleerde gemiddelde[1] huurverhoging van woningen in de tien jaar voorafgaand aan de herziening.

1.5.7 Voor de bestemming niet-woningen geldt dat de canon nooit minder bedraagt dan de vastgestelde canon bij vestiging van het erfpachtrecht en dat de canon nooit meer bedraagt dan tweemaal het bedrag van de laatst geldende canon.

1.5.8 Bij canonherziening einde tijdvak gelden bovenstaande begrenzingen niet.

1.5.9 Behoudens een jaarlijkse administratieve bijdrage van afgerond € 7,50 is vooruitbetaling van de canon voor 10 jaar mogelijk op basis van een netto contante waardeberekening (de parameters van die berekening worden in de AB 1974 niet benoemd).

[1] Volgens Raadsbesluit van 7 december 2000 met kenmerk OGU 00.113891/00.122210 BGS

1.5.10 De erfpachter heeft een onderhoudsplicht en herbouwplicht bij vernietiging van de opstallen. Daarnaast mag hij de opstallen niet langer dan één jaar ongebruikt laten.

1.5.11 De erfpachter heeft bij vervreemding en splitsing toestemming nodig van de gemeente.

1.5.12 Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de nieuwe grondwaarde waarop de herziene canon is gebaseerd wordt deze vastgesteld door deskundigen.

1.5.13 Volgens de AB 1974 kan de gemeente besluiten tot wijziging van de algemene bepalingen. De gewijzigde algemene bepalingen treden in werking op de dag waarop een nieuw erfpachttijdvak aanvangt. De erfpachters en hypotheekhouders moeten ten minste twee jaar vóór afloop van een erfpachttijdvak bij aangetekend schrijven in kennis worden gesteld van de wijzigingen. De gemeente kan ook later vaststellen, maar dan treden de herziene Algemene Bepalingen ook later in werking.[2]

1.5.14 Is deze kennisgeving niet tijdig uitgebracht of is een raadsbesluit genomen in de laatste twee jaren van het lopende erfpachttijdvak dan blijven de geldende bepalingen en voorwaarden voor het nieuwe erfpachttijdvak van kracht tot twee jaren zijn verstreken, te rekenen vanaf het tijdstip waarop de kennisgeving alsnog is uitgebracht. Het feit, dat de hier bedoelde kennisgeving niet tijdig is gedaan, brengt in de aanvangsdatum van de nieuwe tienjarige periode geen wijziging.

1.5.15 Wanneer de erfpachter zich niet kan verenigen met die nieuwe algemene bepalingen worden deze eveneens vastgesteld door deskundigen en kunnen erfpachters zich wenden tot de reguliere rechter.

1.6 Vooraf

De gemeente heeft aangegeven dat er op dit moment nog ongeveer 300 erfpacht-overeenkomsten zijn, waarvoor de AB 1974 gelden. Nieuwe uitgiften in erfpacht vinden plaats onder recentere Algemene Bepalingen dan die van 1974. Dit zijn de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989), op grond waarvan de canon eeuwigdurend wordt afgekocht. Vanwege eenvoud en verlaging van administratieve lasten is het te overwegen de erfpachters met een erfpachtovereenkomst onder de werking van de AB 1974, aan te bieden te converteren naar de laatste voor erfpacht vastgestelde Algemene Bepalingen. Volgens de gemeente is dit ook meermaals gebeurd met onder andere de Conversieregeling 2003 en meest recentelijk de Conversieregeling Erfpacht 2017. Uit navraag blijkt dat erfpachters nog steeds de mogelijkheid hebben om te converteren naar de AV 1989.

[2] Zie: AB 1974, artikel 7.2.1-4

2. Advies bij gelijkblijvende systematiek

In geval de gemeente Utrecht besluit om de huidige systematiek van canonherziening (inclusief de restricties) in het tweede erfpachttijdvak te handhaven (vraag 1), adviseren we het minimum canonpercentage te actualiseren. Verder zouden de AB 1974 kunnen worden aangevuld met definities, een taxatierichtlijn en een aanvulling op de reeds bestaande procedure rondom een canonherziening bij het einde van de volgende tijdvakken.

De navolgende restricties worden hierbij herkend:

7.1.1-1. Burgemeester en Wethouders zullen in het tiende, twintigste, dertigste en/of veertigste jaar van het lopende erfpachttijdvak de canon, welke zal gelden voor de volgende tien-jarige periode, bepalen op het dan gebruikelijke percentage als bedoeld in het eerste lid van artikel 2.1., verminderd met de helft van het percentage, waarmee over het laatste kalenderjaar de kosten van gezins-consumptie zijn gestegen, echter minimaal 5% van de dan geldende werkelijke grondwaarde dan wel, als dit hoger uitkomt, op het dan gebruikelijke percentage als bedoeld in het eerste lid van artikel 2.1. van de werkelijke grondwaarde bij uitgifte, met dien verstande, dat de canon nimmer op een lager bedrag zal worden gesteld dan op het bedrag, waarop de canon bij uitgifte is vastgesteld en dat de canon telkenmale niet hoger zal worden vastgesteld dan op tweemaal het bedrag van de laatstelijk geldende canon.

7.1.1-1A. Onverminderd het bepaalde in het voorgaande lid van dit artikel geldt, zolang er een wettelijke beheersing van de huurprijzen voor de woningen van kracht is, voor de berekening van de herziening van de canon voor in erfpacht uitgegeven gronden, welke uitsluitend bestemd zijn voor de oprichting en/of instandhouding van woningen, dat, wanneer de grondwaarde met een hoger percentage is gestegen dan het totale percentage van de wettelijk toegestane huurverhogingen voor het op de grond gebouwde in de aan het in het vorige lid van dit artikel bedoelde jaar voorafgaande tienjarige periode, de canonverhoging wordt beperkt tot laatstbedoeld percentage; bij stijging van de grondwaarde en gelijk blijven of dalen van de huurprijs in genoemde tienjarige periode blijft de canon gehandhaafd op het bedrag, dat geldt voor de voorafgaande tien-jarige periode.

In navolging van artikel 3.1.2 sub 1.a. wordt verwacht dat in aanvulling op de AB 1974 in de individuele erfpachtovereenkomst het (privaatrechtelijk) gebruik wordt vastgelegd waarvoor de grond in erfpacht wordt uitgegeven.

2.1 Minimum canonpercentage

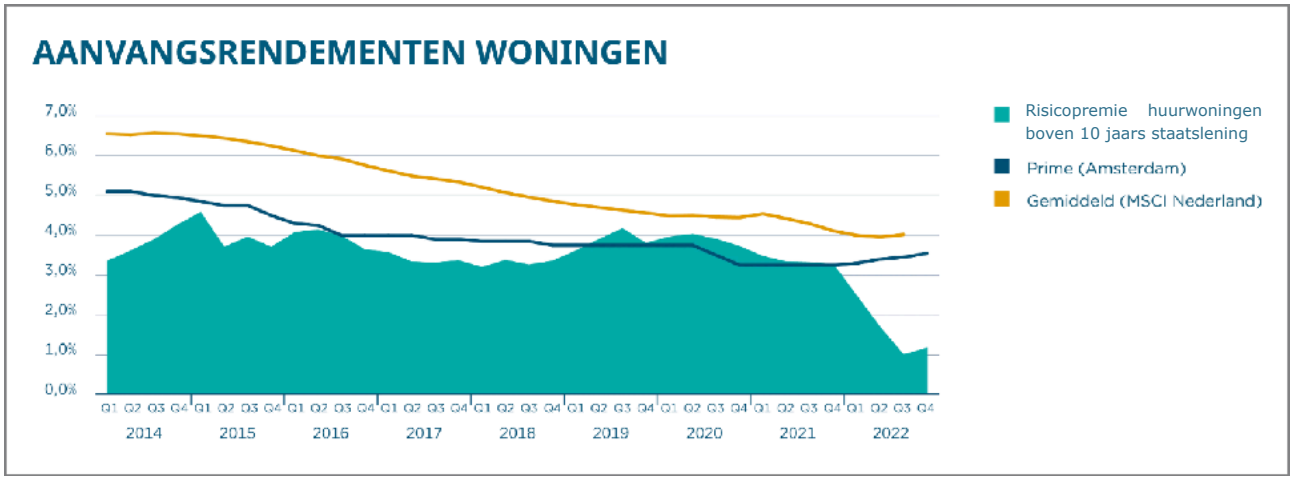
Het in de AB 1974 genoemde minimum canonpercentage voor het eerste tijdvak is 5%. In de huidige economie (Q3-2022) is dat hoog en in het voordeel van de gemeente Utrecht. De canon kan echter nooit minder zijn dan de canon bij initiële uitgifte van het erfpachtrecht. Een minimum canonpercentage is – naar ons inzicht – in de huidige AB 1974 opgenomen om het rendement op bloot eigendom van destijds veilig te stellen. Daarmee worden de effecten van de economische cyclus, voor zover die leiden tot een percentage lager dan 5%, volledig uitgevlakt.

Als de gemeente Utrecht overweegt het minimumpercentage te herzien, adviseren we een percentage van minimaal 2,5%. Er is in de vastgoedmarkten geen minimum rendement of minimum-rendementseis bekend voor canonpercentages gerelateerd aan grondwaarde, behoudens erfpachtvoorwaarden in andere steden. Derhalve wordt geadviseerd het minimum af te leiden van de diverse indicatoren uit parallelle markten, zoals de hypotheekrente en de aanvangsrendementen op vastgoed.

De hypotheekrente met een lange rentevastperiode volgt de rente op staatsleningen plus een risicopremie. Die risicopremie varieert in de tijd en bedroeg gemiddeld 2¼ procentpunt in de afgelopen vijf jaar.[3] Dit minimumpercentage van 2,5% ligt tevens in de buurt van het laagste hypotheek-rentepercentage voor hypotheken met rentevastperiode van 10 jaren, gedurende de laatste 20 jaren.

De aanvangsrendementen van vastgoed kennen een theoretische onderbouwing, waarbij de in de markt waargenomen netto aanvangsrendementen worden verdeeld in een risicovrije rentevoet en één of enkele risicopremies. De meeste publicaties zijn te vinden over de risicopremies van transacties betreffende beleggingsobjecten met de laagste risico-factoren, de zogenaamde 'prime markets'. De risicopremie geeft aan welk rendement door beleggers geëist wordt voor het aangaan van risico's. Voor residentieel vastgoed is de risicopremie lager dan voor andere typen vastgoed. Begin 2022 lag de risicopremie voor residentieel vastgoed op 3,1 procent, door stijging van de risicovrije rentevoet (Staatsleningen) is deze begin 2023 gedaald naar onder de 2%. De verwachting is dat dit van tijdelijke aard is, in verband met geopolitieke onzekerheden en extreem snel stijgende inflatie.

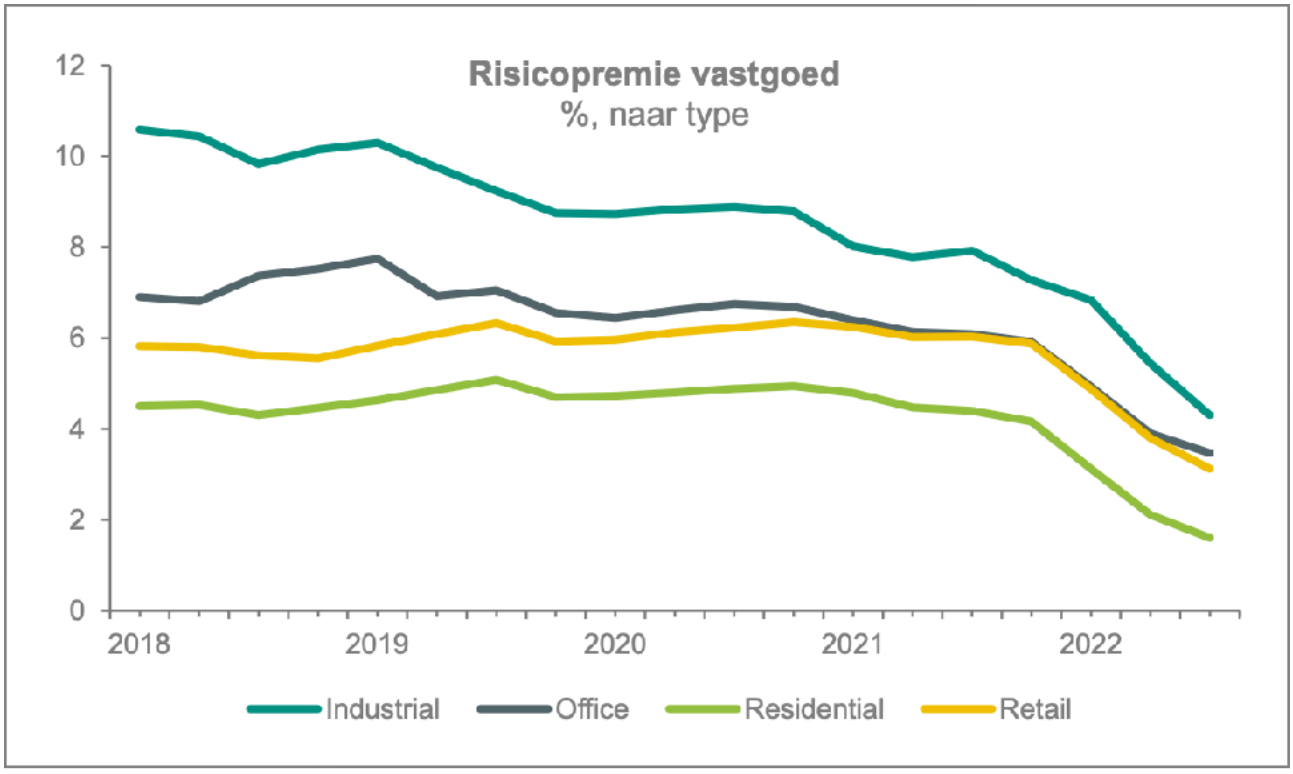
De gemiddelde aanvangsrendementen van huurwoningen in bezit van institutionele beleggers zijn in het eerste kwartaal van 2022 verder gedaald tot 4 procent (bron: MSCI). De risicovrije rente (10 jaars Nederlandse staatslening) nam verder toe door de aankondiging van de ECB de rente te verhogen. Hierdoor is de risicopremie opgenomen in de aanvangsrendementen verder gedaald naar 2,6 procent in het tweede kwartaal, eind 2021 was dit nog 4,1 procent.



BRON: C&W, MSCI (2023), BEWERKING SYNTRUS ACHMEA

[3] Bron: Hypotheekrente verwachting, 30 september 2022, ABN AMRO

Voorgaande leidt tevens tot de gedachte dat een minimum canonpercentage afhankelijk gesteld kan worden van het type vastgoed waarvoor de erfpacht van toepassing is. Een uitvoering daarvan leidt echter tot een gecompliceerder erfpachtbeleid. Het minimum canonpercentage zorgt ervoor dat er altijd een rendement behaald wordt op de geactualiseerde grondwaarde, waarbij als extra zekerheid bepaald kan worden dat de canon niet lager kan zijn dan de canon bij uitgifte.



BRONNEN: CBS, MSCI, CBRE; UIT ABN AMRO SECTOR EXPERTISE NOVEMBER 2022

Als het minimum canonpercentage gebaseerd wordt op de interne vermogenskostenvoet van de gemeente Utrecht, is een vast percentage in principe overbodig. Een rendement op een eigen vermogen (dat onderdeel is van de vermogenskostenvoet) is technisch gezien nooit negatief.

2.2 Canonpercentage

In het canonpercentage moet een redelijke vergoeding voor het geïnvesteerd vermogen van de gemeente passen, alsook een redelijk gelijkwaardige kostenbasis voor de erfpachter ten opzichte van alternatieve vormen van grondgebruik: zoals vol eigendom of huur. In het verleden werden canonpercentages ook wel gekoppeld aan het rendement op 10-jarige staatsobligaties. Met de recente ervaring van de financiële markten in beeld (waarin zich negatieve rendementen voordeden), lijkt het niet realistisch om een canonpercentage alleen afhankelijk te laten zijn van de financiële markten. Deze blijken flink te worden beïnvloed en gereguleerd door instituten als de ECB en DNB.

Grondwaarde en canonpercentage horen in balans met elkaar te zijn. Als de grondwaarde consequent middels de (bijzondere) uitgangspunten fysiek en juridisch bouwrijp wordt benaderd (zie §2.5), dient het canonpercentage daarop worden afgestemd. Omdat het canonpercentage een reflectie is op een risico-rendement afweging van de gemeente.

Het canonpercentage kan een reflectie zijn van de feitelijke vermogenskostenvoet[4] van de gemeente Utrecht. Bedrijven kunnen deze eenvoudig bepalen door de gewogen rente vreemd vermogen op te tellen bij het gewogen rendement op het eigen vermogen. Voor de opzet en inhoud van de begroting en jaarrekening van gemeenten gelden wettelijke eisen die zijn vastgelegd in het Besluit Begroting en Verantwoording provincies en gemeenten (BBV). Aangesloten kan worden bij de omslagrente van de gemeente, die tot stand komt op basis van de BBV[5]. Hierin is een berekening van het percentage vreemd vermogen en de aan het eigen vermogen toegerekende rente opgenomen, waaruit een gemiddeld percentage bepaald kan worden (de vermogenskostenvoet).

Een bekende variabele is de rente op het vreemd vermogen, die de gemeente Utrecht betaalt aan externe financiers. De gedachte is dat de rente op het eigen vermogen hoger is dan het rendement op het vreemd vermogen (eigen vermogen kent een hoger risico, geldverstrekkers moeten het eerst tevreden gesteld worden). Vanuit deze systematiek is het canonpercentage te benaderen als: rente vreemd vermogen voor de gemeente Utrecht + extra vergoeding voor beschikbaar stellen van eigen vermogen + administratiekosten in ruime zin.

Rekenvoorbeeld (fictieve percentages en renten):

	Aandeel vermogen gemeente	Rente	Totaal
Vreemd vermogen	30%	5%	1,5%
Eigen vermogen	70%	7,5%	5,25%
Totaal			6,75%
Beheerkosten			P.M.

Als het canonpercentage gelijk is aan de vermogenskostenvoet van het gehele vermogen van de gemeente Utrecht, gaat het in erfpacht uitgeven van de grond niet ten laste van de gemeenschap. Als het canonpercentage lager is dan de vermogenskostenvoet, heeft het een rendementsverlagend effect op de algemene rekening (ten laste van de gemeenschap). Als het canonpercentage hoger is dan de vermogenskostenvoet, heeft de uitgifte in erfpacht een positief effect op het rendement van de algemene rekening.

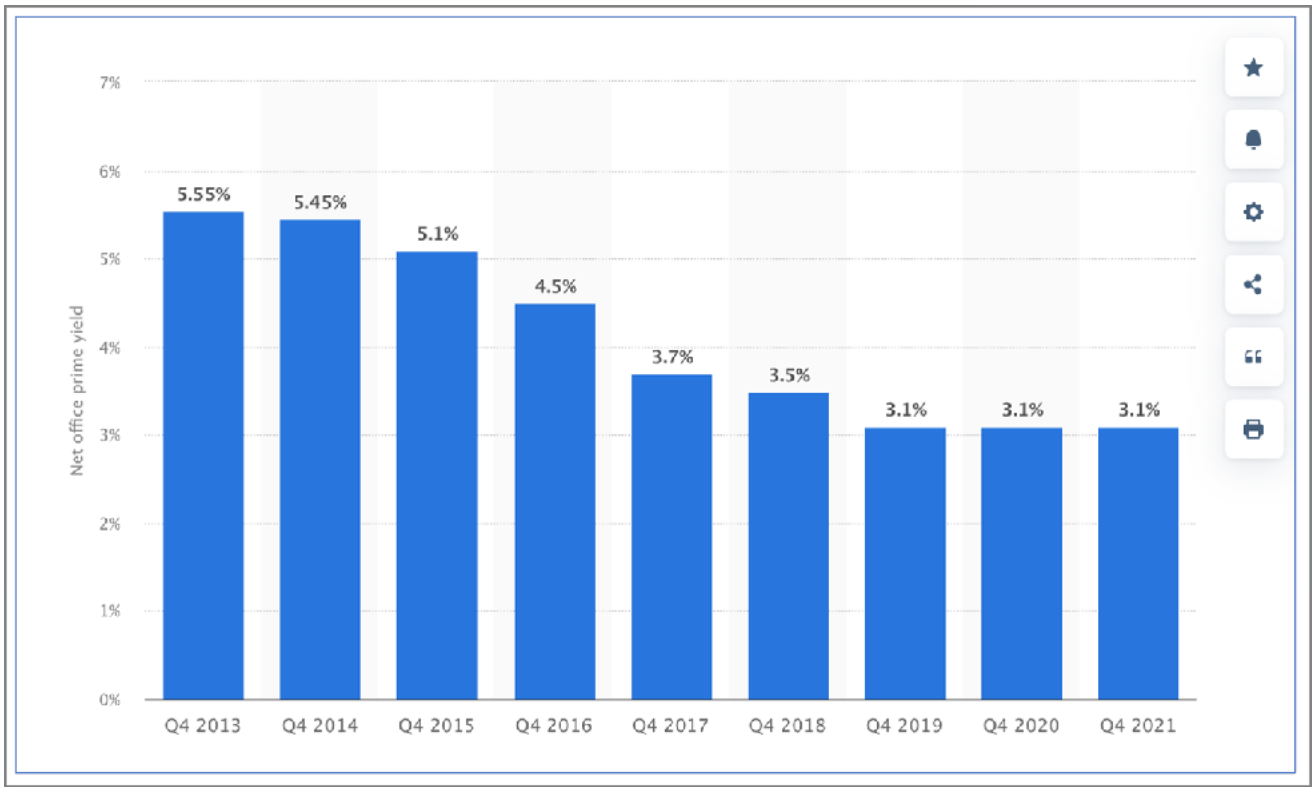
[4] De vermogenskostenvoet is het gemiddelde rentepercentage dat een onderneming moet betalen wanneer zij eigen en vreemd vermogen wil aantrekken. De vermogenskostenvoet geeft dus de prijs weer van het aan de onderneming beschikbaar gestelde vermogen.

[5] Notitie rente 2017, commissie BBV, juli 2016

Wij adviseren een canonpercentage minimaal gelijk aan de vermogenskostenvoet aan te houden. Het in erfpacht uitgeven van gronden binnen de gemeente is dan niet ten laste van dat deel van de inwoners die géén erfpachter zijn.

Het vaststellen van dit canonpercentage kan door jaarlijks een beleidsstandpunt aan te nemen over het gewenst rendement op het eigen vermogen en de verdeling eigen en vreemd vermogen aan passiva.

Een ander perspectief als bloot eigenaar is de houding aan te nemen van een defensief belegger en het canonpercentage af te stemmen op de netto aanvangsrendementen die bij vergelijkbare erfpachten worden gehanteerd, zoals bij agrarische erfpacht, dan wel de betaalde aanvangsrendementen van nieuwbouw in de prime-markets van Nederland (na correctie van de huurprijsindexering die voorzien wordt). Deze laatste is bijvoorbeeld momenteel de NAR van kantoren op de Amsterdamse Zuidas, en enkele logistieke transacties (ca. 3,1% NAR). Deze benadering stuurt meer op economische omstandigheden en marktconformiteit.



BRON: STATISTA.COM - NET OFFICE PRIME YIELD AMSTERDAM NL

De Nederlandse Vereniging van Banken (DNB) heeft een 'Bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten (te vestigen) vanaf 1 januari 2013' opgesteld. In deze richtlijn wordt in het algemeen beschreven wat banken als verantwoord financierbaar achten met betrekking tot toekomstig te vestigen particuliere erfpachtrechten van woningen, maar laat gezien het karakter van een richtlijn alle vrijheid voor individuele partijen (ook banken) om hiervan af te wijken. In de richtlijn is te lezen dat het canonpercentage bij herziening zodanig moet worden bepaald dat de kostprijs van de erfpacht voor de consument op basis van de marktverwachtingen niet hoger is dan van hypothecaire geldleningen met dezelfde rentevaste

periode. Ondergetekenden merken hierbij op dat Nederlandse hypotheekbanken onder streng toezicht staan van de DNB en de Autoriteit Financiële Markten (AFM). Deze toezichthouders hebben invloed op de leencapaciteit en daarmee ook de rente. Deze 'politieke' invloed, ter behoud van financiële stabiliteit, maakt dat hypotheekrente niet bij voorbaat een juiste indicator kan zijn voor een marktconform canonpercentage. Ons advies is om de richtlijn zo veel als mogelijk te volgen en de nieuwe Algemene Bepalingen erop te toetsen.

Samengevat is het advies om het canonpercentage bij bij einde tijdvak vast te stellen op basis van een te taxeren marktconform netto aanvangsrendement met een minimum van een door de gemeente Utrecht vast te stellen vermogenskostenvoet. De vaststelling van het canonpercentage kan gelijktijdig plaatsvinden met de taxatie van de grondwaarde. De vermogenskostenvoet heeft een verbinding met de financieringsstructuur van de gemeente Utrecht en is daardoor meer intrinsiek georiënteerd. Het getaxeerde canonpercentage heeft een grotere relatie met de markt en is daardoor meer extern gericht.

Bij handhaving van de systematiek van de huidige AB 1974 zullen de aftoppings- en minimumgrenzen volgend uit artikel 7.1.1. van toepassing blijven.

2.3 Indexering canon

In samenloop met de herzieningsinterval van 10 jaren, wordt geadviseerd de canon jaarlijks te indexeren. Deze gedachte komt uit de parallel met het huurrecht, waar een huurprijs meestal jaarlijks wordt geïndexeerd. Daardoor is de tegenprestatie voor het gebruik van het object (financieel) waardevast voor de eigenaar-belegger gedurende de looptijd van de huurovereenkomst. Na afloop van de huurtermijn kan worden onderhandeld over een nieuwe marktconforme huurprijs, die daarna weer voor een vaste periode geïndexeerd wordt. De gedachte is voorts dat vastgoedwaarde in de (langere) tijd stijgt met minimaal de gekozen index (meestal CPI). De actualiteit leert dat de onderliggende indicatoren die opgeteld de CPI-index bepalen, weinig relatie hebben met vastgoedwaarde-ontwikkelingen. Dat levert met de wetenschap van nu een dilemma op, waardoor het advies niet voetstoots het gebruik van een indexatie op CPI kan zijn. In feite zal de intentie van partijen zijn om de waardeontwikkeling van de in erfpacht uitgegeven grond en de redelijke vergoeding voor gebruik (canonpercentage) per betalingsinterval te actualiseren. Dan ligt de canon het meest dicht bij het te genieten gebruik.

Op basis van een historische prijsreeks kan voor een vaste indexatie gekozen worden voor de jaarlijkse canon. Bijvoorbeeld door de indexatie te bepalen op de gemiddelde CPI over een periode van minimaal 20 hele jaren voorafgaand aan het herzieningsmoment. Naar verwachting doen zich in deze periode minimaal twee volwaardige economische cycli voor. Een andere indexreeks kan zijn de de maximale jaarlijkse huurverhoging van woningen in de tien jaar voorafgaand aan de herziening. Deze reeks heeft meer relatie met vastgoed dan de CPI. Deze reeks zal gespecificeerd moeten worden middels de verwijzing naar het huurprijsbeleid van de Rijksoverheid. Het CBS publiceert de gemiddelde

Perioden	Huurverhoging %
2012	2,8
2013	4,7
2014	4,4
2015	2,4
2016	1,9
2017	1,6
2018	2,3
2019	2,5
2020	2,9
2021	0,8
2022	3,0

Bron: CBS

prijsverhoging van woninghuur in Nederland[6].

Het blijft een feit dat elke historische prijsreeks niet een weerspiegeling kan zijn van de ontwikkelingen in het volgende herzieningstijdvak; in het verleden behaalde resultaten bieden nog steeds geen garantie voor de toekomst. Een periodieke herziening (10-jaarlijks) zorgt ervoor dat eventuele over- of onder-beprijzing door de indexatie wordt gecorrigeerd.

2.4 Grondslag grondwaarde

Op het moment van canonherziening einde tijdvak bestaat het object vaak uit grond en opstal. Het recht van erfpacht ziet meestal toe op een in gebruik uitgegeven grondpositie. De grondslag grondwaarde en het canonpercentage zullen idealiter worden afgeleid van bouwgrondprijzen en vergoedingen voor het gebruik van grond. De methodiek die uitgaat van gebouwde objecten kent slechts een hypothetische splitsing tussen grond en opstal, omdat de waarde van de grond en de waarde van de opstallen alleen gezamenlijk de marktinvloeden ondervinden als gevolg van wijzigingen[7]. In dat geval wordt geadviseerd de grondslag vanuit het (bijzondere) uitgangspunt fysiek en juridisch bouwrijpe grond te benaderen. Dit geeft de kwaliteit weer waarin de grond aan de erfpachter ter beschikking is gesteld. Daarnaast past het vaststellen van de optimale aanwending van de ter beschikking gestelde grond, de gebruiksmogelijkheid die resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak, binnen de grenzen van de fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit van de bouwgrond. Daarbij is de privaatrechtelijke gebruiksbestemming zeer bepalend voor wat de mogelijkheden zijn.

2.5 Definities

Ondergetekenden adviseren om de definities aan te passen dan wel aan te vullen met actuele begrippen uit de (internationale) taxatierichtlijnen. Hierbij geldt als initieel uitgangspunt dat de marktwaarde moet worden bepaald. Onder marktwaarde wordt in het Reglement Definities NRVT verstaan (zie nrvt.nl):

> ***Marktwaarde**: Het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.*

In het geval van uitgegeven erfpacht, voldoet de veronderstelde zakelijke transactie echter niet aan de vereisten van deze definitie, aangezien de erfpachter en bloot eigenaar reeds aan elkaar gebonden zijn. Daarnaast wordt een erfpachtrecht van de grond normaliter op de markt gebracht als een kavel in juridisch en fysiek bouwrijpe staat. Bij expiratie na 50 jaar is daar geen sprake van, aangezien de kavel reeds bebouwd is. Vanwege deze specifieke omstandigheden worden er bijzondere uitgangspunten ten grondslag gelegd aan de

[6] https://opendata.cbs.nl/statline/#/CBS/nl/dataset/70675NED/table?fromstatweb

[7] Bron: Taxatieleer Vastgoed 1, G.G.M. Ten Have, Wolters-Noordhoff, vierde druk

waardering van de grondwaarde. We adviseren in de definities de NRVT definities te incorporeren.

> ***Bijzonder uitgangspunt:*** *een uitgangspunt dat ofwel veronderstelt dat de taxatie wordt gebaseerd op feiten en omstandigheden die wezenlijk verschillen van de feiten en omstandigheden die bestaan op de Waardepeildatum, ofwel waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de Waardepeildatum.*

De definitie van grondwaarde, thans weergegeven onder 1.1-1 sub C, is te verbeteren naar:

> ***Grondwaarde:*** *de marktwaarde van het in erfpacht uitgegeven perceel waarbij de navolgende bijzondere uitgangspunten van toepassing zijn: er wordt vanuit gegaan dat het perceel in juridisch en fysiek bouwrijpe staat verkeert ter realisatie van het in de erfpachtovereenkomst overeengekomen of vast te stellen privaatrechtelijk gebruik en bijbehorende beperkingen. Daarnaast wordt er vanuit gegaan dat de eigenaar en erfpachter nog geen verbintenis hebben, waardoor het perceel in volle eigendom is te aanvaarden.*

Binnen de definitie van grondwaarde kan er dan nog onduidelijkheid zijn over de kwalificaties van 'juridisch' en 'fysiek' bouwrijp.

> ***Juridisch bouwrijp:*** *het perceel waarop gebouwd kan gaan worden is publiekrechtelijk bestemd om de privaatrechtelijke bestemming als vastgesteld in de gebruiksomschrijving van de akte van uitgifte in erfpacht direct te realiseren.*
>
> ***Fysiek bouwrijp:*** *het perceel waarop gebouwd kan gaan worden is fysiek in die kwaliteit dat direct met de nieuwbouwactiviteiten gestart kan worden. Eventuele overblijfselen uit het vorige gebruik, bodemkwaliteiten, en degelijke factoren vormen géén belemmering voor de realisatie en leiden ook niet tot extra realisatiekosten.*

Met bovenstaande toevoeging van definities marktwaarde, bijzonder uitgangspunt, grondwaarde, juridisch bouwrijp en fysiek bouwrijp aan de vernieuwde Algemene Bepalingen wordt partijen veel duidelijker hoe de grondslag voor de canon tot stand komt.[8]

2.6 Taxatierichtlijn

In het geval dat de Gemeente Utrecht besluit om de huidige systematiek van canonherziening in het tweede erfpachttijdvak te handhaven adviseren ondergetekenden een aantal randzaken in de nieuwe Algemene Bepalingen op te nemen.

Binnen de AB 1974 is niet vastgelegd welke deskundigen gekwalificeerd zijn om bindende adviezen uit te brengen. Het is voor de nieuwe Algemene Bepalingen aan te bevelen om daartoe specialisten uit te nodigen, die zijn gebonden aan beroeps- en gedragsregels en vallen

[8] In het geval dat de grond niet fysiek bouwrijp is uitgegeven, zal een op maat gemaakte omschrijving van de feitelijke conditie van de uitgifte bij aanvang nodig zijn.

onder tuchtreglementen. Sinds 2016 is het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) in werking. Primair in het leven geroepen voor het reguleren van taxaties ter garantie van hypotheken en balanswaarderingen, vallend onder toezicht van DNB en AFM. De NRVT-reglementen reguleren alle professionele taxatiediensten van de geregistreerde taxateurs in Nederland. We adviseren in de Algemene Bepalingen op te nemen dat de te benoemen deskundigen, geregistreerd moeten zijn in de daartoe bedoelde registers van het NRVT. Daarmee worden tal van zaken ondervangen, zoals: competentie, objectiviteit, zorgvuldigheid en zijn er standaard regels voor het optreden als deskundige. De taxateur zal conform NRVT-reglementen zijn werk verrichten. Indien dat niet het geval is, kunnen partijen terugvallen op het systeem van beroepstucht. Een registratie bij het NRVT is volgens ondergetekenden een minimale kwalificatie, hetgeen er niet aan in de weg staat dat de geregistreerde taxateurs ook lid kunnen zijn van een beroepsvereniging als NVM, VBO, Vastgoedpro en/of NVR.

Daarnaast bevelen ondergetekenden aan een driedeskundigenprocedure (lees: bindend adviesprocedure) op te nemen in de nieuwe Algemene Bepalingen. Een directe gang naar de rechter is dan niet (meteen) nodig.

Bij bindend advies komen partijen in de vorm van een vaststellingsovereenkomst overeen om hun geschil aan een derde, die niet optreedt in de hoedanigheid van overheidsrechter, te onderwerpen, dan wel een tussen hen bestaande overeenkomst aan te vullen en de beslissing van deze derde als geldige overeenkomst tussen hen te aanvaarden. Bij bindend advies, hoeft er niet altijd sprake te zijn van een geschil, het gaat er dan om dat de bindend adviseur de rechtsverhouding tussen partijen nader vaststelt.

3 Advies bij wijziging van voorwaarden

Als de gemeente Utrecht de canon op een andere wijze wil vaststellen voor het opvolgende tijdvak (vraag 2), adviseren we de canongrondslag te blijven vinden in de vermenigvuldiging van grondwaarde met het canonpercentage. Het canonpercentage vertegenwoordigt een vergoeding voor gebruik alsook rendement, de grondwaarde grondslag vertegenwoordigt de waarde van het perceel dat in erfpacht is uitgegeven. Deze methode benadert de belangen van beide partijen. Ook de aanbevelingen uit paragraaf 2.5 en 2.6 aangaande definities en taxatierichtlijn kunnen ongewijzigd worden overgenomen. De onderwerpen waarover een nader advies volgt zijn een marktconform canonpercentage, de herzieningsinterval, indexatie en depreciatie, omdat dit de meest belangrijke financiële parameters zijn.

3.1 Marktconform canonpercentage

Bij het voor het eerst uitgeven van grond in erfpacht is er tussen eigenaar en erfpachter overeenstemming over de economische voorwaarden van het aanbod, met andere woorden er is sprake van evenwicht. De erfpachter aanvaardt de voorwaarden die horen bij het in gebruik kunnen nemen van het object. Door wijzigingen in de vastgoedmarkt en regelingen in de erfpachtovereenkomst kan dat evenwicht veranderen. Idealiter ontwikkelt de canon zich gelijk aan de economische waarde van het toegestane (in de erfpachtovereenkomst overeengekomen) gebruik.

De bloot eigenaar zal de economische waarde van het in erfpacht uitgegeven perceel toetsen aan het rendement van andere assets. De erfpachter zal de economische waarde van de erfpacht toetsen aan de kosten (vermogenskostenvoet) van een alternatieve wijze om een gelijkwaardig perceel in gebruik te hebben. Voor beiden geldt dat alle voor- en nadelen, betere of mindere punten in deze vergelijking geobjectiveerd worden. Marktconformiteit ontstaat, wanneer bewezen geacht wordt, dat een groep van eigenaren en een groep van erfpachters binnen de specifieke erfpachtvoorwaarden over een bepaald canonpercentage en dito grondslag, overeenstemming bereiken op een bepaald moment in de tijd.

Het onderzoek naar marktconforme canonpercentages kan middels periodieke taxatie plaatsvinden (vraag 3).

Ondergetekenden achten het niet nodig om naast een periodieke taxatie van een marktconform canonpercentage tevens restricties te handhaven, welke invloed kunnen hebben de maximale stijging, dan wel daling van de canon. De restricties kunnen suboptimaal grondgebruik veroorzaken. In het geval dat wegens maatschappelijke belangen gewenst mocht zijn, adviseren we dat via de bestemmingsdefinitie te regelen en niet via de economische variabelen verbonden aan de erfpacht. Een in gebruik beperktere bestemming opgenomen in de erfpachtovereenkomst zorgt vanzelf voor getemperde marktconforme grondwaarde grondslagen en canon. Visa versa, zal op enig moment de vast te stellen ruimere gebruiksbestemming de mogelijkheid voor suppletie of hogere grondwaarde grondslag vertegenwoordigen.

Een minimum canonpercentage is naar onze mening (vraag 4) derhalve niet noodzakelijk. Een evenwichtige marktconforme canon vertegenwoordigt de (economische) belangen van beide partijen op een bepaald moment binnen de erfpachtovereenkomst.

3.2 Grondslag

De grondslag waarop het canonpercentage toegepast dient te worden (vraag 5) zal idealiter worden afgeleid van bouwgrondprijzen bouw- en woonrijp, nochtans als dit ook de kwaliteit is zoals de grond in erfpacht is uitgegeven. In het geval dat er bebouwing aanwezig is (meestal gebouwd door erfpachter of zijn rechtsvoorganger) adviseren we de grondslag vanuit het (bijzondere) uitgangspunt fysiek en juridisch bouwrijpe grond te benaderen. Dit geeft de kwaliteit weer waarin de grond aan de erfpachter ter beschikking is gesteld, de zogenaamde prestatie van bloot eigenaar waartegenover de canon betaald wordt.
Daarnaast past het vaststellen van de optimale aanwending van de ter beschikking gestelde grond: de gebruiksmogelijkheid die resulteert in een zo hoog mogelijk vastgestelde taxatiewaarde van de onroerende zaak, binnen de grenzen van de fysieke, economische, sociale en juridische kwaliteit van de bouwgrond. Daarbij is de privaatrechtelijke gebruiksbestemming zeer bepalend voor de mogelijkheden. Daarnaast zullen regels uit het bestemmingsplan bepalend zijn voor het mogelijk gebruik.
Dit vaststellen van de optimale aanwending komt onder spanning te staan in het geval het gebruik suboptimaal is. Dit kan bijvoorbeeld als er een 6 verdieping tellende wooncomplex in de gebruiks- en bestemmingsregels mogelijk is, terwijl het feitelijk gebruik slechts toeziet op een enkele grondgebonden woning.
Een keuze zou kunnen zijn de grondslag te bepalen op het (bijzonder) uitgangspunt van fysieke en juridische bouwrijpe grond ter realisatie van de feitelijke verschijningsvorm van het huidige bouwwerk van erfpachter. Dan is er een volledige match tussen het feitelijk (grond)gebruik en de grondslag en daarmee canonverplichting. Anderzijds nodigt deze werkwijze niet uit tot een optimaal gebruik van de ter beschikking gestelde grond. Ook de bloot eigenaar, de gemeente, kan door een beperkter feitelijk gebruik, niet de volle economische rendementen genieten die de kwaliteit van de grond met zich mee brengt en subsidieert min of meer “scheef” gebruik.
Om de economische meerwaarde van een nieuwe grondslag bij uitbreiding of herontwikkeling goed te kunnen vaststellen is het gewenst om de gebruiksbepalingen redelijk concreet op de plannen van erfpachter af te stemmen.

3.3 Herzieningsinterval

In de huidige AB 1974 is een herzieningsperiode van 10 jaren opgenomen (vraag 6). Ondergetekenden achten dit een redelijke termijn. Een kortere periode zal de administratieve last voor partijen verhogen en de financiële zekerheid verbonden aan de termijnen verlagen. De keuze voor een langere periode vergroot de kans op het zowel positief als negatief uit de pas lopen van het aanbod (gebruik van grond tegen een vergoeding) met de marktsituatie op dat moment. Als voorbeeld kan verwezen worden naar de erfpachtsituatie Waddeneilanden van Staatsbosbeheer, waar de herzieningstermijn 30 jaren betrof, de canon nominaal gelijk bleef en bij herziening na 30 jaren door grondwaardestijging een voor erfpachters onverwacht grote

canonstijging betekende. Ondanks dat partijen dit hadden kunnen zien aankomen, is toch achteraf voorzien in verzachtende maatregelen.
Een korter herzieningsinterval heeft als voordeel dat het risico op heel grote canonstijgingen minder is. Daarnaast is een voordeel dat beide partijen er aan herinnerd worden dat ze via de erfpachtovereenkomst afspraken hebben over het grondgebruik. Het nadeel blijft dat de herziening administratieve lasten met zich meebrengt.

Voornoemde bancaire richtlijn schrijft voor dat herziening periodiek moet plaatsvinden. Voor voorspelbare lasten en een goede rentespreiding moet de periode tot herziening niet te kort zijn. Langer dan 30 jaar wordt als te lang beschouwd. Korter dan 10 jaar wordt als te kort beschouwd. Het handhaven van de bestaande herzieningsperiode van 10 jaar past derhalve ook in de bancaire richtlijn.

3.4 Indexatie canon

Er is een verschil in canonpercentage tussen een jaarlijks te indexeren canon, een 10 jaar vaste canon en een 50 jaar vaste canon. Het economisch verschil zit in de groeivoet van de canon. Nu het gebruik van het perceel in de tijd niet anders is bij de diverse canons, wordt verondersteld dat de economische waarde van de canons onderling gelijk is. Bij de te indexeren canon zit de groeivoet volledig in de index, waardoor kan worden uitgegaan van een netto canonpercentage. Bij de vaste canon zal in het canonpercentage de verwachte groeivoet worden inbegrepen. De kans op afwijking van de economische gebruikswaarde van de erfpachtovereenkomst (voor beide partijen) is bij vaste canons het grootst en daarom minder te adviseren.

In samenloop met de herzieningsinterval van 10 jaren, wordt geadviseerd de canon jaarlijks te indexeren. In hoofdstuk 2.3 is dit reeds uiteengezet.

3.5 Depreciatie

Depreciatie is verkleining of vermindering van de waarde van een zaak. Het inhouden van de waarde van alle beperkingen op de grondwaarde wordt ook depreciatie genoemd. Depreciatie nuanceert het waardeverschil tussen volle eigendom en erfpacht als rekening wordt gehouden met beperkingen. Depreciatie wordt niet bij alle erfpachtovereenkomsten gelijkelijk uitgelegd en toegepast. In den lande verschillen deskundigen van mening over het definiëren en toepassen van depreciatie. Datzelfde geldt voor ondergetekenden.

Overwogen wordt dat depreciatie vooral bekend is van de Amsterdamse en Haagse erfpachtsituaties en minder voorkomt in daarbuiten gelegen regio’s. Ondergetekenden overwegen dat gedurende de looptijd van het gehele erfpachtrecht een bestendige lijn moet worden aangehouden, hetgeen impliceert dat de financiële condities van het aanbod van eerste uitgifte in erfpacht ook bij herzieningen van toepassing zouden dienen te zijn. Anders ontstaat er spanning in de relatie tussen bloot eigenaar en erfpachter omdat de intenties niet meer gelijk zijn aan de intenties die aanwezig waren bij acceptatie van het initiële aanbod. Het alsnog gedurende de looptijd van de erfpacht introduceren van een depreciatie op de grondwaarde zal tevens een ander licht moeten doen schijnen op de rendementseis die past bij

het uit blijven geven in erfpacht. Een gedeprecieerde grondwaarde vereist een hoger canonpercentage om tot eenzelfde rendementseis te komen op het geïnvesteerd vermogen in de in erfpacht uitgegeven gronden. Met andere woorden: depreciatie bij uitgifte dan ook depreciatie bij herziening, geen depreciatie bij uitgifte dan ook geen depreciatie bij herziening.

Ondergetekenden zien in het veld dat depreciatie vooral wordt toegepast bij de vergelijking tussen de waarde van de grondwaarde bij erfpacht en de waarde van volledig eigendom. Het recht van erfpacht wordt daarbij voor de beperkingen ten opzichte van volledig eigendom gedeprecieerd. Appreciatie zijn ondergetekenden nog niet tegengekomen. Een aanbod tot uitgifte in erfpacht is niet gelijk aan een aanbod tot koop van volledig eigendom en eveneens niet gelijk aan een aanbod tot huur. Het zijn alle drie ook aparte gebruikstitels met eigen hoofdstukken in het Burgerlijk Wetboek. Alle drie gaan over het genot en gebruik van grond, maar er zijn verschillen. Volle eigendom en erfpacht kennen het voordeel van het kunnen vestigen van een hypotheekrecht, het huurrecht kent dat niet.

Daarnaast geldt, dat als erfpacht als middel wordt ingezet om de financiële revenuen van grond (canon en waardestijging) ten goede te laten komen aan de maatschappij in plaats van een aan individu, er binnen deze grondgedachte geen plaats is voor depreciatie van de grondwaarde. Want in de huidige toepassing van depreciatie op de grondwaarde worden de verschillen tussen volle eigendom een recht van erfpacht contant gemaakt. Daardoor wordt het maatschappelijke voordeel van het uitgeven in erfpacht misschien wel teniet gedaan.

Het is te adviseren om bij wijziging van de voorwaarden expliciet te omschrijven hoe partijen met depreciatie omgaan en wanneer er wel of niet een grondslag is om tot depreciatie over te gaan. Ook als er door definitie en methodiek per definitie geen grondslag voor depreciatie is, is het te adviseren daar bij uitgifte of bij canonherziening einde tijdvak kennis van te geven. Dat voorkomt dat dit thema telkens door (externe) deskundigen anders kan worden uitgelegd.

3.6 Einde erfpachttijdvak

Net als bij het advies in geval van voortzetting van de huidige AB 1974, is ook bij het volledig nieuw vaststellen van erfpachtvoorwaarden te adviseren om een regeling te introduceren die bepaalt hoe omgegaan dient te worden met de financiële condities (canonpercentage, de herzieningsinterval, indexatie en depreciatie) bij het einde van de opvolgende erfpacht-tijdvakken.

3.7 Betalingsinterval

Het huidige betalingsinterval is halfjaarlijks. Het is te adviseren om erfpachters ook de mogelijkheid te geven maandelijks te betalen. Zo gewenst met volmacht en automatische betaling. Gelijk aan de situatie van hypotheekrentebetalingen. Voor de erfpachter betekent dit een stabieler uitgavenpatroon, naar analogie van hypotheekrentebetalingen. Voor de gemeente neemt het debiteurenrisico af wanneer de halfjaarlijkse facturatie wordt vervangen door automatische incasso.

3.8 Driedeskundigenprocedure

Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de nieuwe voorwaarden van de AB 1974 treedt er een driedeskundigenprocedure in werking (art. 7.2.1.5 AB 1974), genoemd in artikel 7.1.1.3 en 7.1.1.4. Dit lijkt praktisch onuitvoerbaar omdat in theorie voor elk recht van erfpacht een aparte driedeskundigenprocedure in gang gezet moet worden. Ondergetekenden adviseren deze procedure aan te passen naar een gerechtelijke procedure wanneer de nieuwe voorwaarden ter discussie staan. Zodat een onafhankelijke beoordeling van de geschilpunten plaats kan vinden.

BIJLAGE 1

Uitvraag deskundigen advies

Financiële aspecten erfpacht

Ontwikkelorganisatie Ruimte
Investeren en Exploiteren

Uitvraag deskundigen advies financiële aspecten erfpacht

Datum: 26 april 2022

Aan: Steenhuijs Real Estate B.V.
t.a.v.: B. Huijts

De gemeente Utrecht verzoekt u, vrijblijvend, een offerte uit te brengen voor een advies inzake de financiële aspecten van de erfpachtvoorwaarden AB1974 zoals hierna omschreven. Graag ontvangen wij een offerte met daarin een uurtarief én een inschatting van het aantal benodigde uren. Indien de opdracht aan u gegund wordt zal bij overschrijding van het aantal uren vooraf overleg gepleegd dienen te worden met de Gemeente Utrecht.

1. Introductie

In de gemeente Utrecht komt op veel plaatsen erfpacht voor. Sinds 1974 hanteert de gemeente erfpacht als vast beleid. Uitgangspunt in 1974 was dat door middel van erfpacht de grondwaardestijgingen ten goede zouden komen aan de gemeenschap. Hiertoe wordt de canonbetaling iedere 10 jaar aangepast aan het actuele renteniveau en de marktwaarde van de grond. Sinds 1989 wordt in Utrecht alleen nog maar grond in eeuwigdurende erfpacht met een afgekochte canon uitgegeven. In de AV1989 geldt alleen nog een eventuele economische meerwaarde te betalen bij wijzigingen aan gebouw, gebruik of erfpachtrecht. Er zijn 4 sets met algemene bepalingen, de AV61 (veelal tijdelijk erfpachtrecht), de AB1974 en AB1983 (voortdurende erfpachtrechten met tijdvakken van 50 jaar) en de AV1989 (eeuwigdurende erfpachtrechten).

Onderwerp van deze uitvraag betreft de AB1974.
De AB 1974 betreft voortdurende erfpachtrechten met tijdvakken van 50 jaar. Bij deze algemene erfpachtvoorwaarden is sprake van een jaarlijkse canonverplichting (te betalen in halfjaarlijkse termijnen) die in de meeste gevallen om de tien jaar wordt herzien. Voor het eerste tijdvak van 50 jaar zijn de (financiële) voorwaarden vastgelegd maar het einde van dit tijdvak nadert. Uiterlijk eind 2024 zullen de voorwaarden voor het tweede tijdvak vastgesteld moeten zijn. Eerder is uiteraard voor alle belanghebbenden beter!
In de huidige AB1974 is bepaald dat na het eerste tijdvak alle voorwaarden gewijzigd kunnen worden.

De projectgroep Einde Erfpachttijdvak onderzoekt op dit moment diverse aspecten om uiteindelijk te komen tot de vaststelling van de voorwaarden voor het tweede tijdvak van de AB1974

2. Kenmerken huidige AB1974

Canongrondslag
De grondwaarde wordt in art. 1.1-1.c omschreven als de prijs die de eigenaar met tact, geduld en koopmanschap voor zijn goed zou kunnen bedingen. De canon wordt berekend op basis van de grondwaarde.

Canonpercentage
Het canonpercentage wordt conform de AB vastgesteld op basis van ‘het dan gebruikelijke percentage’ (art. 7.1.1-1) en in het geval van 10-jarige herzieningen verminderd met de helft van het percentage waarmee over het laatste kalenderjaar de kosten van gezinsconsumptie zijn gestegen (CPI-alle huishoudens).

VERTROUWELIJK

In de praktijk wordt 'het dan gebruikelijke canonpercentage' bepaald aan de hand van het percentage dat door de Bank voor Nederlandsche Gemeenten N.V. (BNG) op de peildatum wordt gehanteerd voor 25-jarige leningen (met gelijke aflossingen), met een renteaanpassing om de 10 jaar (afronding op 0,1% nauwkeurig). Indien de BNG deze leningen op een bepaalde peildatum niet aanbiedt, dan geldt het rentepercentage dat redelijkerwijs hiermee vergelijkbaar is. De peildatum voor de vaststelling van het rentepercentage is de eerste werkdag van het kalenderkwartaal, waarin de herziening van de canon aan de erfpachter wordt aangezegd.

Het te hanteren rentepercentage mag, om egalisatieredenen, niet hoger zijn dan maximaal 1% boven het gemiddelde rentepercentage over de afgelopen drie jaar. Dit gemiddelde rentepercentage wordt berekend door de percentages van de laatste 12 kwartalen (inclusief het percentage op de peildatum van het in de vorige alinea vermelde kwartaal) bij elkaar op te tellen en door 12 te delen (afronding op 0,1% nauwkeurig).

Tevens is in de AB1974 bepaald dat het canonpercentage altijd minimaal 5% is.

10-jaarlijkse herzieningen.
De canon wordt steeds vastgesteld voor een periode van 10 jaar. Gedurende deze 10 jaar vindt geen indexatie van de canon plaats. Na elke 10 jaar kan de canon herzien worden op basis van de op dat moment vast te stellen grondwaarde. Er zijn echter wel restricties bij de canonherziening.
Voor woningen geldt het volgende:
- de canon bedraagt nooit minder dan de vastgestelde canon bij vestiging van het erfpachtrecht;
- de canon bedraagt nooit meer dan tweemaal het bedrag van de laatst geldende canon.
- bij erfpachtrechten met de bestemming 'woning' mag de canon niet meer bedragen dan de huidige canon verhoogd met (het percentage van) de totale, gecumuleerde huurverhoging van woningen in de tien jaar voorafgaand aan de herziening. Deze huurverhoging wordt jaarlijks gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Voor niet woningen geldt het volgende:
- de canon bedraagt nooit minder dan de vastgestelde canon bij vestiging van het erfpachtrecht;
- de canon bedraagt nooit meer dan tweemaal het bedrag van de laatst geldende canon.

3. Uitvraag

De Gemeente Utrecht ontvangt graag uw onafhankelijk, gemotiveerd, deskundigenadvies met betrekking tot systematiek en parameters van de aspecten Canonpercentage, Grondslag en Herzieningssystematiek/Indexatie.

In het advies zullen minimaal de volgende vragen beantwoord moeten worden:
- Stel dat de Gemeente Utrecht besluit om de huidige systematiek van canonherziening in het tweede erfpachttijdvak te handhaven, wat is dan uw advies ten aanzien van de wijze waarop de daarbij te hanteren parameters (canonpercentage, CPI-alle huishoudens, minimale canonpercentage, grondslag/grondwaarde), mede in het licht van voormelde van toepassing zijnde restricties bij de canonherziening, moeten worden vastgesteld?
- Stel dat de Gemeente Utrecht besluit om de canon in het tweede erfpachttijdvak op een andere wijze vast te stellen, op welke wijze (en waarom) dient de vaststelling van de canon naar uw mening dan plaats te vinden?
- Wat is naar uw mening een marktconforme wijze voor de vaststelling van het canonpercentage?
- Wat is uw mening met betrekking tot het hanteren van een minimum canonpercentage? Hoe zou de ondergrens voor het canonpercentage dan vastgesteld moeten worden?
- Wat is naar uw mening de juiste grondslag waarop het canonpercentage toegepast dient te worden? Hoe zou deze grondslag vastgesteld moeten worden?
- Wat is uw advies met betrekking tot herziening en/of indexatie van de canon.

Indien er naar uw mening nog andere (financiële) aspecten een rol spelen bent u uiteraard vrij dit in uw advies te benoemen.

Als gemeentelijke overheid zullen wij uiteraard de Algemene Beginselen van Behoorlijk Bestuur moeten hanteren en zullen wij rekening moeten houden met bijvoorbeeld consumentenbescherming.

VERTROUWELIJK

4. Tot slot

- Wij verzoeken u deze uitvraag strikt vertrouwelijk te behandelen!
- Graag ontvangen wij van u per e-mail uw offerte.
- Deze uitvraag bij meerdere partijen uitgezet zal worden, uiteindelijke gunning wordt door gemeente bepaald waarbij het in beginsel ook nog mogelijk is dat meerdere partijen om een advies wordt gevraagd.
- De uiterste aanlevertermijn voor uw concept advies is 10 juni 2022, gemeente zal binnen 10 werkdagen hierop reageren.
- De uiterste aanlevertermijn voor uw definitieve advies is 1 juli 2022
- Voor eventuele vragen kunt u contact opnemen met:
  Marianne Mulder tel. 06-18596376 of per mail marianne.mulder@utrecht.nl
  Remco van Essen tel. 06-39006824 of per mail r.van.essen@utrecht.nl

VERTROUWELIJK

BIJLAGE 2

Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974

Gemeente Utrecht

GEMEENTEBLAD VAN UTRECHT 1974

Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974
(Raadsbesluit van 15 augustus 1974)

INHOUD

Inleidende bepalingen

Titel 1, Algemeen
1.1. Begripsomschrijving.
1.2. Algemeen Artikel.
1.3. Hoofdelijke aansprakelijkheid.
1.4. Vormvoorschriften.
1.5. Keuze woonplaats.
1.6. Toestand en aanduiding object.
1.7. Deskundigen.

Titel 2. Financiële verplichtingen van de erfpachter
2.1. Vaststelling van de canon bij uitgifte.
2.2. Betaling canon/boeten.
2.3. Vooruitbetaling en terugbetaling canon.
2.4. Lasten.

Titel 3. Overige verplichtingen van de erfpachter
3.1. Verplichtingen van de erfpachter, welke niet zijn vermeld in Titel 2.
3.2. Verzuim.

Titel 4. Overgang van het recht van erfpacht
4.1. Wijziging in erfpacht(er).

Titel 5. Einde van het recht van erfpacht
5.1. Verbod van opzegging door erfpachter.
5.2. Beëindiging van het recht van erfpacht door de gemeente om redenen van algemeen belang en bepaling van de alsdan toe te kennen schadevergoeding.
5.3. Vervallenverklaring door de rechter.
5.4. Ontruiming.

Titel 6. Hypotheekhouders
6.1. Positie hypotheekhouders.
6.2. Bescherming hypotheekhouders.

Titel 7. Wijziging van de canon en van de bepalingen en voorwaarden, waartegen respectievelijk waaronder een perceel is uitgegeven
7.1. Wijziging van de canon.
7.2. Wijziging van de bepalingen en voorwaarden.

Titel 8. Slotbepalingen
8.1. Samenloop van rechtsmiddelen en vorderingen van de gemeente.
8.2. Termijnen voor inlevering van stukken.
8.3. Aanhaling van de algemene bepalingen.

Bijlage I. Formulier A behorende bij artikel 1.5-2 en 4.1.1-2.
Bijlage II. Formulier B behorende bij artikel 6.

DE RAAD DER GEMEENTE UTRECHT;

gelezen de voordracht van de Burgemeester en Wethouders van 8 augustus 1974 (gedr.Verz.1974, nr. 253);

gelet op artikel 167 der gemeentewet, zomede op zijn besluit van 31 augustus 1973, strekkende tot invoering van het in de Nota Grondbeleid, behorende bij Gedr.Verz. 1973, nr. 161, geschetste nieuwe erfpachtstelsel;

B E S L U I T :

te bepalen, dat met betrekking tot de uitgifte in voortdurende erfpacht de volgende bepaling in acht zal worden genomen;
Bij de schriftelijke aanbieding door of namens Burgemeester en Wethouders van een in erfpacht uit te geven perceel zal storting van een reserveringsvergoeding op jaarbasis worden gevorderd tot ten hoogste het bedrag van de vermoedelijke canon onder door of namens Burgemeester en Wethouders nader te bepalen voorwaarden.

1. vast te stellen de volgende
Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht van gronden der gemeente Utrecht, bestemd voor andere doeleinden dan woningwetbouw.

TITEL 1
Algemeen

AFDELING 1
Begripsomschrijving

1.1-1. Deze bepalingen verstaan onder:
a. opstallen:
de op of in de grond aanwezige onroerende zaken, ook die, welke door bestemming onder onroerende zaken worden begrepen.
b. erfpachttijdvak:
elke achtereenvolgende periode van vijftig jaren, waarvan de eerste aanvangt op de datum met ingang waarvan het recht van erfpacht wordt verleend, zulks onverminderd het bepaalde in het eerste lid van artikel 7.2.2.
c. werkelijke grondwaarde:
de prijs, die de eigenaar met tact, geduld en goed koopmanschap voor zijn goed zou kunnen bedingen.
d. wijziging van deze bepalingen of van (bijzondere) voorwaarden:
een wijziging, toevoeging of schrapping van een bepaling of voorwaarde alsmede het stellen van een nieuwe bepaling of voorwaarde.

AFDELING 2
Algemeen artikel

1.2. De uitgifte in erfpacht geschiedt:
a. tegen een canon in geld;
b. onder de volgende Algemene bepalingen en overigens onder voor elke afzonderlijke uitgifte nader vast te stellen bijzondere voorwaarden.

AFDELING 3
Hoofdelijke aansprakelijkheid

1.3-1. Indien het recht van erfpacht aan twee of meer personen toekomt, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het voldoen aan de verplichtingen, welke met betrekking tot dat recht tegenover de gemeente moeten worden nagekomen.

1.3-2. De verplichtingen van de erfpachter, welke uit het recht van erfpacht of de terzake aangegane overeenkomsten voortvloeien, zijn, zelfs ten aanzien van erfgenamen en rechtverkrijgenden ondeelbaar.

AFDELING 4
Vormvoorschriften

1.4-1. Het verlijden van de akte van uitgifte in erfpacht en van akten, houdende wijziging van het recht van erfpacht moet binnen twee maanden na dagtekening van het desbetreffende besluit van de Gemeenteraad geschieden ten overstaan van een in het arrondissement Utrecht standplaats hebbende notaris, ter keuze van de erfpachter. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd deze termijn te verlengen.

1.4-2. Aan de gemeente wordt op kosten van de erfpachter een eerste grosse of een afschrift dan wel een uittreksel uitgereikt van de in dit artikel bedoelde akten.

1.4-3. Alle kosten verbonden aan het vestigen van het recht van erfpacht, waaronder mede eventueel verschuldigde omzetbelasting wordt begrepen, van de tenuitvoerlegging daarvan, van het constateren van de vooruitbetaling van de canon, als bedoeld in het tweede lid van artikel 2.3, van het splitsen of van enige andere wijziging van het recht van erfpacht, alsmede de kosten van eventuele kadastrale opmeting, komen voor rekening van de erfpachter.
Voorzover deze kosten door de gemeente mochten zijn voorgeschoten, moeten deze bij het passeren van de in dit artikel bedoelde akten aan haar worden terugbetaald.

1.4-4. Het bepaalde in het tweede- en derde lid van dit artikel lijdt uitzondering, indien het eerste of tweede lid van artikel 7.2.1. toepassing vindt of indien de canon wordt verhoogd op grond van het bepaalde in het eerste lid c.q. lid 1A van artikel 7.1.1.

AFDELING 5
Keuze woonplaats

1.5-1. De erfpachter moet voor zich en zijn rechtverkrijgenden met betrekking tot het recht van erfpacht woonplaats kiezen binnen de gemeente Utrecht.

1.5-2. De keuze van woonplaats moet gedaan worden bij de akte van uitgifte in erfpacht of in geval van overgang van het recht van erfpacht bij de verklaring, opgemaakt volgens het bij deze bepalingen behorende formulier A.

1.5-3. Zolang de keuze van een andere woonplaats binnen de gemeente Utrecht niet ter kennis van Burgemeester en Wethouders is gebracht bij deurwaardersexploit of door opneming van de nieuw gekozen woonplaats in een verklaring, als bedoeld in het tweede lid, blijft de oude gekozen woonplaats gelden en wordt de erfpachter geacht aldaar woonplaats te hebben gekozen.

AFDELING 6
Toestand en aanduiding object

1.6-1. Het onroerend goed wordt in erfpacht uitgegeven in de staat, waarin dit zich bevindt bij het verlijden van de erfpachtakte, vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden en verdere rechten en lasten, daarvan verbonden, zonder dat de gemeente tot enige vrijwaring gehouden is.

1.6-2. De erfpachter wordt geacht het hem in erfpacht uitgegeven goed volkomen te kennen en heeft nimmer aanspraak op vermindering van de canon wegens verkeerde of onvolledige opgave van grootte, vorm, aard, bestemming of belendingen.

1.6-3. Hij kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen wegens schade of onheilen, van welke aard ook, noch wegens het gemis van het genot van het in erfpacht uitgegeven goed. hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk.

AFDELING 7
Deskundigen

1.7-1. Zo dikwijls in de bepalingen, waaronder een goed in erfpacht is uitgegeven, sprake is van deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.

1.7-2. De in het vorige lid bedoelde deskundigen zullen, op verzoek van de meest gerede partij, worden aangewezen door de President van de Arrondissementsrechtbank te Utrecht. Dit verzoek wordt tegelijkertijd ter kennis gebracht van de wederpartij.

1.7-3. De partij, die het in het tweede lid van dit artikel bedoelde verzoek heeft gedaan, doet binnen één week, nadat zij daarvan mededeling heeft ontvangen, de wederpartij opgaaf van degenen die zijn aangewezen als deskundigen.

1.7-4. De deskundigen hebben tot taak een bindend advies uit te brengen omtrent het punt van geschil tussen partijen, dat aan hen is voorgelegd.

1.7-5. Indien de deskundigen niet tot een eenstemmig advies kunnen komen, geldt als bindend advies, het advies dat is uitgebracht bij meerderheid van stemmen.

1.7-6. Binnen drie maanden na de aanwijzing overeenkomstig het tweede lid van dit artikel moet het advies ter kennis van partijen worden uitgebracht.

1.7-7. Zo dikwijls aan het bepaalde in het voorgaande lid dreigt niet te worden voldaan of niet is voldaan, kunnen partijen de aldaar gestelde termijn in onderling overleg verlengen, Indien partijen hieromtrent niet tot overeenstemming kunnen komen of de deskundigen ook na het verstrijken van deze verlengde termijn nog geen advies hebben uitgebracht, kan één van hen de President van de Arrondissementsrechtbank te Utrecht verzoeken nieuwe deskundigen aan te wijzen.

1.7-8. Bij toepassing van de laatste volzin van het vorige lid, zijn de leden twee, laatste volzin, drie, vier, vijf, zes en zeven, eerste volzin, van overeenkomstige toepassing.

1.7-9. De deskundigen stellen bij hun bindend advies tevens de verhouding vast, waarin partijen de kosten van de door hen in te dienen declaratie moeten dragen.

TITEL 2
Financiële verplichtingen van de erfpachter

AFDELING 1
Vaststelling van de canon bij uitgifte

2.1-1. De canon wordt berekend naar een percentage van de werkelijke grondwaarde.

2.1-2. De in het eerste lid van dit artikel bedoelde grondwaarde is die, welke geldt op de dag, waarop Burgemeester en Wethouders de aanvrager berichten, dat zij bereid zijn aan de Gemeenteraad een voorstel te doen tot uitgifte in erfpacht.

AFDELING 2
Betaling van de canon/boeten

2.2-1. De canon moet bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse termijnen worden voldaan door storting of overschrijving op postgirorekening nr.6156 ten name van de Comptabele der gemeente, uiterlijk op de achtste werkdag van de eerste en laatste termijn, voorzover geen vol kalenderjaar, zal geschieden tegelijk met de betaling over het eerste en het laatste volle kalenderjaar.

2.2-2. Indien de canon niet tijdig wordt betaald, wordt hij voor elke maand, dat de betaling te laat geschiedt, gerekend van het tijdstip af, waarop ingevolge het eerste lid, uiterlijk had moeten worden betaald, verhoogd met één ten honderd van het achterstallige bedrag. Een gedeelte van een maand wordt voor een volle maand gerekend. Zonder gelijktijdige voldoening van het bedrag, waarmede de canon is verhoogd, behoeft de betaling niet te worden aangenomen. Een en ander laat onverlet het recht van de gemeente om vergoeding van kosten, schaden en interessen te vorderen, indien daartoe termen aanwezig zijn, alsmede om nakoming te eisen.

2.2-3. Wegens het niet-voldoen aan enige andere aan de erfpachter terzake van de hem verleende erfpacht opgelegde verplichting dan het betalen van de canon, kunnen Burgemeester en Wethouders hem een boete opleggen van ten hoogste vijf maal het bedrag van de canon, dat alsdan per jaar verschuldigd is, te betalen binnen de daarbij door hen gestelde termijn. De laatste zin van het tweede lid van dit artikel is van overeenkomstige toepassing.

2.2-4. Indien de erfpachter gedurende één maand in gebreke is gebleven om de canon te betalen en het recht van erfpacht is bezwaard met hypotheek, geven Burgemeester en Wethouders binnen veertien dagen na het eindigen van de termijn van één maand aan de hypotheekhouders kennis van het ingebreke zijn van de erfpachter.

2.2-5. De canon en al het geen met betrekking tot het recht van erfpacht overigens aan de gemeente is verschuldigd, moeten worden betaald zonder enige korting of schuldvergelijking, uit welken hoofde ook.

AFDELING 3
Vooruitbetaling en terugbetaling van de canon

2.3-1. Burgemeester en Wethouders kunnen in het tiende, twintigste, dertigste en/of veertigste jaar van een lopend erfpachttijdvak met de erfpachter overeenkomen, dat de over een volle tien-jarige periode, als bedoeld in het eerste lid van artikel 7.1.1., verschuldigde canons - behoudens een bedrag van *f* 15,- per jaar - door betaling van een bedrag ineens worden voldaan. Het in dat geval door de erfpachter te betalen bedrag is gelijk aan de, op basis van het in het eerste lid van artikel 2.1. bedoelde rentepercentage te berekenen, contante waarde van de tijdens de afkoopperiode verschuldigde canonbedragen.

2.3-2. De Vooruitbetaling wordt geconstateerd bij onderhandse akte, welke de gemeente doet overschrijven in de daartoe bestemde openbare registers.

2.3-3. Ingeval van beëindiging van het recht van erfpacht, als bedoeld in de tweede afdeling van de vijfde titel, heeft de erfpachter recht op terugbetaling van een evenredig gedeelte van het vooruitbetaalde bedrag dat zal worden berekend met gebruikmaking van dezelfde factoren als die, welke voor het bepalen van het bedrag, bedoeld in het eerste lid, hebben gegolden.

AFDELING 4
Lasten

2.4-1. Alle lasten, welke op of wegens de eigendom van de grond of wegens de bebouwing van de grond geheven worden, onder welke lasten mede eventueel verschuldigde omzetbelasting wordt begrepen, komen van de datum van ingang van het recht van erfpacht af ten laste van de erfpachter.

2.4-2. Wanneer de gemeente lasten, als bedoeld in het eerste lid heeft betaald, geven Burgemeester en Wethouders daarvan schriftelijk kennis aan de erfpachter. Deze is verplicht binnen één maand na ontvangst van de kennisgeving het opgegeven bedrag aan de gemeente terug te betalen.

TITEL 3
Overige verplichtingen van de erfpachter en verzuim

AFDELING 1
Verplichtingen van de erfpachter, welke niet zijn vermeld in TITEL 2

3.1.1-1 De erfpachter is verplicht:

a. de erfpachtgrond en de daarop aanwezige en nog door hem op te richten opstallen in behoorlijke staat, ten genoegen van Burgemeester en Wethouders te onderhouden en deze opstallen bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan (waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop van opstallen), zo spoedig mogelijk te doen herbouwen of herstellen;

b. de gemeente te vrijwaren tegen elke aanspraak op vergoeding van kosten, schaden en interessen, welke derden wegens gehele of gedeeltelijke instorting van de opstallen tegen de gemeente zouden kunnen doen gelden;

c. te gedogen, dat op, in, aan of boven de grond en de opstallen zoveel en zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, schakelkasten, pijpleidingen en andere voorwerpen, voor openbare doeleinden bestemd, worden aangebracht en instandgehouden, zolang als Burgemeester en Wethouders nodig achten dan wel worden hersteld of vernieuwd, wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast en voorts ervoor zorg te dragen om al hetgeen krachtens het hier bepaalde is aangebracht te laten bestaan; omtrent de plaats, waar en de wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht heeft tevoren overleg met de erfpachter plaats.

3.1.1-2. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of vernieuwen van de in het vorige lid sub.c. bedoelde voorwerpen (met toebehoren) zal door de gemeente, naar haar keuze, op haar kosten worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed.

3.1.2-1. Het is de erfpachter niet geoorloofd:

a. in het gebruik van de grond en van de daarop aanwezige c.q. te stichten opstallen verandering te brengen;

b. de grond met daarop aanwezige opstallen gedurende langer dan een jaar ongebruikt te laten;

c. op de grond en in hetgeen daarop is of zal worden gebouwd werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan, naar het oordeel van

Burgemeester en Wethouders, gevaar, schade of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van het milieu te duchten is;

d. de grond met de daarop aanwezige opstallen (mede) te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, gevaar, schade, hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is;

3.1.2-2. Het bepaalde in het vorige lid sub a en c is niet van toepassing bij de uitgifte van industrieterrein, tenzij bij een dergelijke uitgifte anders is bepaald.

3.1.2-3. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd van de in het eerste lid van dit artikel omschreven verbodsbepalingen schriftelijk ontheffing te verlenen en aan die ontheffing voor bepaalde tijd of tot wederopzegging voorwaarden te verbinden.

AFDELING 2
Verzuim

3.2.1-1. Indien de erfpachter enige verplichting niet nakomt binnen de daartoe gestelde termijn, is hij door het enkel verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een ingebrekestelling vereist wordt.

3.2.1-2. Onverminderd het in het derde lid van artikel 2.2. bepaalde, zal, indien aan de eis van de gemeente tot herstel, verandering of verwijdering van hetgeen in strijd met de in de erfpachtakte vervatte bepalingen en voorwaarden is verricht of nagelaten, binnen de door Burgemeester en Wethouders in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of vanwege de gemeente kunnen geschieden op kosten van de nalatige.

TITEL 4
Overgang van het recht van erfpacht

AFDELING 1
Wijziging in erfpacht(er)

4.1.1-1. Indien de erfpachter voornemens is het recht van erfpacht te splitsen of geheel of gedeeltelijk te vervreemden is hij verplicht van dit voornemen schriftelijk mededeling te doen aan Burgemeester en Wethouders. Ingeval van overdracht, als hiervoorbedoeld, behoeft de regeling van de rechten en verplichtingen, zowel van de oude als van de nieuwe erfpachter, de goedkeuring van Burgemeester en Wethouders.

4.1.1-2. Ingeval van overgang van het recht van erfpacht, geheel of gedeeltelijk, moet de nieuwe erfpachter daarvan binnen één maand na de dag van overgang aan Burgemeester en Wethouders kennis geven bij een verklaring, opgemaakt volgens het bij deze Algemene bepalingen behorende en op zijn verzoek beschikbaar te stellen formulier A en aan hen tevens inzage geven van een of meer bescheiden, waaruit de overgang blijkt. Bovendien moet hij binnen genoemde termijn aan de gemeente betalen al hetgeen de vorige erfpachter haar met betrekking tot het recht van erfpacht nog schuldig is.

4.1.1-3. Indien het recht van erfpacht verkocht wordt wegens gerechtelijke tenuitvoerlegging of krachtens het beding, vermeld in artikel 1223 van het Burgerlijk Wetboek wordt ten aanzien van de nieuwe erfpachter de in het vorige lid omschreven verplichting tot betaling beperkt tot de achterstallige bedragen van de canon en is de vorige erfpachter gehouden aan de gemeente te betalen al hetgeen hij haar met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog schuldig is.

TITEL 5
Einde van het recht van erfpacht

AFDELING 1
Verbod van opzegging door de erfpachter

5.1.1. Het is de erfpachter niet toegestaan van het recht van erfpacht afstand te doen of dit recht op te zeggen.

AFDELING 2
Beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang en bepaling van de alsdan toe te kennen schadevergoeding

5.2.1-1. Het is de gemeente niet toegestaan het recht van erfpacht op andere wijze te beëindigen dan bij dit artikel en artikel 5.3.1. is bepaald.

5.2.1-2. Bij besluit van de Gemeenteraad kan het recht van erfpacht te allen tijde worden beëindigd, wanneer de gemeente naar het oordeel van de Gemeenteraad de beschikking over de in erfpacht uitgegeven grond dient te verkrijgen om bij dit besluit aan te geven redenen van algemeen belang.

5.2.1-3. Indien aan de Gemeenteraad een voorstel wordt gedaan om te besluiten het recht van erfpacht te doen eindigen volgens het bepaalde bij dit artikel, geven Burgemeester en Wethouders daarvan aan de erfpachter en aan de hypotheek-houder(s) kennis bij deurwaardersexploit. Omtrent een zodanig voorstel neemt de Gemeenteraad geen beslissing, zolang niet tenminste één maand sedert de kennisgeving is verstreken.

5.2.1-4. Wanneer de Gemeenteraad een besluit neemt, als bedoeld in het tweede lid, stelt hij tevens de dag vast, waarop het recht van erfpacht eindigt en de grond met de opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente moet zijn gesteld. Tussen de dag van het raadsbesluit en de dag, waarop het recht van erfpacht eindigt, moet een tijdsruimte van tenminste zes maanden liggen.

5.2.1-5. Van een besluit, als bedoeld in het tweede lid, wordt eveneens kennis gegeven aan de erfpachter en de hypotheekhouder(s).

5.2.1-6. Indien het recht van erfpacht eindigt volgens het bepaalde bij dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers met verwijzing naar het raadsbesluit en naar de krachtens dit artikel aan de erfpachter gedane kennisgevingen.

5.2.2-1. Indien het recht van erfpacht wordt beëindigd krachtens het bepaalde in het tweede lid van artikel 5.2.1. zal de gemeente vergoeden de schade, welke het gevolg is van het eindigen van dit recht, met dien verstande, dat niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde vervat in de akte van uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht is gesticht, noch zal worden vergoed de bedrijfsschade, geleden ter zake van een bedrijf, dat in strijd met enige bepaling of voorwaarde, vervat in de akte van uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht op de grond of in de daarop gestichte opstallen wordt uitgeoefend.

5.2.2-2. Indien ten aanzien van de vergoeding, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel tussen partijen geen overeenstemming kan worden verkregen, dan wordt het bedrag van de schadevergoeding vastgesteld door deskundigen.

5.2.2-3. Bij de bepaling van het bedrag van de schadevergoeding, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, wordt geen rekening gehouden met nieuwbouw, verbouw of herbouw, waarmede is aangevangen, nadat overeenkomstig het bepaalde in het derde lid van artikel 5.2.1. het voornemen te kennis van de erfpachter is gebracht,

dat aan de Gemeenteraad zal worden voorgesteld om een besluit te nemen, als bedoeld in het tweede lid van artikel 5.2.1.

5.2.2-4. De gemeente keert de toegekende c.q. de door deskundigen bepaalde schadevergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van hetgeen hij aan haar met betrekking tot het recht van erfpacht en eventueel uit anderen hoofde nog is verschuldigd.

5.2.2-5. Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard, wordt met afwijking van het bepaalde in het vierde lid van dit artikel het bedrag van de schadevergoeding, na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon en van hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog is verschuldigd, aan hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat de hypotheekhouder(s) zou toekomen, indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het overige bedrag der schadevergoeding wordt, nadat op dit bedrag eerst nog in mindering is gebracht hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd, aan de erfpachter uitgekeerd.

5.2.2-6. Generlei uitkering aan de erfpachter heeft plaats, zolang niet de grond met de opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld.

AFDELING 3
Vervallenverklaring door de rechter

5.3.1-1. Indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige andere verplichting, hem terzake van het aan hem verleende recht van erfpacht opgelegd, kan de gemeente, onverminderd het in het tweede en derde lid van artikel 2.2. bepaalde en onverminderd het recht van de gemeente op de reeds verschuldigde canon, de rechter verzoeken de erfpachter van zijn recht vervallen te verklaren.

5.3.1-2. Alvorens de gemeente overgaat tot het doen uitbrengen van de dagvaarding worden de erfpachter en de hypotheekhouder(s) in de gelegenheid gesteld om binnen een door Burgemeester en Wethouders te bepalen termijn van tenminste twee en ten hoogste zes maanden alsnog de oorzaak voor de vervallenverklaring weg te nemen, met vergoeding van de toegebrachte schade, de kosten en interessen, wanneer daartoe termen aanwezig zijn.

5.3.1-3. Indien de oorzaak voor de vervallenverklaring niet is weggenomen overeenkomstig het bepaalde in het voorgaande lid, zal de dagvaarding binnen acht dagen na het verstrijken van de overeenkomstig het vorige lid van dit artikel bepaalde termijn aan de hypotheekhouder(s) worden betekend.

5.3.1-4. Mits hij zekerheid stelt voor zijn toekomstige verplichtingen, kan de erfpachter tijdens het geding de vervallenverklaring voorkomen door alsnog zijn verplichtingen na te komen met vergoeding van de toegebrachte schade, de kosten en de interessen.

5.3.1-5. Indien de erfpachter gebruik maakt van de hem ingevolge het vorige lid geboden mogelijkheid om alsnog de oorzaak voor de vervallenverklaring weg te nemen dan zal binnen acht dagen, nadat de erfpachter de op grond van het voorgaande lid vereiste zekerheid heeft gesteld hiervan door de gemeente bij deurwaardersexploit mededeling worden gedaan aan de hypotheekhouder(s).

5.3.2-1. Indien het recht van erfpacht vervallen is verklaard op de in het vorige artikel bedoelde wijze, mag de erfpachter geen opstallen wegnemen en kan hij van de gemeente geen vergoeding van de waarde daarvan vorderen.

5.3.2-2. De gemeente is verplicht binnen zes maanden na de dag, waarop de grond met de opstallen ingevolge het rechterlijk vonnis tot vervallenverklaring ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente moet zijn gesteld, een openbare verkoping volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke veilingvoorwaarden te doen houden van het recht van erfpacht op de grond met de opstallen, welk recht van erfpacht wordt verleend onder de bepalingen en voorwaarden, welke voor het geveilde recht gelden.

5.3.2-2A. De in het vorige lid van dit artikel genoemde verplichting geldt niet, indien op het tijdstip van gemeld rechterlijk vonnis aan de Gemeenteraad een voorstel is gedaan om het recht van erfpacht te beëindigen om redenen van algemeen belang, als bedoeld in het derde lid van artikel 5.2.1.

5.3.2-3. De prijs, welke voor het recht van erfpacht wordt betaald, wordt aan de erfpachter wiens recht vervallen is verklaard, uitgekeerd na aftrek van hetgeen hij de gemeente met betrekking tot dat recht nog verschuldigd is, van de te haren laste komende kosten der verkoping en voorts, nadat op het dan overblijvende gedeelte van de opbrengst eerst nog in mindering is gebracht, hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd.

5.3.2-4. Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard, wordt de opbrengst van de verkoping, als bedoeld in het tweede lid van dit artikel, na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon, van hetgeen de erfpachter met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog aan de gemeente verschuldigd is van de ten laste van de gemeente komende kosten van de openbare verkoping, aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat de hypotheekhouder(s) zou toekomen, indien het een verdeling gold van het bedrag, dat wordt verkregen bij een gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht.
Het daarna overblijvende gedeelte van de opbrengst wordt aan de erfpachter, wiens recht vervallen is verklaard, uitgekeerd nadat eerst nog in mindering is gebracht hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd.

5.3.2-5. Generlei uitkering aan de erfpachter heeft plaats, zolang niet de grond met de opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld.

5.3.2-6. Indien bij openbare verkoping geen bod wordt gedaan, of indien wel een bod is gedaan, maar de bieder niet in staat is het geboden bedrag te betalen, is de gemeente niet tot enige uitkering verplicht.

5.3.3-1. Indien het zesde lid van artikel 5.3.2 toepassing vindt, gaat de erfpacht eerst teniet door inschrijving in de openbare registers van het in kracht van gewijsde gegane vonnis.

5.3.3-2. Binnen 14 dagen na de dag, waarop ingevolge het vorig lid van dit artikel het recht van erfpacht teniet is gegaan, geven Burgemeester en Wethouders hiervan bij deurwaardersexploit kennis aan de erfpachter en aan de hypotheekhouder(s).

AFDELING 4
Ontruiming

5.4.1. Indien na het eindigen van het erfpachtrecht de grond en het daarop gestichte niet vrijwillig worden ontruimd, zal de gemeente de ontruiming op kosten van de voormalige erfpachter doen bewerkstelligen door middel van de grosse van één der akten als bedoeld in het eerste lid van artikel 1.4.

TITEL 6
Hypotheekhouders

AFDELING 1
Positie hypotheekhouder(s)

6.1.1-1. Wanneer het recht van erfpacht met hypotheek is bezwaard, zullen het vierde lid van artikel 2.2., het derde lid van artikel 4.1.1., artikel 6.2.1. en de TITELS 5 en 7 voorzoveel deze op de hypotheekhouder(s) betrekking hebben, slechts van toepassing zijn, indien de hypotheekhouder - onder inlevering van een gewaarmerkt afschrift van het borderel - een verklaring bij Burgemeester en Wethouders heeft ingediend, opgemaakt volgens het bij deze algemene bepalingen behorende formulier B, waarbij de hypotheekhouder te kennen geeft van de in deze bepalingen ten behoeve van de hypotheekhouders opgenomen voorschriften gebruik te maken en er in toe te stemmen dat kennisgevingen, ingevolge die voorschriften aan hem te doen, geschieden aan de werkelijke woonplaats of aan de bij de inschrijving der hypotheek gekozen woonplaats, ter keuze van de gemeente.

6.1.1-2. Het inleveren van de bedoelde verklaring kan alleen blijken uit een door Burgemeester en Wethouders afgegeven bewijsstuk.

6.1.1-3. De hypotheekhouder, die aan het in het eerste lid van dit artikel bepaalde gevolg geeft, is verplicht aan Burgemeester en Wethouders kennis te geven van het teniet gaan of van de doorhaling der hypothecaire inschrijving.

AFDELING 2
Bescherming hypotheekhouder(s)

6.2.1. De gemeente zal zonder toestemming van de hypotheekhouder(s) niet meewerken tot uitdrukkelijke opheffing van het recht van erfpacht met wederzijds goedvinden, noch, de grond aan de erfpachter overdragen noch het recht van erfpacht verkrijgen anders dan bij onteigening ten algemenen nutte.

TITEL 7
Wijziging van de canon en van de bepalingen, waartegen respectievelijk, waaronder een perceel is uitgegeven

AFDELING 1
Wijziging van de canon

7.1.1-1. Burgemeester en Wethouders zullen in het tiende, twintigste, dertigste en/of veertigste jaar van het lopende erfpachttijdvak de canon, welke zal gelden voor de volgende tien-jarige periode, bepalen op het dan gebruikelijke percentage als bedoeld in het eerste lid van artikel 2.1., verminderd met de helft van het percentage, waarmee over het laatste kalenderjaar de kosten van gezinsconsumptie zijn gestegen, echter minimaal 5% van de dan geldende werkelijke grondwaarde dan wel, als dit hoger uitkomt, op het dan gebruikelijke percentage als bedoeld in het eerste lid van artikel 2.1. van de werkelijke grondwaarde bij uitgifte, met dien verstande, dat de canon nimmer op een lager bedrag zal worden gesteld dan op het bedrag, waarop de canon bij uitgifte is vastgesteld en dat de canon telkenmale niet hoger zal worden vastgesteld dan op tweemaal het bedrag van de laatstelijk geldende canon.

7.1.1-1A. Onverminderd het bepaalde in het voorgaande lid van dit artikel geldt, zolang er een wettelijke beheersing van de huurprijzen voor de woningen van kracht is, voor de berekening van de herziening van de canon voor in erfpacht uitgegeven gronden, welke uitsluitend bestemd zijn voor de oprichting en/of instandhouding van woningen, dat, wanneer de grondwaarde met een hoger percentage is gestegen dan het totale percentage van de wettelijk toegestane huurverhogingen

voor het op de grond gebouwde in de aan het in het vorige lid van dit artikel bedoelde jaar voorafgaande tienjarige periode, de canonverhoging wordt beperkt tot laatstbedoeld percentage; bij stijging van de grondwaarde en gelijkblijven of dalen van de huurprijs in genoemde tienjarige periode blijft de canon gehandhaafd op het bedrag, dat geldt voor de voorafgaande tien-jarige periode.

7.1.1-2. Tenminste zes maanden vóór de aanvang van elke tien-jarige periode moet van het voornemen tot herziening, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel bij aangetekende brief kennis worden gegeven aan de erfpachter.

7.1.1-2A. Is een kennisgeving, als bedoeld in het vorige lid van dit artikel, niet tijdig gedaan, dan blijft de tot dusver geldende canon ook voor de nieuwe tienjarige periode van een erfpachttijdvak van kracht tot de eerstvolgende maand januari of juli, als bedoeld in het eerste lid van artikel 2.2., is verschenen, nadat, te rekenen vanaf het tijdstip, waarop de kennisgeving alsnog is uitgebracht, één jaar is verstreken. Het feit, dat de hier bedoelde kennisgeving niet tijdig is gedaan, brengt in de aanvangsdatum van de nieuwe tien-jarige periode geen wijziging.

7.1.1-3. Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de nieuwe grondwaarde, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, dan geeft hij binnen twee maanden na ontvangst van de desbetreffende beslissing van Burgemeester en Wethouders hiervan kennis aan dit College bij aangetekende brief.

7.1.1-4. Na ontvangst van de kennisgeving van de erfpachter, bedoeld in het voorgaande lid zal de nieuwe grondwaarde, met inachtneming van het bepaalde in het eerste lid casu quo lid 1A van dit artikel worden vastgesteld door deskundigen.

7.1.1-5. Het bedrag van de herziene canon wordt naar boven afgerond op hele guldens en zo spoedig mogelijk bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de erfpachter en de hypotheekhouder(s).

7.1.1-6. De nieuwe canon is voor de eerste maal verschuldigd bij de aanvang van een tien jarige periode, tenzij de herziening heeft plaatsgevonden op grond van de omstandigheden als omschreven in artikel 7.1.2., eerste lid, in welke gevallen de gewijzigde canon zal gelden vanaf het tijdstip, waarop de gewijzigde erfpacht-bepalingen en - voorwaarden in werking zijn getreden.

7.1.2-1. Onverminderd het bepaalde in het eerste lid en in lid 1A van het vorige artikel kan herziening van de canon, op basis van de werkelijke waarde van de grond, ook plaatsvinden in de volgende gevallen;

a. indien tegen het einde van een volledig erfpachttijdvak herziening van de canon plaatsvindt, welke gewijzigde canon zal gelden voor de eerste tien jaren van een nieuw erfpachttijdvak;
b. wanneer de erfpachter heeft verzocht om een wijziging overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.2.3.;
c. indien een met toestemming van Burgemeester en Wethouders veranderd gebruik van de grond en of de opstallen naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, daartoe aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum van de verandering in het gebruik.

7.1.2-2. Wanneer de canon op grond van één van de in het vorige lid vermelde omstandigheden wordt herzien, gelden de in het eerste lid en in lid 1A van het vorige artikel aangegeven begrenzingen van de herziening van de canon niet.

7.1.2-3. Onverminderd het bepaalde in het vorige lid van dit artikel zijn de leden 3 en 4 van artikel 7.1.1. op de herziening als bedoeld sub a in het eerste lid van dit artikel van overeenkomstige toepassing; lid 5 van artikel 7.1.1. is van gelijke toepassing op al de herzieningen als bedoeld in het eerste lid van dit artikel.

AFDELING 2
Wijziging Algemene bepalingen en/of bijzondere voorwaarden

7.2.1-1. Indien en voorzover de Gemeenteraad besluit tot wijziging van deze algemene bepalingen treden deze gewijzigde algemene bepalingen, onverminderd hetgeen in artikel 7.1.2. is gesteld, telkenmale in werking op de dag, waarop een nieuw erfpachttijdvak na zulk een Raadsbesluit aanvangt.

7.2.1-2. Aan een uitgifte in erfpacht zonder bijzondere voorwaarden kunnen dergelijke voorwaarden alsnog worden verbonden en voor het geval dat wel bijzondere voorwaarden gelden kunnen deze worden gewijzigd. Deze alsnog gestelde of gewijzigde bijzondere voorwaarden treden in werking op de dag, als bedoeld in het vorige lid van dit artikel.

7.2.1-3. Tenminste twee jaren vóór afloop van een volledig erfpachttijdvak, wordt de erfpachter en de hypotheekhouder(s) op het recht van erfpacht bij aangetekende brief kennis gegeven van de wijzigingen, als in het eerste en tweede lid van dit artikel bedoeld, welke gedurende het volgende erfpachttijdvak van kracht zullen zijn.

7.2.1-4. Is een kennisgeving, als bedoeld in het vorige lid van dit artikel, niet tijdig gedaan of is een raadsbesluit genomen in de laatste twee jaren van het lopende erfpachttijdvak dan blijven de tot dusverre geldende bepalingen en voorwaarden voor het nieuwe erfpachttijdvak van kracht tot twee jaren zijn verstreken, te rekenen vanaf het tijdstip waarop de kennisgeving alsnog is uitgebracht. Het feit, dat de hier bedoelde kennisgeving niet tijdig is gedaan, brengt in de aanvangsdatum van de nieuwe tien-jarige periode geen wijziging.

7.2.1-5. Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de voorgestelde wijziging van de algemene bepalingen en/of bijzondere voorwaarden, als bedoeld in het eerste en tweede lid van dit artikel zijn de leden drie en vier van artikel 7.1.1. van overeenkomstige toepassing.

7.2.2-1. In afwijking van het bepaalde in het vorige artikel kunnen overeenkomstig het eerste lid van dat artikel gewijzigde bepalingen op een eerder tijdstip dan in dat lid voorzien van toepassing worden verklaard, indien:

a. de erfpachter heeft verzocht om een wijziging overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.2.3.;
b. indien een - met toestemming van Burgemeester en Wethouders - veranderd gebruik van de grond en de opstallen, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, daartoe aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum waarop het gebruik is veranderd.

7.2.2-2. Indien het vorige lid van dit artikel toepassing vindt, kunnen tegelijkertijd ook in het aldaar genoemde geval sub b. de bijzondere voorwaarden worden gewijzigd.

7.2.3-1. De erfpachter kan, nadat drie jaren van enig erfpachttijdvak zijn verstreken doch uiterlijk twee jaren vóór het verstrijken daarvan om een tussentijdse wijziging verzoeken van de canon en/of van in de erfpachtakte gestelde bepalingen en voorwaarden. Hij richt daartoe een met redenen omkleed verzoekschrift tot Burgemeester en Wethouders, onder overlegging van een schriftelijk bewijs van instemming van de hypotheekhouder(s).

7.2.3-2. Binnen zes maanden nadat een verzoekschrift, als bedoeld in het voorgaande lid, is ingekomen berichten Burgemeester en Wethouders de erfpachter en hypotheekhouder(s), welk voorstel zij voornemens zijn terzake bij de Gemeenteraad aanhangig te maken. Indien dat voorstel strekt tot gehele of gedeeltelijke inwilliging van het verzoek tot wijziging, doen Burgemeester en Wethouders daarbij mededeling van het tijdstip, waarop het nieuwe erfpachttijdvak een aanvang neemt, van het bedrag, dat zij met toepassing van het eerste lid van artikel 7.1.2. per jaar als canon zullen voorstellen voor de eerste tien jaren van gemeld

erfpachttijdvak en van de voorgestelde wijziging van bepalingen en/of bijzondere voorwaarden.

7.2.3-3. Indien de erfpachter niet binnen zes maanden na ontvangst van het in het voorgaande lid bedoelde bericht in een aan Burgemeester en Wethouders gericht schrijven verklaart, zich met het door Burgemeester en Wethouders bij de Gemeenteraad in te dienen voorstel te kunnen verenigen, wordt zijn verzoek geacht te zijn vervallen.

7.2.3-4. Een Raadsbesluit tot wijziging van enige in de erfpachtakte gestelde bepaling of voorwaarde, tot stand gekomen ingevolge het in deze afdeling bepaalde, wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter en hypotheekhouder(s). Evenzo wordt, op zo kort mogelijke termijn, ter kennis van de hier bedoelde beperkt zakelijk gerechtigden gebracht het feit, dat het verzoek van de erfpachter ingevolge het derde lid van artikel 7.2.3. geacht wordt te zijn vervallen.

TITEL 8
Slotbepalingen

AFDELING 1
Samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de gemeente

8.1. Voorzover in deze algemene bepalingen aan de gemeente enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de gemeente alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar ten dienste staan of toekomen aan te wenden of in te stellen, voorzover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk beperkt of uitgesloten is.

AFDELING 2
Termijnen voor inlevering van stukken

8.2. Burgemeester en Wethouders kunnen verlenging van de in deze algemene bepalingen gestelde termijnen voor het inleveren van stukken en afwijking van de bij deze bepalingen behorende formulieren toestaan.

AFDELING 3
Aanhaling van deze Algemene bepalingen

8.3. Deze bepalingen kunnen aangehaald onder de titel van "Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974".

8.4. de in de Algemene bepalingen bedoelde formulieren A en B vast te stellen overeenkomstig de bij dit besluit behorende modellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de Raad, gehouden op 15 augustus 1974.

De Secretaris,
Burger.

De Burgemeester,
T. Harteveld (I.B.).

BIJLAGE 1

Formulier A, behorende bij de Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974.

De ondergetekende(n),

(beroep),

(woonplaats),

verklaart/verklaren dat het recht van erfpacht/ een onverdeeld aandeel in het recht van erfpacht, verleend op het onroerend goed, kadastraal bekend gemeente
sectie , nummer(s) (afkomstig van het onroerend goed, dat op het tijdstip van uitgifte in erfpacht bij het kadaster van die gemeente bekend was als sectie , onder nummer),
aan

door de gemeente Utrecht bij akte, verleden op
ten overstaan van notaris te
overgeschreven ten hypotheekkantore te Utrecht, op
in deel , nummer , uit kracht van

overgeschreven ten hypotheekkantore te Utrecht, op
in deel , nummer

is overgegaan op hem/haar (hen), ondergetekende(n), onder bepalingen, als daarop ten tijden van de overgang in gevolge de bepalingen van de akte van uitgifte in erfpacht van toepassing waren, zodat alle rechten en verplichtingen, welke uit de gemelde akte van uitgifte voor de erfpachter/ster voortvloeien, sedert de

ten bate en ten laste komen van hem/haar (hen), ondergetekende(n), en verklaart (verklaren) terzake van gemeld recht van erfpacht (een onderverdeeld aandeel in het recht van erfpacht) woonplaats te kiezen in de gemeente Utrecht,

Utrecht, de 19

BIJLAGE 2

Formulier B, behorende bij de Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974.

De ondergetekende(n),

(beroep),

(woonplaats),

uit kracht van de akte van hypotheekverlening, verleden op
voor notaris te
ingeschreven ten hypotheekkantore te op
in deel , nummer
houder/ster van een hypotheek op het (onverdeeld aandeel in het) recht van erfpacht, dat de gemeente Utrecht bij notariële akte van de
verleend heeft aan op de aan de

te Utrecht gelegen grond, kadastraal bekend gemeente
sectie , nummer
(afkomstig van het onroerend goed, dat op het tijdstip van uitgifte in erfpacht bij het kadaster van die gemeente bekend was als sectie , nummer)
overgeschreven ten hypotheekkantore te Utrecht, op
in deel , nummer , ten aanzien van welk recht laatstelijk een akte van wijziging is opgemaakt op
ten overstaan van notaris , overgeschreven ten hypotheekkantore te Utrecht op
in deel , nummer , verklaart (verklaren) gebruik te maken van de voorschriften, ten behoeve van de hypotheekhouder/ster(s) opgenomen in de Algemene bepalingen, onder welke gemeld recht van erfpacht is verleend, en er in toe te stemmen, dat kennisgevingen, ingevolge die voorschriften aan hem/haar (hen) te doen, geschieden aan de werkelijke woonplaats of aan de bij de inschrijving der hypotheek gekozen woonplaats ter keuze van de gemeente.

Hij/zij verklaart (verklaren) tevens aan Burgemeester en Wethouders kennis te zullen geven van het tenietgaan van de hypothecaire schuld en van alle gevallen, waarin hij/zij toestemming geeft (geven) de hierboven bedoelde inschrijving geheel of gedeeltelijk door te halen.

Utrecht, de 19

BIJLAGE 3

Bancaire richtlijn financierbaarheid

Erfpachtrechten vanaf 1-1-2013

Bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten (te vestigen) vanaf 1-1-2013

Voorblad

Dit document bevat de bancaire richtlijn voor de hypothecaire financiering van woningen voor zover deze particuliere erfpachtrechten worden (zijn) gevestigd vanaf 1-1-2013 ("**Bancaire richtlijn**"). Deze is geschreven vanuit het oogpunt van hypothecaire geldverstrekkers.

Erfpacht heeft effect op de waarde van de woning en de lasten van de klant. Om een verantwoorde financiering op het erfpachtrecht te kunnen bieden is het noodzakelijk dat de erfpachtvoorwaarden helder zijn over de lasten voor de klant en elementen die de waarde van het erfpachtrecht beïnvloeden. De criteria voor de financierbaarheid van bestaande erfpachtrechten die op 6 oktober 2011 zijn gepubliceerd door de NVB ("**Criteria**") bevatten (minimale) voorwaarden voor financierbaarheid van erfpachtrechten gevestigd voor 31-12-2012 (was voorheen 1-4-2012). De Criteria zien met name toe op de helderheid van erfpachtvoorwaarden.

Erfpachtrechten te vestigen vanaf 1-1-2013 moeten niet alleen helder zijn, maar naar mening van banken ook evenwichtig en gebaseerd zijn op een logische en begrijpelijke systematiek. Deze bancaire richtlijn bouwt derhalve voort op de Criteria, maar bevat ook aanvullingen.

In deze richtlijn wordt in het algemeen beschreven wat banken als verantwoord financierbaar achten met betrekking tot toekomstig te vestigen particuliere erfpachtrechten, maar laat gezien het karakter van een richtlijn alle vrijheid voor individuele partijen (ook banken) om hiervan af te wijken.

SAMENVATTING

Hieronder staat een samenvatting van de bancaire richtlijn voor particuliere erfpachtrechten uit te geven vanaf 1-1-2013.

ALGEMEEN

- De uitgifte van de grond in erfpacht geschiedt voor onbepaalde tijd
- Het perceel en de opstallen moeten worden gebruikt voor bewoning
- Het erfpachtrecht is vrij overdraagbaar en kan onvoorwaardelijk worden bezwaard met hypotheek
- Een bestemmingswijziging vergt voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypothecaire geldverstrekker(s)
- Verhuur, splitsing en ondererfpacht vergt voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypothecaire geldverstrekker(s) en de bloot eigenaar vraagt geen onredelijke bedragen voor medewerking
- De bloot eigenaar en de erfpachter mogen de erfpachtvoorwaarden niet wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypothecaire geldverstrekker
- In de akte van vestiging mag geen verplichting tot koop van de grond voor de erfpachter worden opgenomen
- Geen recht tot koop dat erfpachter financieel benadeelt
- In de akte van vestiging mogen geen bepalingen worden opgenomen die het genotsrecht van de erfpachter materieel beperken
- De bloot eigenaar mag het erfpachtrecht uitsluitend opzeggen op grond van de in artikel 87 lid 2 Boek 5 Burgerlijk Wetboek vermelde gronden
- De bloot eigenaar is verplicht bij het einde van het erfpachtrecht aan de voormalige erfpachter de waarde van het erfpachtrecht te vergoeden
- De procedure tot benoeming van taxateurs moet onafhankelijkheid waarborgen

SPECIFIEK VOOR ERFPACHT MET CANONVERPLICHTING

- De canon bij vestiging is gelijk aan de grondwaarde bij vestiging vermenigvuldigd met het canonpercentage bij vestiging
- De canon wijzigt uitsluitend door indexatie of na herziening
- De canon na herziening is gelijk aan de grondwaarde na herziening vermenigvuldigd met het canonpercentage na herziening

- Noch op de grondwaarde noch op het canonpercentage wordt een appreciatie- of depreciatiefactor toegepast
- Het canonpercentage bij aanvang wordt zodanig bepaald dat de verwachte kostprijs van de erfpacht over de hele looptijd niet hoger is dan de kostprijs van een vergelijkbare hypothecaire geldlening
- Het canonpercentage na herziening wordt zodanig bepaald dat de verwachte kostprijs van de erfpacht over de hele looptijd na herziening niet hoger is dan de kostprijs van een vergelijkbare hypothecaire geldlening ten tijde van de herziening
- De grondwaarde bij aanvang en bij iedere herziening is een reële waarde en in de akte van vestiging is opgenomen hoe de grondwaarde bij vestiging is bepaald
- De grondwaarde bij herziening wordt op dezelfde wijze bepaald als de grondwaarde bij aanvang op basis van omstandigheden ten tijde van de herziening
- Als de canon wordt geïndexeerd, geschiedt de indexatie jaarlijks
- Als de canon wordt geïndexeerd, is de indexatiefactor de consumentenprijsindex (of een andere objectieve Nederlandse index (bv woningprijzen))
- Herziening is verplicht, tenzij de grondwaarde bij aanvang bepalend is en blijft voor de canonverplichting
- De canon na herziening moet voorspelbaar zijn en niet leiden tot grote schokken
- De hoogte van de canon na herziening kan 5 jaar voor herziening worden aangevraagd door de erfpachter, waarbij de oude canon verschuldigd blijft tot herziening
- Bij herziening wordt alleen de canon aangepast
- De canon wordt maandelijks of jaarlijks betaald
- De canon mag niet voor een bepaalde tijd worden afgekocht
- De canon wordt niet verhoogd bij een verbouwing
- De canon wordt niet verhoogd bij een bestemmingswijziging
- De bloot eigenaar is verplicht om de erfpachter jaarlijks te informeren over de (geïndexeerde) canon en/of de (geïndexeerde) grondwaarde

ALGEMEEN

Hieronder staat per onderwerp een toelichting op de bancaire richtlijn. De bancaire richtlijn is verdeeld in twee categorieën:

A) “Richtlijnen” die gelden voor alle erfpachtrechten; en

B) “Richtlijnen” voor erfpachtrechten met een (potentiële) canonverplichting.

A) “Richtlijnen” die gelden voor alle erfpachtrechten

1) Duur

- De uitgifte van de grond in erfpacht geschiedt voor onbepaalde tijd

  De uitgifte van de grond in erfpacht geschiedt voor onbepaalde tijd.

2) Bestemming

- Het perceel en de opstallen moeten worden gebruikt voor bewoning

  Het in erfpacht uitgegeven perceel en de opstallen moeten worden gebruikt voor bewoning. De erfpachter is verplicht de grond en de opstallen goed te onderhouden en te verzekeren tegen brand- en stormschade.

3) Vrije overdraagbaarheid

- Het erfpachtrecht is vrij overdraagbaar en kan onvoorwaardelijk worden bezwaard met hypotheek

  Het erfpachtrecht is vrij overdraagbaar. De erfpachtvoorwaarden mogen bepalen dat het erfpachtrecht bij verkoop eerst moet worden aangeboden aan de bloot eigenaar en dat de bloot eigenaar in dat geval het recht heeft om het erfpachtrecht te kopen voor de waarde van het erfpachtrecht. De erfpachtvoorwaarden mogen geen voorwaarden voor bezwaring met hypotheek of executie bevatten.

4) Bestemmingswijziging

- Een bestemmingswijziging vergt voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypothecaire geldverstrekker(s)

  Een bestemmingswijziging kan een groot effect hebben op de waarde van het erfpachtrecht. Om die reden is voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypothecaire geldverstrekker(s) vereist.

5) Verhuur / splitsing / ondererfpacht

- Verhuur, splitsing en ondererfpacht vergt voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypothecaire geldverstrekker(s) en de bloot eigenaar vraagt geen onredelijke bedragen voor medewerking

  Verhuur, splitsing en ondererfpacht kunnen een groot effect hebben op de waarde van het erfpachtrecht. Om die reden is voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypothecaire geldverstrekker(s) vereist.

  De bloot eigenaar verbindt aan het verlenen van toestemming geen financiële voorwaarden anders dan een vergoeding voor onvermijdelijke externe kosten (waaronder notariële kosten) en redelijke administratiekosten

6) Geen wijziging van erfpachtvoorwaarden

- De bloot eigenaar en de erfpachter mogen de erfpachtvoorwaarden niet wijzigen zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypothecaire geldverstrekker.

  Een wijziging van erfpachtvoorwaarden kan een groot effect hebben op de waarde van het erfpachtrecht. Hypothecaire geldverstrekkers willen weten wat de erfpachtvoorwaarden zijn en zeker weten dat deze niet worden gewijzigd zonder hun toestemming.

7) Geen verplichting tot koop voor erfpachter

- In de akte van vestiging mag geen verplichting tot koop van de grond voor de erfpachter worden opgenomen

  In de akte van vestiging mag geen verplichting tot koop van de grond voor de erfpachter worden opgenomen. Een recht tot koop van de grond voor de erfpachter heeft een sterke voorkeur, maar is geen verplichting. Indien een recht tot koop van de grond wordt aangeboden, dient uitdrukkelijk te zijn beschreven dat de aankoopsom maximaal de dan geldende marktwaarde van het bloot eigendom van de grond bedraagt. Bij een koop van de grond is de erfpachter verplicht de grond onder het hypotheekrecht te brengen.

8) Geen recht tot koop voor bloot eigenaar of derde

- Geen recht tot koop dat erfpachter financieel benadeelt

  In de akte van vestiging mag geen recht worden opgenomen voor de bloot eigenaar of een derde om het erfpachtrecht te kopen tegen een waarde die lager is dan de som van de waarde van het erfpachtrecht en verhuiskosten.

9) Geen materiële beperking genotsrecht

- In de akte van vestiging mogen geen bepalingen worden opgenomen die het genotsrecht van de erfpachter materieel beperken

  Van een materiële aantasting van het genotsrecht van de erfpachter is sprake wanneer de waarde van het erfpachtrecht materieel negatief wordt beïnvloed door een of meer specifieke

erfpachtvoorwaarden en de erfpachter als gevolg van die specifieke erfpachtvoorwaarden zijn woning redelijkerwijs niet als woning kan gebruiken. Daarvan is sprake wanneer redelijkerwijs kan worden aangenomen dat een aanzienlijk deel van de potentiële kopers afziet van koop van het erfpachtrecht voor woondoeleinden vanwege de betreffende bepaling.

10) Einde van het erfpachtrecht

- De bloot eigenaar mag het erfpachtrecht uitsluitend opzeggen op grond van de in artikel 87 lid 2 Boek 5 Burgerlijk Wetboek vermelde gronden

  De erfpachter mag het erfpachtrecht niet opzeggen.

  Als het erfpachtrecht bezwaard is met hypotheek zal de bloot eigenaar de hypotheekhouder(s) bij deurwaardersexploot in kennis stellen van de voorgenomen beëindiging van het erfpachtrecht. Het erfpachtrecht zal niet eerder eindigen dan nadat ten minste zes maanden na betekening van het exploot verlopen zijn. Gedurende deze periode kan de hypotheekhouder opzegging voorkomen door de grond(en) voor opzegging weg te nemen.

11) Vergoeding bij het einde van het erfpachtrecht

- De bloot eigenaar is verplicht bij het einde van het erfpachtrecht aan de voormalige erfpachter de waarde van het erfpachtrecht te vergoeden

  De waarde van het erfpachtrecht wordt binnen 2 maanden na het einde van het erfpachtrecht vastgesteld door 3 taxateurs. In de akte van vestiging wordt bepaald dat de taxateurs gehouden zijn om de waarde van het erfpachtrecht te bepalen door de waarde van de woning in vol eigendom te verminderen met de contante waarde van de erfpachtverplichting en beide waardes (en niet alleen het verschil) te vermelden in hun rapport. De bloot eigenaar mag op deze vergoeding afhouden hetgeen hij uit hoofde van de erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft. In de akte van vestiging ziet de bloot eigenaar jegens de hypothecaire geldverstrekker(s) af van het recht om andere kosten en vorderingen dan de verschuldigde canon die in de afgelopen 2 jaar opeisbaar is geworden in mindering te brengen op de waarde van het erfpachtrecht. De bloot eigenaar zal het bedrag van de vergoeding uitbetalen aan de hypotheekhouder(s) als wettelijke pandhouder(s) tot maximaal het beloop van de hypothecaire vordering(en). De vergoeding is verschuldigd 5 werkdagen vanaf de datum waarop het rapport is gebracht.

12) Taxateurs

- De procedure tot benoeming van taxateurs moet onafhankelijkheid waarborgen

  Van de 3 taxateurs wordt er 1 benoemd door de bloot eigenaar en 1 door de erfpachter of, bij diens afwezigheid, de eerste hypothecaire geldverstrekker in diens plaats. Deze 2 taxateurs benoemen gezamenlijk 1 onafhankelijke voorzitter. De 3 taxateurs besluiten bij meerderheid.

B) “Richtlijnen" voor erfpachtrechten met een (potentiële) canonverplichting

13) Canon

- De canon bij vestiging is gelijk aan de grondwaarde bij vestiging vermenigvuldigd met het canonpercentage bij vestiging

  Canon bij vestiging = canonpercentage bij vestiging * grondwaarde bij vestiging. In de akte van vestiging wordt het canonpercentage bij vestiging, de grondwaarde bij vestiging en de jaarcanon bij vestiging vermeld.

- De canon wijzigt uitsluitend door indexatie of na herziening

  De canon kan alleen worden aangepast door indexatie of na herziening. De canon wordt niet verhoogd bij verbouwing of bestemmingswijziging.

- De canon na herziening is gelijk aan de grondwaarde na herziening vermenigvuldigd met het canonpercentage na herziening

  Canon bij herziening = canonpercentage bij herziening * grondwaarde bij herziening. In de akte van vestiging kan worden bepaald dat de canon niet negatief kan zijn.

- Noch op de grondwaarde noch op het canonpercentage wordt een appreciatie- of depreciatiefactor toegepast

  Bij de vaststelling van de canon wordt noch op de grondwaarde noch op het canonpercentage een appreciatie- of depreciatiefactor toegepast. Een koper van een erfpachtrecht zal bij de bepaling van de prijs die hij betaalt voor het erfpachtrecht rekening (moeten) houden met eventuele waardevermeerderende of waardeverminderende erfpachtvoorwaarden. Deze komen dus tot uitdrukking in de waarde van het erfpachtrecht. Bij een appreciatie- of depreciatiefactor bestaat het risico dat deze waardevermeerderende of waardeverminderende erfpachtvoorwaarden twee keer worden meegenomen.

14) Canonpercentage

- Het canonpercentage bij aanvang wordt zodanig bepaald dat de verwachte kostprijs van de erfpacht over de hele looptijd niet hoger is dan de kostprijs van een vergelijkbare hypothecaire geldlening

  Het canonpercentage bij aanvang moet zodanig bepaald worden dat de kostprijs van de erfpacht voor de consument op basis van de marktverwachtingen bij vestiging (waarbij ook rekening moet worden gehouden met de tarieven bij herziening en eventuele koopprijzen) naar verwachting niet hoger is dan van hypothecaire geldleningen met dezelfde rentevaste periode. In de akte van vestiging wordt de verwachte kosten voor de consument vermeld. In de akte van vestiging wordt ook vermeld wat (het gemiddelde) tarief is van hypothecaire geldleningen met dezelfde rentevaste periode en hoe dit tarief is vastgesteld.

  Als nominale basis kan ten hoogste worden gekozen voor Nederlandse staatsobligaties met een opslag van maximaal 2% of voor geldende hypotheekrentes zonder opslag. Voor

erfpachtrechten waarbij de canon wordt geïndexeerd moet het canonpercentage een reëel percentage zijn (nominaal percentage minus inflatieverwachting).

Voor zowel de nominale basis als de inflatieverwachting moet worden uitgegaan van de periode die geldt tot de eerstvolgende herziening. Wanneer de eerstvolgende contractuele herziening over 10 jaar plaatsvindt, moet dus worden uitgegaan van tarieven met een rentevaste periode van 10 jaar en de inflatieverwachting voor de komende 10 jaar.

Het canonpercentage en de wijze waarop deze is vastgesteld wordt in de akte van vestiging vermeld. Deze beschrijving moet in alle gevallen zodanig specifiek zijn dat deze door een onafhankelijke derde kan worden gecontroleerd (en herhaald bij herziening op basis van de omstandigheden ten tijde van herziening).

Zolang er geen liquide markt is waaruit de Nederlandse inflatieverwachting kan worden afgeleid, moet worden uitgegaan van de Euro inflatieverwachting als beste benadering van de Nederlandse inflatieverwachting. Informatie over de Euro inflatieverwachting kan bijvoorbeeld worden verkregen uit Bloomberg.

- ☐ Het canonpercentage na herziening wordt zodanig bepaald dat de verwachte kostprijs van de erfpacht over de hele looptijd na herziening niet hoger is dan de kostprijs van een vergelijkbare hypothecaire geldlening ten tijde van de herziening

  Het canonpercentage bij herziening wordt zodanig bepaald dat de kostprijs van de erfpacht voor de consument op basis van de marktverwachtingen bij herziening (waarbij ook rekening moet worden gehouden met de tarieven bij herziening en eventuele koopprijzen) naar verwachting niet hoger is dan van hypothecaire geldleningen met dezelfde rentevaste periode ten tijde van de herziening.

  Voor de bepaling van (i) het tarief van hypothecaire geldleningen met dezelfde rentevaste periode, (ii) de basis en (iii) de inflatieverwachting wordt (zoveel mogelijk) aangesloten bij de wijze waarop deze zijn bepaald bij vestiging. Daarbij moet worden uitgegaan van de omstandigheden ten tijde van de herziening.

15) Grondwaarde

- ☐ De grondwaarde bij aanvang en bij iedere herziening is een reële waarde en in de akte van vestiging is opgenomen hoe de grondwaarde bij vestiging is bepaald

  De grondwaarde bij vestiging moet een reële grondwaarde zijn. In de akte van vestiging wordt de gehanteerde grondwaarde bij vestiging opgenomen. In de akte van vestiging wordt bovendien opgenomen hoe de grondwaarde bij vestiging is bepaald. De methodiek moet in alle gevallen zodanig specifiek zijn beschreven dat deze door een onafhankelijke derde kan worden gecontroleerd (en herhaald bij herziening op basis van de omstandigheden ten tijde van de herziening). Wanneer de grondwaarde is bepaald op basis van een residuele grondwaardemethodiek, moet tevens de waarde van de woning in vol eigendom en de kostprijs van het realiseren van de opstallen worden vermeld in de akte van vestiging.

- De grondwaarde bij herziening wordt op dezelfde wijze bepaald als de grondwaarde bij aanvang op basis van omstandigheden ten tijde van de herziening

De grondwaarde bij herziening moet worden bepaald op een wijze die aansluit op de methodiek die is gehanteerd bij de vaststelling van de grondwaarde bij vestiging. De grondwaarde bij herziening moet zo voorspelbaar en bepaalbaar zijn als mogelijk. Daarnaast moet het verschil tussen de echte grondwaarde en de contractuele grondwaarde niet te groot worden. Een mogelijkheid om dit te bereiken is door bijvoorbeeld de grondwaarde bij herziening te maximeren en minimeren op 130% resp. 70% van de geïndexeerde grondwaarde.

16) Indexatie

- Als de canon wordt geïndexeerd, geschiedt de indexatie jaarlijks

  Als de canon wordt geïndexeerd, geschiedt dit jaarlijks. Bij een langere periode wordt het risico op een grote sprong in de canon onnodig vergroot.

- Als de canon wordt geïndexeerd, is de indexatiefactor de consumentenprijsindex (of een andere objectieve Nederlandse index (bv woningprijzen))

  Om een discussie over indexatiefactoren te voorkomen wordt geadviseerd, indien van toepassing, de consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens, zoals gepubliceerd door het CBS, te hanteren. Het maakt daarbij niet uit welke referentiemaand wordt gehanteerd. Dit indexcijfer is algemeen bekend en ook leidend bij de bij de verhoging van de huurprijzen.

  De consumentenprijsindex mag niet worden verhoogd of verlaagd met op- of afslagen of vermenigvuldigingsfactoren.

17) Herziening

- Herziening is verplicht, tenzij de grondwaarde bij aanvang bepalend is en blijft voor de canonverplichting

  Om te voorkomen dat de echte grondwaarde en de contractuele grondwaarde op termijn te ver uit elkaar lopen, is herziening noodzakelijk tenzij de grondwaarde bij aanvang, zoals vastgelegd in de akte van vestiging, bepalend is en blijft voor de canonverplichting.

- De canon na herziening moet voorspelbaar zijn

  De herziening moet periodiek plaatsvinden. Voor voorspelbare lasten en een goede rentespreiding moet de periode tot herziening niet te kort zijn. Langer dan 30 jaar wordt als te lang beschouwd. Korter dan 10 jaar wordt als te kort beschouwd.

- De hoogte van de canon na herziening kan 5 jaar voor herziening worden aangevraagd door de erfpachter, waarbij de oude canon verschuldigd blijft tot herziening

  In de periode 5 jaar voorafgaand aan de herziening is de erfpachter gerechtigd om de canon binnen 6 maanden voortijdig te laten herzien. De oude canon blijft verschuldigd tot de datum van de contractuele herzieningsdatum. De nieuwe canon wordt geïndexeerd vanaf de datum van vaststelling en is pas verschuldigd vanaf de datum van de contractuele herzieningsdatum. Omdat de oude canon tot de eerstvolgende herziening betaald moet worden, is er geen contante waardeberekening nodig. De erfpachter verplicht zich om elke potentiële koper op de

hoogte te stellen van het feit dat er een voortijdige canonherziening heeft plaatsgevonden en van de hoogte van de oude en nieuwe canon.

- ☐ Bij herziening wordt alleen de canon aangepast

  Een wijziging van de erfpachtvoorwaarden vergt voorafgaande schriftelijke goedkeuring van de hypothecaire geldverstrekker(s). Een herziening mag dan ook niet worden aangegrepen voor een wijziging van de erfpachtvoorwaarden. Bij een herziening wordt alleen de canon aangepast.

18) Betaling / afkoop

- ☐ De canon wordt maandelijks of jaarlijks betaald

  Canonbetaling geschiedt maandelijks of jaarlijks. Dit voorkomt dat de erfpachter (bij een langere periode) niet (meer) weet dat en hoeveel canon verschuldigd is.

- ☐ De canon mag niet voor een bepaalde tijd worden afgekocht

  Afkoop van de canonverplichting voor een bepaalde periode is niet mogelijk. Afkoop voor onbepaalde tijd is wel toegestaan mits terugkoop niet mogelijk is (zoals bijvoorbeeld het geval kan zijn bij appartementsrechten op erfpacht).

19) Verbouwing

- ☐ De canon wordt niet verhoogd bij een verbouwing
  Een verbouwing zou kunnen leiden tot een hogere of lagere grondwaarde. Als dat zo is, komt dat (mogelijk) tot uitdrukking in de grondwaarde bij herziening. Het is onwenselijk dat de canon vooruitlopend op de herziening wordt aangepast. Een canonaanpassing bij verbouwing werkt feitelijk als een belasting op verbouwing.

20) Bestemmingswijziging

- ☐ De canon wordt niet verhoogd bij een bestemmingswijziging

  De canon wordt niet verhoogd bij een bestemmingswijziging, tenzij de hypothecaire geldverstrekker verzekerd is van de waarde van het erfpachtrecht (in oude bestemming) zoals hieronder bepaald. De hypothecaire geldverstrekker is verzekerd van de waarde van het erfpachtrecht (in oude bestemming) wanneer de bloot eigenaar bij bestemmingswijziging het erfpachtrecht koopt tegen de waarde van het erfpachtrecht (in oude bestemming). In de erfpachtvoorwaarden kan worden opgenomen dat de bloot eigenaar bij bestemmingswijziging het erfpachtrecht van de erfpachter kan kopen tegen de waarde van het erfpachtrecht (in oude bestemming) plus verhuiskosten.

21) Informatieverstrekking

- De bloot eigenaar is verplicht om de erfpachter jaarlijks te informeren over de (geïndexeerde) canon en/of de (geïndexeerde) grondwaarde

  De bloot eigenaar verplicht zich om jaarlijks de erfpachter vooraf te informeren over de (geïndexeerde) canon. Indien van toepassing, vermeldt de bloot eigenaar daarbij ook de (geïndexeerde) grondwaarde, de periode tot de eerstvolgende herziening en een eventuele nieuwe canon zoals vastgesteld voor de periode na herziening. Deze informatie stelt de erfpachter (en taxateurs) in staat om een betere inschatting te maken van de waarde van het erfpachtrecht.

STEENHUIJS

Grondzaken

Adviesrapport

Erfpachtvoorwaarden gemeente Utrecht

NL-P2024000285
Colliers Valuations B.V.
Definitief d.d. 26 augustus 2024

Inhoudsopgave

1. Algemeen 1
1.1. Opdracht 1
1.2. Adviseur 2
1.3. Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten 2
1.4 Beoordeling 2
2. Advies over de erfpachtvoorwaarden 4
2.1. Inleiding 4
2.2. Canonherziening tegen het einde van het huidige tijdvak 4
2.3. Financiële uitgangspunten gewijzigde (nieuwe) AB 1974 7
2.4. Depreciatie 8
2.5. Minimale grondwaarde 12
2.6. Ingroeiregeling 15
2.7. Grondquotetabel 17
2.8. Afkoopregeling 19
3. Bijlagen 21
4. Noten

1. Algemeen

1.1. Opdracht

Opdrachtgever	Gemeente Utrecht
Contactpersoon	Mevrouw M. Mulder
Adres	Stadsplateau 1
Postcode en plaats	3521 AZ Utrecht
Opdrachtbrief en aanpassingen	Dit advies is uitgevoerd conform de afspraken zoals deze zijn vastgelegd in de opdrachtbrief getekend op 12-2-2024, uw referentienummer PO5800141962, ons referentienummer NL2024000331. De in de opdrachtbrief besproken omschrijving en diepgang van de afgesproken werkzaamheden ten aanzien van het advies zijn gedurende het proces niet aangepast.
Doel advies	Het advies is bedoeld om te worden aangewend ten behoeve van uitwerking nieuwe erfpachtvoorwaarden door de gemeente Utrecht.
Type advies	Advies Dit rapport is een advies en valt onder de definitie van "specifiek overeengekomen werkzaamheden" van het NRVT. Het advies betreft geen professionele taxatiedienst als bedoeld in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels alsmede de kamerreglementen van het NRVT en mag niet gebruikt worden ten behoeve van jaarverslaglegging en kredietverlening. Aangezien Colliers in Nederland een RICS Regulated Firm is, zijn de relevante regels van de RICS van toepassing op onze dienstverlening.
Basis van waarde	Niet van toepassing, het is een advies van algemene aard.
Standaarden en richtlijnen	Het advies is uitgevoerd in een standaard Colliers Valuations B.V. rekenmodel en rapport. Dit is in overeenstemming met de richtlijnen die gelden vanuit IVS, het NRVT en het RICS Red Book.
Opdrachtvoorwaarden	De Algemene Voorwaarden Colliers, behorend bij de ondertekende opdrachtbevestiging, zijn van toepassing en vormen een onlosmakelijk deel van dit rapport. Voor nadere informatie, zie http://algemenevoorwaarden.colliers.nl.
Conflict of Interest	Colliers Valuations B.V. heeft vastgesteld geen conflicterende belangen te hebben bij de uitvoering van het advies. Colliers is niet betrokken bij of ingeschakeld door enige belangengroep van

	erfpachters die zich engageren met de nieuwe erfpachtvoorwaarden van de gemeente Utrecht.
Algemene toelichtende opmerkingen	Onze algemene toelichtende opmerkingen zijn opgenomen in het laatste hoofdstuk van dit rapport. De bijlagen vormen een onlosmakelijk deel van dit rapport.

1.2. Adviseur

Naam eerste adviseur	Paul Nelisse PhD FRICS RT
Registratienummer	RRV 1118617 - RT670133068
Lid van / Aangesloten bij	RICS, NRVT en NVM

1.3. Uitgangspunten en bijzondere uitgangspunten

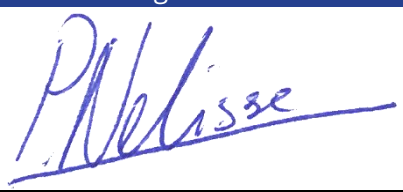
Uitgangspunten	Uitgangspunten worden gehanteerd wanneer een bepaald gegeven als feit wordt aanvaard, zonder specifiek onderzoek te doen. Een uitgangspunt is verbonden met een beperking van de omvang van onderzoeken of informatieverzameling.
Uitgangspunten Algemene Voorwaarden	Niet van toepassing
Bijzondere uitgangspunten	Een bijzonder uitgangspunt wordt gehanteerd indien de adviseur uitgaat van omstandigheden die wezenlijk kunnen verschillen van de feitelijke omstandigheden op de waardepeildatum; of waarvan redelijkerwijs niet kan worden verwacht dat een kandidaat-koper deze zou hanteren op de waardepeildatum.
Bijzondere uitgangspunten Algemene Voorwaarden	Niet van toepassing

1.4 Beoordeling

Desktop advies	Dit rapport is een advies van algemene aard en heeft geen betrekking op concrete vastgoedobjecten, en valt onder de definitie van "specifiek overeengekomen werkzaamheden" van het NRVT. Het advies betreft geen professionele taxatiedienst als bedoeld in het Reglement Gedrags- en Beroepsregels alsmede de kamerreglementen van het NRVT. Het is een advies van algemene aard en mag niet gebruikt worden ten behoeve van jaarverslaglegging en kredietverlening. Aangezien Colliers in Nederland een RICS Regulated Firm is, zijn de relevante regels van de RICS van toepassing op onze dienstverlening.

Gebruik derden	Het adviesrapport is uitsluitend bestemd voor gemeente Utrecht met als doel een 'marktconformiteitstoets' door een externe deskundige. Er wordt geen enkele verantwoordelijkheid aanvaard bij gebruik door anderen dan de opdrachtgever, tenzij dit gebeurt met schriftelijk toestemming van Colliers Valuations B.V. Ook wordt geen aansprakelijkheid aanvaard als dit rapport wordt gebruikt voor een ander doel dan waar het voor gemaakt en bedoeld is, tenzij dit gebeurt met schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V. Wij zullen zonder schriftelijke toestemming van de opdrachtgever dit rapport niet aan derden ter beschikking stellen.
Terhandstelling	Niet van toepassing.
Rechten van derden	Er wordt door ons aangenomen dat er geen rechten van derden uit enige overeenkomst zijn anders dan de in dit rapport specifiek genoemde.
Publicatie beperking	Zonder de vooraf verkregen schriftelijke toestemming van Colliers Valuations B.V. mag het gehele advies, een deel daarvan of een verwijzing daarnaar, niet opgenomen worden in een andere verklaring of publicatie.
Uitsluitingen	In de waarde(n) is niet begrepen de eventueel verschuldigde omzetbelasting (btw), te restitueren premies, subsidies of overheidsbijdragen, aanwezige huurdersbelangen, vaste bedrijfsuitrusting, opgestelde machines en bedrijfsspecifieke inrichting.

Amsterdam, 26 augustus 2024

Adviseur	Handtekening
Dr. P.C.J.P. Nelisse FRICS RT- RRV 1118617 - RT670133068	

2. Advies over de erfpachtvoorwaarden

2.1. Inleiding

Het advies is opgebouwd aan de hand van vragen die door de gemeente Utrecht aan de adviseur, Paul Nelisse, zijn voorgelegd. Hierna zijn alle vragen en de antwoorden van de adviseur per onderdeel opgenomen.

2.2. Canonherziening tegen het einde van het huidige tijdvak

De tegen het einde van het erfpachttijdvak te bepalen canon wordt vastgesteld op basis van een grondwaarde en een canonpercentage. Op welke wijze dit zal plaatsvinden wordt uitgelegd in hoofdstuk 3.3 van de bijgevoegde inhoudelijke toelichting (bijlage A).

Vragen:

1) Is de vaststelling van de nieuwe canon op deze wijze redelijk, d.w.z. leidt het samenstel van de gehanteerde parameters (basisgrondslag/rentepercentage, inflatiecorrectie, risico-opslag en grondwaarde) tot een voor de erfpachter redelijke en marktconforme canon?

Graag bij de beantwoording van deze vraag ook de parameters die van toepassing zijn bij het bepalen van de nieuwe canon (basisgrondslag/rentepercentage, inflatiecorrectie, risico-opslag en grondwaarde) separaat toetsen op redelijkheid.

Antwoord:

Alvorens de verschillende vragen nader te beantwoorden is het goed een globale schets te geven van de erfpachtvoorwaarden die in de Nederland gehanteerd worden.

Erfpacht is in de Nederlandse wet slechts summier geregeld. Afspraken tussen erfverpachters en erfpachters hebben zich in Nederland voor een belangrijk deel in de steden ontwikkeld. Amsterdam liep in 1896 voorop met de introductie van algemene voorwaarden voor erfpachtuitgiften. Dit dient bezien te worden tegen de achtergrond van urbanisatie en de wens van de gemeente Amsterdam om het gebruik van de grond te reguleren en de waardestijging aan de gemeenschap ten goede te laten komen. Relevant publiekrecht zoals bijvoorbeeld de latere Woningwet en de Wet op de Ruimtelijke Ordening was er tenslotte nog niet. Om deze regulering op grote schaal te bereiken werden dus de algemene erfpachtvoorwaarden geïntroduceerd. In de decennia daarna hebben verschillende gemeenten het voorbeeld van Amsterdam gevolgd. De oorspronkelijke algemene voorwaarden voor de uitgifte van erfpacht zijn aanvankelijk vrij letterlijk gekopieerd maar hebben zich ook verder ontwikkeld. Zo was er aanvankelijk meestal sprake van tijdelijke erfpacht, doch deze bleken moeilijk tot niet financierbaar. Om die reden wijzigde de gemeente Amsterdam haar voorwaarden in 1915 van tijdelijke erfpacht naar voortdurende erfpacht. Later gingen andere gemeenten zoals Utrecht en Den Haag over op algemene voorwaarden die uitgingen van eeuwigdurende erfpacht. Niet alleen de termijn voor de erfpachtuitgiften zijn in de loop van de tijd gewijzigd, dit geldt ook voor de canonpercentages. Aanvankelijk werden alleen nominaal vaste canons gehanteerd. De canonpercentages zijn niet in alle algemene voorwaarden hetzelfde, er is sprake van diversiteit. In 1966 introduceerde de gemeente Amsterdam bovendien

algemene voorwaarden met een indexatie van de canon. Andere gemeenten hebben ook dit voorbeeld gevolgd en tegenwoordig zijn er veel algemene voorwaarden met geïndexeerde canons.

In de praktijk is zodoende een diverse set aan algemene voorwaarden ontstaan die tussen gemeenten verschillen maar ook binnen één gemeente kunnen er verschillende algemene voorwaarden gehanteerd worden. Deze situatie is een gegeven waar rekening mee gehouden moet worden bij de beantwoording van de vragen. Er is echter geen overkoepelend openbaar overzicht van alle erfpachtrechten in Nederland en welke algemene voorwaarden (tijdsduur, canonpercentage, vaste of geïndexeerde canon) er exact van toepassing zijn op welk erfpachtrecht. Een empirische benadering, dat wil zeggen een onderzoek op basis van de gegevens van alle voorwaarden van alle erfpachtrechten, is dan ook niet mogelijk. Om die reden is bij de beantwoording gekozen voor een conceptuele benadering, dat wil zeggen een benadering op basis van de parameters die normaal gesproken deel uitmaken van algemene erfpachtvoorwaarden, zoals de grondwaarde en het canonpercentage. Uitgangspunt voor deze benadering is dan ook de vraag wat een redelijke erfpachtcanon zou zijn, gegeven:

1. de huidige praktijk zoals deze in de verschillende algemene voorwaarden voor erfpacht in Nederland is uitgewerkt,
2. de eeuwigdurende looptijd van het erfpachtrecht onder de nieuwe algemene voorwaarden van de gemeente Utrecht,
3. het gegeven dat deze geldt op een herzieningsmoment en niet bij eerste uitgifte, en
4. de verschillende randvoorwaarden die op dit moment aan erfpachtcanons gesteld worden vanuit bijvoorbeeld regulering en jurisprudentie.

De vraagstelling vanuit de gemeente Utrecht heeft zowel betrekking op de verschillende componenten waaruit de canon is samengesteld, als op het geheel van die componenten. De gemeente Utrecht spreekt overigens over parameters en niet van componenten, en in het vervolg zal dan ook dit begrip gehanteerd worden. De beantwoording van de vraagstelling vindt dan ook aldus plaats, namelijk zowel voor de parameters als het geheel van de canon.

De vaststelling van de nieuwe canon op de in hoofdstuk 3.3. beschreven wijze behoeft nog één aanvulling alvorens deze volmondig als redelijk te kunnen bestempelen. Deze aanvulling betreft het hanteren van depreciatie op de grondwaarde bij de herziening van de canon. Wij zullen het aspect van depreciatie nader toelichten bij de beantwoording van vraag 3. Ten aanzien van de overige parameters geldt dat deze redelijk gekozen zijn. Dit wordt hierna toegelicht.

- De basis grondslag voor de canon, het rentepercentage, betreft het gemiddelde over de afgelopen 25 jaar van het rentepercentage dat door de Bank voor Nederlandse Gemeenten (BNG) wordt gehanteerd voor 25-jarige annuïtaire leningen (zonder tussentijdse renteaanpassingen). Dit wordt door de gemeente Utrecht beschouwd als de gemiddelde langjarige risicovrije rente. Het hanteren van de rentevoet op langjarige leningen van de BNG, komt bijvoorbeeld ook voor in de algemene voorwaarden van Den Haag uit 2008[i], Leiden uit 1992[ii], die van Zaanstad uit 1978[iii]. Er kunnen wel wat verschillen zijn in gehanteerde looptijden van de BNG leningen, doch dat is een nuance. Verder geeft de gemeente Utrecht aan uit te gaan van het gemiddelde over de afgelopen 25 jaar, dat gebeurt weliswaar elders niet maar daarbij hoort de constatering dat de algemene voorwaarden elders betrekking hebben tijdvakken van bijvoorbeeld 50 jaar en niet voor eeuwigdurend. Aangezien de eenmaal vastgestelde canon, behoudens jaarlijkse indexering, bestemmingswijziging, splitsing van het erfpachtrecht en de mogelijkheid tot afkoop, in Utrecht wel eeuwigdurend zal gelden is het redelijk om van een

langjarig gemiddeld rentepercentage uit te gaan aangezien korte termijn schommelingen daarmee geëgaliseerd worden. Dit laatste is van belang om te voorkomen dat het jaar van herziening erg bepalend kan worden voor de hoogte van de canon. Een dergelijke willekeur zal door erfpachters als onredelijk ervaren worden. Door uit te gaan van een gemiddelde over 25 jaar wordt een stabiele basis gecreëerd met naar verwachting weinig onderlinge verschillen tussen individuele erfpachters.

- De voor de nieuwe algemene voorwaarden voorgestelde inflatiecorrectie is redelijk omdat daarmee voorkomen wordt dat de erfpachter zowel via het canonpercentage als de indexering van de canon een vergoeding voor inflatie betaalt. De meeste Nederlandse algemene voorwaarden voor erfpacht houden met dit aspect geen rekening. Het punt dat er een inflatiecorrectie op het nominale canonpercentage gehanteerd dient te worden wanneer de canon geïndexeerd wordt, is wel onderkend door de Amsterdam School of Real Estate in hun advies aan de Makelaars Vereniging Amsterdam[iv] alsmede in het proefschrift van Nelisse[v].
- De voor de nieuwe algemene voorwaarden voorgestelde opslag voor kosten en risico bedraagt 1,1%. Soortgelijke kostenopslagen komen elders ook voor. De gemeente Rotterdam hanteert een risico-opslag van 0,625% en de gemeente Amsterdam hanteert 1,5%[vi]. De gemeente Den Haag hanteert een vast bedrag per jaar als beheerkosten (in 2024: €32, afkoop van deze beheerkosten is in 2024 mogelijk tegen een vast bedrag van €271) als opslag, echter geen risico-opslag in het te hanteren canonpercentage.[vii] In de Algemene Voorwaarden van Vlaardingen uit 1992[viii] komt verder een kostenopslag van totaal 1,25% voor, eveneens voor risicodekking en administratiekosten. Andere voorbeelden van kostenopslagen zijn 1% in de algemene voorwaarden van Groningen uit 1993[ix], 0,5% in die van Zaanstad uit 1991[x] en 0,25% in die van Delft uit 2012[xi]. Resumerend is het hanteren van een kostenopslag van 1,1% redelijk te noemen.
- Het vaststellen van de grondwaarde van woningen door de WOZ waarde van de woning te vermenigvuldigen met een grondquote is een gangbare methode. Een soortgelijke methodiek wordt bij de conversie naar eeuwigdurende erfpacht gehanteerd door de gemeente Amsterdam[xii] en komt ook voor in adviezen over de erfpacht van Staatsbosbeheer, zoals het rapport 'Groene Erfpacht in Balans'[xiii] en advies richtlijnen waardebepaling bloot eigendom van de commissie Van der Werf[xiv]. Weliswaar zijn de erfpachtrechten van Staatsbosbeheer niet helemaal vergelijkbaar met woningen in de stad Utrecht, maar volledigheidshalve wordt hier dan ook opgemerkt dat er in de verschillende uitwerkingen van de methodieken gebaseerd op de WOZ waarde nadere verfijningen en nuanceringen zijn terug te vinden. Eén van de voornaamste verfijningen betreft het toepassen van depreciatie. Dit gebeurt zowel in Amsterdam als in het rapport Groene Erfpacht in Balans. Behoudens het onderdeel depreciatie is het hoofdkader om te komen tot een grondwaarde op basis van de WOZ vermenigvuldigd met een grondquote, een redelijk uitgangspunt. Het toevoegen van een element van depreciatie in de methodiek is mijns inziens wel vereist om de systematiek van grondwaardebepaling als geheel redelijk te kunnen noemen. In de beantwoording van de vragen over de grondquote (vraag 6) en de depreciatie (vraag 3) zal hier nader op ingegaan worden. De ingroeiregeling wordt nader behandeld in de beantwoording van vraag 5. Volledigheidshalve geldt met betrekking tot grond met niet-wonen functies dat de beoogde systematiek gebaseerd op taxaties redelijk en marktconform is.

2.3. Financiële uitgangspunten gewijzigde (nieuwe) AB 1974

In hoofdstuk 3.4 van de bijgevoegde inhoudelijke toelichting zijn de financiële uitgangspunten van de herziene algemene bepalingen in essentie weergegeven.

Vragen:

2) Is het hanteren van deze financiële uitgangspunten marktconform en is hiermee de (verwachte) lastenontwikkeling (canon) aanvaardbaar/redelijk?

Antwoord:

Bij de beoordeling van de financiële uitgangspunten in paragraaf 3.4 is het eerstgenoemde punt een belangrijke. De beoogde erfpachtvoorwaarden gelden eeuwigdurend, er zal niet langer met tijdvakken van 50 jaar gewerkt worden. Het erfpachtrecht krijgt daarmee meer gelijkenis met een eigendomsrecht, dat immers ook voor altijd is. De toepassing van eeuwigdurende erfpachtvoorwaarden past in een trend waarbij in Nederland steeds meer eeuwigdurende erfpachtvoorwaarden zijn geïntroduceerd en de mogelijkheden om erfpachtrechten te converteren naar eigendom zijn verruimd. Indien zij de keuze hebben, prefereren particuliere huiseigenaren immers een huis op eigen grond.

In de praktijk is gebleken dat de canonherzieningen aan het einde van de erfpachttijdvakken bij tijdelijke en voortdurende erfpacht tot de nodige problemen leiden. De canonstijgingen die dan voorkomen zijn onvoorspelbaar en vaak (erg) hoog. Dit is vooral voor particulieren vervelend omdat ze er geen rekening mee hebben gehouden in hun huishoudbudget. Mede hierdoor hebben de banken een Bancaire richtlijn voor erfpachtrechten[xv] opgesteld. Deze Bancaire richtlijn ziet toe op particuliere erfpachtrechten, dus grond die door een particuliere partij in erfpacht wordt uitgegeven, en niet op gemeentelijke erfpacht, grond die door de gemeente in erfpacht wordt uitgegeven. De bancaire richtlijn is dus niet van toepassing op deze situatie. Geheel onverplicht zijn de financiële uitgangspunten van de herziene algemene bepalingen (het hanteren van eeuwigdurende erfpacht en het aanbieden van de mogelijkheid van conversie naar de AV 1989) wel naast de Bancaire richtlijn gelegd. In deze Bancaire richtlijn geldt dat de uitgifte in erfpacht dient te geschieden voor onbepaalde tijd en bovendien dat erfpachtvoorwaarden niet gewijzigd mogen worden zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de hypothecaire geldverstrekker. Dit betekent dat de facto tijdelijke particuliere erfpachtrechten niet meer gefinancierd kunnen worden en er bij voortdurende particuliere erfpachtrechten sprake is van inmenging van banken met de erfpachtvoorwaarden.

Het hanteren van eeuwigdurende erfpacht sluit derhalve beter aan bij de behoeften van huiseigenaren dan voortdurende of tijdelijke erfpacht. Met eeuwigdurende erfpacht worden bovendien de problemen rondom canonherzieningen vermeden en wordt voldaan aan de Bancaire richtlijn. Het uitgangspunt eeuwigdurende erfpacht is dan ook zeker redelijk.

Een jaarlijkse indexering met 2% sluit daarbij goed aan op de lange termijn doelstelling voor de inflatie van de Europese Centrale Bank en maakt de canonontwikkeling in de toekomst beter voorspelbaar voor huishoudens.

De zekerheid van indexatie en het ontbreken van de tienjaarlijkse herzieningen maakt voorts een lager canonpercentage mogelijk, namelijk de rentegrondslag volledig geschoond voor inflatie. Dit punt is redelijk en is reeds in de beantwoording van vraag 1 behandeld.

De mogelijkheid van conversie naar de AV 1989 staat niet op gespannen voet met de bancaire richtlijn en is derhalve een redelijke optie.

Resumerend zijn de financiële uitgangspunten van de gewijzigde AB 1974 redelijk.

In paragraaf 3.4 wordt de grondwaarde niet benoemd, en voor zover dit punt er toch onderdeel van uit zou maken verwijzen wij naar hetgeen we daarover gesteld hebben in de beantwoording van vraag 1

2.4. Depreciatie

Bij de voorgestelde uitgangspunten voor vaststelling van de canon tegen het einde van het huidige tijdvak is noch bij de functie wonen noch bij de andere functies sprake van depreciatie van de grondwaarde.

Op grond van de AB 1974 dient de canon zowel bij de tienjaarlijkse herzieningen gedurende het erfpachttijdvak als bij de herziening tegen het einde van het tijdvak te worden vastgesteld met inachtneming van de werkelijke waarde van de grond.

De werkelijke grondwaarde wordt in de AB 1974 gedefinieerd als 'de prijs die de eigenaar met tact, geduld en goed koopmanschap voor zijn goed zou kunnen bedingen'.

De betekenis van het begrip 'werkelijke grondwaarde' is volgens de gemeente helder. Daarmee wordt bedoeld de werkelijke grondwaarde op het moment waarop deze wordt bepaald, zonder depreciatie. Dat is overeenkomstig de taalkundige uitleg van het begrip en de bedoeling van de AB 1974, zoals die blijkt uit de totstandkomingsgeschiedenis en waarbij stijgingen van grondwaarde worden verdisconteerd in een herziene canon. Als het de bedoeling van de AB 1974 was geweest om uit te gaan van de grondwaarde met daarop een aftrek of depreciatie, dan zou dat wel in de bepaling zijn opgenomen.

Nergens is voorgeschreven dat depreciatie van grondwaarde in alle gevallen een vereiste is bij waardebepaling van grond in het kader van herziening van canon. Er bestaat geen standaardregel die dat voorschrijft. Depreciatie werd ten tijde van het vaststellen van de AB 1974 en de AB 1983 niet toegepast en is ook geen verplichting of een vereiste om tot een redelijke, herziene canon te komen.

In een door enkele erfpachters en SEBU tegen de gemeente aangespannen zaak heeft het hof Arnhem-Leeuwarden met betrekking tot de mogelijkheid van de tienjaarlijkse herziening van de canon op grond van de AB 1974 geoordeeld dat dit beding niet onredelijk bezwarend is (Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 30 mei 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:4515, ro. 3.25). Een eventuele depreciatie van de grondwaarde kan door deskundigen worden toegepast, mochten zij dat nodig vinden, maar depreciatie is volgens het hof op zichzelf geen vereiste om tot een redelijke, periodieke, canon te komen. Alle literatuur en overige stukken die door de erfpachters en SEBU in die procedure zijn overgelegd ter onderbouwing van hun standpunt dat de werkelijke

grondwaarde gedeprecieerd moet worden om tot een redelijke periodieke canon te komen, brengen het hof niet tot een andere opvatting.

Zoals hiervoor aangegeven ziet dit oordeel van het hof op de tienjaarlijkse herziening van de canon, maar de gemeente ziet niet in waarom dit uitgangspunt, dat depreciatie op zichzelf geen vereiste is om tot een redelijke canon te komen, ook niet van toepassing is bij een herziening van de canon tegen het einde van het erfpachttijdvak.

Depreciatie van de grondwaarde was ten tijde van het vaststellen van de AB 1974 niet van toepassing en de gemeente ziet, gelet op het bovenstaande, geen reden om bij het herzien van de canon tegen het einde van het erfpachtrecht op de grondwaarde wel een aftrek of depreciatie toe te passen. De gemeente is van oordeel dat het samenstel van de voorgestelde parameters voor het vaststellen van de canon tegen het einde van het erfpachttijdvak (grondwaarde en een canonpercentage bestaande uit de basisgrondslag een kostenopslag en een inflatiecorrectie), ook zonder depreciatie van de grondwaarde tot een redelijke en marktconforme canon leidt.

Het voorgaande sluit niet uit dat bij de canonherziening tegen het einde van het erfpachttijdvak in individuele gevallen sprake kan zijn van een relatief grote stijging van de jaarlijkse canon in vergelijking tot de huidige canon. Vanwege de begrenzingen die in de huidige AB 1974 van toepassing zijn bij de tienjaarlijkse herzieningen zijn de canonverhogingen immers relatief beperkt geweest. Er wordt door de gemeente nagedacht over een eventuele ingroeiregeling. Met zo'n ingroeiregeling zouden erfpachters in bijvoorbeeld een aantal jaar van de huidige canon naar de nieuwe canon toe kunnen groeien (zie vraag 5).

Het uitgangspunt dat de gemeente geen depreciatie toepast op de grondwaarde wordt tot slot ook gehanteerd bij het vaststellen van de afkoopsom bij de voorgestelde mogelijkheid tot conversie van het erfpachtrecht naar de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989). Op grond van de voorgestelde afkoopregeling betaalt de erfpachter bij conversie naar de AV 1989 een eenmalige afkoopsom die gelijk is aan de grondwaarde tegen het einde van het tijdvak, zonder depreciatie. Vanaf de datum van het einde van het tijdvak wordt de afkoopsom vervolgens geïndexeerd met 2% op jaarbasis tot en met de datum waarop de akte van conversie bij de notaris wordt getekend (zie vraag 7).

Met de introductie van de AV 1989 heeft de gemeente de erfpachter in financieel opzicht gelijk willen stellen met een grondeigenaar. In lijn hiermee betaalt de erfpachter bij de uitgifte in erfpacht, waaronder mede wordt verstaan de conversie van een voortdurend erfpachtrecht naar de AV 1989, een eenmalige afkoopsom (grondprijs) voor de canon die gelijk is aan de marktwaarde van de grond, zonder depreciatie. Door de invoering van deze (verplichte) afkoop van de canon doet de gemeente afstand van de waardevermeerdering van de grond (met uitzondering van een wijziging van het gebruik van de grond en/of de opstallen dan wel een splitsing van het erfpachtrecht).

Evenmin als dit het geval is bij de AB 1974 is in de AV 1989 opgenomen dat bij de bij uitgifte te betalen grondprijs ('het bedrag, dat voor het uit te geven erfpachtrecht overeenkomstig de waarde in het economisch verkeer, gelet op het toegestane gebruik, tussen partijen is overeengekomen') moet worden uitgegaan van een grondprijs met daarop een aftrek of depreciatie. Sterker nog, in de destijds met de AV 1989 gelijktijdig vastgestelde Conversieregeling 1989 wordt juist aangegeven dat de grondprijs als bedoeld in de AV 1989 bij conversie moet worden berekend door de grondwaarde te vermeerderen met 10%. De 10%- opslag, die

betrekking had op het feit dat de erfpachter in één keer alle toekomstige canonverhogingen konden afkopen, is overigens vanaf 1 juli 1999 niet meer van toepassing.

Vragen:

3.a) Het standpunt van de gemeente om geen depreciatie op de grondwaarde toe te passen bij zowel het vaststellen van de canon tegen het einde van het erfpachttijdvak als bij het vaststellen van de afkoopsom voor conversie naar de AV 1989 is ons inziens met bovenstaande toelichting voldoende onderbouwd. Deelt u deze mening van de gemeente en zo ja waarom?

3.b) Indien u het niet eens bent met bovenstaand standpunt van de gemeente om geen depreciatie toe te passen, waarom zou er naar uw mening dan wel depreciatie, als kortingspercentage op de grondwaarde, moeten worden toegepast en wat is naar uw mening dan een marktconform kortingspercentage?

Antwoord:

Ik deel de mening van de gemeente Utrecht niet om geen depreciatie toe te passen bij zowel het vaststellen van de canon tegen het einde van het erfpachttijdvak als bij de vaststelling van de afkoopsom voor conversie naar de AV 1989. De overwegingen van de gemeente Utrecht om geen depreciatie toe te passen zijn overigens interessant en klinken in beginsel ook wel logisch. Er is echter één belangrijk aspect waaraan voorbijgegaan wordt en dat betreft de ongelijke verhouding tussen erfverpachter en erfpachter bij een canonherziening. De gemeente als erfverpachter is kapitaalkrachtiger, heeft betere toegang tot gespecialiseerde kennis over erfpacht, kan zakelijker met erfpachtkwesties omgaan en heeft meer tijd om beslissingen hieromtrent voor te bereiden en te nemen. Particuliere erfpachters hebben over het algemeen minder financiële mogelijkheden, weinig (of geen) kennis van zakelijke rechten en zullen meer vanuit subjectiviteit reageren op erfpachtkwesties die voor ze spelen. Er is dan ook geen sprake van normale marktverhoudingen tussen erfverpachters en erfpachters, zoals deze bijvoorbeeld gelden bij een situatie van volkomen mededinging. Bij volkomen mededinging zijn er in theorie oneindig veel aanbieders en oneindig veel vragers op een markt actief. Geen enkele marktpartij kan zijn stempel op de prijsvorming drukken. In de markt voor woningen op erfpacht is er geen sprake van volkomen mededinging. De gemeente is in principe de enige lokale aanbieder van erfpachtrechten en erfpachters moeten in de praktijk eigenlijk altijd met dezelfde erfverpachter zaken doen. Als ze voor hun woning niet tevreden zijn over de werkwijze of prijsstelling van hun erfpachtrecht, kunnen ze niet overstappen op een andere aanbieder omdat die er eenvoudigweg niet is. Kortom, de positie van een erfpachter is in de erfpachtrelatie in principe minder sterk dan die van de erfverpachter. Om dit inzicht ook vanuit de jurisprudentie te duiden verwijs ik naar de uitspraak van de rechtbank Arnhem inzake de erfpachters van de wijken Paasberg en Alteveer[xvi]. Hierin staat:

"De erfpachters hebben in feite geen vrije keuze tussen ontruiming van het perceel bij einde van de erfpacht enerzijds en verlenging van de erfpacht of verwerving van het perceel anderzijds. Gezien de band van de erfpachters met hun woonhuizen zullen zij kiezen voor voortzetting van de bewoning. Zij zullen dus kiezen voor óf verlenging van de erfpacht óf verwerving van de grond. Dit betekent dat de Gemeente gezien deze afhankelijke positie van de erfpachters op zorgvuldige wijze en met oog voor de belangen van de erfpachters de prijs van de grond moet vaststellen. Dat brengt mee dat van de Gemeente mag worden verwacht dat zij een prijs vaststelt die in overeenstemming is met de werkelijke waarde van de grond."

De erfpachters hebben geen vrije keuze tussen ontruiming en verlenging en verkeren eigenlijk in een afhankelijke positie. Hadden zij hun woning in volle eigendom gehad, dan hadden ze met deze specifieke situatie (vaststellen canon tegen het einde van een erfpachttijdvak) niet van doen gehad. Ze hebben bovendien een band met hun woonhuizen. Als je dat naast de definitie van marktwaarde legt (zie hierna), dan moet je vaststellen dat de erfpachters een zekere dwang ervaren (ze hebben in feite geen vrije keuze) om een aanbod van de gemeente te aanvaarden. En dus wordt niet goed voldaan aan de definitie van marktwaarde. Daarin zit de link met het toepassen van depreciatie. Vanwege deze uitspraak en het verband met de definitie van marktwaarde is deze uitspraak wat mij betreft erg relevant om bij canonherzieningen depreciatie toe te passen.

De definitie van *marktwaarde* zoals deze door bijvoorbeeld het NRVT wordt gehanteerd, is: *het geschatte bedrag waartegen vastgoed zou worden overgedragen op de Waardepeildatum tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang*[xvii].

Het is van belang een onderscheid te maken tussen depreciatie en korting. Depreciatie wordt toegepast om recht te doen aan de verhouding tussen partijen en heeft niet het karakter van een korting[xviii]. Zo hanteerde de gemeente Amsterdam bij de overstapregeling naar eeuwigdurende erfpacht uit 2017 zowel depreciatie als een kortingsregeling[xix]. Deze laatste was uitsluitend bedoeld om mensen te bewegen de overstap naar eeuwigdurende erfpacht te maken. Ik interpreteer de vraag dan ook zodanig dat gevraagd wordt wat een redelijk percentage is bij de toepassing van depreciatie. Deze vraag laat zich overigens niet eenvoudig beantwoorden. Er worden in de praktijk verschillende percentages gehanteerd, uiteenlopend van circa 10% door de gemeente Amsterdam[xx] en een maximum van 40% in bijvoorbeeld de uitvoeringsregels van de gemeente Zaanstad[xxi]. Soortgelijke percentages worden in de praktijk ook door deskundigen bij canonherzieningen gehanteerd. Lagere percentages komen trouwens ook voor. Mijns inziens is een depreciatiepercentage van 10% redelijk. Een hogere depreciatie is uiteraard aantrekkelijk voor erfpachters maar daar hoort ook een kanttekening bij. In de RICS Briefing paper 'Taxeren bij erfpacht'[xxii] worden de volgende vier argumenten voor het toepassen van depreciatie genoemd:

- Privaatrechtelijke beperkingen die verder gaan dan publiekrechtelijke bepalingen.
- Beperkingen die de erfpachter in zijn beschikkingsmacht beperken.
- Duur van de erfpachtovereenkomst: naarmate de duur van het erfpachtrecht korter is, past een sterkere depreciatie.
- Gebondenheid van de bloot eigenaar en erfpachter via het erfpachtcontract en de gebondenheid van de erfpachter aan het gebruik van de grond.

Aan bovenstaande argumenten kan nog worden toegevoegd de depreciatie in verband met het frequent herzien van de erfpachtcanon door een of meer deskundigen. Dat brengt namelijk onzekerheden en extra kosten met zich mee in vergelijking met volle eigendom van de grond. Zoals ik de beoogde herziening van de erfpachtvoorwaarden heb begrepen speelt eigenlijk alleen het vierde argument uit de RICS briefing paper, namelijk de gebondenheid van de bloot eigenaar en de erfpachter aan elkaar en de gebondenheid van de erfpachter aan het gebruik van de grond. Dit punt was al eerder benoemd met verwijzing naar de uitspraak van de rechter inzake Paasberg en Alteveer in Arnhem. Hoewel ik geen jurist ben, lijkt het mij logischer dat privaatrechtelijke beperkingen die verder gaan dan publiekrechtelijke, alleen in de bijzondere bepalingen van de erfpachtovereenkomst voorkomen en niet in de algemene bepalingen. Voor zover er bepalingen zijn die erfpachters in hun beschikkingsmacht beperken, zijn die mijns inziens in essentie te herleiden op de gebondenheid van de erfpachter en de

bloot eigenaar aan elkaar. De tijdsduur is eeuwigdurend en de canon wordt tussentijds niet door een of meerdere deskundigen herzien. Alles overziend is derhalve een depreciatie van 10% redelijk.

Volledigheidshalve merk ik op dat het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden[1] de kwestie van de depreciatie vanuit een ander perspectief benadert. Zo stelt het hof onder andere dat de omstandigheid dat de gemeente een sterke partij is en eenzijdig de erfpachtvoorwaarden heeft opgesteld, het beding over de canonherziening noch op zichzelf, noch in samenhang met andere omstandigheden onredelijk bezwarend maakt. In het beding van de canonherziening speelt depreciatie geen rol. In de redenatie van het hof speelt het begrip 'redelijkheid' een belangrijke rol. De relevantie van redelijkheid en billijkheid blijkt bijvoorbeeld uit artikel 6:2 BW en 6:248 BW. Redelijkheid en billijkheid is een juridisch begrip en zal ongetwijfeld correct zijn toegepast door het hof.

Ik kijk echter vanuit het perspectief van de economische wetenschap naar de kwestie van de depreciatie. In de economische wetenschap speelt marktvorm een belangrijke rol. Over het algemeen wordt de marktvorm van volkomen mededinging als de ideale marktvorm beschouwd, omdat deze in principe tot de beste uitkomst van het marktproces leidt. Bij volkomen mededinging kunnen individuele marktpartijen geen invloed op de prijs uitoefenen, de prijs op de markt komt tot stand door de vrije werking van vraag en aanbod. Echter, als er sprake is van onvolkomen concurrentie, kunnen aanbieders in theorie de prijzen gaan zetten. Als ze de prijs te hoog zetten, zal de vraag uiteraard wel terug kunnen lopen. Het argument om depreciatie toe te passen beredeneer ik vanuit dat perspectief. De gemeente Utrecht heeft immers een lokaal monopolie op de grond en kan dus volgens de theorie de prijs zetten. Of en zo ja hoeveel dat eventueel in de praktijk gebeurt is echter niet te meten omdat je niet ook tegelijkertijd een situatie van volkomen mededinging op de grondmarkt van Utrecht hebt, waarmee je prijzen zou kunnen vergelijken. Bovendien moet er een onderscheid gemaakt worden tussen het hebben van een monopolie en daarmee daadwerkelijk prijzen zetten, zoals bijvoorbeeld beargumenteerd is door de NMa in 2002.[2] Het laatste is niet noodzakelijkerwijs een gevolg van het eerste. Eén van de alternatieven is daarbij, mijns inziens, het toepassen van depreciatie op de grondprijzen ter compensatie van de ongelijke marktverhoudingen tussen de gemeente en de erfpachters.

2.5. Minimale grondwaarde

In de praktijk is gebleken dat in sommige gevallen taxaties, en dan met name taxaties waarbij enkel de residuele grondwaardemethode wordt gehanteerd, kunnen leiden tot een negatieve grondwaarde. Dit speelt met name bij taxaties van niet-wonen functies. De oorzaak hiervan lijkt te liggen in de volatiliteit van de veelal door taxateurs gebruikte residuele waarderingsmethode.

De gemeente is van mening dat het gebruik van grond niet gratis is. Grond heeft altijd een waarde en de gemeente hanteert per definitie geen negatieve grondwaarde. Uitzonderingen daargelaten (bijvoorbeeld bij vervuilde grond met een saneringsverplichting) kan een negatieve grondwaarde volgens de gemeente geen marktconforme waarde zijn.

[1] Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 30 mei 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:4515
[2] https://www.acm.nl/nl/publicaties/publicatie/5027/NMa-geen-misbruik-machtspositie-gemeente-Amsterdam

Bij de voorgestelde uitgangspunten voor vaststelling van de canon tegen het einde van het huidige tijdvak worden daarom voor zowel de functie wonen als voor de niet-wonen functies minimale grondwaardes gehanteerd. Deze minimale grondwaardes zijn gelijk aan de (minimale) grondprijzen zoals die ook bij nieuwe gronduitgiften van toepassing zijn. Deze minimale grondprijzen worden jaarlijks door de gemeente vastgesteld in haar grondprijzenbrief (bijlage C), zulks op basis van residuele berekeningen dan wel referentietransacties. De grondprijzenbrief is onderworpen aan een accountantscontrole, zowel voor wat betreft de wijze waarop deze tot stand is gekomen als de onderbouwing van de in deze brief opgenomen minimale grondprijzen.

Vragen:

4.a) Is het hanteren van een minimale grondwaarde conform de Grondprijzenbrief bij het vaststellen van de (nieuwe) canon tegen het einde van het erfpachttijdvak redelijk c.q. gebruikelijk in de markt?

4.b) Is het redelijk om alleen bij niet-wonen functies een minimale grondwaarde conform de Grondprijzenbrief te hanteren bij het vaststellen van de (nieuwe) canon tegen het einde van het erfpachttijdvak?

(toelichting: het aspect van een negatieve grondwaarde speelt niet bij de functie wonen omdat de grondwaarde dan wordt vastgesteld aan de hand van de WOZ-waarde en een grondquote)

4.c) Ziet u andere methoden om een marktconforme grondwaarde vast te stellen?

Antwoord:

Het hanteren van een minimale grondwaarde is redelijk en gebruikelijk in de markt. Een redelijk handelende marktpartij zal grond niet gratis weggeven, daar zal de hypothetische verkoper uit de definitie van marktwaarde niet toe bereid zijn. Er zal normaal gesproken dus altijd een prijskaartje horen te hangen aan het gebruik van de grond.

De gemeente Utrecht hanteert momenteel de volgende minimum grondprijzen:

Functie	*Prijzen (per eenheid) 2023*
Wonen, sociaal	vaste grondprijs, afhankelijk van woonoppervlak en huurcategorie, zie pagina 21
Wonen, middenhuur MGW	minimum van € 30.000,-- per woning
Wonen, middenhuur EGW	minimum van € 90.000,- per woning
Wonen, vrije sector MGW	minimum van € 35.000,-- per woning
Wonen, vrije sector EGW	minimum van € 95.000,- per woning
Kantoren	bandbreedte, van € 540,-- tot € 1.400,--
Bedrijven	taxatie, met minimum van € 230
Logistiek vastgoed	taxatie, met minimum van € 280
Detailhandel	Stadscentrum taxatie, met minimum van € 1.100,--
Horeca, leisure, short Stay	taxatie, met minimum van € 230
Hotels	taxatie, met minimum van € 230
Maatschappelijke functies (zonder winstoogmerk) bebouwd	€ 225,16 vaste grondprijs
Maatschappelijke functies (zonder winstoogmerk) onbebouwd	€ 54,43 vaste grondprijs
Kinderdagverblijf, fysiotherapie, tandarts, apotheek	taxatie, met minimum van € 230
Snippergroen	€ 173 tenzij taxatie anders uitwijst

De gemeente Amsterdam hanteert eenzelfde principe en heeft voor alle vastgoedsegmenten een minimale erfpachtgrondwaarde bepaald, deze zijn opgenomen in bijlage 5 van de Beleidsregels Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2024[xxiii], welke hierna wordt weergegeven. Er

wordt alleen een onderscheid in typen vastgoed gemaakt, er vindt geen differentiatie naar locaties plaats. De minimum grondprijzen voor bestaande erfpachtrechten zijn in Amsterdam gelijk aan de minimum grondprijzen voor nieuwe erfpachtrechten.

Bijlage 5 Minimale grondprijzen 2024

Vaste en minimale grondprijzen, -waarden 2023 en 2024*			
Bestemming	prijs 2024	prijs 2023	eenheid/per
Nieuw			
Minimale erfpachtgrondprijs woningbouw	€ 251	€ 240	m² gbo
Minimale erfpachtgrondprijs kantoren en bedrijven	€ 221	€ 211	m² bvo
Minimale erfpachtgrondprijs detailhandel en horeca (inclusief hotels)	€ 221	€ 211	m² bvo
Minimale erfpachtgrondprijs cultuur & ontspanning, recreatie & sport (bebouwd)	€ 221	€ 211	m² bvo
Minimale erfpachtgrondprijs parkeerplaats	€ 2.180	€ 2.084	per parkeerplaats
Vaste erfpachtgrondprijs nutsvoorzieningen	€ 221	€ 211	m² bvo
Vaste erfpachtgrondprijs WKO-bron	€ 2.180	€ 2.084	per bron
Minimale erfpachtgrondprijs overige voorzieningen	€ 221	€ 211	m² bvo
Bestaand			
Minimale erfpachtgrondprijs wonen**	€ 300	€ 287	m² gbo

** Alle genoemde bedragen onder "Nieuw" zijn exclusief BTW. Het bedrag genoemd onder "Bestaand" is vrij van BTW*

*** Te gebruiken bij de berekening van de erfpachtgrondwaarde bij transformatieprojecten waarbij sprake is van een bestemmingswijziging (niet-wonen naar wonen) en waarbij in de nieuwe situatie 5 of meer nieuwe woningen worden gerealiseerd. In een dergelijke situatie wordt voor de grondwaardebepaling de genormeerd residuele methode gehanteerd (in plaats van de WOZxBSQ) en geldt ook de betreffende minimale grondwaarde.*

Andere gemeenten zoals Den Haag[xxiv] en Rotterdam[xxv] hanteren eveneens minimum grondprijzen. In de gemeente Den Haag gaat het om onder andere de volgende minimum grondprijzen:

Normgrondprijzen sociale woningbouw per m² b.v.o. (excl. btw)		
Categorie	2020	2023
Eengezinswoningen	€ 124	€ 146
Meergezinswoningen	€ 103	€ 121

Normgrondprijs per m2 b.v.o. non-profit (excl. btw)	
2020	€ 201
2023	€ 237

Deze minimum grondprijzen hebben zowel op de functie wonen als niet-wonen betrekking. Het voorgaande overziend is het redelijk om minimum grondprijzen voor zowel de functie wonen als niet-wonen te hanteren, met de toevoeging dat dit bij de functie wonen in de praktijk niet zal spelen vanwege de vaststelling van de grondwaarde aan de hand van de WOZ waarde. Gelet op de praktijk van andere

steden is het hanteren van één set minimum grondprijzen, die zowel bij eerste uitgiften als heruitgiften en herzieningen geldt, met een differentiatie naar type vastgoed het meest opportuun.

Opgemerkt wordt dat de minimum grondprijzen in Utrecht over het algemeen hoger liggen dan die van Amsterdam. Dit is in beginsel niet logisch. Met name de grondprijzen voor kantoren en logistiek vastgoed liggen in Utrecht hoger dan in Amsterdam. Echter, je kan hier ook de kanttekening plaatsen dat de minimum grondprijzen van de gemeente Amsterdam voor deze typen vastgoed wellicht aan de lage kant zijn. Bij andere typen vastgoed zoals horeca zijn de verschillen kleiner. Het is op basis van het beperkt beschikbare vergelijkingsmateriaal niet goed mogelijk om een opinie te geven over de hoogte van de door de gemeente Utrecht gehanteerde minimum grondprijzen.

Voor zover marktprijzen feitelijk onder de minimumprijzen zouden liggen, doch wel met een positief getal te duiden zijn, zou overwogen kunnen worden om in de voorwaarden een bepaling op te nemen dat in beginsel minimum grondprijzen van toepassing zijn, tenzij de (potentiële) erfpachter kan aantonen dat de feitelijke marktprijzen wel onder het minimum liggen maar wel positief zijn. Het aantonen hiervan zou bijvoorbeeld met de comparatieve methode kunnen gebeuren. De comparatieve methode is sowieso te beschouwen als alternatief voor het werken met minimum grondprijzen.

2.6. Ingroeiregeling

In de AB 1974 zijn in de bepalingen met betrekking tot de tienjaarlijkse herziening van de canon gedurende het tijdvak begrenzingen aan de stijging van de canon opgenomen (artikel 7.1.1-1 en 7.1.1-1A). Deze begrenzingen zijn niet van toepassing in geval van herziening van de canon tegen het einde van het erfpachttijdvak.

Met name voor de erfpachters waarvan de canon voor het gehele eerste tijdvak is afgekocht, kan de stap bij het einde van het tijdvak naar het betalen van een nieuwe jaarlijkse canon op grond van de nieuwe erfpachtvoorwaarden groot zijn. Deze erfpachters betalen nu immers nagenoeg niets (op het kleine, indertijd niet afkoopbare, canongedeelte van EUR 11,34 na) en zij zullen na het einde van het huidige erfpachttijdvak een nieuwe marktconforme en jaarlijks te indexeren canon moeten betalen (indien ervoor wordt gekozen om de canon niet af te kopen).

In de periode tussen 2034 en 2040 eindigt voor voormelde erfpachtrechten met een afgekochte canon het eerste tijdvak. De nieuwe voorwaarden en de nieuwe canon zijn pas van toepassing vanaf het einde van het huidige tijdvak, maar vooruitlopend hierop heeft de gemeente deze erfpachters in december 2023 al geïnformeerd over de aanstaande wijzigingen met betrekking tot de te betalen canon (zie bijgevoegde brief). De gemeente is voornemens om dit ook de komende jaren te blijven doen, zodat erfpachters met deze erfpachtrechten in beginsel voldoende tijd hebben om zich voor te bereiden op de vanaf het einde van het erfpachttijdvak te betalen canon. Gelet op de wijze waarop de nieuwe canon wordt vastgesteld (aan de hand van de tegen het einde van het tijdvak van toepassing zijnde WOZ-waarde en het dan van toepassing zijnde (gemiddelde) rentepercentage), zal de concrete nieuwe canon echter naar verwachting 6 tot 12 maanden voor de verschuldigdheid hiervan aan de erfpachters kunnen worden gecommuniceerd.

Ook voor de erfpachters die nu jaarlijks canon betalen kan de stap naar een nieuwe canon op individueel niveau relatief groot zijn. Vanwege de begrenzingen die in de huidige AB 1974 van

toepassing zijn bij de tienjaarlijkse herzieningen zijn de canonverhogingen relatief beperkt geweest. Bij de canonherziening tegen het einde van het tijdvak gelden deze begrenzingen ten aanzien van de canonstijging niet meer. De canonherziening voor het grootste deel van deze erfpachters zal in 2026, 2027 en 2028 plaatsvinden. Ook deze erfpachters zijn in december 2023 al schriftelijk geïnformeerd over het conceptvoorstel met betrekking tot de canonherziening tegen het einde van het erfpachttijdvak (zie bijgevoegde brief), maar ook voor deze erfpachters geldt dat de concrete nieuwe canon naar verwachting eerst 6 tot 12 maanden voor de verschuldigdheid hiervan aan de erfpachters kan worden gecommuniceerd.

De gemiddelde canonstijging bij de herziening van de canon tegen het einde van het tijdvak bedraagt op basis van de huidige (variabele) parameters (WOZ-waarde, basisgrondslag) circa 50% voor de erfpachters die op dit moment een jaarlijkse canon betalen. In individuele gevallen kan het verschil tussen de huidige canon en de vast te stellen canon bij het einde van het tijdvak echter (veel) groter zijn.

Om de overgang naar de nieuwe canon te verzachten overweegt de gemeente om een ingroeiregeling te introduceren, waarmee alle erfpachters (ongeacht de daadwerkelijke hoogte van de canonstijging) in een aantal jaar van de huidige canon naar de nieuwe canon toe kunnen groeien. Een voorbeeld van zo'n ingroeiregeling zou kunnen zijn dat de canon voor het eerste jaar na het einde van het tijdvak (het eerste jaar van de ingroeiregeling) 70% van de bij het einde van het tijdvak vastgestelde canon bedraagt, voor het tweede jaar 80%, voor het derde jaar 90% en voor het vierde (en de daarop volgende jaren) 100%, met dien verstande dat voor elk jaar van de ingroeiperiode geldt dat in het geval de canon op grond van de ingroeiregeling lager uitvalt dan de jaarlijkse canon die de erfpachter voorafgaand aan de canonherziening einde tijdvak betaalt, deze laatste canon dient te worden betaald. Ook de mogelijkheid om de jaarlijkse canon in twee stappen naar de nieuwe canon te laten groeien (de canon voor het eerste jaar na het einde van het tijdvak (het eerste jaar van de ingroeiregeling) bedraagt 70% van de bij het einde van het tijdvak vastgestelde canon, voor het tweede jaar 85% en voor het derde en de daarop volgende jaren 100%, met wederom voor elk jaar van de ingroeiperiode als 'bodem' de jaarlijkse canon die de erfpachter voorafgaand aan de canonherziening einde tijdvak betaalt) zou een optie kunnen zijn.

Vragen:

5.a) Is een ingroeiregeling, uitgaande van een gemiddelde canonstijging van 50% en gelet op voormelde tijdstippen waarop de erfpachters zijn en zullen worden geïnformeerd over de (concrete) nieuwe canon aan het einde van het huidige tijdvak, naar uw mening nodig?

5.b) Kent u vanuit uw praktijk meer situaties, dan wel gemeenten die dergelijke ingroeiregelingen hanteren?

5.c) Zijn de hierboven beschreven twee voorbeelden van een ingroeiregeling naar uw mening redelijk en marktconform en zo niet, op welke wijze zou de regeling dan wel marktconform kunnen worden geformuleerd?

Antwoord:

Uitgaande van een gemiddelde canonstijging van 50% ben ik van mening dat een ingroeiregeling wenselijk is aangezien er bij de canonherziening tegen het einde van het tijdvak er geen begrenzingen gelden ten aanzien van de canonstijging. Een ingroeiregeling kan de overgang naar de nieuwe canon verzachten. Andere gemeenten zoals Amsterdam, Rotterdam en Den Haag hanteren op dit moment overigens geen ingroeiregeling. Vanwege het ontbreken van vergelijkingsmateriaal is het voor mij ondoenlijk om iets over de marktconformiteit van de regeling sec te zeggen, ik beschouw de twee hierboven beschreven regelingen wel als redelijk. Amsterdam had wel een ingroeiregeling maar die is per 1 januari 2018 afgeschaft[xxvi]. In plaats daarvan komen de volledige kosten van de canonherziening voor rekening van de gemeente Amsterdam, tot een maximum van €2.000,-.

2.7. Grondquotetabel

Voor het bepalen van de waarde van de grond kan gebruik worden gemaakt van verschillende methoden. In het voorliggende voorstel is ten behoeve van het vaststellen van de canon tegen het einde van het tijdvak voor percelen met een woonbestemming gekozen voor vaststelling van de grondwaarde door middel van een grondquote.

Bij het vaststellen van de grondwaarde wordt daarbij gebruik gemaakt van de meest actuele (onherroepelijke) WOZ-waarde van de woning. Bij de WOZ-waarde van de woning is het gehele object (grond en opstal) gewaardeerd met inachtneming van de bestemming wonen. Aan de hand van een grondquote kan vervolgens uit de WOZ-waarde een grondwaarde worden afgeleid. Voor de te hanteren grondquotes wordt gebruik gemaakt van de grondquotetabel die is vastgesteld ten behoeve van de Conversieregeling Erfpacht 2017 (bijlage D). De in deze tabel opgenomen WOZ-waardes worden jaarlijks geïndexeerd (geactualiseerd) met de prijsindex "Bestaande koopwoningen, gemeente Utrecht, kwartaalbasis, verkoopprijzen prijsindex 2010", zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

De grondquotes die in de grondquotetabel zijn vastgelegd liggen per staffel vast. Voor meergezinswoningen is de grondquote minimaal 13,2% en maximaal 23,8%, terwijl de grondquote voor eengezinswoningen minimaal 22,6% en maximaal 33,3% bedraagt. De in de grondquotetabel opgenomen grondquotes vallen, met uitzondering van de laagste staffel voor eengezinswoningen (22,6%), allemaal binnen de in de Grondprijzenbrief 2023 vermelde bandbreedte voor de grondquotes die van toepassing zijn voor woningbouwkavels die in de marktsector projectmatig ontwikkeld worden ten behoeve van particulieren, dan wel beleggers. Deze grondquotes liggen tussen de 25% en 45% voor eengezinswoningen en tussen 12% tot 35% voor meergezinswoningen.

Vragen:

6.a) Herkent u de grondquotes uit de tabel en zijn deze naar uw mening marktconform? Graag een separaat oordeel over de EGW en de MGW en bij het beantwoorden van de vraag graag meenemen dat de grondquotetabel, als deze eenmaal is vastgesteld, bruikbaar moet zijn voor de

komende 15 jaar en of de grondquotetabel daarom naar uw mening moet worden vastgesteld met inachtneming van het huidige prijspeil (momentopname) dan wel op basis van langjarige (gemiddelde) grondquotes.

6.b) Ziet u in uw dagelijkse praktijk een vergelijkbaar verschil in grondquotes tussen EGW en MGW?

6.c) Is naar uw mening de WOZ waarde en een daaraan gekoppelde grondquote een marktconforme grondslag voor het vaststellen van de grondwaarde? Zo niet wat voor alternatieven ziet u in de markt?

(toelichting: bij meer dan gemiddelde investeringen in een woning zal de WOZ-waarde wellicht hoger worden en leidt dat in beginsel tot een hogere grondwaarde)

Antwoord:

De systematiek van grondquotes heeft in de Nederlandse praktijk van gronduitgiften aan betekenis ingeboet ten gunste van het hanteren van de residuele grondwaardmethode. Als gevolg hiervan is er beperkt vergelijkingsmateriaal beschikbaar om deze vraag te beantwoorden.

Zo wordt in Amsterdam bij de overstap naar eeuwigdurende erfpacht een systeem van Buurtstraatquotes gehanteerd die variëren van 5% tot 50%[xxvii]. Deze buurtstraatquotes zijn sinds de introductie in 2017 over de hele stad Amsterdam gestegen en lijken daarmee onderhevig aan korte termijn marktontwikkelingen.

In Arnhem[xxviii] wordt bij de verkoop van het bloot eigendom uitgegaan van de WOZ waarde, die vervolgens met een grondquote vermenigvuldigd wordt om de grondwaarde te bepalen. Hierop kan, indien van toepassing, nog een depreciatie worden toegepast. In onderstaande tabel zijn de desbetreffende grondquotes weergegeven:

Gemeente Arnhem, Nota grondprijzen 2022			
	Dure buurten	Middeldure buurten	Betaalbare buurten
Rijwoning	32%	30%	28%
2^1-kap-woning	35%	32%	30%
Vrijstaand	35%	32%	30%
Appartement	28%	27%	25%

In Alkmaar[xxix] wordt de grondwaarde voor een nieuwe erfpachtperiode eveneens met behulp van de WOZ-waarde en een grondquote bepaald. Op de aldus vastgestelde grondwaarde (te weten het product van de WOZ-waarde en het grondquotum) wordt daarna, volgens de Uitvoeringsregeling voorwaarden en berekening koopsom bij verkoop bloot eigendom van erfpacht (gewijzigd d.d 19-11-2013), een percentage in mindering gebracht van 1% per jaar van die grondwaarde te rekenen over de periode ingaande het jaar waarin de offerte wordt uitgebracht tot en met het jaar waarin de einddatum ligt van het lopende erfpachttijdvak, een en ander met een maximum van 30%. In de nota grondprijzen 2022-2023 staan de volgende grondquotes:

Gemeente Alkmaar, nota grondprijzen 2022-2023.			
Woningcategorieën	Soort woning	WOZ waarde	Grondquote bestaande woningen
Categorie 1	Grondgebonden	< € 210.900	25%
Categorie 2	Grondgebonden	< € 255.000	30%
Categorie 3	Grondgebonden	≥ € 255.000	35%
Categorie 1	Appartement	< € 210.900	18%
Categorie 2	Appartement	< € 255.000	23%
Categorie 3	Appartement	≥ € 255.000	28%

Voor zover waarneembaar wordt er in de praktijk een onderscheid gemaakt tussen de grondquotes voor eengezinswoningen en meergezinswoningen, hetgeen logisch is. De hoogte van de grondquotes komen echter maar beperkt overeen tussen gemeenten die een dergelijke systematiek hanteren.

Op basis van het beschikbare vergelijkingsmateriaal lijken de grondquotes uit de Grondquotetabel Conversieregeling Erfpacht 2017 redelijk en marktconform. Weliswaar zijn de grondquotes in de tabel van de gemeente Utrecht lager, daar staat echter tegenover dat er elders nog reducties toegepast kunnen worden. Gelet op de beperkte beschikbaarheid van vergelijkingsmateriaal zou het mijns inziens het meest logisch zijn actualisatie van de tabel als mogelijkheid open te houden in plaats van deze voor 15 jaar vast te zetten. Hoewel er veel voor te zeggen is, om de tabel langjarig hetzelfde te houden, kan deze door marktfluctuaties uit de pas gaan lopen met de markt. In het ergste geval zal dat langjarig gebeuren. Eventueel zouden aanpassingen begrensd kunnen worden om toch een zekere stabiliteit in het hanteren van de grondquotes te houden.

Mogelijk is een WOZ waarde vatbaar voor verhoging door investeringen van de erfpachter in de opstallen, zoals die kunnen voortkomen uit het plaatsen van dakkapellen of uitbouwen. Het is vrijwel ondoenlijk dergelijke situaties met een generieke aanpassing in de voorgestane methodiek op te lossen. Een mogelijke oplossing zou wel zijn om erfpachters altijd de mogelijkheid te bieden in dergelijke gevallen aan de hand van een taxatierapport aan te laten tonen dat een gehanteerde WOZ waarde bij herziening door zijn eigen verbouwing hoger is geworden, zodat met deze verhoging rekening gehouden kan worden in de vorm van een correctie op de WOZ waarde die als input dient voor de berekening van de grondwaarde bij herziening.

2.8. Afkoopregeling

In 2017 heeft de gemeente de Conversieregeling Erfpacht 2017 (bijlage B) vastgesteld waarmee erfpachters met een erfpachtrecht waarop (onder meer) de AB 1974 van toepassing zijn de canon gedurende het lopende tijdvak kunnen 'vastklikken' dan wel geheel of gedeeltelijk kunnen afkopen. Daarbij wordt het erfpachtrecht geconverteerd naar de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989) en heeft de erfpachter, in geval van gehele afkoop van de canon, in de toekomst geen canonverplichting meer. In geval de canon niet geheel wordt afgekocht, betaalt de erfpachter jaarlijks een canon die gelijk is aan 5% van (het niet afgekochte deel van) de grondwaarde. Deze canon blijft in de toekomst ongewijzigd (er vindt geen indexering of herziening van de canon plaats).

De Conversieregeling Erfpacht 2017 is van toepassing op erfpachtrechten waarvan het in de erfpachtvoorwaarden vastgelegde gebruik uitsluitend "wonen" is. De erfpachter dient de woning zelf te bewonen. De regeling is niet van toepassing voor sociale woningbouw en erfpachtrechten met betrekking tot verhuurde woningen.

Van de Conversieregeling Erfpacht 2017 kan gebruik worden gemaakt tot het einde van het lopende tijdvak.

Ten behoeve van erfpachters die tot het einde van het lopende tijdvak gebruik kunnen maken van de Conversieregeling Erfpacht 2017 wordt in de voorgestelde gewijzigde algemene bepalingen een nieuwe afkoopregeling opgenomen. Deze afkoopregeling is van toepassing voor erfpachters van grond met een woonbestemming, waarbij de erfpachter de woning zelf bewoont. Op grond van deze afkoopregeling is de afkoopsom bij conversie na afloop van het huidige tijdvak gelijk aan de grondwaarde die wordt vastgesteld bij de herziening van de canon aan het einde van het huidige tijdvak. Vanaf de datum van het einde van het huidige tijdvak wordt de afkoopsom vervolgens geïndexeerd met 2% op jaarbasis tot en met de datum waarop de akte van conversie bij de notaris wordt getekend. Met deze afkoopregeling hebben erfpachters, ook voor de toekomst, duidelijkheid over de hoogte van de afkoopsom.

Net als dit het geval is bij de Conversieregeling Erfpacht 2017 kunnen erfpachters van grond met een andere bestemming dan wonen geen gebruik maken van de voorgestelde afkoopregeling. Dit betekent echter niet dat conversie in dat geval niet mogelijk is. Evenals dat nu het geval is, kunnen erfpachters die geen gebruik kunnen maken van de Conversieregeling Erfpacht 2017 een aanvraag tot conversie van hun erfpachtrecht doen op grond van de beleidsuitgangspunten zoals vastgesteld in 1998. De gemeente laat de erfpachter vervolgens weten of conversie naar de AV 1989 mogelijk is. Als conversie mogelijk is, zal ten behoeve van het vaststellen van de afkoopsom opdracht worden gegeven aan een externe, gecertificeerde taxateur om de grondwaarde vast te stellen. De afkoopsom is in beginsel gelijk aan de getaxeerde grondwaarde, met dien verstande dat als minimum voor de afkoopsom wordt gehanteerd de minimale grondprijs voor de betreffende bestemming, zoals opgenomen in de gemeentelijke grondprijzenbrief.

Vragen:

7) Is de voorgestelde afkoopregeling zoals hiervoor beschreven naar uw mening redelijk en marktconform?

Antwoord:

De voorgestelde afkoopregeling is redelijk aangezien de eenmaal vastgestelde grondwaarde jaarlijks met 2% geïndexeerd wordt. Deze stijging komt overeen met de lange termijn inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank, waarbij aanvullend opgemerkt kan worden dat het redelijk is om te veronderstellen dat op de lange termijn de stijging van de waarde van grond enigszins boven het niveau van de inflatie zal liggen. Dit blijkt bijvoorbeeld uit het proefschrift van Nelisse[xxx] en onderzoek van LEI Wageningen UR[xxxi]. Het is evenwel denkbaar dat de inflatie voor kortere perioden zowel meer als minder kan zijn dan de stijging van de waarde van de grond. Echter de systematiek beoogt juist een redelijke oplossing te zijn voor de lange termijn. Om die reden is de afkoopregeling redelijk.

3. Bijlagen

A. Herziening Erfpacht Einde Tijdvak. Inhoudelijke toelichting.
B. Conversieregeling erfpacht 2017 Gemeente Utrecht.
C. Grondprijsbrief 2023.
D. Grondquotetabel Conversieregeling Erfpacht 2017.

Herziening Erfpacht Einde Tijdvak

Inhoudelijke toelichting

Versie	6 december 2023
Status	Concept
Kenmerk	11847914

Inhoud

Inleiding: Waarom deze informatie? 3

1 Informatie over erfpacht in Utrecht 4

1.1 Erfpacht in Utrecht 4
1.2 De AB 1974 en AB 1983 in het kort 4
1.3 Er gaat wat veranderen: het eerste tijdvak van de AB 1974 loopt af 4
1.4 Op welke datum eindigt het eerste tijdvak? 5
1.5 Erfpachtcanon 5

2 Eeuwigdurend afkopen canon 6

2.1 De wenselijkheid tot het (eeuwigdurend) afkopen van de canonverplichting 6
2.2 Afkoop canon mogelijk met Conversieregeling Erfpacht 2017 voor erfpachtrechten met de bestemming wonen 6
2.3 De mogelijkheid tot afkoop voor erfpachtrechten met een andere bestemming dan wonen 6
2.4 Afkopen canon na het aflopen van het huidige tijdvak 6

3 Herziening van de AB 1974 8

3.1 Huidige regeling 8
3.2 De beoogde wijziging van de AB 1974 8
3.3 Canonherziening aan het einde van het huidige tijdvak 9
3.3.1 Grondwaarde 9
3.3.2 Canonpercentage 10
3.3.3 Voornemen ingroeiregeling 11
3.4 Financiële uitgangspunten gewijzigde AB 1974 12
3.5 Financiële consequenties voor de erfpachter en gemeente 12

4 Hoe gaan we verder tot einde tijdvak? 13

4.1 Communicatie en participatie 13
4.2 Communicatie tot nu toe 13
4.3 Ingekomen reacties tot nu toe 13
4.4 Participatie bij de beoogde wijziging van de AB 1974 14
4.5 Vervolgstappen 14

5 Bijlage: Hoe berekenen wij uw nieuwe erfpachtcanon aan het einde van uw erfpachttijdvak? 15

Inleiding: Waarom deze informatie?

Dit document gaat over de erfpachtcontracten die vallen onder de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (AB 1974). De AB 1974 gaan uit van tijdvakken van 50 jaar waarbinnen de vastgestelde voorwaarden gelden. Na die 50 jaar mag de gemeente de voorwaarden actualiseren, zodat de voorwaarden voldoen aan de huidige tijd. Van de eerste erfpachtcontracten verloopt het tijdvak van 50 jaar de komende jaren.

Bij de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1983 (AB 1983) duurt het nog even voordat het eerste tijdvak van 50 jaar afloopt. Daarom worden deze Algemene bepalingen op een later moment geactualiseerd. Omdat de AB 1974 en de AB 1983 inhoudelijk grotendeels overeenkomen, heeft de wijze van herziening van de AB 1974 die nu gekozen wordt waarschijnlijk ook effect op de actualisatie van de AB 1983. Deze informatie is dus ook voor erfpachters met erfpachtrechten waarop de AB 1983 van toepassing zijn relevant.

De afgelopen periode is gewerkt aan een nieuw voorstel dat met name ingaat op de financiële uitgangspunten. In deze inhoudelijke toelichting is de achtergrondinformatie opgenomen en is het voorstel nader uitgeschreven en toegelicht.

Disclaimer

Let op!

Deze inhoudelijke toelichting is bedoeld om de erfpachters en andere belanghebbenden zo duidelijk mogelijk te informeren over het conceptvoorstel van de gemeente en over de vervolgstappen. Indien gewenst kunnen zij hun reactie geven op het conceptvoorstel van de gemeente. Het document is uitdrukkelijk niet bedoeld als juridische en financiële onderbouwing.

Het beschreven conceptvoorstel is onderdeel van het besluitvormings- en participatietraject en zal in het vervolgproces verwerkt worden tot een complete set herziene voorwaarden die ter besluitvorming aan het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad voorgelegd worden. Bij alle informatie die nu gedeeld wordt, geldt uitdrukkelijk het voorbehoud dat die nog juridisch getoetst zal worden en dat het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad uiteindelijk nog een besluit moeten nemen over de definitieve voorwaarden. Het is de bedoeling dat op basis van het participatietraject zowel het college van burgemeester en wethouders als de gemeenteraad een weloverwogen besluit kunnen nemen.

Uitgaande van bovenstaande disclaimer kunnen er geen rechten ontleend worden aan de informatie die is vermeld in deze inhoudelijke toelichting.

1 Informatie over erfpacht in Utrecht

1.1 Erfpacht in Utrecht

De gemeente heeft in het verleden grond in erfpacht uitgegeven. Erfpacht betekent dat de grond in eigendom van de gemeente blijft en de erfpachter het gebruiksrecht van de grond krijgt. De afspraken tussen de erfpachter (gebruiker van de grond) en gemeente (eigenaar van de grond) zijn vastgelegd in de erfpachtakte. Het gebruik van de grond is niet gratis. Voor het gebruik betaalt de erfpachter een (periodieke) vergoeding, de erfpachtcanon. Deze canon is gebaseerd op de waarde van de grond. De grondwaarde wordt bij aanvang van een (nieuw) tijdvak vastgesteld.

De gemeente heeft door de jaren heen verschillende algemene en bijzondere voorwaarden voor erfpacht vastgesteld. De meest voorkomende algemene voorwaarden zijn de AB 1974, AB 1983 en de AV 1989. De AB 1974 en AB 1983 gaan uit van een tijdvak van 50 jaar en dit leggen we hieronder kort uit. De AV 1989 zijn erfpachtvoorwaarden zonder tijdvak, de zogenaamde eeuwigdurende erfpacht die in het volgende hoofdstuk wordt toegelicht.

1.2 De AB 1974 en AB 1983 in het kort

De AB 1974 en AB 1983 zijn in grote lijnen hetzelfde opgebouwd. Beide gaan uit van erfpachtrechten voor onbepaalde tijd, maar met afspraken voor een tijdvak, in beide gevallen van 50 jaar. Dat betekent dat de huidige voorwaarden gelden voor 50 jaar. Na deze 50 jaar mag de gemeente de voorwaarden, inclusief de bijzondere voorwaarden, aanpassen en actualiseren. Deze erfpachtrechten noemen we voortdurende erfpachtrechten.

Anno 2023 gaat het om circa 300 erfpachtovereenkomsten (erfpachtrechten) die vallen onder de AB 1974, waarvan circa 200 wonen en de rest niet-wonen als erfpachtbestemming hebben. De helft van de niet-wonen bestemming bestaat uit tuinen, bergingen en garages.
Bij de AB 1983 gaat het om circa 1.050 erfpachtrechten, waarvan circa 900 met de bestemming wonen en circa 150 met een andere bestemming dan wonen.

1.3 Er gaat wat veranderen: het eerste tijdvak van de AB 1974 loopt af

De eerste periode van 50 jaar van de bestaande erfpachtrechten waarvoor de AB 1974 gelden loopt de komende jaren ten einde. Omdat de wetgeving de afgelopen decennia is veranderd, zullen onder meer de bestaande afspraken in overeenstemming worden gebracht met de huidige wetgeving.
Op basis van de AB 1974 kan aan het einde van een tijdvak de canon worden geactualiseerd aan de hand van de huidige grondwaarde. Ook de overige voorwaarden uit de AB 1974 kunnen na afloop van een tijdvak worden aangepast. De nieuwe voorwaarden moeten wel voldoen aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en redelijk en billijk zijn.

Dit document gaat over het aanpassen en actualiseren van de AB 1974. Deze aanpassing heeft onder andere gevolgen voor de door de erfpachters te betalen canon. Bij de AB 1983 duurt het nog even voordat het eerste tijdvak van 50 jaar afloopt. Daarom worden deze Algemene bepalingen op een later moment geactualiseerd. Omdat de AB 1974 en de AB 1983 inhoudelijk grotendeels overeenkomen, heeft de wijze van herziening van de AB 1974 waarschijnlijk ook effect op de herziening van de AB 1983. Deze informatie is dus ook voor erfpachters met erfpachtrechten waarop de AB 1983 van toepassing zijn relevant.

1.4 Op welke datum eindigt het eerste tijdvak?

De datum waarop het tijdvak van 50 jaar eindigt verschilt per erfpachtrecht en is vastgelegd in de akte waarbij het perceel in erfpacht is uitgegeven of in eventuele latere akte(n) van wijziging van het erfpachtrecht. Er zijn tot en met 1990 percelen in erfpacht uitgegeven onder toepassing van de AB 1974. Het tijdvak van de laatste erfpachtrechten onder de AB 1974 loopt dus rond 2040 af.

1.5 Erfpachtcanon

De erfpachter betaalt een (periodieke) vergoeding voor het gebruik van de grond, de erfpachtcanon. De erfpachtcanon wordt bij het begin van een tijdvak op grond van de AB 1974 vastgesteld op basis van de grondwaarde en een canonpercentage. Op grond van de huidige AB 1974 dan wel op grond van de bijzondere erfpachtvoorwaarden bij deze uitgiften zijn er twee varianten voor het betalen van canon.

- **Betaling van een jaarlijkse canon**. De hoogte van de jaarlijkse canon wordt elke 10 jaar opnieuw vastgesteld op basis van de actuele grondwaarde en het dan geldende canonpercentage. Deze tussentijdse herzieningen zijn in de AB 1974 gereguleerd. Tegen het einde van een tijdvak van 50 jaar kan de canon voor het nieuwe tijdvak worden herzien op basis van de actuele grondwaarde en het dan geldende canonpercentage. De canon moet door de erfpachter per half jaar bij vooruitbetaling worden voldaan.
- **De canon is afgekocht voor 50 jaar** en de erfpachter betaalt jaarlijks alleen nog het indertijd voor afkoop uitgezonderde deel van de canon (meestal EUR 11,34 (NLG 25,=)). Tegen het einde van een tijdvak van 50 jaar wordt de canon voor het nieuwe tijdvak opnieuw vastgesteld op basis van de actuele grondwaarde en het dan geldende canonpercentage. Na afloop van het huidige tijdvak is er weer jaarlijks een canon verschuldigd. Deze canon kan ook weer voor 50 jaar worden afgekocht.

2 Eeuwigdurend afkopen canon

2.1 De wenselijkheid tot het (eeuwigdurend) afkopen van de canonverplichting

Bij een deel van de erfpachters bestond de wens om niet periodiek een canon te betalen, maar deze verplichting voor vele jaren af te kopen door het betalen van de afkoopsom. De erfpachtrechten onder de AB 1974 en de AB 1983 voorzien in deze mogelijkheid. De AV 1989 gaan uit van eeuwigdurende erfpacht, waarbij de canon eeuwigdurend (voor altijd) wordt afgekocht. Voordeel van het (tijdelijk of eeuwigdurend) afkopen is dat, zij het tegen betaling van de afkoopsom vooraf, er gedurende de periode van afkoop geen canon meer betaald hoeft te worden en de hoogte van de canon gedurende de periode van afkoop dus ook niet kan wijzigen. De financiële verplichting voor de erfpachter is dan voorspelbaar. Op basis van de AV 1989 kan de gemeente de erfpachtvoorwaarden ook niet meer wijzigen, omdat bij de AV 1989 geen sprake is van tijdvakken zoals bij de AB 1974 wel het geval is. De gemeente heeft sinds 1989 gestimuleerd dat zoveel mogelijk erfpachters hun canonverplichting eeuwigdurend afkopen. Dit beleidsuitgangspunt geldt nog steeds en daarom lichten we de mogelijkheden tot afkoop hieronder kort toe.

2.2 Afkoop canon mogelijk met Conversieregeling Erfpacht 2017 voor erfpachtrechten met de bestemming wonen

De beleidslijn vanaf 1989 is gericht op eeuwigdurende erfpacht, waarbij de erfpachtcanon eeuwigdurend is afgekocht. Verschillende keren heeft de gemeente een regeling vastgesteld waarmee erfpachters met een erfpachtrecht waarop de AB 1974 of AB 1983 van toepassing zijn de erfpachtcanon in het eerste tijdvak alsnog in één keer konden afkopen. Daarbij wordt het erfpachtrecht geconverteerd naar de AV 1989 en heeft de erfpachter in de toekomst geen canonverplichting meer. De laatste regeling die de gemeente hiervoor heeft vastgesteld is de Conversieregeling Erfpacht 2017. Deze regeling is van toepassing op erfpachtrechten met een woonbestemming, waarbij de erfpachter de woning zelf bewoont.

Van de Conversieregeling Erfpacht 2017 kan gebruik worden gemaakt tot het einde van het huidige tijdvak. Naast dat de erfpachtcanon in één keer afgekocht kan worden, is het bij deze regeling ook mogelijk om de grondwaarde op dat moment ‘vast te klikken’ en daarbij een jaarlijkse canon te betalen. Op die manier blijft de afkoopsom in de toekomst gelijk en is die niet afhankelijk van de grondwaarde op dat moment. Ook de jaarlijkse canon verandert niet meer. Ruim de helft van de toenmalige erfpachters hebben sinds 2017 van deze conversieregeling gebruik gemaakt.

2.3 De mogelijkheid tot afkoop voor erfpachtrechten met een andere bestemming dan wonen

Erfpachters van grond met een andere bestemming dan wonen kunnen eveneens een aanvraag doen om hun erfpachtrecht om te zetten naar de AV 1989. Hiervoor kunnen zij een aanvraag doen op grond van de beleidsuitgangspunten zoals vastgesteld in 1998. De gemeente laat de erfpachter weten of omzetten naar de AV 1989 mogelijk is. Als omzetten mogelijk is, wordt de grondwaarde bepaald door middel van een taxatie.

2.4 Afkopen canon na het aflopen van het huidige tijdvak

Na het huidige tijdvak is het niet meer mogelijk om gebruik te maken van de Conversieregeling Erfpacht 2017. Om erfpachters van grond met een woonbestemming ook na het huidige tijdvak de mogelijkheid te

bieden om de canonverplichting voor altijd af te kopen, wordt in de te actualiseren voorwaarden een afkoopregeling opgenomen. Dit wordt toegelicht in hoofdstuk 3.

3 Herziening van de AB 1974

3.1 Huidige regeling

De AB 1974 zijn bijna 50 jaar geleden door de gemeenteraad vastgesteld. In de AB 1974 zijn bepalingen opgenomen over de rechten en plichten van de gemeente en de erfpachter. Ook zijn er financiële voorwaarden opgenomen die bepalen hoe de canon tot stand komt.

Op grond van de AB 1974 kan de gemeente de jaarlijkse canon in het tiende, twintigste, dertigste en/of veertigste jaar van het lopende tijdvak herzien voor de volgende periode van tien jaar. De nieuwe canon wordt bepaald op basis van de werkelijke grondwaarde, maar kan bij een herziening niet hoger worden vastgesteld dan tweemaal het bedrag van de laatst geldende canon en niet lager dan het bedrag waarop de canon bij uitgifte is vastgesteld.

Voor erfpachtpercelen met een woonbestemming geldt verder dat de canon bij een (tussentijdse) herziening niet meer mag stijgen dan met het totale percentage van de wettelijk toegestane huurverhogingen voor woningen in de tien jaar voorafgaand aan de herziening. De gemeenteraad heeft op 7 december 2000 besloten om aan deze bepaling een andere invulling te geven. De canonstijging wordt vanaf 1 januari 2000 gemaximeerd tot de gecumuleerde gemiddelde huurverhoging van woningen van de voorafgaande periode van 10 jaar. Deze huurverhoging wordt jaarlijks gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Naast de tienjaarlijkse herziening van de canon gedurende het tijdvak kan de canon op grond van de AB 1974 ook tegen het einde van een tijdvak van vijftig jaar door de gemeente worden herzien voor wat betreft de canon voor het nieuwe tijdvak. De herziening van de canon zal daarbij plaatsvinden op basis van de werkelijke waarde van de grond. Bij de herziening van de canon tegen het einde van het tijdvak geldt, in tegenstelling tot de tienjaarlijkse herziening tijdens het tijdvak, geen maximum voor de canonstijging.

3.2 De beoogde wijziging van de AB 1974

De AB 1974 waren bij het vaststellen daarvan op 15 augustus 1974 een uitgebalanceerde set erfpachtvoorwaarden. Met het wijzigen van de AB 1974 willen we de erfpachters opnieuw een evenwichtige set erfpachtvoorwaarden aanbieden. De gemeente heeft zich daarbij rekenschap gegeven van de belangen van de erfpachters.

De mate van financiële **voorspelbaarheid** en daarmee **meer zekerheid** voor de erfpachters met betrekking tot hun toekomstige financiële lastenontwikkeling is een belangrijke afweging geweest bij de beoogde wijziging van de AB 1974. Om deze reden is de keuze gemaakt om niet meer uit te gaan van tijdvakken van 50 jaar met elke 10 jaar een herziening van de canon, maar om uit te gaan van een eeuwigdurend erfpachtrecht met een canon die alleen jaarlijks geïndexeerd wordt. Dit is uit de communicatie met erfpachters in 2022 en 2023 als belangrijk gewenst uitgangspunt naar voren gekomen. Een eeuwigdurend erfpachtrecht sluit ook beter aan bij verbetervoorstellen die banken en taxateurs hebben geuit en bij de AV 1989 die ook uitgaan van eeuwigdurende erfpacht. Dit betekent dat de gemeente afstand doet van haar recht om de erfpachtvoorwaarden en de canon elke 50 jaar aan te passen.

Maar hoe maakt de beoogde wijziging van de AB 1974 de toekomstige lastenontwikkeling voor de erfpachter beter voorspelbaar?

Op dit moment wordt de canon elke tien jaar herzien. Daarvoor wordt de grondwaarde elke tien jaar opnieuw bepaald. Dat leidt tot een sprongsgewijze canonverhoging. Bij de beoogde wijziging van de AB 1974 wordt uitgegaan van een eeuwigdurend erfpachtrecht, waarbij geen sprake meer is van tijdvakken en de canon nog maar één keer opnieuw wordt vastgesteld op basis van de grondwaarde bij het einde van het huidige tijdvak. Vervolgens wordt de canon gedurende de verdere duur van het erfpachtrecht (eeuwigdurend) alleen nog jaarlijks geïndexeerd voor inflatie. De canon wordt daarmee nog wel verhoogd, maar met minder grote sprongen. Dit alles maakt de toekomstige financiële lastenontwikkeling voor de erfpachter beter voorspelbaar.

Als gevolg van de beoogde wijziging van de AB 1974 is de gemeente ook niet meer bevoegd om de erfpachtvoorwaarden te wijzigen. Ook de erfpachter kan hier niet meer om verzoeken. De erfpachtvoorwaarden blijven dus altijd gelijk.

Voor de gemeente is het voordeel van de beoogde herziening van de AB 1974 dat daardoor minder kosten gemaakt hoeven te worden (en hoeven te worden doorberekend) als gevolg van het tussentijds herzien van de canon of het wijzigen van de erfpachtvoorwaarden. Na het einde van het huidige tijdvak komt bij de beoogde herziening van de AB 1974 immers de mogelijkheid van het tussentijds herzien van de canon en het wijzigen van de erfpachtvoorwaarden te vervallen.

3.3 Canonherziening aan het einde van het huidige tijdvak

Bij het herzien van de canon aan het einde van het huidige tijdvak is de gemeente gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de eisen van redelijkheid en billijkheid. Deze rechtsnormen brengen onder andere met zich mee dat de gemeente bij het vaststellen van een nieuwe canon motiveert en inzichtelijk maakt hoe de nieuwe canon (en de daaraan ten grondslag liggende variabelen, waaronder begrepen het canonpercentage en de grondwaarde) tot stand is gekomen.

De tegen het einde van het erfpachttijdvak te bepalen canon wordt vastgesteld op basis van een grondwaarde en een canonpercentage.

3.3.1 Grondwaarde

We kiezen voor een zorgvuldige vaststelling van de grondwaarde tegen het einde van het huidige tijdvak. Daarbij is het uitgangspunt dat grond altijd een waarde vertegenwoordigt. Het gebruik van grond is niet gratis. De grondwaarde wordt als volgt vastgesteld:

Voor grond met de functie wonen
Voor de erfpachtpercelen met een woonbestemming wordt, evenals bij de Conversieregelingen Erfpacht uit 2003 en 2017, de grondwaarde vastgesteld door middel van een grondquote en de WOZ-waarde. Daarbij wordt gebruik gemaakt van de meest actuele (onherroepelijke) WOZ-waarde van de woning. Met behulp van de geactualiseerde grondquotetabel van de Conversieregeling Erfpacht 2017 wordt uit de WOZ-waarde een grondwaarde afgeleid. Deze grondwaarde wordt vervolgens op basis van de prijzenindex bestaande koopwoningen Gemeente Utrecht nog geïndexeerd vanaf de peildatum van de WOZ-waarde tot de laatste dag van het kwartaal voorafgaand aan de datum waarop de kennisgeving van de herziene canon aan de erfpachter wordt toegezonden.

Voor grond met niet-wonen functies

Voor percelen grond met een andere bestemming dan ‘wonen’ is de grondquotemethode niet geschikt om de waarde van de grond vast te stellen. In de erfpachtvoorwaarden met betrekking tot deze percelen is vaak een specifieke bestemming met daaraan gekoppelde gebruiksmogelijkheden vastgelegd, waardoor een specifieke taxatie (maatwerk) nodig is om tot een waardering van de grond te komen. Voor deze erfpachtpercelen zal de grond daarom worden vastgesteld door een externe, gecertificeerde taxateur.

Voor elke bestemming geldt een minimale grondwaarde. Deze minimale grondwaarde is gelijk aan de (minimale) grondprijs zoals die ook bij nieuwe gronduitgiften van toepassing is. Deze minimale grondprijzen worden jaarlijks door de gemeente vastgesteld in haar grondprijzenbrief.

Op de vastgestelde (minimale) grondwaarde wordt door de gemeente geen afwaardering (depreciatie) toegepast. Depreciatie werd ten tijde van het vaststellen van de AB 1974 en de AB 1983 niet toegepast en is ook geen verplichting of een vereiste om tot een redelijke, herziene canon te komen.

3.3.2 Canonpercentage

De vaststelling van het canonpercentage vindt plaats op basis van de volgende onderdelen:

a. De basisgrondslag: het gemiddelde over de afgelopen 25 jaar van het rentepercentage dat door de BNG wordt gehanteerd voor 25-jarige annuïtaire leningen (zonder tussentijdse renteaanpassing). Dit zien wij als de gemiddelde langjarige risicovrije rente.
b. Een kostenopslag: een risico-opslag en een opslag voor administratiekosten.
c. Een inflatiecorrectie (aftrek): bij het bepalen van het percentage is meegenomen dat de canon jaarlijks zal worden geïndexeerd en de inflatiecorrectie dus niet hoeft te worden gecorrigeerd.

A. Basisgrondslag: Rente 25 jaar vast (BNG)

De basisgrondslag voor het canonpercentage is de rente over leningen die gemeenten zelf moeten betalen. Gemeenten kunnen niet failliet gaan. Een lening aan een gemeente is dus risicoloos en kent dus (nagenoeg) geen risico-opslag in de opbouw van de verschuldigde rente. Voor de verstrekking van die risicoloze leningen aan gemeenten is de Bank Nederlandse Gemeenten opgericht. Als basisgrondslag voor het canonpercentage hanteren we de rente zoals de BNG hanteert voor 25-jarige annuïtaire leningen (zonder tussentijdse renteaanpassing).

Bij het bepalen van de nieuwe canon aan het einde van het huidige tijdvak zal de gemeente uitgaan van het gemiddelde rentepercentage van de 25 jaar voorafgaand aan het aflopen van het eerste tijdvak in plaats van het actuele rentepercentage. Op die manier wordt voorkomen dat er tijdelijke ‘uitschieters’ (zowel naar boven als naar beneden) in het canonpercentage kunnen ontstaan. Door gebruik te maken van het gemiddelde rentepercentage over een langjarige periode zal het canonpercentage gedurende een langere periode relatief minder schommelingen kennen dan bij gebruikmaking van een actueel rentepercentage. Dit biedt de erfpachter op voorhand meer duidelijkheid en meer voorspelbaarheid over de hoogte van het canonpercentage en is minder bepalend op welke datum het betreffende tijdvak afloopt. Hiermee kan voor zowel de gemeente als de erfpachter een redelijk canonpercentage worden vastgesteld. Vanwege het gebruik van het langjarige gemiddelde rentepercentage is een aanvullende begrenzing in de vorm van een minimaal en een maximaal canonpercentage ten behoeve van het vaststellen van een redelijk canonpercentage niet nodig.

B. Kostenopslag

Het canonpercentage bestaat in het algemeen ook voor een deel uit een risico-opslag en een opslag voor administratiekosten. Hoewel de wet voor de gemeente de mogelijkheden biedt om de canon bij

betalingsachterstanden te verhalen, heeft de gemeente ook in geval van erfpacht te maken met een debiteurenrisico en incassokosten. Daarnaast zijn aan het ‘operationeel’ houden van het gemeentelijke erfpachtbedrijf ook kosten verbonden.

Over de hoogte van de opslagen wordt verschillend gedacht. In de taxatieleer wordt aangegeven dat de opslag vaak iets lager is dan de opslag die banken hanteren bij het vaststellen van de hypotheekrente. De risico-opslag bij een hypotheekrente varieert in de tijd en bedroeg gemiddeld 2,25% in de afgelopen vijf jaar. De gemeente Amsterdam hanteert bijvoorbeeld een risico-opslag van 1,5% bij het vaststellen van de canon in geval van de uitgifte van eeuwigdurende erfpachtrechten.

De gemeente kiest ervoor om bij het bepalen van de nieuwe canon bij het einde van het huidige tijdvak uit te gaan van een vaste risico-opslag van 1% en een opslag voor administratiekosten van 0,1% ten behoeve van het beheer van de erfpachtrechten. De kostenopslag bedraagt in totaal dus 1,1%.

C. Inflatiecorrectie

De door de BNG gehanteerde rentepercentages zijn nominale rentes. Dit betekent dat in het rentepercentage een opslag is verwerkt ten behoeve van de verwachte inflatie gedurende de looptijd van de lening. Wordt deze inflatieverwachting van de nominale rente afgetrokken dan resteert de reële rente.

In de nieuwe erfpachtvoorwaarden wordt de canon jaarlijks aangepast aan de inflatie (= jaarlijks geïndexeerd). Om deze reden moet worden voorkomen dat de erfpachter zowel via het rentepercentage als via de indexering van de canon een inflatiecorrectie betaalt. Daarom wordt de canon vastgesteld op basis van de reële rente in plaats van de nominale rente.

Het historisch gemiddelde inflatiepercentage in Nederland bedraagt circa 2%. Dit percentage komt ook overeen met de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank (ECB) voor de langere termijn. Voor het bepalen van het canonpercentage wordt daarom een inflatiecorrectie (aftrek) van 2% gehanteerd op het te hanteren rentepercentage.

3.3.3 Voornemen ingroeiregeling

Met name voor de erfpachters waarvan de canon voor het gehele eerste tijdvak is afgekocht, kan de stap bij het einde van het tijdvak naar het betalen van een nieuwe jaarlijkse canon op grond van de nieuwe erfpachtvoorwaarden groot zijn. Deze erfpachters betalen nu immers nagenoeg niets (op het kleine, indertijd niet afkoopbare, canongedeelte van EUR 11,34 na) en zij zullen na het einde van het huidige erfpachttijdvak een nieuwe marktconforme jaarlijks te indexeren canon moeten betalen (indien ervoor wordt gekozen om de canon niet af te kopen). Kanttekening hierbij is dat het eerste tijdvak voor het overgrote deel van deze erfpachtrechten pas eindigt in of na 2034. De nieuwe voorwaarden zijn pas van toepassing vanaf het einde van het huidige tijdvak, zodat erfpachters met deze erfpachtrechten in beginsel voldoende tijd hebben om zich hierop voor te bereiden. De erfpachters zijn ook eerder bij de introductie van de Conversieregeling Erfpacht 2003 en 2017 al geïnformeerd over de mogelijkheid om hun erfpachtrecht te converteren en de canon eeuwigdurend af te kopen of, zoals bij de Conversieregeling Erfpacht 2017 mogelijk is, de afkoopsom vast te klikken. Dit geldt ook voor de erfpachters die nu al wel canon betalen.

Ook voor de erfpachters die nu jaarlijks canon betalen kan de stap naar een nieuwe canon op individueel niveau relatief groot zijn. Vanwege de begrenzingen die in de huidige AB 1974 van toepassing zijn bij de tienjaarlijkse herzieningen zijn de canonverhogingen relatief beperkt geweest. Bij de canonherziening tegen het einde van het tijdvak gelden deze begrenzingen niet meer ten aanzien van de canonstijging, waardoor het verschil tussen de huidige canon en de vast te stellen canon bij het einde van het tijdvak

groot kan zijn. De canonherziening voor het grootste deel van deze erfpachters zal in 2026, 2027 en 2028 plaatsvinden.

Om de overgang naar de nieuwe canon te verzachten is de gemeente voornemens om een ingroeiregeling te introduceren, waarmee erfpachters in een aantal jaar van de huidige canon naar de nieuwe canon toe kunnen groeien. Deze ingroeiregeling zal worden uitgewerkt als onderdeel van de benodigde besluitvorming over de wijziging van de AB 1974.

3.4 Financiële uitgangspunten gewijzigde AB 1974

De financiële uitgangspunten van de herziene algemene bepalingen houden in essentie het volgende in:

- Eeuwigdurende erfpacht (geen tijdvakken van 50 jaar meer).
- De canon wordt jaarlijks geïndexeerd met 2%. Dit betreft de genormeerde inflatie gebaseerd op de gemiddelde inflatie over de afgelopen 25 jaar. De canon wordt niet meer elke 10 jaar volledig herzien.
- De zekerheid van indexatie maakt een lager canonpercentage mogelijk, namelijk de rentegrondslag volledig geschoond voor (het risico van) inflatie.
- Het ontbreken van tienjaarlijkse herzieningen maakt een lager canonpercentage mogelijk, namelijk met een lagere opslag voor de door de gemeente te maken (uitvoerings-)kosten.
- Conversie van het erfpachtrecht naar de AV 1989 is na wijziging van de AB 1974 nog steeds mogelijk, maar dit is een vrijwillige keuze en is aan erfpachter. De afkoopsom bij conversie is gelijk aan de grondwaarde die is vastgesteld bij de canonherziening tegen het einde van het huidige tijdvak (op basis van de WOZ-waarde en de grondquote). Vanaf de datum van het einde van het huidige tijdvak wordt de afkoopsom vervolgens geïndexeerd met 2% op jaarbasis tot en met de datum waarop de akte van conversie bij de notaris wordt getekend.

3.5 Financiële consequenties voor de erfpachter en gemeente

De canon kan fluctueren ten opzichte van de huizenprijzen en de huurprijzen. In de beoogde herziening van de AB 1974 wordt de canon elk jaar met een vast percentage van 2% geïndexeerd en dit maakt de toekomstige lastenontwikkeling voor de erfpachter heel voorspelbaar.

De markt blijft echter aan verandering onderhevig. Indien de grondwaarden en huurprijzen minder hard stijgen dan de inflatie zou de canon op basis van de huidige AB 1974 financieel gunstiger zijn voor de erfpachter. Historisch gezien liggen de ontwikkelingen van de grondwaarden en de huurprijzen echter (ruim) boven de inflatie en boven de 2%.

Indien de huizenprijsindex langjarig structureel veel hoger blijft dan de consumentenprijsindex dan loopt de gemeente met het nieuwe voorstel, in vergelijking tot de huidige regeling, potentieel opbrengsten mis. Echter, deze extra opbrengsten heeft de gemeente bij eeuwigdurend afgekochte erfpacht ook niet, waardoor dat in de ogen van de gemeente een acceptabel risico is.

4 Hoe gaan we verder tot einde tijdvak?

4.1 Communicatie en participatie

Communicatie en participatie is een belangrijk onderdeel bij de wijziging van de AB 1974. Door middel van communicatie worden erfpachters en belangenbehartigers geïnformeerd over wat er speelt. Door middel van participatie kunnen erfpachters en belangenbehartigers hun reactie en zienswijze geven op deze toelichting en op de uiteindelijke set herziene voorwaarden.

4.2 Communicatie tot nu toe

In november 2022 is een eerste brief naar erfpachters met AB 1974 gestuurd, waarin de gemeente heeft aangekondigd op welke datum het eerste tijdvak van 50 jaar eindigt. Daarbij is aangegeven dat de gemeente voorafgaand aan het verstrijken van het huidige tijdvak de AB 1974 en de bijzondere erfpachtvoorwaarden kan aanpassen en actualiseren en dat de gemeente van plan is om dat te doen. De erfpachters die vallen onder de AB 1974 hebben vervolgens de gelegenheid gehad om een reactie te geven via e-mail en via het rondetafelgesprek, dat plaatsvond op 21 maart 2023. Ook de erfpachters die vallen onder de AB 1983 hebben in november 2022 een brief ter informatie gekregen. Ook de gemeenteraad is op dat moment geïnformeerd.

4.3 Ingekomen reacties tot nu toe

Via het rondetafelgesprek in maart 2023 en per e-mail hebben erfpachters en belangenbehartigers aangegeven wat zij belangrijk vinden bij het actualiseren van de erfpachtvoorwaarden. Samengevat zijn de belangrijkste zorgen, wensen en vragen die vanuit erfpachters zijn gedeeld:

1. De zorg wat de gewijzigde voorwaarden concreet voor de erfpachter betekenen.
2. De zorg over de betaalbaarheid en de wens om voorspelbaarheid.
3. De wens dat de herziene voorwaarden redelijk en billijk zijn en op een zorgvuldige manier tot stand zijn gekomen. En in het verlengde daarvan de wens om een betrouwbare overheid.
4. De wens te kunnen reageren op het conceptvoorstel.
5. De wens om de voorwaarden meer aan te laten sluiten bij de AV 1989.
6. De wens om op eenzelfde manier te worden behandeld als erfpachters met AV 1989.
7. De wens om een laagdrempelige participatie en begrijpelijke communicatie die aansluit bij de behoefte van de erfpachter.
8. De wens om de erfpacht af te kunnen kopen en alsnog gebruik te kunnen maken van de Conversieregeling Erfpacht 2017.
9. Ook zijn er een aantal inhoudelijke vragen gesteld en vragen over de vervolgstappen.

Deze gesignaleerde zorgen, wensen en vragen zijn zover dat kon reeds meegenomen in de uitwerking van de beoogde wijziging van de AB 1974.

Twee belangenbehartigers van erfpachters hebben een uitgebreide inhoudelijke reactie gestuurd. Ook een deel van hun opmerkingen zijn meegenomen in de uitwerking van de beoogde herziening van de AB 1974.

4.4 Participatie bij de beoogde wijziging van de AB 1974

Erfpachters met een erfpachtrecht dat valt onder de AB 1974 of de AB 1983 ontvangen een brief. Die brief dient als reminder dat het einde van het tijdvak eraan komt en welke gevolgen dat kan hebben voor de erfpachter. In de brief wordt tevens meer informatie aangegeven over de door de gemeente beoogde wijziging van de AB 1974. Ook naar aanleiding van deze brief is er gelegenheid voor de erfpachters om te reageren of om in contact te komen met de gemeente voor vragen. Voor wat betreft de informatievoorziening en het ophalen van reacties is gekozen voor twee belangrijke uitgangspunten:

- Duidelijke informatie: er is uitgebreid aandacht besteed aan de communicatie richting de erfpachters via deze toelichting, brieven en de website.
- Laagdrempelig toegankelijk: op verschillende manieren kan de erfpachter in contact komen met de gemeente. Deze manieren zullen actief aan de erfpachters worden aangereikt.

4.5 Vervolgstappen

De komende tijd zal de gemeente de beoogde wijziging van de AB 1974 verder concretiseren en verwerken tot een nieuwe set voorwaarden. Daarna wordt aan erfpachters, belangenbehartigers en deskundigen gevraagd wat zij ervan vinden en wordt de gemeenteraad betrokken. De huidige planning gaat uit van vaststelling in 2025.

5 Bijlage: Hoe berekenen wij uw nieuwe erfpachtcanon aan het einde van uw erfpachttijdvak?

Deze bijlage is begin december '23 bijgevoegd bij de brief die naar erfpachters is verstuurd waarvoor AB 1974 en AB 1983 van toepassing zijn.

Let op: Dit gaat over een conceptvoorstel en is bedoeld om u een beeld te geven. U kunt hieraan geen rechten ontlenen.

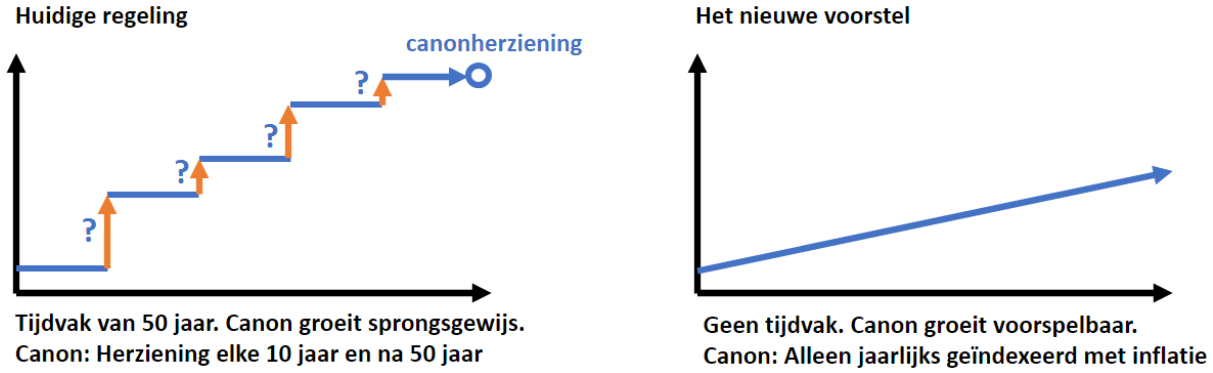
De erfpachtcanon is opgebouwd uit de grondwaarde en het canonpercentage. Zoals het voorstel van de gemeente er nu (december 2023) uitziet, gaat de berekening van de erfpachtcanon voor erfpachters onder de voorwaarden AB 1974 straks als volgt.

Het voorstel
De gemeente wil tegemoetkomen aan de wensen van erfpachters om meer voorspelbaarheid te bieden. Zo krijgt u meer zekerheid over uw toekomstige financiële verplichtingen. De canon wordt alleen jaarlijks geïndexeerd met 2% en er geldt een eeuwigdurend stelsel (zonder tijdvakken). We berekenen opnieuw de erfpachtcanon. Dit doen we aan de hand van de grondwaarde en een canonpercentage.

Grondwaarde
Grond heeft altijd een waarde.
De grondwaarde wordt tegen het einde van uw huidige erfpachttijdvak vastgesteld.
Gaat het om een woning? Dan gebruiken we de laatste (onherroepelijke) WOZ-waarde van de woning en berekenen we het aandeel van de grond door middel van de geactualiseerde grondquotetabel van de Conversieregeling Erfpacht 2017. De grondquotetabel bestaat uit meerdere percentages. Aan de hand van de hoogte van de WOZ-waarde, wordt het percentage bepaald.
Bij niet-woonfuncties wordt een taxatie uitgevoerd door een gecertificeerde taxateur die niet van de gemeente is.
Voor elke bestemming (functie) geldt een minimale grondwaarde. Deze minimale grondwaarde is gelijk aan de (minimale) grondprijs zoals die ook bij nieuwe gronduitgiften van toepassing is. Deze minimale grondprijzen worden jaarlijks door de gemeente vastgesteld in haar grondprijzenbrief.

Canonpercentage
Het canonpercentage is opgebouwd uit een basisgrondslag, een kostenopslag en een inflatiecorrectie. Om schommelingen tegen te gaan, kiezen we in de basisgrondslag voor de gemiddelde rente van de BNG (Bank Nederlandse Gemeenten) over de afgelopen 25 jaren bij een vaste lening voor 25 jaar. De gemiddelde rente van 1998 tot 2023 (25 jaar) is 3,54%. De kostenopslag is een risico-opslag en een opslag voor administratiekosten. Deze kostenopslag bedraagt 1,1%. Omdat de canon in dit voorstel jaarlijks wordt geïndexeerd met 2% (aanpassing met de inflatie), wordt voor het bepalen van het canonpercentage een inflatiecorrectie (aftrek) van 2% op de basisgrondslag (rente BNG) toegepast.

Schematische weergave: canonontwikkeling op basis van de huidige regeling in het huidige voortdurende stelsel versus het nieuwe voorstel met eeuwigdurend stelsel uitgezet in de tijd.



Voorbeeldberekeningen gebaseerd op indicatieve cijfers in 2023

Deze voorbeeldberekeningen zijn bedoeld om u een beeld te geven. U kunt hieraan geen rechten ontlenen. Goed om te weten is dat de grondwaarde wordt vastgesteld tegen het einde van het lopende tijdvak. En dat de grondquote die van toepassing is afhangt van de hoogte van de WOZ-waarde. De grondquote voor uw woning kan daarom anders zijn dan het percentage in het voorbeeld. Dit geldt ook voor de basisgrondslag. Uw nieuwe canon kunnen wij daarom pas tegen het einde van het huidige tijdvak berekenen en aan u doorgeven.

Opbouw canonpercentage in nieuwe voorstel		
basisgrondslag	3,54%	
inflatiecorrectie	2,00%	-
kostenopslag	1,10%	+
canon%	2,64%	

Voorbeeld 1- eengezinswoning: Stel dat een eengezinswoning een WOZ-waarde heeft van € 500.000. De nieuwe erfpachtcanon per jaar in het nieuwe eeuwigdurende stelsel wordt dan:

WOZ	€	500.000,00
grondquote		30,0%
grondwaarde	€	150.000,00

Het nieuwe voorstel		
canon%		2,64%
canon bij aanvang	€	3.960,00

Voorbeeld 2- meergezinswoning (appartement): Stel dat een meergezinswoning een WOZ-waarde heeft van € 450.000. De nieuwe erfpachtcanon per jaar in het nieuwe eeuwigdurende stelsel wordt dan:

WOZ	€	450.000,00
grondquote		21,0%
grondwaarde	€	94.500,00

Het nieuwe voorstel		
canon%		2,64%
canon bij aanvang	€	2.494,80

Voorbeeld 3- niet-wonen: Stel dat een niet-woonfunctie een getaxeerde grondwaarde heeft van € 300.000. De nieuwe erfpachtcanon per jaar in het nieuwe eeuwigdurende stelsel wordt dan:

grondwaarde	€ 300.000,00

Het nieuwe voorstel		
canon%		2,64%
canon bij aanvang	€	7.920,00

Heeft u vragen of wilt u reageren? Kijk op de website: www.utrecht.nl/erfpacht1974

CONVERSIEREGELING ERFPACHT 2017 GEMEENTE UTRECHT

raadsbesluit van <datum>

De raad van de gemeente Utrecht;

gelezen het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van <datum> met kenmerk <kenmerknummer>,

besluit vast te stellen de Algemene bepalingen voor de conversie naar de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989) voor in erfpacht uitgegeven gronden van de gemeente Utrecht, 2017 (Conversieregeling Erfpacht 2017).

1. Doel en reikwijdte van de regeling

1.1 Deze regeling is vastgesteld voor erfpachters van door de gemeente Utrecht in erfpacht uitgegeven percelen grond, waarop van toepasing zijn verklaard:
- de Algemene voorwaarden voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente Utrecht 1961 (AV 1961),
- de Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (AB 1974), of
- de Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1983 (AB 1983).
Voormelde erfpachters worden in de gelegenheid gesteld om hun erfpachtrecht te converteren naar de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989), waarmee erfpachters een eeuwigdurend erfpachtrecht verkrijgen tegen betaling van een periodieke canon die in de loop der tijd niet meer wijzigt. Daarnaast hebben de erfpachters de mogelijkheid de canon op elk gewenst moment af te kopen tegen een vooraf vastgestelde afkoopsom. De erfpachter kan de canon éénmalig verlagen door een deel van de conversiewaarde reeds bij conversie naar de AV 1989 te betalen.

1.2 Erfpachters van door de gemeente Utrecht in erfpacht uitgegeven percelen grond, waarop geen van de in het vorige lid vermelde algemene erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn verklaard, worden eveneens in de gelegenheid gesteld om hun erfpacht te converteren naar de AV 1989, in het geval voor het erfpachtrecht periodiek canon wordt betaald dan wel de canon voor bepaalde tijd is afgekocht. De hoogte van de (nieuwe) jaarlijkse canon en de afkoopsom worden in dat geval berekend overeenkomstig artikel 2.2 en 3.4 voor zover de erfpachter voor de conversie een periodieke canon betaalt, respectievelijk artikel 2.3 en 3.4 voor zover de canon voor de conversie voor bepaalde tijd is afgekocht.

1.3 Deze regeling is, behoudens de gevallen als bepaald in artikel 1.5, van toepassing op erfpachtrechten waarvan het in de erfpachtvoorwaarden vastgelegde gebruik uitsluitend “wonen” is. De erfpachter dient de woning zelf te bewonen. Hierbij zal de inschrijving in de Basisregistratie personen (BRP) als uitgangspunt worden gehanteerd.
Erfpachtrechten waarbij in de erfpachtvoorwaarden het gebruik “tuin”, “garage(box)”, of “parkeerplaats” is vastgelegd, komen echter eveneens in aanmerking voor conversie op grond van deze regeling, mits de “tuin”, “garage(box)”, en/of “parkeerplaats” behoort c.q. bij de uitgifte in erfpacht behoorde bij een woonperceel waarop de AV 1989 van toepassing zijn (of op grond van deze regeling van toepassing kunnen worden verklaard) dan wel ten behoeve van een zodanig woonperceel is gerealiseerd.

1.4 Om voor conversie naar de AV 1989 in aanmerking te komen dient voor het erfpachtrecht c.q. het in erfpacht uitgegeven perceel grond met opstal(len) bij beschikking een WOZ-waarde te zijn vastgesteld.

1.5 Deze regeling is niet van toepassing op:
a) erfpachtrechten waarvan het in de erfpachtvoorwaarden vastgelegde gebruik is beperkt tot “sociale huurwoning” dan wel “niet vrij verhandelbare koopwoning” (sociale woningbouw);
b) erfpachtrechten met betrekking tot verhuurde woningen;
c) erfpachtrechten waarvan de canon al eeuwigdurend is afgekocht;
d) erfpachtrechten waarover de gemeente en de erfpachter al een overeenkomst tot wijziging van de erfpachtvoorwaarden met eeuwigdurende afkoop zijn aangegaan;
e) erfpachtrechten met betrekking tot woningen die deel uitmaken van winkelcentrum Hoog Catharijne;
f) erfpachtrechten met betrekking tot woningen die deel uitmaken van winkelcentrum Overvecht;
g) erfpachtrechten met betrekking tot woningen in Vleuten en De Meern.

1.6 Erfpachtrechten die zijn gesplitst in appartementsrechten komen eveneens in aanmerking voor conversie op grond van deze regeling, doch uitsluitend met betrekking tot de appartementsrechten die ten aanzien van het gebruik voldoen aan het bepaalde in artikel 1.3 en niet zijn uitgesloten op grond van het bepaalde in artikel 1.5 van deze regeling. De conversie van een in appartementsrechten gesplitst erfpachtrecht vindt plaats onder de opschorende voorwaarde dat alle erfpachters (appartementsgerechtigden) van het appartementencomplex hun appartementsrecht hebben geconverteerd. Erfpachters (appartementsgerechtigden) kunnen echter onafhankelijk van de overige erfpachters van het appartementencomplex met de gemeente een overeenkomst tot conversie van hun appartementsrecht aangaan. Deze overeenkomst wordt vastgelegd in een notariële akte en ingeschreven in de openbare registers van het kadaster. De conversie van het appartementsrecht geldt door deze inschrijving niet alleen voor de erfpachter die heeft geconverteerd, maar ook voor zijn rechtsopvolger(s). Nadat alle erfpachters van het appartementencomplex een overeenkomst tot conversie van hun appartementsrecht met de gemeente zijn aangegaan, kan het erfpachtrecht worden geconverteerd.

1.7 Van deze regeling kan door erfpachters gedurende het eerste erfpachttijdvak, zijnde de periode van vijftig (50) jaar na de vestiging van het erfpachtrecht, gebruik worden gemaakt.

2. Vaststelling van de canon en de conversiewaarde

2.1 Bij de conversie van het erfpachtrecht wordt een (nieuwe) jaarlijkse canon vastgesteld.

2.1.1 Deze (nieuwe) jaarlijkse canon bedraagt 5% van de overeenkomstig dit artikel voor het erfpachtrecht vastgestelde conversiewaarde.

2.1.2 Indien de erfpachter bij de conversie van het erfpachtrecht reeds conform artikel 3.5 een deel van de conversiewaarde aan de gemeente betaalt, bedraagt de (nieuwe) jaarlijkse canon 5% van het verschil tussen de overeenkomstig dit artikel voor het erfpachtrecht vastgestelde conversiewaarde en het door de erfpachter bij de conversie aan de gemeente betaalde deel van de conversiewaarde.

2.2 Voor erfpachtrechten waarvoor een periodieke (veelal jaarlijkse) canon wordt betaald (AV 1961, AB 1974, AB 1983), uitgezonderd de erfpachtrechten waarvoor een niet herzienbare canon van EUR 11,34 wordt betaald die jaarlijks is verschuldigd in het geval de canon voor bepaalde tijd is afgekocht (AB 1983), wordt de conversiewaarde als volgt vastgesteld.

2.2.1 a. Vaststelling grondwaarde door middel van grondquote
De grondwaarde van het woonperceel wordt vastgesteld op basis van de WOZ-waarde. Hiervoor wordt de WOZ-waarde gehanteerd, zoals vastgesteld bij de beschikking van het jaar voorafgaande aan het jaar waarin de conversie plaatsvindt. De WOZ-waarde in deze beschikking kent een prijspeildatum van 1 januari van het jaar voorafgaande aan het jaar waarin de beschikking is genomen. Om te bepalen welk aandeel de grond uitmaakt van de WOZ-waarde wordt gebruik gemaakt van grondquotes (zoals opgenomen in de bijlage bij deze regeling).
De grondwaarde wordt verkregen door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de van

toepassing zijnde grondquote (zoals opgenomen in de bijlage bij deze regeling). Voor eengezinswoningen[1] en meergezinswoningen[2] worden verschillende grondquotes gehanteerd.
De in de bijlage opgenomen waardes hebben als prijspeil 1 januari 2015 en worden jaarlijks geïndexeerd met de prijsindex “Bestaande koopwoningen, gemeente Utrecht, kwartaalbasis, verkoopprijzen prijsindex 2010”, zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Aangezien de prijsindexcijfers door het CBS enige tijd later worden gepubliceerd, zal voor het berekenen van de indexering gebruik worden gemaakt van het indexcijfer dat één kwartaal voorafgaat aan de datum van het begin en het einde van het indexeringstijdvak. Indien voormelde prijsindex op enig moment niet meer wordt gepubliceerd door het CBS, zal worden aangesloten bij een prijsindex die hiermee zoveel mogelijk overeenkomt.

2.2.2 b. Actualiseren van de grondwaarde naar het jaar van conversie
De hiervoor onder artikel 2.2.1 vastgestelde grondwaarde heeft dezelfde prijspeildatum als de prijspeildatum van de WOZ-waarde. Deze prijspeildatum ligt 2 jaar voor 1 januari van het jaar van conversie. Over deze periode van 2 jaar wordt door de gemeente geen (prijs)index toegepast (de index over deze periode wordt gesteld op 0%). Dit betekent dat de grondwaarde op 1 januari van het jaar van conversie gelijk is aan de grondwaarde op de prijspeildatum van de van toepassing zijnde WOZ-waarde (zoals hiervoor onder artikel 2.2.1 is vastgesteld).

2.2.3 c. Fictieve grondwaarde per einde erfpachttijdvak
Ten behoeve van de vaststelling van de conversiewaarde wordt verondersteld dat de onder artikel 2.2.2 vastgestelde grondwaarde (de grondwaarde op 1 januari van het jaar van conversie) tot het einde van het erfpachttijdvak niet meer zal stijgen. De grondwaarde aan het einde van het erfpachttijdvak is dus gelijk aan de grondwaarde op 1 januari van het jaar van conversie.

2.2.4 d. Vaststelling canon tot het einde van het lopende erfpachttijdvak
Ten behoeve van de vaststelling van de conversiewaarde wordt de periodieke canon die op grond van het reeds gevestigde erfpachtrecht is verschuldigd per de datum van conversie opnieuw vastgesteld. De vast te stellen canon op de datum van conversie wordt hierbij als volgt berekend. De canon die bij de laatste canonherziening is vastgesteld wordt vanaf de datum van deze laatste canonherziening, tot 1 januari van het jaar waarin het erfpachtrecht wordt geconverteerd, op jaarbasis verhoogd met de gemiddelde huurprijsstijging van woningen. De gemiddelde huurprijsstijging van woningen wordt vastgesteld over de periode van 10 jaar voorafgaand aan het jaar van conversie op basis van door het CBS gepubliceerde cijfers. De aldus verkregen canon op 1 januari van het jaar van conversie geldt ten behoeve van de vaststelling van de conversiewaarde voor het resterende deel van het lopende erfpachttijdvak en wijzigt gedurende het lopende erfpachttijdvak dus niet meer.

2.2.5 e. Conversiewaarde
De conversiewaarde is gelijk aan de som van de contante waarde van de (fictieve) grondwaarde per het einde van het erfpachttijdvak (zoals bepaald in artikel 2.2.3) en de contante waarde van de tot het einde van het erfpachttijdvak verschuldigde canonbedragen (zoals bepaald in artikel 2.2.4), met dien verstande dat in geval de som van beide contante waardes hoger is dan de onder artikel 2.2.2 vastgestelde grondwaarde (de grondwaarde op 1 januari van het jaar van conversie) de conversiewaarde gelijk is aan de onder artikel 2.2.2 vastgestelde grondwaarde.

---

[1] Onder een eengezinswoning wordt hierbij verstaan:
een zelfstandige woning, zonder een andere woning erboven of eronder, zoals een hoekwoning, tussenwoning, twee-onder-een-kapwoning of vrijstaande woning.

[2] Onder een meergezinswoning wordt hierbij verstaan:
elke woning die samen met andere zelfstandige woonruimten c.q. bedrijfsruimten een geheel pand vormt, ongeacht of het pand juridisch is gesplitst in appartementsrechten. Hieronder vallen onder meer appartementen, flats, galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen en woningen boven bedrijfsruimten, voor zover deze zijn voorzien van een buiten de bedrijfsruimte gelegen toegangsdeur.

Het contant maken van de grondwaarde en de canon vindt plaats met een vaste rente van 5% op jaarbasis. Om de conversiewaarde vast te stellen wordt derhalve enerzijds de (fictieve) grondwaarde vanaf het einde van het erfpachttijdvak jaarlijks verminderd (contant gemaakt) met een rentepercentage van 5% tot de datum waarop het erfpachtrecht zal worden geconverteerd. Anderzijds wordt ook de tot het einde van het erfpachttijdvak verschuldigde periodieke canon, vanaf het moment dat de canon verschuldigd wordt, jaarlijks verminderd (contant gemaakt) met een rentepercentage van 5% tot de datum waarop het erfpachtrecht zal worden geconverteerd. De datum waarop het erfpachtrecht wordt geconverteerd is derhalve mede bepalend voor de hoogte van de conversiewaarde.

2.3 Voor erfpachtrechten waarbij de canon voor bepaalde tijd is afgekocht (AB 1983) wordt de conversiewaarde als volgt vastgesteld.

2.3.1 a. Vaststelling grondwaarde door middel van grondquote
De grondwaarde van het woonperceel wordt vastgesteld op basis van de WOZ-waarde. Hiervoor wordt de WOZ-waarde gehanteerd, zoals vastgesteld bij de beschikking van het jaar voorafgaande aan het jaar waarin de conversie plaatsvindt. De WOZ-waarde in deze beschikking kent een prijspeildatum van 1 januari van het jaar voorafgaande aan het jaar waarin de beschikking is genomen. Om te bepalen welk aandeel de grond uitmaakt van de WOZ-waarde wordt gebruik gemaakt van grondquotes (zoals opgenomen in de bijlage bij deze regeling). De grondwaarde wordt verkregen door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de van toepassing zijnde grondquote (zoals opgenomen in de bijlage bij deze regeling). Voor eengezinswoningen en meergezinswoningen worden verschillende grondquotes gehanteerd. De in de bijlage opgenomen waardes hebben als prijspeil 1 januari 2015 en worden jaarlijks geïndexeerd met de hiervoor onder artikel 2.2.1 vermelde prijsindex.

2.3.2 b. Actualiseren van de grondwaarde naar het jaar van conversie
De hiervoor onder artikel 2.3.1 vastgestelde grondwaarde heeft dezelfde prijspeildatum als de prijspeildatum van de WOZ-waarde. Deze prijspeildatum ligt 2 jaar voor 1 januari van het jaar van conversie. Over deze periode van 2 jaar wordt door de gemeente geen (prijs)index toegepast (de index over deze periode wordt gesteld op 0%). Dit betekent dat de grondwaarde op 1 januari van het jaar van conversie gelijk is aan de grondwaarde op de prijspeildatum van de van toepassing zijnde WOZ-waarde (zoals hiervoor onder artikel 2.3.1 is vastgesteld).

2.3.3 c. Fictieve grondwaarde per einde erfpachttijdvak
Ten behoeve van de vaststelling van de conversiewaarde wordt verondersteld dat de onder artikel 2.3.2 vastgestelde grondwaarde (de grondwaarde op 1 januari van het jaar van conversie) tot het einde van het erfpachttijdvak niet meer zal stijgen. De grondwaarde aan het einde van het erfpachttijdvak is dus gelijk aan de grondwaarde op 1 januari van het jaar van conversie.

2.3.4 d. Conversiewaarde
De conversiewaarde is gelijk aan de contante waarde van de (fictieve) grondwaarde per het einde van het erfpachttijdvak (zoals bepaald in artikel 2.3.3). Het contant maken vindt plaats met een vaste rente van 5% op jaarbasis.
Om de conversiewaarde vast te stellen wordt de (fictieve) grondwaarde derhalve vanaf het einde van het erfpachttijdvak jaarlijks verminderd (contant gemaakt) met een rentepercentage van 5% tot de datum waarop het erfpachtrecht zal worden geconverteerd. De datum waarop het erfpachtrecht wordt geconverteerd is derhalve mede bepalend voor de hoogte van de conversiewaarde.

2.4 Introductieregeling
In afwijking van het bepaalde in artikel 2.2.1 en 2.2.5 respectievelijk en 2.3.1 en 2.3.4 geldt voor de erfpachters die in aanmerking komen voor deze regeling en waarvan de gemeente uiterlijk 31 december 2018 een schriftelijk verzoek tot conversie heeft ontvangen, dat de datum waarop het erfpachtrecht wordt geconverteerd voor het bepalen van de hoogte van de conversiewaarde op 1 januari 2017 wordt gesteld. Dit betekent dat:
a. de grondwaarde van het perceel wordt vastgesteld door de WOZ-waarde met prijspeildatum 1 januari 2015 te vermenigvuldigen met de van toepassing zijnde grondquote (zoals opgenomen in de bijlage bij deze regeling);
b. de (fictieve) grondwaarde vanaf het einde van het erfpachttijdvak jaarlijks zal worden verminderd (contant gemaakt) met een rentepercentage van 5% tot 1 januari 2017 (in plaats van tot de datum waarop het erfpachtrecht wordt geconverteerd); en
c. de tot het einde van het erfpachttijdvak verschuldigde periodieke canon, vanaf het moment dat de canon verschuldigd wordt, jaarlijks wordt verminderd (contant gemaakt) met een rentepercentage van 5% tot 1 januari 2017 (in plaats van de datum waarop het erfpachtrecht zal worden geconverteerd).

In het geval de in artikel 5.2 vermelde notariële akte van conversie niet uiterlijk 3 maanden na het sluiten van de in artikel 5.1 vermelde overeenkomst tot conversie is gepasseerd, komt het bepaalde in dit artikellid te vervallen en zal de canon en de conversiewaarde (opnieuw) overeenkomstig artikel 2.1 tot en met 2.3 worden vastgesteld.

2.5 Het erfpachtrecht kan niet eerder worden geconverteerd naar de AV 1989 dan nadat de erfpachter de ter zake van het erfpachtrecht verschuldigde canonbedragen, die in de jaren voorafgaande aan het jaar van conversie opeisbaar zijn geworden, of met betrekking tot het erfpachtrecht anderszins nog aan de gemeente verschuldigde bedragen, heeft voldaan.

2.6 Voor de vaststelling van de canon en de conversiewaarde voor erfpachtrechten waarvan het in de erfpachtvoorwaarden vastgelegde gebruik “tuin”, “garage(box)”, of “parkeerplaats” is, is het bepaalde in dit artikel van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat in deze gevallen gebruik zal worden gemaakt van de grondquote(s) die in de bijlage bij deze regeling zijn opgenomen onder de categorie eengezinswoningen (EGW).

2.7 Indien de WOZ-waarde zowel betrekking heeft op een erfpachtrecht waarvan het in de erfpachtvoorwaarden vastgelegde gebruik “wonen” is, als op een erfpachtrecht waarbij in de erfpachtvoorwaarden het gebruik “tuin”, “garage(box)”, of “parkeerplaats” is vastgelegd, dan wordt voor beide erfpachtrechten tezamen één jaarlijkse canon en één conversiewaarde vastgesteld en kunnen beide erfpachtrechten uitsluitend gelijktijdig en gezamenlijk worden geconverteerd.

3. Betaling van de canon en/of een afkoopsom

3.1 De overeenkomstig artikel 2 vastgestelde jaarlijkse canon is verschuldigd met ingang van de datum waarop het erfpachtrecht wordt geconverteerd. Het bedrag van de jaarlijkse canon, alsmede de conform artikel 2 voor het erfpachtrecht bepaalde conversiewaarde, wordt vastgelegd in de in artikel 5.2 vermelde notariële akte.

3.2 De overeenkomstig artikel 2 vastgestelde jaarlijkse canon dient bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse termijnen (vervaldata 1 januari en 1 juli) te worden voldaan door storting op een door de gemeente aan te geven bankrekening, met dien verstande dat de betaling van de eerste halfjaarlijkse termijn bij vooruitbetaling via de notariële afrekening zal plaatsvinden op de datum van het passeren van de akte van conversie van het erfpachtrecht en betrekking zal hebben op het resterende deel van de betreffende halfjaarlijkse termijn waarin de akte van conversie van het erfpachtrecht zal worden gepasseerd.

3.3 De door de erfpachter op grond van het bestaande erfpachtrecht vooruitbetaalde canonbedragen worden niet verrekend met de nieuwe canon en/of de afkoopsom. Op deze regel bestaat slechts één uitzondering, namelijk voor zover het periodiek verschuldigde canon betreft over de 'lopende canonperiode' zoals bedoeld in artikel 2.2 en die vooruitbetaalde canon betrekking heeft op de periode na conversie.[3] Verrekening vindt in dat geval naar rato plaats bij het passeren van de in artikel 5.2 vermelde notariële akte. Indien de canon voor bepaalde tijd is afgekocht zoals bedoeld in artikel 2.3, vindt geen verrekening plaats De niet herzienbare canon van EUR 11,34, die jaarlijks is verschuldigd in het geval de canon voor bepaalde tijd is afgekocht (AB 1983) wordt niet verrekend.

3.4 De overeenkomstig artikel 2 vastgestelde jaarlijkse canon geldt voor de gehele looptijd van het erfpachtrecht na conversie (eeuwigdurend) en kan niet door de gemeente worden herzien of geïndexeerd.

3.5 De erfpachter heeft bij de conversie van het erfpachtrecht naar de AV 1989 éénmalig de mogelijkheid om een deel van de overeenkomstig artikel 2 vastgestelde conversiewaarde aan de gemeente te betalen. De betaling zal in dat geval plaatsvinden via de notaris bij het passeren van de in artikel 5.2 vermelde notariële akte van conversie. Met betrekking tot deze betaling is geen minimumbedrag vereist. Het bedrag van het door de erfpachter betaalde deel van de conversiewaarde wordt vastgelegd in de notariële akte van conversie. In deze akte zal door de gemeente aan de erfpachter kwijting worden verleend voor het betaalde deel van de conversiewaarde.

3.6 De erfpachter heeft het recht om de overeenkomstig artikel 2 vastgestelde jaarlijkse canon voor de gehele duur van het erfpachtrecht (eeuwigdurend) af te kopen.

3.6.1 Afkoop is mogelijk door betaling van een bedrag ineens bij conversie van het erfpachtrecht De verschuldigde afkoopsom is in dat geval gelijk aan de overeenkomstig artikel 2 vastgestelde conversiewaarde.

3.6.2 Indien de erfpachter bij de conversie van het erfpachtrecht conform artikel 3.5 al een deel van de conversiewaarde aan de gemeente heeft betaald, kan de erfpachter eveneens op elk door hem gewenst moment na conversie de canon in één keer eeuwigdurend afkopen. In dat geval is de verschuldigde afkoopsom gelijk aan de overeenkomstig artikel 2 vastgestelde conversiewaarde minus het deel van de conversiewaarde dat door de erfpachter bij de conversie al aan de gemeente is betaald.

3.6.3 Voor zover de erfpachter bij conversie geen gebruik heeft gemaakt van de mogelijkheid om de canon bij conversie in één keer volledig af te kopen (zoals bedoeld in artikel 3.6.1), of de erfpachter bij de conversie van het erfpachtrecht niet al een deel van de conversiewaarde aan de gemeente heeft betaald (conform artikel 3.5), kan de erfpachter op elk door hem gewenst moment na conversie de canon in één keer eeuwigdurend afkopen. De verschuldigde afkoopsom is in dat geval gelijk aan de overeenkomstig artikel 2 vastgestelde conversiewaarde.

3.6.4 De bij de conversie vastgestelde conversiewaarde blijft ongewijzigd, ongeacht het moment waarop de erfpachter van de mogelijkheid tot afkoop gebruik maakt.

---

[3] Ter illustratie: Indien de canon jaarlijks bij vooruitbetaling per 1 januari wordt voldaan en de conversie vindt plaats per 1 maart, dan heeft de erfpachter recht op verrekening van de canon over de periode van 1 maart tot en met 31 december.
In het geval de conversiewaarde is vastgesteld overeenkomstig artikel 2.4 geldt als periode na conversie, de periode na 1 januari 2017.

3.7 De door de erfpachter na conversie aan de gemeente betaalde canonbedragen worden niet met de afkoopsom verrekend. Op deze regel bestaat slechts één uitzondering, namelijk voor zover het canon betreft over de 'lopende canonperiode' zoals bedoeld in artikel 3.2 en die vooruitbetaalde canon betrekking heeft op de periode na de afkoop[4]. Verrekening vindt in dat geval naar rato plaats bij het passeren van voormelde notariële akte.

3.8 De betaling van de afkoopsom, en daarmee de afkoop van de jaarlijkse canon voor het eeuwigdurende erfpachtrecht, moet worden geconstateerd in een notariële akte, te passeren voor een nader door de erfpachter aan te wijzen notaris. Alle kosten, rechten en eventuele belastingen verband houdende met het passeren van deze akte komen ten laste van de erfpachter.
In het geval de jaarlijkse canon direct bij de conversie wordt afgekocht, kan de betaling van de afkoopsom worden geconstateerd in de notariële akte van conversie van het erfpachtrecht.

3.9 In geval van een door de erfpachter na de conversie voorgenomen en door de gemeente goedgekeurde wijziging van het gebruik van het erfpachtrecht en/of een wijziging van de opstallen, als bedoeld in artikel 7 van de AV 1989, dan wel een door de erfpachter voorgenomen en door de gemeente goedgekeurde splitsing van het erfpachtrecht of een splitsing in appartementsrechten, als bedoeld in artikel 17 van de AV 1989, is de erfpachter verplicht om de jaarlijkse canon in één keer (eeuwigdurend) af te kopen.
Naast de afkoopsom is de erfpachter in dit geval tevens de uit de wijziging dan wel splitsing voortvloeiende economische meerwaarde als bedoeld in artikel 7 van de AV 1989 aan de gemeente verschuldigd.
Het bepaalde in artikel 3.6 tot en met 3.8 is bij de verplichte afkoop van de jaarlijkse canon op grond van dit artikellid, mutatis mutandis, van overeenkomstige toepassing.
Het college van burgemeester en wethouders kan op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek van de erfpachter vrijstelling verlenen van de in dit artikellid vastgelegde verplichte afkoop van de jaarlijkse canon, in het geval sprake is van een wijziging van de opstallen waaruit geen economische meerwaarde als bedoeld in artikel 7 van de AV 1989 voortvloeit.

4. Algemene en bijzondere erfpachtvoorwaarden

4.1 Op het erfpachtrecht zullen bij de conversie van toepassing worden verklaard de AV 1989, zulks met uitzondering van artikel 5 van deze voorwaarden (aanduiding en toestand van het object). De conversie brengt geen wijziging in de bestaande (aansprakelijkheids)afspraken ten aanzien van (eventuele) bodemverontreiniging.

4.2 De bijzondere erfpachtvoorwaarden, zoals deze bij de vestiging van het erfpachtrecht en/of eventueel bij latere wijziging van de erfpachtvoorwaarden zijn vastgelegd, worden na conversie geacht te berusten op artikel 3.1 van de AV 1989. Indien de toepassingverklaring van de AV 1989 zulks noodzakelijk maakt, kunnen de bijzondere erfpachtvoorwaarden in overleg tussen de gemeente en de erfpachter worden gewijzigd.

5. Overeenkomst en notariële akte

5.1 Erfpachters die hun erfpachtrecht met inachtneming van de in deze regeling vastgelegde voorwaarden willen converteren naar de AV 1989 dienen hiertoe een overeenkomst tot conversie met de gemeente te sluiten. In deze overeenkomst wordt onder meer de bij conversie naar de AV 1989 verschuldigde jaarlijkse canon en/of de conversiewaarde en/of het reeds betaalde deel van de conversiewaarde opgenomen.

---

[4] Ter illustratie: Indien de halfjaarlijkse canon bij vooruitbetaling per 1 januari is voldaan en de afkoop vindt plaats per 1 april, dan heeft de erfpachter recht op verrekening van de canon over de periode van 1 april tot en met 30 juni.

5.2 Ter uitvoering van de in lid 1 bedoelde overeenkomst wordt in een notariële akte van conversie vastgelegd dat de AV 1989 van toepassing worden verklaard op het erfpachtrecht. Daarnaast wordt in die akte (voor zover van toepassing) vastgelegd wat de verschuldigde jaarlijkse canon is, op welk bedrag de conversiewaarde is vastgesteld en of de erfpachter al een deel van de conversiewaarde heeft betaald. Deze akte zal in opdracht van de erfpachter worden gepasseerd voor een nader door de erfpachter aan te wijzen notaris. Na het passeren zal de akte worden ingeschreven in de openbare registers van het kadaster.

6. Kosten

6.1 Alle kosten, rechten en belastingen verband houdende met de conversie naar de AV 1989, waaronder de kosten voor het opstellen en passeren van de notariële akte van conversie van het erfpachtrecht en de inschrijving van deze akte in de openbare registers van het kadaster, komen ten laste van de erfpachter.

7. Overgangsbepalingen

7.1 Voor zover passend binnen het doel en de strekking van deze regeling, kan het college van burgemeester en wethouders op een daartoe strekkend schriftelijk verzoek besluiten een of meer artikelen van deze regeling buiten toepassing te laten danwel hiervan af te wijken. Aan dit besluit kan het college voorwaarden verbinden (financiële voorwaarden daaronder begrepen).

7.2 Het college van burgemeester en wethouders beslist in gevallen waarin deze regeling niet voorziet.

8. Intrekking

8.1 De Algemene regels voor de van toepassingverklaring van de Algemene Voorwaarden 1989 (AV 1989) op erfpachtrechten betreffende gronden van de gemeente Utrecht, 2003 (Conversieregeling 2003), raadsbesluit jaargang 2003, nummer 42, komt met ingang van de datum waarop de implementatie van de Conversieregeling Erfpacht 2017 is afgerond te vervallen.

9. Inwerkingtreding

9.1 Deze regeling treedt in werking uiterlijk zes maanden nadat de gemeenteraad heeft besloten tot vaststelling van deze regeling of op een eerder door het college te bepalen datum na afronding van de implementatie van de Conversieregeling Erfpacht 2017.

10. Citeertitel

10.1 Deze regeling kan worden aangehaald onder de titel "Conversieregeling Erfpacht 2017".

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van <datum>

De griffier,
mr. M. van Hall CMC

De burgemeester,
mr. J.H.C. van Zanen

Bijlage: Grondquotetabel

Categorie	WOZ-waarde prijspeil 1/1/2015		Quote
	Van	Tot	
EGW	lager dan	€ 162.984	**22,6%**
EGW	€ 162.984	€ 181.093	**26,8%**
EGW	€ 181.093	€ 217.312	**28,8%**
EGW	€ 217.312	€ 253.530	**30,0%**
EGW	€ 253.530	€ 289.748	**31,2%**
EGW	€ 289.748	€ 325.967	**31,4%**
EGW	€ 325.967	€ 344.939	**31,7%**
EGW	€ 344.939	€ 431.174	**32,1%**
EGW	€ 431.174	en hoger	**33,3%**
MGW	lager dan	€ 155.223	**13,2%**
MGW	€ 155.223	€ 172.470	**17,2%**
MGW	€ 172.470	€ 206.963	**19,7%**
MGW	€ 206.963	€ 241.457	**21,0%**
MGW	€ 241.457	€ 344.939	**21,1%**
MGW	€ 344.939	en hoger	**23,8%**

Grondprijsbrief 2023



16 mei 2023
Kenmerk: 10930016
Vastgesteld

Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Colofon

Uitgave

info@utrecht.nl

In opdracht van

Investeren en Exploiteren
Ontwikkelorganisatie Ruimte

Internet

www.utrecht.nl

Rapportage

Grondprijzenbrief 2023

Informatie

???

Samenvatting

Doel en beleidskader grondprijzenbrief 2023

De gemeente Utrecht heeft de verantwoordelijkheid voor de regie op gebiedsontwikkelingen in de stad. Voor veel lokale activiteiten is grond nodig. Plannen op het gebied van wonen, werkgelegenheid en recreatie hebben gevolgen voor het grondgebruik in de gemeente. Bij verandering van het grondgebruik moet het toegestane grondgebruik worden gewijzigd binnen de geldende regels en maatregelen van de gemeente. Het grondbeleid is een middel om doelstellingen op het gebied van gezonde duurzame verstedelijking, volkshuisvesting, economie, natuur en groen, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen te kunnen realiseren.

In de huidige nota “Het Utrechts Grondbeleid” zijn de hoofdlijnen van het door de gemeente Utrecht gevoerde grondbeleid vastgelegd en hierin zijn onder meer het uitgiftebeleid en de methoden om tot een grondprijsbepaling te komen nader toegelicht. Daarbij is ook de rolverdeling tussen gemeenteraad, het college en de ambtelijke organisatie bij de keuze toegelicht. De nota “Het Utrechts Grondbeleid” schept voorwaarden voor de jaarlijks vast te stellen Grondprijzenbrief. Momenteel is een nieuwe nota grondbeleid in voorbereiding. Zodra de nota is vastgesteld verloopt de volgende grondprijzenbrief via de uitgangspunten van deze nieuwe nota.

De vastgoedmarkt is voortdurend in beweging en als gevolg van de marktwerking ook de waarde van de grond. De Grondprijzenbrief gaat in op deze marktontwikkelingen en geeft op basis daarvan de voor 2023 geldende grondprijzen weer. Op het moment dat de gemeente zelf grond uitgeeft en/of verkoopt vormen de onderhavige Grondprijzenbrief 2023 en de keuzes hierin het kader voor het bepalen van grondprijzen en de grondslag voor het actualiseren van de grondexploitaties.

De grondprijzen zijn geactualiseerd ten opzichte van 2022 als gevolg van de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt, bouwkosten en keuzes in indexeringen. In 2022 zijn de bouwkosten en de inflatie sterk gestegen. De stijging van de bouwkosten (circa 9 % in 2022) heeft verschillende oorzaken, onder andere: prijsstijging en beschikbaarheid van grondstoffen op de wereldmarkt, de loonontwikkeling, de schaarste aan geschoolde mensen, en een tekort aan productiecapaciteit bouwproducten (vloeren, heipalen, en dergelijke). De inflatie is het afgelopen jaar gestegen met 10% gestegen (vooral als gevolg van stijgende brandstof- en energieprijzen).

Hoofdregel is dat marktconforme prijzen worden gehanteerd die residueel tot stand komen. Kort gezegd wordt voor alle functies, behoudens een aantal specifieke functies, uitgegaan van een marktconforme grondprijs. Dat wil zeggen dat bij de betreffende functie en voor de betreffende locatie onder de gegeven marktomstandigheden wordt uitgegaan van de maximaal haalbare, veelal residueel bepaalde, grondprijs. Voor “sociale huurwoningen” en “bijzondere doeleinden” gelden in beginsel vaste, jaarlijks te indexeren, grondprijzen. Daarnaast wordt voor alle vastgoedsegmenten een minimale grondwaarde bepaald. Het gebruik van de grond is niet gratis. De gemeente hanteert per definitie geen negatieve grondwaarde. Tenzij anders is vermeld zijn alle vermelde prijzen de per 1 januari 2023 vastgestelde prijzen, exclusief omzetbelasting (BTW), voor de uitgifte van bouwrijpe grond.

Beschrijving ontwikkelingen per vastgoedsegment

Woningen

Utrecht groeit hard. Hoewel er veel nieuwe woningen bijkomen (zo’n 3.000 woningen per jaar; in 2022 ging het om circa 2.949 woningen), kampt de woningmarkt met toenemende schaarste, met name in het goedkope en middensegment. Halverwege 2022 sloeg de woningmarkt om. Er ontstond vraagpuitval bij

met name de duurdere koopwoningen (koopprijzen vanaf circa € 500.000, --). Sinds juli 2022 daalden de woningprijzen van bestaande woningen met circa 11,5%. De drie belangrijkste verklaringen voor de dalende huizenprijzen zijn de hogere (hypotheek)rente, inflatie en de stijgende energielasten.

Het blijft een forse opgave om de sociale voorraad in de stad op peil te houden en de sociale voorraad te laten meegroeien met de groei van de stad. Normaal gesproken zouden de grondprijzen voor sociale woningbouw stijgen met de gecombineerde CPI/BdB-index, die uitkomt op 9,59%. De bovenkant van de bandbreedte voor sociale huur, zijnde de liberalisatiegrens, is met 5,84% gestegen (tot € 808,06 per maand). De lage en hoge aftoppingsgrenzen (respectievelijk € 647,19 en € 693,60 per maand) zijn lichter gestegen, namelijk met 2,2%. De betaalbaarheid van sociale huurwoningen staat – mede door de sterk gestegen bouwkosten – onder druk. Er is daarom reden om net als in 2022 ook voor 2023 niet aan te sluiten bij de reguliere stijging met CPI/BdB-index, maar bij de beperkte huurprijsstijging van de aftoppingsgrenzen, waardoor de betaalbaarheid niet (verder) onder druk komt te staan.

In het Meerjaren Perspectief Ruimte (MPR) staan de ontwikkelingen op de woningmarkt uitvoerig beschreven. Met betrekking tot woningbouw (vrije sector koop) kan worden geconstateerd dat de verkoopprijzen van bestaande koopwoningen met circa 11,5% zijn gedaald. Dat geldt niet voor de verkoopprijzen van nieuwbouwwoningen. Laatstgenoemde verkoopprijzen zijn (nog) niet aan een daling onderhevig. De bouwkosten van nieuwbouwwoningen zijn nog steeds stijgende, al valt wel te constateren dat de stijging minder hard gaat dan afgelopen jaar.
Omdat voor vrije sector (koop-)woningen genormeerd residueel wordt gerekend, betekent dit dat de grondprijzen licht zullen dalen.
Voor de categorie middenhuur is tengevolge van de oplopende rente het bruto aanvangsrendement gestegen, waardoor de opbrengst is gedaald. Ondanks licht stijgende huurprijzen, betekent dit wel dat de residuele grondwaarde lager wordt. Voor 2023 is de minimale grondwaarde voor meergezinswoningen daarom verlaagd met circa 14,3% naar EUR 30.000, --. De minimale grondwaarde voor eengezinswoningen blijft gelijk aan die van 2022.

Kantoren

Kantoorgebruikers zijn tegenwoordig op zoek naar gebouwen van zeer hoge kwaliteit, duurzaam en gericht op gezondheid en welzijn op toplocaties, bij voorkeur in binnensteden. Zij willen gehuisvest zijn op plekken met een goede bereikbaarheid, waar hoogwaardige faciliteiten dichtbij zijn en waar je werk kunt combineren met ontmoeten. Ondanks de gestegen bouwkosten en inflatie zet deze trend nog steeds door.

In 2022 is het opnameniveau van kantoren beperkt geweest. Er is nog steeds een afwachtende houding van beleggers te constateren. Potentiële huurders laten zich moeilijk verleiden om in een vroeg stadium van de ontwikkeling al een huurcontract te tekenen. De tijdshorizon is beperkt mede vanwege de onzekere economische omstandigheden. De focus ligt vooral op kantoren met een laag risicoprofiel zoals onder andere in het Stationsgebied en Leidsche Rijn Centrum.

In genoemde gebieden worden de hoogste huurprijzen per vierkante meter per jaar in Utrecht gerealiseerd. Hoewel de huurprijzen van kantoorruimte in het Stationsgebied en Leidsche Rijn Centrum licht gestegen zijn, houden wij de bandbreedte voor kantoren gelijk met 2022. Met de stijging van de huurprijzen zijn namelijk ook de bruto aanvangsrendementen (BAR) – als gevolg van de stijgende rente - opgelopen, waardoor residueel gezien geen hogere grondwaarde valt te behalen.

Bedrijfsruimte

Voor heel Utrecht geldt dat het aanbod van bedrijfsruimte (over heel de breedte) zeer schaars is. Ondanks de economische onzekerheden blijft er sprake van een aanhoudende vraag naar bedrijfsruimte en logistiek vastgoed. Dat is ook terug te vinden in de hogere huurprijzen aan de onderkant van de markt. Wij verhogen daarom de minimale grondprijs voor (normale) bedrijfsruimte licht ten opzichte van 2022, van € 225 naar € 230 per m² bvo/grondoppervlak. Datzelfde geldt voor logistiek vastgoed, waarvoor wij de minimale grondprijs eveneens licht verhogen, van € 275 naar € 280 per m² bvo/grondoppervlak.

Detailhandel

Het jaar 2022 stond aanvankelijk in het teken van het herstel op de winkelmarkt. Inmiddels is duidelijk dat dit wordt gedempt als gevolg van stijgende energielasten, stijgende inkoopkosten en oplopende tarieven voor financiering. Ook de koopkracht van de consument wordt beperkt door de sterk gestegen inflatie. Het betekent de zoveelste uitdaging voor de winkelmarkt. Ook in 2022 is het online winkelen niet meer gedaald. Vanwege het geringe aantal transacties in 2022 wordt de minimale grondprijs voor detailhandel daarom op hetzelfde niveau gehouden als dat van 2022.

Horeca, leisure, hotels en tijdelijk verblijf

Voor deze categorie geldt dat in 2022 de klap als gevolg van de coronapandemie moest worden overwonnen. Vervolgens heeft deze categorie – net zoals de categorie detailhandel – te maken gekregen met stijgende energielasten en hogere financieringskosten. Er is dan nu ook geen reden de minimale grondprijs voor deze functies te wijzigen ten opzichte van 2022.

Vaste grondprijzen: aanpassingen door indexeringen

Voor de bestemming “bijzondere doeleinden” wordt de grondwaarde niet residueel bepaald, maar geldt in beginsel een vaste (normatieve) grondwaarde. In het onderhavige beleid staat in welke gevallen een vaste grondwaarde van toepassing is.

Bij de aanpassing van deze grondprijs wordt normaal gesproken aangesloten bij het gemiddelde van de consumenten-prijs-index (CPI) van het CBS en de BdB-index woningbouw (9,59,%). Omdat het hier met name gaat over maatschappelijk vastgoed (althans bestemmingen zonder winstoogmerk) verhogen we deze grondwaarde beperkt, namelijk met 2,2% zijnde een gelijke stijging als bij de categorie sociale woningbouw.

Als gevolg van bovenstaande ontwikkelingen ziet de tabel van met grondprijzen voor 2023 er als volgt uit:

Functie	*Prijzen (per eenheid) 2023*
Wonen, sociaal	vaste grondprijs, afhankelijk van woonoppervlak en huurcategorie, zie pagina 21
Wonen, middenhuur MGW	minimum van € 30.000,-- per woning
Wonen, middenhuur EGW	minimum van € 90.000,- per woning
Wonen, vrije sector MGW	minimum van € 35.000,-- per woning
Wonen, vrije sector EGW	minimum van € 95.000,- per woning
Kantoren	bandbreedte, van € 540,-- tot € 1.400,--
Bedrijven	taxatie, met minimum van € 230
Logistiek vastgoed	taxatie, met minimum van € 280
Detailhandel	Stadscentrum taxatie, met minimum van € 1.100,--
Horeca, leisure, short Stay	taxatie, met minimum van € 230
Hotels	taxatie, met minimum van € 230
Maatschappelijke functies (zonder winstoogmerk) bebouwd	€ 225,16 vaste grondprijs
Maatschappelijke functies (zonder winstoogmerk) onbebouwd	€ 54,43 vaste grondprijs
Kinderdagverblijf, fysiotherapie, tandarts, apotheek	taxatie, met minimum van € 230
Snippergroen	€ 173 tenzij taxatie anders uitwijst

Opmerking tabel: met uitzondering van de functie “wonen, sociaal” en “maatschappelijk functies (zonder winstoogmerk)” kan er in alle gevallen sprake zijn van een taxatie.

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 schetst het beleidskader van de grondprijzenbrief. In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de marktontwikkelingen en worden de grondprijzen voor de verschillende typen vastgoed bij gemeentelijke gronduitgifte behandeld. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de particuliere ontwikkelingen, waarbij initiatiefnemer en gemeente (privaatrechtelijke) afspraken dienen te maken over bijvoorbeeld kostenverhaal, conversie van erfpachtvoorwaarden of economische meerwaarde. Ten slotte beschrijft hoofdstuk 4 de uitgangspunten met betrekking tot vergoedingen en indexeringen.

Inhoud

Samenvatting **3**

1 Beleidskader **10**

1.1 Gemeentelijk beleid: eigendom en erfpacht 10

1.2 Uitgangspunten grondprijzen 11

1.3 Staatsteunregels 12

1.4 (Aanvullende) kwaliteitseisen en duurzaamheidsmaatregelen 13

1.4.1 Circulair bouwen 14

1.4.2 MPG-score 14

1.4.3 Energiezuinig bouwen 14

1.4.4 Diervriendelijk (ver)bouwen 15

1.4.5 Klimaatadaptatie 15

1.4.6 Toegankelijkheid 15

2 Gronduitgifte van gemeentegrond **16**

2.1 Algemene ontwikkelingen 16

2.1.1 Algemene uitgangspunten bepaling grondprijs 16

2.1.2 Algemene ontwikkelingen in de economie 16

2.2 Ontwikkelingen in de economie per vastgoedsegment 17

2.2.1 Kantorenmarkt 17

2.2.2 Bedrijven 17

2.2.3 Detailhandel 17

2.2.4 Hotels en Tijdelijk verblijf (short stay) 18

2.2.5 Wonen 18

2.3 Wonen 19

2.3.1 Vrije sector koopwoningen 20

2.3.2 Vrije sector: (collectief) particulier opdrachtgeverschap 21

2.3.3 Middenhuurwoningen 21

2.3.4 Dure huurwoningen 23

2.3.5 Sociale huurwoningen 23

2.3.6 Studentenwoningen 26

2.3.7 Wonen met zorg 27

2.3.8 Woonwagenstandplaatsen 27
2.3.9 Woonboten 27
2.4 Kantoren 28
2.5 Bedrijven en Logistiek vastgoed 28
2.5.1 Bedrijven 28
2.5.2 Logistiek vastgoed 29
2.6 Detailhandel, horeca en leisure 29
2.6.1 Detailhandel 29
2.6.2 Horeca (exclusief Hotels) 30
2.6.3 Leisure 30
2.7 Hotels en Tijdelijk verblijf (short stay) 30
2.7.1 Hotels 30
2.7.2 Tijdelijk verblijf (short stay) 30
2.8 Parkeren 31
2.8.1 Parkeren in transferia 31
2.8.2 Additionele parkeerplaatsen 31
2.8.3 Openbaar fietsparkeren 32
2.9 Maatschappelijke functies (bijzondere doeleinden) 32
2.10 Overige functies 34
2.10.1 Grondprijzen eerstelijnszorg 34
2.10.2 Grondprijzen kinderdagopvang en buitenschoolse opvang 34
2.11 Snippergroen 35
2.12 Energie- en nutsvoorzieningen 35
2.12.1 Energie-infrastructuur en overige nutsvoorzieningen 36
2.12.2 Warmte-Koude-Opslag systemen (WKO) 36
2.12.3 Energieproductie 37
2.12.4 Zendmasten en zendapparatuur 37
3 Particuliere initiatieven (op private of erfpachtgrond) 38
3.1 Gemeentelijk kostenverhaal en Utrechts Plan Proces (UPP) 38
3.1.1 Wat houdt kostenverhaal precies in? 38
3.1.2 Wanneer vindt kostenverhaal plaats? 38
3.1.3 Nieuwe Omgevingswet 39
3.1.4 Utrechts Plan Proces (UPP) 40

3.2 Erfpacht 41
3.2.1 Wat is erfpacht? 41
3.2.2 Conversie van erfpachtrechten 41
3.2.3 Economische meerwaarde 42
3.2.4 Omzetten van erfpachtrechten naar vol eigendom 43
3.3 Functiewijziging sociale woningbouw 44
3.3.1 Functiewijziging sociale huur naar koop 44
3.3.2 Functiewijziging sociale huur naar (midden)huur 45
3.4 Verdichten op eigen locaties sociale woningbouw 45
3.4.1 De meerwaardeafdracht voor woningcorporaties 45

4 Vergoedingen en indexeringen 46
4.1 Reserverings- of optievergoeding voor exclusiviteit 46
4.2 Waarborgsom van 10% 46
4.3 Boeterente bij vertraging 46
4.4 Indexering grondprijs 47
4.5 Disconteringsvoet 47
4.6 Aktetekening 47

5 Financiële gevolgen gemeente Utrecht 48

Bijlage A: Bronnen 49

Bijlage B: Toelichting op de bestemmingen en gebruiksvormen/functies 50

Bijlage C: Kaarten middenhuur gebieden 53

Bijlage C: Huurprijzen middenhuur 2023 54

Bijlage D: Begrippen 56

1 Beleidskader

1.1 Gemeentelijk beleid: eigendom en erfpacht

De gemeente Utrecht heeft de verantwoordelijkheid voor de regie op gebiedsontwikkelingen in de stad. Voor veel lokale activiteiten is grond nodig. Plannen op het gebied van wonen, werkgelegenheid en recreatie hebben gevolgen voor het grondgebruik in de gemeente. Bij verandering van het grondgebruik moet het toegestane grondgebruik worden veranderd binnen de geldende regels en maatregelen van de gemeente. Het grondbeleid is een middel om doelstellingen op het gebied van gezonde duurzame verstedelijking, volkshuisvesting, economie, natuur en groen, infrastructuur en maatschappelijke voorzieningen te kunnen realiseren.

De huidige nota “Het Utrechts Grondbeleid” [1] legt de hoofdlijnen van het door de gemeente Utrecht gevoerde grondbeleid vast en hierin worden onder meer het uitgiftebeleid en de methoden om tot een grondprijsbepaling te komen nader toegelicht. Daarbij wordt ook de rolverdeling tussen gemeenteraad, het college en de ambtelijke organisatie bij de keuze toegelicht. De nota “Het Utrechts Grondbeleid” schept voorwaarden voor de jaarlijks vast te stellen Grondprijzenbrief. Momenteel is een nieuwe nota grondbeleid in voorbereiding. Zodra de nota is vastgesteld verloopt de volgende grondprijzenbrief via de uitgangspunten van deze nieuwe nota.

De vastgoedmarkt is voortdurend in beweging en als gevolg van de marktwerking daarmee ook de waarde van de grond. De Grondprijzenbrief gaat in op deze marktontwikkelingen en geeft op basis daarvan de voor 2023 geldende grondprijzen weer. Op het moment dat de gemeente zelf grond uitgeeft en/of verkoopt vormen de onderhavige Grondprijzenbrief 2023 en de keuzes hierin het kader voor het bepalen van grondprijzen en de grondslag voor het actualiseren van de grondexploitaties.

Conform het arrest van de Hoge Raad van 26 november 2021 (ECLI:NL:HR:2021:1778; Didam-arrest) zal de gemeente, in geval van verkoop van onroerende zaken, gelegenheid geven aan (potentiële) gegadigden om mee te dingen als er meerdere gegadigden zijn of dat redelijkerwijs te verwachten valt. In dat geval zal de gemeente, met inachtneming van de haar toekomende beleidsruimte, criteria opstellen aan de hand waarvan de partij wordt geselecteerd. Deze criteria zullen objectief, toetsbaar en redelijk zijn. De gemeente zal een passende mate van openbaarheid verzekeren met betrekking tot de beschikbaarheid van een onroerende zaak, de selectieprocedure, het tijdschema en de toe te passen selectiecriteria. De gemeente zal hierover tijdig voorafgaand aan de selectieprocedure duidelijkheid scheppen door informatie over deze aspecten bekend te maken op zodanige wijze dat (potentiële) gegadigden daarvan kennis kunnen nemen.

Van voorgaand uitgangspunt kan de gemeente afwijken als bij voorbaat vaststaat of redelijkerwijs mag worden aangenomen dat op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria slechts één serieuze gegadigde voor de koop in aanmerking komt. In dat geval zal de gemeente haar voornemen tot verkoop tijdig voorafgaand aan de verkoop op een zodanige wijze bekend maken dat iedereen daarvan kennis kan nemen. Verder zal de gemeente goed motiveren waarom er maar één serieuze gegadigde is. Indien

[1] In 2017 geactualiseerd en in 2018 vastgesteld.

een partij meent dat de gemeente ten onrechte heeft aangenomen dat er slechts een serieuze gegadigde voor de koop in aanmerking komt, dan kan de partij die het hier niet mee eens is dit kenbaar maken. De gemeente zal in de publicatie aangeven op welke wijze een partij dit kan doen.
Voorgaande handelswijze wordt ook toegepast bij de uitgifte in erfpacht, vestigen van zakelijke rechten, verhuur, bruikleen of pacht van onroerende zaken.

De gemeente geeft invulling aan haar regierol via meervoudige sturing. Het gaat kortom om het op maat inzetten van een breed publiekrechtelijk en privaatrechtelijk instrumentarium, waarbij op voorhand geen instrumenten worden uitgesloten. Per gebied en locatie wordt de rol van de gemeente vastgesteld. Soms is de gemeente partner in ontwikkeling, soms vervult zij een regierol, en op andere momenten is het loslaten en beperkt de taak van de gemeente zich tot het toetsen aan bestemmingsplannen en het verhalen van gemeentelijke (plan)kosten en planschade.
Gronden die in eigendom zijn van de gemeente Utrecht worden voor een marktconforme grondprijs verkocht of in erfpacht uitgegeven.

Eind januari 2015 heeft de Utrechtse gemeenteraad besloten om gronden bestemd voor (vrije sector) koopwoningen niet meer in erfpacht uit te geven, maar in volle eigendom te leveren [2]. Ten behoeve van de levering in volle eigendom heeft de gemeenteraad daarbij tevens algemene voorwaarden vastgesteld: de Algemene verkoopvoorwaarden voor de levering in eigendom van gronden van de gemeente Utrecht 2014. Daarnaast biedt de gemeente sinds 2016 aan bestaande erfpachters van koopwoningen de mogelijkheid aan om hun erfpachtrecht om te zetten naar een volledig eigendomsrecht (zie paragraaf 3.2.4).

Gronden bestemd voor andere functies dan vrije sector koopwoningen worden nog wel in erfpacht uitgegeven (met inachtneming van de Algemene Voorwaarden 1989, waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht). De afkoopsom voor de canon is gelijk aan de marktconforme grondwaarde. Bij het vaststellen van deze grondwaarde wordt uitgegaan van het gebruik dat volgens de erfpachtvoorwaarden op de grond is toegestaan. Voor een wijziging van het gebruik (uitbreiding van de opstallen daaronder begrepen) is op grond van de erfpachtvoorwaarden toestemming van de gemeente benodigd. Indien uit deze wijziging van het gebruik economische meerwaarde voortvloeit, dient deze meerwaarde aan de gemeente te worden afgedragen. Er is sprake van economische meerwaarde in het geval de grondwaarde bij het gewijzigde gebruik hoger is dan de grondwaarde bij het privaatrechtelijk toegestane gebruik (de economische meerwaarde is gelijk aan het verschil tussen de grondwaarde bij het gewijzigde gebruik en de grondwaarde bij het toegestane gebruik).

1.2 Uitgangspunten grondprijzen

De grondprijzen en normen zijn gebaseerd op trends, ervaringen en ontwikkelingen in de betreffende vastgoedmarkten. De “Grondprijzen 2023” zijn tot stand gekomen in afstemming met diverse deskundigen binnen de gemeente Utrecht en er is gebruik gemaakt van extern verkregen informatie van makelaars, taxateurs, adviseurs en diverse platforms. Tenzij anders is vermeld zijn alle vermelde prijzen

[2] Zie raadsbesluit 14.059297 d.d. 29 januari 2015 http://ibabsonline.eu/Agenda.aspx?site=utrecht&agendaid=38ae1aa1-0105-4963-a90b-0e969e54f9bd&FoundIDs=&afdelingid=00000000-0000-0000-0000-000000000000

de per 1 januari 2023 vastgestelde prijzen, exclusief omzetbelasting (BTW), voor de uitgifte van bouwrijpe grond.

Kort gezegd wordt voor alle functies, behoudens een aantal specifieke functies (zie hieronder), uitgegaan van een marktconforme grondprijs. Dat wil zeggen dat bij de betreffende *functie* en voor de betreffende *locatie* onder de gegeven marktomstandigheden wordt uitgegaan van de maximaal haalbare, veelal residueel bepaalde, grondprijs. Voor een aantal specifieke functies, zoals *“sociale woningbouw”* en *"bijzondere doeleinden"* gelden in beginsel genormeerde grondprijzen.

Door de residuele grondwaardemethodiek toe te passen worden ontwikkelingen in de vastgoedmarkt verdisconteerd in de grondprijs.
De gemeente laat de grondwaarde taxeren door een, onafhankelijke, gecertificeerd taxateur. Deze maakt doorgaans gebruik van een comparatieve en/of residuele grondwaarde methode, waarbij onder andere de volgende uitgangspunten gelden:

- De locatie en marktsituatie bepalen de opbrengst.
- De vormfactor en bouwkosten worden gebaseerd op een ‘genormeerde’ situatie. Wél kan er sprake zijn van locatie specifieke factoren.
- In de stichtingskosten wordt ook rekening gehouden met inrichtingskosten van de kavel (aanleg verharding, groen, ect).
- Als de vereiste parkeernorm en de kavelgrootte een gebouwde parkeervoorziening noodzakelijk maken wordt hiermee rekening gehouden bij de opbrengsten en de stichtingskosten (zie ook paragraaf 2.7).

Grondprijzen worden mede bepaald door de locatie en de aard van de ontwikkeling. Dit vereist maatwerk. Dit document vormt daarvoor het kader. Afwijkingen van dit kader zullen moeten worden voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders voor zover passend binnen de door de raad vastgestelde financiële kaders. Afwijkingen die financiële gevolgen hebben voor deze financiële kaders moeten worden voorgelegd aan de raad.

Voor de “Grondprijzen 2023” geldt in beginsel als uitgangspunt dat bouwrijpe grond wordt geleverd, dat wil in elk geval zeggen dat:

- de grond geschikt is voor de beoogde bestemming qua bodemkwaliteit;
- er geen bijzondere belemmeringen zijn die het gebruiksrecht beperken;
- bebouwing tegen normale bouwkosten mogelijk is.

Grond voor tijdelijke functies (bijvoorbeeld flex-woningen) wordt doorgaans verhuurd op basis van een eventueel huurafhankelijk recht van opstal (HARVO). De huurprijs wordt bepaald op basis van een percentage van de grondwaarde voor een betreffende functie. Voor 2023 bedraagt dit percentage 5%.

1.3 Staatsteunregels

Staatssteun is een belangrijk onderdeel van het Europese mededingingsbeleid. De Europese Commissie, die namens de EU toezicht houdt op de naleving van de staatssteunregels, heeft in 2016

een Mededeling over het begrip staatssteun gepubliceerd, die dient als een leidraad voor het staatssteunrecht [3].

Voor het bepalen van een staatssteunrisico is van belang om te bepalen of vastgoedtransacties onder marktconforme condities worden uitgevoerd. In de Mededeling uit 2016 worden meerdere methoden aangegeven om te bepalen of sprake is van de verkoop van gronden op marktconforme condities.
Die methoden zijn:

- Pari passu-beginsel (transactie op voet van gelijkheid); of
- een open en onvoorwaardelijke biedprocedure of;
- benchmarking; of
- op basis van een algemeen aanvaarde waarderingsmethode (hieronder valt de taxatie door een onafhankelijke deskundige).

De meest gehanteerde methoden zijn het waarderen van de grondprijs op basis van een algemeen aanvaarde waarderingsmethode (hieronder valt de taxatie door een onafhankelijke deskundige) dan wel een open en onvoorwaardelijke biedprocedure.

Voor uitgiften van grond met een commerciële grondslag zal, voorafgaand aan de uitgifte, in opdracht van de gemeente een taxatie worden uitgevoerd door een onafhankelijk deskundige, tenzij de waarde op voorhand kan worden bepaald, bijvoorbeeld omdat er voldoende referenties zijn.
De publicaties en ontwikkelingen in de besluitenpraktijk van de Europese Commissie en de jurisprudentie van het Hof van Justitie van de Europese Unie over dit onderwerp worden nauwgezet gevolgd.

1.4 (Aanvullende) kwaliteitseisen en duurzaamheidsmaatregelen

Gezien de maatschappelijke opgave om tot een duurzame samenleving te komen is de noodzaak van duurzaam bouwen groot. Om ervoor te zorgen dat de bebouwde omgeving geen nadelige invloed veroorzaakt op de leefbaarheid van de stad is duurzaamheid een thema dat binnen de gemeente Utrecht een prominente plaats inneemt, zo ook bij gronduitgifte.

Duurzaamheid is een van de selectiecriteria bij een (openbare) selectieprocedure (tender). Er zijn op de hoofdcategorie “duurzaamheid” meerdere onderdelen waarop een plan getoetst wordt zoals energie, circulair en diervriendelijk (ver)bouwen, duurzame exploitatie en toegankelijkheid en gezonde leefomgeving.

Deze (aanvullende) kwaliteitseisen en duurzaamheidsmaatregelen maken bij de residuele berekening onderdeel uit van de bouwkosten. Ook de opbrengsten van deze eisen en maatregelen (bijvoorbeeld in de vorm van lagere energielasten) worden meegenomen in de residuele berekening van de grondwaarde.

Met het opleggen van (aanvullende) kwaliteitseisen moet de gemeente echter zorgvuldig omgaan. In het Bouwbesluit staan namelijk technische voorschriften waar bouwwerken aan moeten voldoen. Deze voorschriften worden gesteld met het oog op de veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieubelasting van de bouwwerken (en de gebruikers daarvan). Het is niet toegestaan om in het

[3] Mededeling van de Europese Commissie betreffende het begrip Staatssteun van 19 juli 2016, 2016 C 262-01

publiekrechtelijke (bijvoorbeeld een bestemmingsplan) en/of het privaatrechtelijke (bijvoorbeeld in een koopovereenkomst) spoor eisen te stellen over onderwerpen die al uitputtend' in het Bouwbesluit zijn geregeld. Daarover heeft de overheid op rijksniveau namelijk al keuzes gemaakt en de rijksoverheid wil niet dat de gemeente voor die onderwerpen andere/verdergaande regels stelt.
Na inwerkingtreding van de Omgevingswet keert het Bouwbesluit niet terug. De relevante regels voor nieuw te bouwen gebouwen en andere bouwwerken, staan dan in het Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: `het Bbl'). Het Bbl betreft, net als het Bouwbesluit onder huidig recht, een uitputtende regeling. Voor activiteiten die onder de algemene rijksregels van het Bbl vallen, kunnen gemeenten in beginsel geen nadere regels stellen. Afwijken is alleen mogelijk als dat in rijksregels expliciet is aangegeven.

1.4.1 Circulair bouwen

Onder “circulair bouwen” wordt verstaan: het ontwikkelen, gebruiken en hergebruiken van gebouwen, gebieden en infrastructuur, zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen of ecosystemen aan te tasten. Bouwen op een wijze die economisch verantwoord is en bijdraagt aan het welzijn van mens en dier. Hier en daar, nu en later.

Op 5 november 2020 heeft de raad de aanpak Utrecht Circulair 2020-2023 vastgesteld, waarin de raad aangeeft dat circulair bouwen de norm is. Gezien de grote bouw- en renovatieopgave voor de stad is circulaire gebiedsontwikkeling en circulair bouwen één van de vijf prioriteiten. Sindsdien heeft circulair bouwen een prominentere rol binnen (openbare) selectieprocedures gekregen.

1.4.2 MPG-score

Bij nieuwe gronduitgiften via (openbare) tenders stimuleert de gemeente marktpartijen tot circulair bouwen. Dit gebeurt onder ander door gebruik te maken van een Milieu Prestatie Gebouwen (MPG)-score. Hoe lager de MPG-score, hoe hoger de waardering op dit onderdeel.

De MPG-score geeft aan hoeveel milieuschade ontstaat vanuit de toegepaste materialen in een gebouw. Hierbij geldt: hoe lager de MPG-score, hoe kleiner de milieuschade vanuit materiaalgebruik. De MPG-score wordt uitgedrukt in een schaduwprijs per m² bvo per jaar (€/m²bvo.jr). De schaduwprijs is een fictief bedrag dat aangeeft hoeveel economische activiteit het zou kosten om de toegebrachte milieuschade ongedaan te maken.

Wanneer men hoogwaardig circulair bouwt daalt de MPG-score, bijvoorbeeld omdat materialen toegepast worden die herbruikbaar zijn, of reeds geproduceerd zijn en dus bijna geen extra milieuschade veroorzaken bij de toepassing ervan in de nieuwe bebouwing. De MPG is echter een cijfermatige indicator en kan daardoor nooit de volledige complexiteit van circulair bouwen vangen. De gemeente vraagt daarom ook altijd aandacht voor de kwalitatieve aspecten van circulair bouwen zoals herbruikbaarheid, demontabiliteit, aanpasbaarheid en hernieuwbare grondstoffen.

1.4.3 Energiezuinig bouwen

Energiezuinig bouwen beperkt de CO_2 uitstoot van de gebouwen en zorgt ervoor dat het binnenklimaat comfortabel is. Hiervoor gebruikt de gemeente Utrecht het Utrechts Energie Protocol[4].
Kernpunten hieruit zijn:

[4] Zie https://ris2.ibabs.eu/Reports/ViewListEntry/Utrecht/3a0b4511-3377-4f8c-9c1d-224559a7934b

- Ontwerpen van gebouwen die weinig energievraag hebben, zowel in warmte, koude als elektriciteit;
- Gebruik van lokale hernieuwbare warmte- en koudebronnen;
- Plaatsing van PV-panelen om zover mogelijk tot klimaatneutraal te komen.

Het energieverbruik wordt sinds 1-1-2021 berekend met een Bijna Energie Neutraal Gebouw (BENG)-berekening waarbij het doel is een zo hoog mogelijke BENG 3 waarde te krijgen, binnen de context van de opgave. Er wordt zoveel mogelijk elektrische bouwmaterieel toegepast, mede vanwege luchtkwaliteit en stikstofproblematiek.

1.4.4 Diervriendelijk (ver)bouwen

Onderdeel van een (openbare) tender is de uitwerking van maatregelen voor diervriendelijk bouwen. Deze maatregelen moeten zo concreet mogelijk worden uitgewerkt, waarbij moet worden uitgelegd waarom de gekozen voorziening op de bepaalde locatie het meest passend is. De gemeente vindt het belangrijk dat wordt ingezet op het bevorderen van inheemse flora en fauna. Daarentegen dient het bevorderen van exoten vermeden te worden. Het verdient de voorkeur om gebruik te maken van de Utrechtse Soortenlijst. Een goede aansluiting met omliggend groen is voor de ecologie relevant en leidt tot hogere waardering bij de tender op dit onderdeel.

1.4.5 Klimaatadaptatie

Door hoogwaardig klimaatadaptief te bouwen wordt het klimaateffect van een onbebouwde kavel benaderd. Dit betekent dat de ondergrond een goede sponswerking heeft en hittestress sterk wordt beperkt. Dit wordt bereikt met voldoende waterberging, groen en open water. Zie voor meer informatie de visie klimaatadaptatie Utrecht[5].

1.4.6 Toegankelijkheid

Een ander onderdeel van een (openbare) tender is de uitwerking van maatregelen voor toegankelijkheid. Deze maatregelen zijn een uitvoering van het coalitieakkoord waarin de gemeente een stad wil zijn die toegankelijk is voor iedereen.

Bij uitgifte en verkopen van grond stelt de gemeente als voorwaarde dat alle woningen rolstoelbezoekbaar zijn, en – indien van toepassing - dat alle nultreden-woningen rolstoelbewoonbaar zijn, of dat gemakkelijk te maken zijn.

Bij private ontwikkelingen waar de planologie de ontwikkeling al mogelijk maakt, geven we advies. We geven daarbij aan dat de gemeente graag ziet dat alle woningen rolstoelbezoekbaar zijn, en alle nultreden woningen rolstoelbewoonbaar zijn of dat gemakkelijk te maken zijn, een en ander onder verwijzing naar de Agenda Utrecht voor iedereen toegankelijk.

[5] Zie Document Utrecht - Visie Klimaatadaptatie Utrecht.pdf - iBabs RIS (bestuurlijkeinformatie.nl)

2 Gronduitgifte van gemeentegrond

2.1 Algemene ontwikkelingen

2.1.1 Algemene uitgangspunten bepaling grondprijs

Bij uitgifte van gemeentegrond worden de grondprijzen voor commerciële functies in het algemeen residueel bepaald. Met residueel wordt bedoeld dat op de vastgoedwaarde de stichtingskosten in mindering worden gebracht. Het ‘residu’ is de waarde van de grond, oftewel de grondprijs. Bij deze residuele waardeberekening wordt rekening gehouden met de specifieke marktpotentie en de situatie ter plekke.

Voor elke vastgoedcategorie geldt een minimale grondprijs.

Uitgangspunt is dat uitgifte van gemeentegrond plaatsvindt op basis van een openbare tender. In principe zal elke situatie getaxeerd worden door een onafhankelijke deskundige, tenzij er voldoende referenties zijn.

Voor enkele bestemmingen, zoals maatschappelijk vastgoed en sociale woningbouw, wordt de grondwaarde niet residueel bepaald, maar gelden in beginsel vaste (normatieve) grondwaarden . Het gebruik van de grond is niet gratis. De gemeente hanteert per definitie geen negatieve grondwaarde.

Tenzij anders is vermeld zijn alle vermelde prijzen de per 1 januari 2023 vastgestelde prijzen, exclusief omzetbelasting (BTW), voor de uitgifte van bouwrijpe grond.

2.1.2 Algemene ontwikkelingen in de economie

In 2022 zijn de bouwkosten en de inflatie sterk gestegen. De stijging van de bouwkosten (circa 9 % in 2022) heeft verschillende oorzaken, zoals de prijsstijging en beschikbaarheid van grondstoffen op de wereldmarkt, de loonontwikkeling, de schaarste aan geschoolde bouwvakkers, en een tekort aan productiecapaciteit bouwproducten (vloeren, heipalen, en dergelijke).
De inflatie is het afgelopen jaar gestegen met 10%, vooral als gevolg van stijgende brandstof- en energieprijzen.

Economische ontwikkelingen hebben invloed op de vastgoedmarkt en als afgeleide daarvan op de grondmarkt (een na-ijlend patroon ten opzichte van de economische ontwikkelingen). Om deze reden wordt er eerst een korte samenvatting gegeven van de economische ontwikkelingen en de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt per segment, waarbij beleidsmatige uitspraken zijn gebaseerd op de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU), met een tijdshorizon tot 2040. Daarna worden de grondprijzen voor de verschillende typen vastgoed behandeld.

2.2 Ontwikkelingen in de economie per vastgoedsegment

2.2.1 Kantorenmarkt

Kantoorgebruikers willen gebouwen van zeer hoge kwaliteit, duurzaam en gericht op gezondheid en welzijn op toplocaties, bij voorkeur in binnensteden. Zij willen gehuisvest zijn op plekken met een goede bereikbaarheid, waar hoogwaardige faciliteiten dichtbij zijn en waar je werk kunt combineren met ontmoeten. Bovendien willen ze niet al te lang hoeven wachten voordat ze een gebouw kunnen betrekken. In 2022 is het opnameniveau van kantoren beperkt geweest. Dat kwam niet door vraaguitval van potentiële huurders maar is het gevolg van een te krap aanbod op de juiste plaatsen. Veel huurders besluiten bij gebrek aan beter om door te gaan op de bestaande locatie. Het teruggeven van kantoormeters door huurders vanwege een lage bezettingsgraad (thuiswerken) komt wel voor maar is niet zo omvangrijk als gedacht. De leegstand neemt nog altijd af. Sinds de Covid pandemie begon zijn veel huurcontracten al een keer geëxpireerd/verlengd en die huurders hadden dus al een keer de kans om ruimte af te stoten. Er is nog steeds een afwachtende houding van beleggers te constateren. De verwachting is dat beleggers gaan inzien dat de kantorenmarkt in de G5 steden toch zeer sterk op zijn fundament staat. De focus ligt nog steeds op kantoren met een laag risicoprofiel zoals onder andere in het Stationsgebied en Leidsche Rijn Centrum. De hoogste huurprijzen per vierkante meter per jaar worden in Utrecht dan ook daar gerealiseerd. Maar ook op secundaire locaties zoals Papedorp en Rijnsweerd is de markt gunstig en zijn nagenoeg alle kantoren verhuurd.

2.2.2 Bedrijven

Voor heel Utrecht geldt dat het aanbod van bedrijfsruimte zeer schaars is. Ondanks de economische onzekerheden blijft er sprake van een aanhoudende vraag naar bedrijfsruimte en logistiek vastgoed. Dat is ook terug te vinden in de hogere huurprijzen aan de onderkant van de markt. Door de aanhoudend grote vraag naar hoogwaardig logistiek vastgoed is bruto aanvangsrendement en de bandbreedte in huurprijzen gestegen.
In de vraag naar grotere bedrijfskavels (>1,5 ha) kunnen we als stad op dit moment niet voorzien en ook in de regio worden deze bedrijfskavels schaarser.

2.2.3 Detailhandel

Het jaar 2022 stond aanvankelijk in het teken van het herstel op de winkelmarkt. Inmiddels is duidelijk dat dit wordt gedempt als gevolg van stijgende energielasten, stijgende inkoopkosten en oplopende tarieven voor financiering. Ook de koopkracht van de consument wordt beperkt door de sterk gestegen inflatie. Het betekent de zoveelste uitdaging voor de winkelmarkt. In het centrum van Utrecht bedraagt het leegstandspercentage 5,0 en is daarmee iets hoger dan in 2021.

Ook in 2022 is het online winkelen verder toegenomen. Experts verwachten dat grote steden niet meer op het oude drukteniveau zullen terugkeren, maar zij zijn zeker niet de grote verliezers. Zij hebben met hun aantrekkingskracht en gevarieerd aanbod voldoende veerkracht om weer op te bloeien. Grote steden zullen compacter en leefbaarder worden. De compactheid ontstaat doordat het aantal winkels afneemt, maar ook doordat het aantal verdiepingen van winkels zal verminderen. Grote winkelpanden met veel verdiepingen zullen niet meer of in zeer beperkte mate terug te zien zijn in de steden.

De huurprijzen in het centrum van Utrecht zijn in 2022 licht gedaald. Deze daling is vooral bij de tophuren aan de Oudegracht, Vredenburg en Lange Elisabethstraat te zien.

Beleggers richtten zich in hoge mate op de verwerving van supermarkten en wijkwinkelcentra/ boodschappencentra met een relatief groot dagelijks productassortiment. Ander winkelvastgoed is vanwege de mate van courantheid lastig tot niet te financieren voor beleggers, hierdoor komen alleen vermogende particulieren in aanmerking voor eventuele aankoop.

2.2.4 Hotels en Tijdelijk verblijf (short stay)

Eventuele plannen worden door de gemeente gemonitord en op elkaar afgestemd. De gemeente Utrecht staat in principe geen nieuwe hotels in bestemmingsplanwijzigingen toe tot 1 januari 2023, in afwachting van uitvoering van de voorraad tot 2022 [6].

Om bij een eventuele groei aan tijdelijk verblijf van internationale werknemers en internationale studenten alle belangen op een goede manier te kunnen afwegen (beschermen van de woningmarkt, level playing field, veiligheid en dergelijke) heeft de gemeente Utrecht hiervoor beleid (beleid tijdelijk verblijf) opgesteld. De tijdelijke verblijfaccommodaties vormen voor wat betreft de grondprijzen een aparte categorie. In verband met het ontbreken van voldoende ervaringscijfers worden geen richtprijzen gegeven, maar zal elke situatie getaxeerd worden door een onafhankelijk, gecertificeerd taxateur.

2.2.5 Wonen

Om aan de behoefte van 60.000 woningen tot en met 2040 te kunnen voldoen, moeten er jaarlijks gemiddeld 3.000 woningen worden gebouwd. De afgelopen jaren is dit gelukt, maar sinds 2022 is er sprake van een omslag op de woningmarkt. De woningmarktomstandigheden zijn verslechterd als gevolg van de gestegen rente en de hoge bouwkosten (materiaal en personeel). Daarnaast belemmert de stikstofproblematiek vlotte vergunningverlening voor bouwprojecten. Het gevolg is dat we de komende jaren rekening moeten houden met een afnemend aantal opgeleverde woningen. Dit zal de betaalbaarheid alleen maar meer onderdruk zetten waardoor de urgentie van een inhaalslag alleen maar toeneemt in het middensegment. Op 1 januari 2023 telde Utrecht ruim 165.399 woningen.

De beleggingsmarkt voor nieuwe vrije sector huurwoningen (middenhuur en dure huur) laat een somberder beeld zien. De sterk gestegen rente op de kapitaalmarkt en zorgen over overheidsreguleringen leiden tot zorgen bij beleggers. Het beleggingsvolume in woningen laat een afname zien ten opzichte van voorgaande jaren (CBRE, 2022). De investeringsbereidheid lijkt daarmee negatiever dan in voorgaande jaren. Daarnaast heeft de beleggingsmarkt te maken met de onzekerheid betreffende het voorgestelde rijksbeleid met betrekking tot de regulering van middenhuurwoningen. Naar verwachting zal eind dit jaar besluitvorming plaatsvinden over het voorgestelde rijksbeleid.

Het aandeel reguliere sociale huurwoningen in de plancapaciteit is nagenoeg gelijk gebleven. Het blijft een forse opgave om de sociale voorraad in de stad op peil te houden en deze te laten meegroeien met de groei van de stad.
In het Meerjaren Perspectief Ruimte (MPR) staan de ontwikkelingen op de woningmarkt uitvoerig beschreven.

[6] Bron: Beleid tijdelijk verblijf (short stay) en bijstelling hotels, 19 december 2019

2.3 Wonen

De woningmarkt is op te delen in vrije sector koop- en huurwoningen en sociale huurwoningen. Binnen de vrije sector maken we onderscheid tussen middenhuur en dure huur.
Ook onder de woningmarkt vallen studentenwoningen, woonwagens en woonboten. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van de grondprijzen. Deze wordt vervolgens per categorie daarna toegelicht.

Tabel: Grondprijzen woningbouw, prijspeil 1 januari 2023

CATEGORIE	Op basis van	GRONDPRIJS, ex BTW
1) Vrije sector Koopwoningen		**Per woning**
Eengezinswoningen	V.O.N.- prijs	Residueel, quote 25% - 45% (> € 95.000,--)
Meergezinswoningen	V.O.N.- prijs	Residueel, quote 12% - 35% (> € 35.000,--)
2) Particulier opdrachtgeverschap		**Kavelprijs**
Rijwoning	Kavelprijs vanaf	€ 90.000,--
Twee onder één kapwoning	Kavelprijs vanaf	€ 137.500,--
Vrijstaande woning	Kavelprijs vanaf	€ 192.500,--
3) Huurwoningen		**Per woning**
Eengezinswoningen – middenhuur	Huur per maand € 808,06 – € 1.126,90	Residueel, ≥ € 90.000,-
Eengezinswoningen - dure huur	Huur per maand > € 1.126,90	Residueel, ≥ € 95.000,-
Meergezinswoningen – middenhuur	Huur per maand € 808,06 – € 1.126,90	Residueel, ≥ € 30.000,-
Meergezinswoningen - dure huur	Huur per maand > € 1.126,90	Residueel, ≥ € 35.000,-
4) Sociale huurwoningen		**Per woning**
Eengezinswoning (SH2 – categorie)	Huur per maand < € 693,60	Vast, € 23.594,-
Eengezinswoning (SH3 – categorie)	Huur per maand € 693,60 - € 808,06	Vast, € 34.770,-
Meergezinswoning (SH2 – categorie)		Zie tabel onder kopje “Sociale huur”
Meergezinswoning (SH3 – categorie)		Zie tabel onder kopje “Sociale huur”
5) Studentenwoningen		**Per eenheid**
Onzelfstandig eenheid	Huur conform puntenstelsel	Residueel, ≥ € 6.000,-
Onzelfstandig eenheid STUW	Huur conform puntenstelsel	Residueel, ≥ € 5.000,-

Zelfstandige eenheid	Huur conform puntenstelsel	Residueel, ≥ € 7.500,-
6) Woonwagenstandplaatsen		**€ / standplaats**
Huurstandplaats	Grondprijs huurwoning EGW SH2 * 1,35	€ 31.852,-
7) Woonboten ligplaatsen		**€ / ligplaats**
Waterkavel	Afhankelijk van locatie en voorzieningen.	Residueel, ≥ € 40.000,-

2.3.1 Vrije sector koopwoningen

Gronden voor vrije sector koopwoningen worden sinds februari 2015 in **volle eigendom** geleverd. Bij projecten waarbij minder dan 70% van de bebouwing is bestemd voor (vrije sector) koopwoningen blijft erfpacht van toepassing.

Betaalbare koopwoningen (woningen met een VON-prijs[7] tot € 405.000,- [8]) maken deel uit van de categorie “vrije sector koopwoningen”. De gemeente wil graag dat de betaalbare koopwoningen langdurig beschikbaar blijven voor de doelgroep middeninkomens en legt daarom bij nieuwbouwprojecten een zelfbewoningsplicht en een anti-speculatiebeding op.

Voor de projectmatige woningbouw wordt de grondprijs residueel bepaald. Voor de **residuele grondwaardeberekening** worden van de VON-prijs (of beleggingswaarde) de bouw- en bijkomende kosten (inclusief algemene kosten, winst en risico) afgetrokken, waarna het bedrag resteert dat aan de grond kan worden toegerekend. Voor de bouw- en bijkomende kosten worden per type woning specifieke kengetallen c.q. ervaringscijfers gehanteerd. Door een residuele grondwaardeberekening te hanteren houdt de gemeente in haar grondprijsbeleid rekening met bijvoorbeeld investeringen in duurzaamheid en circulariteit. Per locatie wordt bekeken welke typen woningen zijn voorzien, welke VON-prijzen (en/of beleggingswaarden) haalbaar zijn en wat de residueel bepaalde, bijbehorende grondwaardes zouden moeten zijn. Voor de **eengezinswoningen geldt een minimale grondprijs van € 95.000,- per woning** en voor de **meergezinswoningen is de minimale grondprijs € 35.000,- per woning.**

De grondprijs voor woningbouwkavels die in de marktsector projectmatig ontwikkeld worden ten behoeve van particulieren, dan wel beleggers, kan worden uitgedrukt in een percentage van de Vrij Op Naam (VON)-prijs, de zogenaamde **grondquote**. Aan de grondquote ligt een genormeerde residuele grondwaardeberekening ten grondslag. De grondquotes liggen tussen de 25% en 45% voor eengezinswoningen en tussen 12% tot 35% voor de meergezinswoningen.

[7] Zie Bijlage D in dit document.
[8] Zie Bijlage B in dit document.

2.3.2 Vrije sector: (collectief) particulier opdrachtgeverschap

Gronden voor vrije sector koopwoningen worden in **volle eigendom** geleverd.
Voor vrije kavels wordt een kavelprijs bepaald. De m² prijs wordt doorgaans residueel bepaald aan de hand van de kavelgrootte, de locatie, ligging, bebouwingsmogelijkheden en stedenbouwkundige randvoorwaarden. Voor de bepaling van de kavelprijzen is niet van belang of er sprake is van particulier opdrachtgeverschap dan wel collectief particulier opdrachtgeverschap.
De berekeningswijze en m² prijs zijn in beide gevallen gelijk. De verkoopprijzen van de vrije kavels worden bij de start van elk project vastgesteld. De verkoopprijzen worden vanaf het moment van vaststelling geïndexeerd. Indien kavels opnieuw worden aangeboden, bijvoorbeeld omdat een eerste kandidaat koper de kavel uiteindelijk niet koopt, kan vanwege tijdsverloop en gewijzigde marktomstandigheden opnieuw vaststelling van een actuele verkoopprijs plaatsvinden.

Een bijzondere vorm van collectief particulier opdrachtgeverschap is de wooncoöperatie. De toekomstige bewoners richten hierbij samen een vereniging op: de wooncoöperatie. De leden van de wooncoöperatie zijn samen verantwoordelijk voor het ontwerp, de bouw en het beheer van hun gebouw. De wooncoöperatie is de eigenaar van het gebouw en de erfpachter. De leden huren hun woning van hun wooncoöperatie. Omdat het hierbij veelal om huurwoningen gaat, zal de gemeente de grond in erfpacht uitgeven. De grondprijs is afhankelijk van het te realiseren bouwprogramma en vergt maatwerk.

In sommige projecten kan sprake zijn van mede opdrachtgeverschap (MO), een middenweg tussen de standaard projectmatige woningbouwontwikkeling en collectief particulier opdrachtgeverschap. Bij MO ontwikkelt een professionele partij (zoals een projectontwikkelaar, architect of aannemer) een project samen met de toekomstige bewoners. Risico en zeggenschap worden bij MO verdeeld tussen enerzijds de (toekomstige) eigenaren en anderzijds de professionele partij. De professionele partij werft meestal de deelnemers. Bij MO hebben de deelnemers meestal minder zeggenschap dan bij collectief particulier opdrachtgeverschap, maar het voordeel is dat veel wervings-, ontwikkel-, ontwerp- en bouwactiviteiten door de professionele partij worden uitgevoerd. Ook bij MO geldt dat de grondprijs afhankelijk is van het te realiseren bouwprogramma en maatwerk vergt.

2.3.3 Middenhuurwoningen

Bij de uitgifte van percelen grond bestemd voor middenhuurwoningen is het erfpachtsysteem van toepassing.

De vraag naar middenhuurwoningen, met kale huurprijzen tussen **€ 808,06 en € 1.126,90 per maand (prijspeil 1-1-2023)**, is groot en ook in dit marktsegment groter dan het aanbod. Op dit moment bedraagt het aandeel middenhuurwoningen in Utrecht circa 14% van de totale woningvoorraad. Dit betreft voornamelijk appartementen. Om het tekort aan middenhuurwoningen in te lopen zet de gemeente zich via het Actieplan Middenhuur in om de bouw van middenhuurwoningen te stimuleren.

Sinds de invoering van de Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten, in werking getreden op 1 mei 2021 en in beginsel geldend voor 3 jaar, geldt voor de huur van een geliberaliseerde huurovereenkomst (huurwoning in de vrije sector) dat deze maximaal verhoogd mag worden met inflatie plus 1 procent. Per 1 januari 2023 is de huurverhoging gekoppeld aan de

loonontwikkeling en geldt een maximum van 4,1% (= loonontwikkeling 1-12-2021 tot 1-12-2022 + 1 procentpunt).

Om naast het aanbod aan middenhuur ook een goede prijs-kwaliteitverhouding te borgen bij deze woningen is sinds d.d. 7 december 2017 het door de gemeenteraad vastgestelde beleidskader “Actieplan Middenhuur” van kracht. De voorwaarden voor middenhuurwoningen staan in bijlage II van de Woonvisie 2019.
Op 10 maart 2022 heeft de gemeenteraad ingestemd met een wijziging van deze voorwaarden voor middenhuurwoningen. De (aangepaste) voorwaarden voor middenhuurwoningen – voor zover relevant voor het grondbeleid - worden hierna kort omschreven:

- Een bovengrens van de (kale) huurbandbreedte van € 1.126,90 per maand (prijspeil 1-1-2023), en een ondergrens ter hoogte van de liberalisatiegrens (thans een huur van € 808,06 per maand);
- Een jaarlijkse maximale huurverhoging bij lopende huurovereenkomsten gelijk aan inflatie + 1% (is dus CPI + 1%);
- Een wijziging van de toe te passen indexering van de jaar-op-jaar-methode naar de door het Rijk gekozen indexeringsmethode;
- Het is niet toegestaan gedurende de exploitatietermijn een middenhuurwoning voor een hogere prijs dan de in een betreffend jaar geldende bovengrens te verhuren. Er kan dan ook geen sprake zijn van huurverhogingen tot boven de bovengrens gedurende een verhuurperiode of bij een verandering van huurder;
- In het middenhuursegment is de maximale huurprijs gekoppeld aan het gebruikersoppervlak (GBO) conform bijlagen[9];
- Voor de toepassing van de koppeling tussen huurprijs en gebruikersoppervlak van de woning is een drietal geografische zones van toepassing:
  - Zone A: Bestaand Hoogstedelijk (40-60 m² GBO), bestaande uit gebieden ‘binnenstad’ en ‘Stationsgebied’;
  - Zone B: Nieuw Hoogstedelijk (40-80 m² GBO) met een gemiddelde van 60 m², bestaande uit onder andere ‘Merwedekanaalzone 4 en 5;
  - Zone C: Stedelijk (50-80 m² GBO) met een gemiddelde van 65 m², bestaande uit de gehele gemeente Utrecht met uitzondering van de gebieden die behoren tot Zone A of B.

  Bij grootschalige gebiedsontwikkelingen kan de Raad een (deel) van het gebied aanwijzen als Zone B. Het gaat dan in beginsel om nieuwe stedelijke knooppunten uit de RSU.
- Een exploitatietermijn als middenhuurwoning van minimaal 25 jaar. Na het expireren van de exploitatieperiode van 25 jaar, kan de erfpachter verzoeken om wijziging van de privaatrechtelijke bestemming, waarbij hij de economische meerwaarde die het gevolg is van de wijziging van de privaatrechtelijke bestemming van het erfpachtrecht niet met de gemeente hoeft af te rekenen.
- De minimale inkomenseis voor een huurwoning in dit segment mag niet hoger zijn dan 42x de maandhuur.
- In het huurcontract en/of de algemene voorwaarden wordt vastgelegd dat bij klachten en meningsverschillen deze worden voorgelegd aan de huurcommissie. Dit geldt ook voor klachten over te hoge servicekosten;

[9] Zie bijlage C in dit document.

De essentie is, dat waar met de gemeente afspraken worden gemaakt over middenhuur, deze woningen moeten voldoen aan de uitgangspunten van het Actieplan en de aanpassingen daarvan op basis van het raadsbesluit van 10 maart 2022.
In tenders en anterieure overeenkomst leggen we een aandeel middenhuur vast waarvoor het Actieplan Middenhuur en de daarbij van toepassing zijnde voorwaarden gelden.

De bevoegdheid om af te wijken van het (aangepaste) Actieplan Middenhuur ligt bij de gemeenteraad.

Voor de verhuur van middenhuurwoningen zijn de voorrangsregels uit de Regionale Huisvestingsverordening 2019 van kracht [10]. Deze regels zijn opgesteld om de doorstroming vanuit sociale huurwoningen te bevorderen en te zorgen dat middenhuurwoningen terecht komen bij de inkomensgroep die het meest op deze woningen is aangewezen. De Regionale Huisvestingsverordening zal dit jaar worden aangepast.

De grondprijzen voor middenhuurwoningen worden residueel bepaald, waarbij voor eengezinswoningen een minimum grondwaarde geldt van € 90.000,- en voor appartementen een minimum grondwaarde van € 30.000,- geldt. De residueel te bepalen grondprijs is onder andere afhankelijk van grootte en huurprijsniveau van de betreffende woning.

2.3.4 Dure huurwoningen

Bij de uitgifte van percelen grond bestemd voor dure huurwoningen (met een huurprijs boven € 1.126,90 per maand, prijspeil 1-1-2023) blijft in beginsel het erfpachtsysteem van toepassing alsmede een exploitatietermijn van 10 jaar. In de Dure Huur-categorie (DH) is de residueel berekende grondprijs het uitgangspunt, waarbij voor grondgebonden woning een minimum geldt van € 95.000,- en voor meergezinswoningen een minimum van € 35.000, -.

2.3.5 Sociale huurwoningen

Bij de uitgifte van percelen grond bestemd voor sociale huurwoningen is het **erfpachtsysteem** van toepassing.

Voor de grondprijsberekening bij sociale woningbouw wordt voor grondgebonden sociale huurwoningen een **vaste grondprijs per kavel** (behoudens indexering) gehanteerd, afhankelijk van de huurcategorie waarin de woning wordt geplaatst.
De grondprijzen voor sociale woningbouw zijn dit jaar niet aangepast met het gebruikelijke gemiddelde van de CBS/ BdB-index (9,59%), maar net als vorig jaar met het percentage waarmee de bandbreedte in huurprijzen voor sociale woningbouw (lage en hoge aftoppingsgrens) is toegenomen (2,20%), een en ander om de betaalbaarheid van de sociale woningen niet (verder) onder druk te zetten.

Voor meergezins sociale huurwoningen (appartementen) wordt, naast de huurcategorie, ook gekeken naar het **woningoppervlak (GBO) in relatie tot de gevraagde (kale) huurprijs en het aantal woonlagen van een appartementengebouw**.

[10] Bron: Artikel 2.4a.1 van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht.

Het idee hierachter is dat naarmate de woning bij een zelfde huur kleiner wordt en dus een hogere huurprijs per m² kent, ook de grondprijs meestijgt. De (absolute) bouwkosten van een kleine woning zijn lager dan die van een grotere woning. Wordt een woning betaalbaarder (d.w.z. met een lagere huurprijs per m² GBO), dan daalt ook de grondprijs. De betaalbaarheid van een sociale huurwoning staat ook centraal in de Woonvisie. De gemeente wil verdichting stimuleren onder andere via de hoogtefactor. De hoogtefactor zorgt er namelijk voor dat de grondprijs per eenheid lager wordt naarmate er meer bouwlagen op een locatie worden gerealiseerd, zie tabel grondprijzen sociale huur 2023. Voor een verdere uiteenzetting over erfpacht zie paragraaf 3.4 en 3.4.1 “Verdichten op eigen locaties sociale woningbouw”.

Eengezinswoningen: Met ingang van 1 januari 2023 is de grondprijs voor de categorie eengezinswoningen SH2 vastgesteld op € 23.594,-. De grondprijs voor de categorie SH3 is vastgesteld op € 34.770,-.

Meergezinswoningen: Ook de grondprijzen van meergezinswoningen voor de sociale woningbouw zijn naast de twee categorieën (SH2 en SH3) onderverdeeld in huurprijs per m² gbo per maand. Op deze wijze volgt de grondprijs de trend voor locaties waar hogere huren (hogere opbrengsten) worden berekend met minder woonoppervlakte. In het algemeen kan worden gesteld dat een groter woonoppervlak zorgt voor een “socialer product” en derhalve een lagere grondprijs kent dan een woning met een gering woonoppervlak. Bij de meergezinswoningen zijn de grondprijzen voor elke categorie vastgesteld, zoals opgenomen in onderstaande tabel.

Een woning in de sociale huurcategorie **SH2** komt in de Woonvisie overeen met de kernvoorraad (huur per maand tot € 647,19 voor één- en tweepersoonshuishoudens (1e of lage aftoppingsgrens) respectievelijk een huur per maand van € 647,19 tot € 693,60 voor 3 of meerpersoonshuishoudens (2e of hoge aftoppingsgrens). Een woning in de sociale huurcategorie **SH3** komt in de Woonvisie overeen met secundair sociaal (huur per maand van € 693,60 tot € 808,06). Zowel voor de categorie **SH2** als de categorie **SH3** zijn in de Woonvisie specifieke voorwaarden opgenomen (zie bijlage 2 in de Woonvisie 2019 op pagina 46).

Wanneer een woning in een bepaalde sociale huurcategorie is uitgegeven, dient deze minimaal twintig (20) jaar als zodanig te worden geëxploiteerd, een en ander om de langdurige beschikbaarheid te borgen. Dit laatste zal ook als zodanig worden vastgelegd in de te sluiten erfpachtovereenkomst dan wel anterieure exploitatieovereenkomst. Enkel met toestemming van de gemeente mag een woning worden omgezet van de SH2-categorie naar de SH3-categorie, waarbij het verschil in grondwaarde met de gemeente moet worden afgerekend.

De uitgifteovereenkomsten waarbij eerder gronden in erfpacht zijn uitgegeven aan corporaties kennen in het algemeen een bestemmingsbepaling waarbij de privaatrechtelijke bestemming “sociale huurwoning” is opgelegd. Deze bestemming blijft in stand totdat de gemeente toestemming geeft voor een bestemmingswijziging (bijvoorbeeld van sociale huur naar koop).

Grondprijzen sociale huur 2023

Grondprijzen sociale huur 2023							
			Eengezins-woning	Meergezinswoningen: kale huurprijs per m² woonoppervlakte (gbo), per maand			
Huurcategorie/ huur per maand	Woonlaag	Hoogte-factor		< € 9,75	€ 9,75 – € 11,92	€ 11,92 – € 14,07	> € 14,07
SH2	1	1	€ 23.594	€ 20.428	€ 21.449	€ 22.522	€ 23.594
SH2	2	0,9		€ 18.385	€ 19.304	€ 20.269	€ 21.235
SH2	3	0,8		€ 16.342	€ 17.159	€ 18.017	€ 18.875
SH2	4	0,75		€ 15.321	€ 16.087	€ 16.891	€ 17.695
SH2	5	0,725		€ 14.810	€ 15.551	€ 16.328	€ 17.106
SH2	6	0,7		€ 14.299	€ 15.014	€ 15.765	€ 16.516
SH2	7	0,675		€ 13.789	€ 14.478	€ 15.202	€ 15.926
SH2	8	0,65		€ 13.278	€ 13.942	€ 14.639	€ 15.336
SH2	9	0,625		€ 12.767	€ 13.406	€ 14.076	€ 14.746
SH2	10	0,6		€ 12.257	€ 12.869	€ 13.513	€ 14.156
SH2	11	0,55		€ 11.235	€ 11.797	€ 12.387	€ 12.977
SH2	12 of meer	0,5		€ 10.214	€ 10.725	€ 11.261	€ 11.797
SH3	1	1	€ 34.770	€ 30.104	€ 31.609	€ 33.189	€ 34.770
SH3	2	0,9		€ 27.093	€ 28.448	€ 29.870	€ 31.293
SH3	3	0,8		€ 24.083	€ 25.287	€ 26.551	€ 27.816
SH3	4	0,75		€ 22.578	€ 23.707	€ 24.892	€ 26.077
SH3	5	0,725		€ 21.825	€ 22.916	€ 24.062	€ 25.208
SH3	6	0,7		€ 21.073	€ 22.126	€ 23.233	€ 24.339
SH3	7	0,675		€ 20.320	€ 21.336	€ 22.403	€ 23.470
SH3	8	0,65		€ 19.567	€ 20.546	€ 21.573	€ 22.600
SH3	9	0,625		€ 18.815	€ 19.756	€ 20.743	€ 21.731
SH3	10	0,6		€ 18.062	€ 18.965	€ 19.914	€ 20.862
SH3	11	0,55		€ 16.557	€ 17.385	€ 18.254	€ 19.123
SH3	12 of meer	0,5		€ 15.052	€ 15.804	€ 16.595	€ 17.385
Huurliberalisatiegrens 2022:		763,47		2e aftoppingsgrens 2022			678,66
Huurliberalisatiegrens 2023:		808,06		2e aftoppingsgrens 2023			693,60
Stijging huurprijzen		5,84%	*	stijging huurprijzen			2,20%
				stijging grondprijzen			2,20%

1. Als "woonlaag" geldt de bouwlaag die als zelfstandige woonruimte is bestemd en (zal) word(t)(en) gebruikt tbv sociale huur. Een eengezinswoning heeft in deze benadering een eindfactor gelijk aan één. Een woonlaag is derhalve niet altijd gelijk aan een bouwlaag; een maisonette is vaak verdeeld over twee bouwlagen, maar wordt geteld als één woonlaag.

2. De grondprijs voor etage-, protiek- en andere boven elkaar gesitueerde meergezinswoningen wordt gevonden in bovenstaande tabel en is afhankelijk van het aantal van toepassing zijnde woonlagen.

3. Een plint (bijvoorbeeld bestaande uit winkels en/of commerciële ruimte) c.q. andere onderbebouwing (niet zijnde woonruimte) in één of meer bouwlagen (te rekenen vanaf begane grond niveau) worden als één woonlaag gerekend.

* De hier vermelde stijging van huurprijzen geldt uitsluitend voor de realisering van nieuwbouwwoningen en geldt dus niet voor het totale portefeuilleniveau van een corporatie.

2.3.6 Studentenwoningen

Ook studenten ondervinden de gevolgen van de wooncrisis: het tekort aan betaalbare studentenhuisvesting is groot. In de Woonvisie is opgenomen dat we actief kiezen voor samenwerking met onze partners via het convenant studentenhuisvesting om de ambities uit te voeren. Het Convenant Studentenhuisvesting (2020) is verder uitgewerkt in het nog bestuurlijk vast te stellen Actieplan Studentenhuisvesting 2023.

Studentenwoningen zijn woonruimten voor studenten die een voltijdstudie volgen aan een MBO-school, hogeschool of universiteit in de regio Utrecht. Deze woningen worden verhuurd met een campuscontract. Het contract stopt minimaal 6 maanden na het beëindigen van de studie.

Onzelfstandige studenteneenheden: minimaal 14 m² GBO plus minimaal 3 m² per eenheid voor gemeenschappelijke ruimte en een kale huur die is vastgesteld conform het Woningwaarderingsstelsel voor onzelfstandige woonruimten (WWSO).

Zelfstandige studenteneenheden: minimaal 19 m2 GBO plus minimaal 2 m2 per eenheid voor gemeenschappelijke ruimte en een kale huur die is vastgesteld conform het WWS. Daarnaast moeten de huren liggen onder de eerste of lage aftoppingsgrens en bij voorkeur onder de kwaliteitskortingsgrens. Uitgangspunt is dat studenten ongeacht hun leeftijd altijd in aanmerking komen voor huurtoeslag.

Het coalitieakkoord wil te bouw van onzelfstandige studentenwoningen stimuleren. Uit onderzoek is naar voren gekomen dat de kamerzoekende student het liefst een onzelfstandige studentenwoning met een eigen toilet en wasgelegenheid wil betrekken. Voordelen van dit type onzelfstandige eenheden zijn:

1. De eenheid is duurzamer; want individueel bemeterd /beïnvloedbaar door de gebruiker en daardoor niet per definitie de volle puntprijs duurder qua woonlasten;
2. De eenheid is toekomstbestendiger want een beter/ meer gewenst product;
3. De eenheid is nog steeds veel goedkoper dan een zelfstandige eenheid (zonder huurtoeslag).

Om die reden is voor deze categorie onzelfstandige studentenwoningen een aparte grondprijs van minimaal € 5.000,- per eenheid van toepassing. Voorwaarde is dat deze eenheden worden gerealiseerd door of in opdracht van een toegelaten instelling die het Convenant Studentenhuisvesting heeft onderschreven.

Daarnaast geldt voor onzelfstandige studentenhuisvesting, waarbij het gebruik van toilet en wasgelegenheid is gedeeld met meerdere studenten, een minimale grondprijs van € 6.000,- per eenheid. Voor zelfstandige eenheden geldt een minimum van € 7.500,-. De locatie en het type studentenwoning (zelfstandig, onzelfstandig of semi-zelfstandig) bepalen mede de residuele grondwaarde.

Wanneer een studentenwoning is uitgegeven, dient deze minimaal twintig (20) jaar als zodanig te worden geëxploiteerd, een en ander om de langdurige beschikbaarheid te borgen. Dit laatste zal ook als zodanig worden vastgelegd in de te sluiten erfpachtovereenkomst dan wel anterieure exploitatieovereenkomst.

2.3.7 Wonen met zorg

Er komt vanuit de markt en woningzoekenden steeds meer vraag naar complexen met een combinatie van wonen met zorg en intensief sociaal beheer. De gemeente Utrecht vindt het van groot belang dat in een dergelijk geval sprake moet zijn van enige mate van zorg of ondersteuning om een woning te kunnen kwalificeren als zorgwoning (nagenoeg zelfstandige bewoning of bewoners die vanuit een kwetsbare positie zelfstandig gaan wonen). Het betreft gevarieerde woonvormen voor ouderen (nultrede-woningen, geclusterde woonconcepten en woonvormen met verpleegzorgplekken). Ook betreft het woonvormen voor andere doelgroepen, zoals kleinschalig groepswonen en begeleid wonen en innovatieve woonconcepten ‘gemengd wonen’, waarin vragende en dragende bewoners samenleven.

Voor zover deze initiatieven plaatsvinden in de sociale huursector geldt de grondprijs “bijzondere doeleinden” en deze wordt in beginsel berekend over het aantal uit te geven vierkante meters grond (perceelsoppervlakte). In het geval het aantal m² bruto vloeroppervlak (bvo) van de te realiseren opstal(len) groter is dan de perceelsoppervlakte, zal de grondprijs worden berekend over het aantal m² bvo, met dien verstande dat de grondprijs bij deze laatste berekening nooit hoger zal zijn dan de grondprijs voor sociale huurwoningen in de SH2-categorie maal het aantal te realiseren eenheden. Eventuele gemeenschappelijke ruimten die noodzakelijk zijn voor het functioneren van een “wonen met zorg complex” (denk bijvoorbeeld aan gemeenschappelijke huiskamers) zijn al meegenomen in de grondprijsberekening.

Voor initiatieven die niet plaatsvinden in de sociale huursector is maatwerk nodig en zal de grondprijs worden bepaald op basis van een onafhankelijke taxatie. Marktconformiteit is daarbij het kernwoord.

2.3.8 Woonwagenstandplaatsen

De gemeente geeft gronden uit voor huurstandplaatsen. De grondprijs is gerelateerd aan de grondprijs voor een kavel t.b.v. een sociale eengezinshuurwoning (SH2), met een opslag (1,35) vanwege het grotere (norm)kaveloppervlak. In verband met de brandveiligheidseisen voor naast elkaar gelegen woonwagens bedraagt het (norm)kaveloppervlak 231 m². Indien een standplaats groter is dan de normoppervlakte van 231 m² (11 meter bij 21 meter), dan dienen de extra vierkante meters naar rato te worden afgerekend op basis van de m²-prijs van de huurstandplaats. Bij uitponding van een huurstandplaats (ondererfpacht), waarbij de bestemming van het erfpachtrecht wordt gewijzigd van huur naar koop, zal de grond moeten worden afgerekend tegen de alsdan geldende marktwaarde van de grond, die nader moet worden vastgesteld door een taxateur. Er wordt geen vaste grondprijs voor koopstandplaatsen meer gehanteerd.

2.3.9 Woonboten

Voor een ligplaats voor een woonboot is op grond van de Havenverordening altijd een ligplaatsvergunning nodig. Het streven is om wonen op water voor de vaststelling van de grondwaarde gelijk te trekken met wonen op land. De waarde van een waterkavel wordt bepaald op basis van referentieprijzen, gedifferentieerd naar locatie, omvang ligplaats en type boot.
Prijzen van een “waterkavel” liggen op een niveau vanaf circa € 40.000,-, maar kunnen, afhankelijk van locatie en aangeboden voorzieningen, twee tot drie keer zo hoog zijn.

2.4 Kantoren

Als gevolg van enerzijds stijgende bouwkosten en (licht) oplopende bruto aanvangsrendementen en anderzijds stijgende huurprijzen valt residueel gezien geen hogere grondwaarde te behalen. Hierdoor is de bandbreedte in grondprijzen voor kantoren op hetzelfde niveau gehouden als in 2022.

De grondprijzen voor kantoorruimten variëren tussen de **€ 540 en € 1.400 (exclusief btw) per vierkante meter bvo** waarbij de locatie Stationsgebied aan de bovenkant van de bandbreedte zit. Incidenteel kan er in een specifieke situatie voor het Stationsgebied worden afgeweken van de bovenkant van de bandbreedte. Dit vereist maatwerk en wordt mede bepaald door de locatie en de aard van de ontwikkeling, waarbij de grondwaarde vooraf wordt getaxeerd door een, onafhankelijk, gecertificeerd taxateur. De grondprijs wordt vastgesteld aan de hand van het aantal m² bvo kantoorruimte (conform NEN 2580) dat wordt gerealiseerd, op een passende kavel. De prijs per m² kavel ligt dus in beginsel hoger naarmate er een hoger gebouw wordt gerealiseerd.

De grondprijs voor een nieuwe kantoorontwikkeling wordt vastgesteld binnen de hierboven aangegeven bandbreedte. De grondprijs is afhankelijk van de locatie, het te verwachten huurprijsniveau, de hoogte van de bouwkosten en het te realiseren volume. Ook wordt rekening gehouden met de benodigde parkeeroplossing. Bijvoorbeeld op Papendorp wordt in de grondprijs uitgegaan van (grotendeels) verdiept parkeren. Ook voor een 30/70-kavel (kantoor in combinatie met bedrijfsruimte) geldt een afwijkende grondprijs.

Voor kleinschalige kantoorontwikkelingen (kantoren tot maximaal 1.500 m² bvo) zal de grondprijs van geval tot geval moeten worden bezien; de marktwaarde van de grond en het huurprijsniveau zijn sterk afhankelijk van de locatie.

2.5 Bedrijven en Logistiek vastgoed

2.5.1 Bedrijven

De minimale grondprijs voor bedrijfsruimte is bepaald op een bedrag van **€ 230,-** per m² (grondoppervlakte of bvo, indien floor space index >1). De marktconforme grondprijs zal door een onafhankelijke, gecertificeerd taxateur worden bepaald tenzij er voldoende marktgegevens voor handen zijn. In de tweede helft van 2023/ begin 2024 komen er kavels beschikbaar in deelgebied Strijkviertel, waarbij circulariteit hoog in het vaandel staat. Voor deze kavels zal nog een minimale grondwaarde moeten worden vastgesteld door een onafhankelijk, gecertificeerde taxateur.

Tabel: Beschikbare kavels op bedrijventerreinen

Locatie	Toelichting
De Wetering-Zuid	
- kavels G10 t/m G20	Maximaal 50% kantoor
- kavels H1	Maximaal 50% kantoor
- kavels K	Maximaal 50% kantoor

- kavels M	Zorg-medisch gerelateerde bedrijvigheid. Maximaal 50% kantoor
Oudenrijn	Maximaal 50% van de totale bedrijfsoppervlakte mag kantoorruimte zijn, tot een maximum van 2.000 m² bvo
Haarrijn	Maximaal 30% kantoor
Hooggelegen	Afhankelijk van functie

2.5.2 Logistiek vastgoed

De laatste jaren staat Utrecht sterk in de belangstelling als vestigingsplaats voor logistieke dienstverleners. Met name op Lage Weide is de vraag naar ruimte voor logistiek groot. Het betreft hier geen uitgifte van nieuwe bedrijfskavels maar sloop/nieuwbouw op bestaande bedrijfskavels. De vraag naar kavels t.b.v. logistiek vastgoed is nog steeds stijgende.
Onder logistiek vastgoed vallen onder andere kavels voor (grootschalige) distributiecentra en last mile-logistics. De minimale grondprijs voor deze categorie is bepaald op een bedrag van € 280,- per m^2 (grondoppervlakte of bvo, indien floor space index >1). De marktconforme grondprijs zal door een onafhankelijk, gecertificeerd taxateur worden bepaald.

2.6 Detailhandel, horeca en leisure

2.6.1 Detailhandel

De grondprijs voor detailhandel wordt doorgaans residueel bepaald, waarbij rekening wordt gehouden met de huurprijzen. De minimale grondprijs voor stadsdeelcentra (winkelcentra Overvecht, Kanaleneiland en Leidsche Rijn Centrum) is bepaald op bedrag van € 700,- per m² en de minimale grondprijs voor een stadcentrum is bepaald op een bedrag van € 1.100,- per m².

De marktprijs wordt door een, onafhankelijk, gecertificeerd taxateur bepaald en daarop worden de bouw- en bijkomende kosten voor de ontwikkeling in mindering gebracht.
Voor al deze markten geldt immers dat de locatie en branchering zeer bepalend zijn voor de opbrengstpotentie. Daarnaast kan ook rekening worden gehouden met specifieke parkeeroplossingen. Er is dus per geval sprake van maatwerk. De onderkant wordt echter bepaald door de minimale grondprijs per m² (bvo) voor commercieel vastgoed. In 2023 is dat een minimum bedrag van € 230,- per m² bvo.

Ter referentie zijn in onderstaande tabel enkele minimumprijzen opgenomen, gespecificeerd naar type locatie.

Tabel: Grondprijzen detailhandel in 2023 per m² bvo, exclusief omzetbelasting

	Prijs in €
Stadscentrum	Vanaf ≥ € 1.100,-
Stadsdeelcentrum	Vanaf ≥ € 700,-
Buurt/wijkwinkelcentrum	Vanaf ≥ € 230,-
Perifere locatie/ GDV / PDV	Vanaf ≥ € 230,-

2.6.2 Horeca (exclusief Hotels)

In Utrecht wordt op dit moment sporadisch grond uitgegeven voor horecagelegenheden die niet met winkels zijn gecombineerd. Als een grondverkoop voor horeca aan de orde is, wordt door een, onafhankelijk, gecertificeerd taxateur, de residuele grondprijsberekening opgesteld die vergelijkbaar is met de methode van grondprijsbepaling voor detailhandel. Een marktconforme benadering betekent ook hier dat inzicht in de lokale markt voor juist dat type horeca essentieel is en dat dit inzicht reken technisch vertaald wordt.
In verband met het ontbreken van voldoende ervaringscijfers worden geen richtprijzen gegeven, maar zal elke situatie getaxeerd worden door een, onafhankelijk, gecertificeerd taxateur. De onderkant wordt bepaald door de minimale grondprijs voor commercieel vastgoed. In 2023 is dat een bedrag van € 230,- per m² bvo.

2.6.3 Leisure

Het betreft hier vrijetijdsbesteding in ruimste zin van het woord (bijvoorbeeld een commercieel sportcentrum of een bioscoopcomplex), uitgezonderd detailhandel en horeca. Ter bepaling van de grondprijs zal in dat geval sprake zijn van maatwerk en waar nodig wordt een taxatie uitgevoerd door een, onafhankelijk, gecertificeerd taxateur. Ook hier geldt als onderkant de minimale grondprijs voor commercieel vastgoed ad € 230,- per m² grondoppervlakte of bvo, indien floor space index >1).

2.7 Hotels en Tijdelijk verblijf (short stay)

2.7.1 Hotels

Wanneer erzich plannen zijn voor een hotel zal de gemeente Utrecht, op basis van een taxatie, uitgevoerd door een, onafhankelijk, gecertificeerd taxateur, maatwerk leveren voor het bepalen van een marktconforme grondprijs. Daarbij wordt rekening gehouden met kwaliteitsniveau, doelgroep, concept, voorzieningen, locatie, opbrengstpotentie en stichtingskosten.

Het bepalen van de uitgifteprijs voor een hotel is maatwerk. De onderkant wordt bepaald door de minimale grondprijs voor commercieel vastgoed. In 2023 is dat een bedrag van € 230,- per m² bvo.

2.7.2 Tijdelijk verblijf (short stay)

Onder tijdelijk verblijf of short stay wordt verstaan het bedrijfsmatig (met het oogmerk om winst te behalen) verstrekken van logies met een minimumperiode van twee weken tot zes maanden met uitloop tot maximaal twaalf maanden. Tijdelijk verblijf is niet bedoeld voor toeristisch verblijf. De doelgroep voor tijdelijk verblijf bestaat voornamelijk uit internationale kenniswerkers en internationale studenten of

andere personen die om zakelijke redenen voor enkele weken of maanden in onze stad willen verblijven [11].

De accommodatie voor tijdelijk verblijf heeft een minimale oppervlakte van 18 m² gbo per persoon die in de accommodatie verblijft [12].
Als een grondverkoop voor tijdelijk verblijf aan de orde is, wordt een marktconforme, residuele grondprijsberekening opgesteld, door een, onafhankelijke, gecertificeerd taxateur die vergelijkbaar is met de methode van grondprijsbepaling voor hotels. Een marktconforme benadering betekent ook hier dat inzicht in de lokale markt voor juist dat type tijdelijk verblijf essentieel is en dat dit inzicht reken technisch vertaald wordt. In verband met het ontbreken van voldoende ervaringscijfers worden geen richtprijzen gegeven, maar zal elke situatie getaxeerd worden door een onafhankelijke deskundige. De onderkant wordt bepaald door de minimale grondprijs voor hotels. In 2023 is dat een bedrag van € 230,- per m² bvo.

2.8 Parkeren

In beginsel is de prijs voor het inrichten van parkeerplaatsen op eigen terrein conform het vigerende parkeerbeleid van de gemeente inbegrepen in de grondprijs voor de betreffende functie. Dit wil zeggen dat bij het vaststellen van de grondprijs (op basis van een residuele waardemethode) rekening wordt gehouden met kosten en opbrengsten voor aan te brengen parkeervoorzieningen, in relatie tot de van toepassing zijnde parkeernorm en de mogelijkheden op de kavel. Indien de residuele waardeberekening van het parkeerdeel negatief is wordt de grondprijs voor dit deel op nul vastgesteld.

2.8.1 Parkeren in transferia

Voor de grondwaarde voor transferia wordt in beginsel uitgegaan van de grondprijs voor bijzondere doeleinden (gebouwd) per m² bvo, ook wanneer de residueel berekende marktwaarde voor deze voorzieningen hoger zou kunnen liggen omdat het doel van deze voorzieningen is om Utrecht beter bereikbaar te maken. De parkeertarieven zijn in dat geval geënt op een sluitende exploitatie zonder winstoogmerk.

2.8.2 Additionele parkeerplaatsen

Regelmatig worden in Rijnsweerd, Papendorp en De Wetering-Zuid verzoeken gedaan om extra parkeerplaatsen toe te voegen. De gemeente heeft beleid vastgesteld om het autogebruik terug te brengen en verleent in beginsel geen medewerking aan het toevoegen van parkeerplaatsen. In enkele situaties is het wel denkbaar dat medewerking aan het toevoegen van parkeerplaatsen kan worden verleend. Medewerking kan bijvoorbeeld worden verleend indien op basis van de huidige beleidsmatige parkeernormen meer parkeerplaatsen mogen worden gerealiseerd dan dat in de erfpachtovereenkomst is opgenomen. Per situatie wordt door de verantwoordelijke mobiliteitsadviseur het maximaal aantal te realiseren parkeerplaatsen bepaald.

Om meer eenheid te verkrijgen in de gehanteerde grondprijzen per parkeerplaats en om sneller en efficiënter tot een waardering te komen, zijn in deze Grondprijzenbrief grondwaarden opgenomen per

[11] Bron: Beleidsregels tijdelijk verblijf (short stay) gemeente Utrecht, 1 april 2020 (datum van inwerkingtreding) Zie link naar regels: https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2020-47808.pdf
[12] Bron: Beleidsregels tijdelijk verblijf (short stay) gemeente Utrecht, 1 april 2020

autoparkeerplaats. Deze grondwaarden zijn gebaseerd op taxaties van parkeerplaatsen in de directe omgeving. Bij een aanvraag voor het toevoegen van parkeerplaatsen dienen deze grondwaarden als uitgangspunt voor de economische meerwaarde. Zowel gemeente als erfpachter hebben echter het recht van de grondwaarden af te wijken. Afwijken kan alleen onderbouwd aan de hand van een taxatie. De gemeente stelt de economische meerwaarde per parkeerplaats vast.

Voor die situaties is de richtwaarde per parkeerplaats bepaald. Hierbij is onderscheid gemaakt naar maaiveld parkeren en half verdiept (uit het zicht) parkeren. Indien het parkeren in een parkeergarage wordt gerealiseerd zal de grondwaarde of economische meerwaarde op basis van een taxatie worden bepaald.

Onderbouwing economische meerwaarde additionele parkeerplaatsen

Onderbouwing EM	Maaiveld parkeren (evt. uit het zicht/ verdiept	Gebouwd parkeren
Economische meerwaarde	€ 16.627,-	Via taxatie

2.8.3 Openbaar fietsparkeren

In sommige gevallen is sprake een ontwikkeling waarbij een ontwikkelaar – als onderdeel van de door hem te realiseren vastgoedontwikkeling – de realisatie van gebouwde openbare fietsparkeerplaatsen voor zijn rekening neemt. Na realisatie neemt de gemeente dan deze fietsparkeerplaatsen over van de ontwikkelaar. Voor de grondwaarde voor dit soort fietsparkeerplaatsen wordt uitgegaan van de grondprijs voor bijzondere doeleinden (gebouwd) per m² bvo.

2.9 Maatschappelijke functies (bijzondere doeleinden)

De categorie “bijzondere doeleinden” omvat gronduitgiften die **maatschappelijke functies zonder winstoogmerk** dienen en welke commercieel geen bestaansrecht hebben. Het gaat daarbij om gronduitgiften ten behoeve van bijvoorbeeld onderwijs, kerken, politiebureaus, brandweerkazernes, sociaal-culturele voorzieningen, sportaccommodaties, rioolgemalen, transformatorruimtes en dergelijke. De grondprijs voor bijzondere doeleinden wordt jaarlijks geïndexeerd met het gemiddelde van de consumentenprijsindex, reeks alle huishoudens (basis 2015=100) van het CBS en de BdB-index woningbouw eengezinswoningen nieuwbouw aanneemsom (incl. BTW, basis januari 2003=100), waarbij eveneens de percentages van november (indexcijfers twee maanden voorafgaande aan indexeringstijdvak) worden aangehouden. De grondprijzen voor bijzondere doeleinden zijn dit jaar niet aangepast met het gebruikelijke gemiddelde van de CBS/ BdB-index (9,59 %), maar met het percentage waarmee de bandbreedte in huurprijzen voor sociale woningbouw is toegenomen (2,20%), een en ander om de betaalbaarheid van maatschappelijke functies niet (verder) onder druk te zetten. De grondprijs bijzondere doeleinden bedraagt voor 2023 **€ 225,16 per m²** exclusief BTW.

Het **minimumbedrag** voor een uitgifte van een functie bijzondere doeleinden, snippergroen en nutsvoorzieningen bedraagt **€ 3.718,-** zijnde voor 2023 geldende **normkosten.** De normkosten worden ieder jaar opnieuw bekeken. De normkosten voor 2023 zijn gecorrigeerd voor inflatie.

Voor niet-commercieel geëxploiteerde (grootschalige) buitensportaccommodaties zonder winstoogmerk (bijvoorbeeld voetbalvelden en tennisvelden), scoutinggroepen, maar ook speeltuinen en kinderboerderijen wordt bij de hoogte van de grondprijs “bijzondere doeleinden” een onderscheid gemaakt tussen **bebouwd terrein** en **onbebouwd terrein**. Bij bebouwd terrein betreft het grond met daarop een bouwwerk.
Voor wat een bouwwerk is, is aansluiting gezocht bij (jurisprudentie inzake) de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voor het begrip bouwwerk als bedoeld in de Wabo moet worden voldaan aan de volgende vier criteria:

1. elke constructie;
2. van enige omvang;
3. direct of indirect met de grond verbonden, hetzij direct of indirect steunend in of op de grond;
4. bedoeld om ter plaatse te functioneren.

Wordt hieraan voldaan, dan is het niet toegestaan om zonder omgevingsvergunning te bouwen, waarbij artikel 1.1 lid 1 Wabo bepaalt dat onder bouwen wordt verstaan het plaatsen, geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen, veranderen of vergroten. Indien hiervan sprake is, dan geldt in beginsel de bijzondere doeleindenprijs bebouwd, voor 2023 **per m² € 225,16** exclusief BTW. Hieronder worden dus o.a. kantines en kleedkamers verstaan en andere bouwwerken van enige omvang, zoals opblaashallen met een ander dan tijdelijk karakter. Uitzonderingen, bijvoorbeeld voor hekwerken of lichtmasten, zijn mogelijk; deze kunnen als onbebouwd terrein worden aangemerkt.
Voor alle vergunningsvrije bouwwerken op het sportpark, scoutingterrein, speeltuin en kinderboerderij wordt een bijzondere doeleindenprijs “onbebouwd” gerekend, voor 2023 bedraagt deze **per m² € 54,43** exclusief BTW.
Hierbij wordt opgemerkt dat bij uitbreiding van een bestaand aantal vierkante meters van opstallen alleen de toegevoegde vierkante meters in rekening worden gebracht. We hanteren deze prijzen uitsluitend als er geen sprake is van staatssteun en er geen strijd is met de Wet markt en overheid.

In de volgende tabel worden de prijzen voor bijzondere doeleinden aangegeven.

Tabel: Grondprijzen bijzondere doeleinden in 2023 per m² grond, exclusief omzetbelasting

Categorie	Prijs	Toelichting
Bijzondere doeleinden (maatschappelijke functies zonder winstoogmerk)	€ 225,16	Als een perceel op grond van de vestigingsakte per saldo meer dan 100% bebouwd kan worden (Floor Space Index > 1), doordat er meerdere bouwlagen mogelijk zijn, dan wordt de vermelde prijs per m² bvo doorberekend. Deze prijs geldt ook voor scholen, inclusief schoolpleinen.
Sportaccommodaties, scoutingterrein, speeltuinen en kinderboerderijen	€ 225,16	Voor bouwwerken conform Wabo.
	€ 54,43	Overige, onbebouwde gronden.

In het geval er op een gemeentelijk sportpark, scoutingterrein, speeltuin of kinderboerderij een opstal wordt gerealiseerd of geëxploiteerd door een stichting, vereniging of een rechtspersoon is het ook mogelijk om de grond te verhuren eventueel met daaraan gekoppeld een huurafhankelijk recht van opstal (HARVO). Retributie is niet verschuldigd voor huurafhankelijke opstalrechten.

2.10 Overige functies

De gemeente Utrecht brengt in principe voor eerstelijnszorg en kinderopvang de marktwaarde van de grond in rekening. Deze functie (of onderdelen daarvan) wordt commercieel geëxploiteerd, zoals kinderdagverblijven, praktijken voor huisartsen, tandartsen, fysiotherapie en apotheken. In geval van een commerciële exploitatie vallen deze voorzieningen buiten het prijsregime van de “bijzondere doeleinden” en geldt doorgaans de residuele grondwaarde methode. De marktwaarde is een afgeleide van de waarde van de functie die op de grond wordt gerealiseerd. Uitgangspunt in het gronduitgiftebeleid is dat geen subsidiëring plaatsvindt via de grondprijs.

2.10.1 Grondprijzen eerstelijnszorg

Het gaat bij eerstelijnszorg om (praktijk)ruimten voor wijkzorgcentra, huisartsenpraktijken, fysiotherapiepraktijken, tandartsenpraktijken, apotheken, zorgstations en dergelijke.

Zorgaanbieders zijn zelf verantwoordelijk voor het regelen van huisvesting voor hun dienstverlening.

Met inachtneming van het voorgaande wordt voor zogenaamde wijkzorgcentra de grondprijs voor bijzondere doeleinden gerekend. Onder een wijkzorgcentrum wordt in dit verband verstaan:

- een samenwerkingsverband van eerstelijns zorg met diverse specialismen;
- waaronder in ieder geval huisartsenzorg, met minimaal 3 fte huisartsen in dienst;
- georganiseerd in een stichtingsvorm;
- en werkend zonder winstoogmerk.

Commerciële aanbieders van eerstelijnszorg die zich in hetzelfde gebouw vestigen maar juridisch geen onderdeel uitmaken van het wijkzorgcentrum, komen niet in aanmerking voor de grondprijs voor bijzondere doeleinden. Bij bepaling welke groepen vallen onder ‘commerciële aanbieders’ sluit de gemeente Utrecht aan bij door de NZa [13] genoemde groepen waarvoor de NZa geen tarieven vaststelt. Het gaat hier om:

- eerstelijnspsychologie;
- farmacie;
- fysiotherapie, oefentherapie of diëtiek in (of door) instellingen;
- tandartsen, orthodontisten, mondhygiënisten en tandprothetici.

Ook aanbieders van eerstelijnszorg (al dan niet met een commercieel karakter) die zich buiten het wijkzorgcentrum vestigen komen niet in aanmerking voor de grondprijs voor bijzondere doeleinden. Hiervoor gelden marktconforme, residueel bepaalde grondprijzen, waarbij in onderstaande tabel per categorie de bandbreedtes worden aangegeven.

2.10.2 Grondprijzen kinderdagopvang en buitenschoolse opvang

Buitenschoolse opvang wordt nu vaak georganiseerd via sportverenigingen, scholen en welzijnsinstellingen, gedurende een beperkt deel van de dag. Bij bestaande situaties (bestaande bebouwing) zal hiervoor geen economische meerwaarde in rekening worden gebracht. Bij nieuwe situaties zal de grondprijs worden bepaald op basis van een onafhankelijke taxatie.

[13] NZa: Nederlandse Zorgautoriteit

Indien sprake is van commerciële kinderopvang (bijvoorbeeld kinderdagverblijf) zal bij nieuwe gronduitgiftes in erfpacht de marktconforme grondprijs worden toegepast (eventueel rekening houdend met de verdeling van het daadwerkelijk gebruik). Overeenkomstig dit standpunt zal bij bestaande situaties dan ook een onderzoek worden ingesteld naar economische meerwaarde.

De gemeente heeft de bandbreedte van de grondprijs voor kinderdagverblijf, fysiotherapie en tandarts/apotheek in 2023 aangepast.

Tabel: Grondprijzen (commerciële) zorg en kinderdagverblijven in 2023 per m² grond /bvo, exclusief BTW [14]

Categorie	Prijs
Kinderdagverblijf	€ 230,- – € 500,-
Fysiotherapie	€ 230,- – € 350,-
Tandarts/apotheek	Vanaf ≥ € 450,-

2.11 Snippergroen

Voor de uitgifte in erfpacht of verkoop van snippergroen wordt voor 2023 een minimale grondprijs gehanteerd van **€ 173,- per m² grond**, met als **minimum** een bedrag van de normkosten, zijnde **€ 3.718,- k.k.**. De behandelkosten ad € 1.200,- (prijspeil 2023) komen ten laste van aanvrager en worden alleen in rekening gebracht als afgezien wordt van aankoop/ uitgifte in erfpacht.

Voor het snippergroen is sinds 1 januari 2003 een minimale grondprijs vastgesteld die jaarlijks wordt geïndexeerd met de consumentenprijsindex (CPI) van het CBS.

Het minimumbedrag is gerelateerd aan de genormeerde kosten die de gemeente maakt voor een dergelijke uitgifte/ verkoop. Snippergroen mag in beginsel niet onder de voor de uitgifte of verkoop van snippergroen vastgestelde normkosten worden verkocht of uitgegeven.

Met betrekking tot de hoogte van de grondprijs wordt een uitzondering gemaakt als naar het oordeel van de gemeente de grond een duidelijk hogere waarde heeft dan gemelde grondprijs. Dit zou zich onder andere kunnen voordoen bij uitgifte van snippergroen in gebieden met een relatief hoge grondprijs (zoals de binnenstad en aan de binnenstad grenzende wijken) of wanneer de toevoeging van het perceel snippergroen zal leiden tot een forse waardeverhoging van de woning. In dat geval zal de grondprijs worden bepaald door middel van een taxatie. Deze wordt uitgevoerd door een door de gemeente aangewezen onafhankelijk taxateur.

2.12 Energie- en nutsvoorzieningen

De energietransitie vraagt om aanpassingen in het energiesysteem met ruimtelijke consequenties. De elektriciteitsinfrastructuur moet in de periode tot 2050 minimaal verdubbeld worden en de

[14] de vermelde prijs geldt als prijs per m² grond tenzij het aantal m² bvo groter is dan het aantal m² grond; in laatstgenoemde situatie geldt de vermelde prijs als prijs per m² bvo

aardgasinfrastructuur wordt deels vervangen door warmtenetten. Ook is er ruimte nodig voor systemen voor warmte-koude-opslag en energieproductie. Voor deze functies wordt steeds vaker grond van de gemeente gebruikt.

2.12.1 Energie-infrastructuur en overige nutsvoorzieningen

Voor energie-infrastructuur en overige nutsvoorzieningen geldt dat zowel voor de verwerving van een perceel grond als voor de uitgifte van het perceel grond de prijs/m² voor bijzondere doeleinden (bebouwd) wordt gehanteerd. Ook hier geldt als **minimum € 3.718,--,** zijnde de voor 2023 geldende normkosten.
Het gaat vaak om nieuwe locaties voor transformatorstations, warmteoverdrachtstations en warmtebuffers. Deze voorzieningen zijn eigendom van overheidsbedrijven en (semi)-commerciële bedrijven. Soms worden nutsvoorzieningen verplaatst waarbij de oude locatie geen waarde meer heeft voor het nutsbedrijf. Gewoonte is dat de gemeente dan door middel van een ruilovereenkomst de nieuwe locatie uitgeeft en de oude locatie weer verwerft. Dit is overigens uit coulance en geen plicht voor de gemeente.

2.12.2 Warmte-Koude-Opslag systemen (WKO)

De bodem kan op duurzame wijze bijdragen aan onze energievoorziening. Een effectieve vorm van bodemenergie in de stad Utrecht is Warmte-Koude-Opslag (WKO). Hierbij kunnen ‘open’ en ‘gesloten’ WKO-systemen worden onderscheiden. Bij een open systeem wordt grondwater onttrokken aan de bodem ten behoeve van de verwarming of koeling van een gebouw en vervolgens in de bodem teruggebracht. WKO-systemen kunnen worden gecombineerd met aquathermiesystemen die ervoor zorgen dat vraag en aanbod van warmte en koude met elkaar in balans zijn. Open WKO-systemen worden toegepast in appartementencomplexen, (grotere) kantoren en bedrijfspanden. Bij een gesloten systeem wordt er geen grondwater onttrokken maar wordt vloeistof gecirculeerd met behulp van buizen in de ondergrond. Gesloten systemen worden vooral toegepast voor woningen, en in toenemende mate ook bij de kleine kantoren.

De gemeente streeft ernaar goede afspraken te maken over het doelmatig gebruik van de ondergrond en oppervlaktewater in het begin van het planproces. Daarom wil de gemeente alle activiteiten die gevolgen hebben voor de bodem en het oppervlaktewater in onderlinge samenhang en in samenhang met het gebruik of met de kwaliteit van grond- en oppervlaktewater bekijken. Dit staat in het “Gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer en visie op duurzaam gebruik van de ondergrond 2016”. Een initiatiefnemer van een open WKO-installatie dient er rekening mee te houden dat er een saneringsplan moet worden opgesteld indien met een open WKO-systeem grondwaterverontreinigingen worden verplaatst. Als alternatief kan een initiatiefnemer deelnemen aan het gemeentelijk gebiedsplan. Voor deelname aan het gebiedsplan brengt de gemeente een vergoeding in rekening bij de initiatiefnemer. De berekening van de vergoeding is maatwerk. In een anterieure overeenkomst en uitgifteovereenkomst kan de gemeente voor WKO-systemen aanvullende eisen stellen teneinde het doelmatig gebruik van de ondergrond te bevorderen/borgen.

WKO-installaties maken geen onderdeel uit van de nutsvoorzieningen. Ze staan slechts ten dienste aan één of meer gebouwen. Voor het plaatsen van WKO-systemen op gemeentelijke grond wordt een opstalrecht op de grond uitgegeven, nadat met gemeente overeenstemming is bereikt over de inpassing van het WKO-systeem in de gemeentelijke grond. De waardebepaling hiervan is maatwerk. Bij de

bepaling van de jaarlijkse retributie of afkoop daarvan zal gekeken worden naar het ruimtegebruik van o.a. de volgende onderdelen van de WKO:

- Leidingen;
- Warmte/koude bronputten;
- Technische ruimte(s).

De functie van de grond en de beperkingen die deze onderdelen hiervoor opleveren zullen in de waardebepaling worden betrokken.

2.12.3 Energieproductie

Voor een duurzame energievoorziening is het nodig om binnen de gemeente duurzame energie te produceren. Voor energieproductie zal door energiebedrijven ook een beroep gedaan worden op grondposities van de gemeente. De gemeente stelt grondposities voor energieproductie bij voorkeur tijdelijk beschikbaar op basis van een recht van opstal en een daarvoor te betalen retributie. Ook hier geldt als **minimum € 3.718,--,** zijnde de voor 2023 geldende normkosten. Conform het tenderbeleid worden grondposities voor windmolens en zonnevelden getenderd als dat mogelijk is. In verband met het ontbreken van voldoende ervaringscijfers worden geen richtprijzen gegeven, maar zal elke situatie getaxeerd worden door een onafhankelijk, gecertificeerd taxateur.

2.12.4 Zendmasten en zendapparatuur

Voor het door netwerkaanbieders plaatsen van een zendmast of zendapparatuur op gemeentegrond wordt in beginsel een recht van opstal gevestigd. Voor het plaatsen van een separate zendmast wordt in 2023 een retributie/ canon gerekend van € 9.339,71,-- per mast per jaar. De hoogte van de retributie/canon is locatie afhankelijk. De kosten voor het vestigen van het opstalrecht komen voor rekening van de aanvrager. De retributie/canon wordt jaarlijks geïndexeerd en kan daarnaast eens in de vijf jaar worden herzien.
Bij elke extra netwerkaanbieder die medegebruik maakt van de zendmast, is door de opstaller aan de gemeente een extra retributie/canon verschuldigd van 50% van de in de eerste alinea genoemde retributie/ canon per jaar, per toegevoegde netwerkaanbieder en per mast (kosten voor opstaller). De duur van het opstalrecht is in beginsel vijftien jaar, tenzij er redenen zijn om hiervan af te wijken.

3 Particuliere initiatieven (op private of erfpachtgrond)

Onder “particuliere initiatieven” wordt het volgende verstaan: initiatieven die (grotendeels) plaatsvinden op grond in eigendom van derden of grond die in erfpacht aan derden is uitgegeven. Een particuliere initiatiefnemer dient bij zijn planontwikkeling rekening te houden met een vergoeding van gemeentelijke (plan)kosten (3.1). In het geval van grond die in erfpacht is uitgegeven kan er tevens sprake zijn van conversie van het erfpachtrecht (3.2.2) naar bijvoorbeeld eigendom en/of economische meerwaarde (3.2.3).

3.1 Gemeentelijk kostenverhaal en Utrechts Plan Proces (UPP)

3.1.1 Wat houdt kostenverhaal precies in?

Bij het beoordelen van “particuliere initiatieven” (ruimtelijke plannen) vanuit de markt worden door de gemeentelijke organisatie diverse (plan)kosten gemaakt. De te verhalen (plan-)kosten bestaan (niet limitatief) onder andere uit ambtelijke uren, onderzoeks- en uitvoeringskosten, planschadekosten, en soms kosten met betrekking tot openbare voorzieningen (afdeling 6.4 van de Wro).

Het deel van de plankosten dat is gemoeid met de voor het initiatief benodigde publiekrechtelijke maatregelen (bijvoorbeeld het maken van een nieuw bestemmingsplan) en de omgevingsvergunningprocedure vormen geen onderdeel van de exploitatiebijdrage en vallen dan ook niet onder de afspraken in de (plankosten)intentieovereenkomst en/of anterieure overeenkomst. Deze kosten worden op de reguliere wijze middels leges in rekening gebracht.

Uitgangspunt bij particuliere initiatieven is, dat de initiatiefnemer de werkelijk gemaakte (plan)kosten van de gemeente betaalt. De kosteninschatting wordt voorafgaand aan het sluiten van de anterieure overeenkomst gemaakt en wordt door de initiatiefnemer middels een voorschotbedrag voldaan en afhankelijk van het proces gevolgd door eventuele aanvullende voorschotbedragen. Nadat het plan is gerealiseerd door de initiatiefnemer en de openbare ruimte is aangelegd en opgeleverd wordt er een eindafrekening gemaakt van de werkelijk gemaakte kosten.

3.1.2 Wanneer vindt kostenverhaal plaats?

Vanaf 1 juli 2008 is de gemeente verplicht op grond van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) (ook wel de “Grondexploitatiewet” genoemd) de volgende zaken te regelen met de initiatiefnemers (art. 6.12 Wro):

1. het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of de vergunning begrepen gronden (de zgn. exploitatiebijdrage, bijv. voor plankosten en uitvoeringskosten);
2. indien nodig, het bepalen van een tijdvak of fasering, en
3. indien nodig, het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels (bijv. eisen aan woningbouwcategorieën).

De wet biedt de gemeente hiervoor de mogelijkheid te kiezen uit twee sporen, het privaatrechtelijke spoor (de anterieure overeenkomst) of het publiekrechtelijke spoor (het exploitatieplan). De keuze tussen deze twee sporen geldt voor initiatieven die voldoen aan de voorwaarden zoals genoemd in artikel 6.2.1 van de Bro én waarvoor één van de volgende planologische maatregelen nodig is:

- bestemmingsplan, wijzigingsplan en beheerverordening;
- inpassingsplan;
- projectuitvoeringsbesluit;
- projectafwijkingsbesluit;
- tijdelijk afwijken van het bestemmingplan.

Bij kleinere plannen dan genoemd in artikel 6.2.1 Bro is het niet verplicht, maar wel toegestaan om kostenverhaal, fasering en locatie-eisen te regelen.

De gemeente Utrecht geeft er de voorkeur aan om via het privaatrechtelijke spoor tot het verhaal van gemeentelijke (plan)kosten te komen. Het opstellen van een anterieure overeenkomst kost doorgaans minder tijd, en dus geld, dan het opstellen van een exploitatieplan. Met deze tijdwinst en kostenbesparing zijn zowel de gemeente als de initiatiefnemer gebaat. Uitsluitend indien de privaatrechtelijke route niet leidt tot (voldoende) resultaat, wenst de gemeente een exploitatieplan vast te stellen. Het exploitatieplan vormt een ‘stok achter de deur’, precies zoals de wetgever het heeft bedoeld.

In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU 2040) staan de ambities die de gemeente Utrecht heeft op de grote vraagstukken voor de stad. Om de RSU 2040 haalbaar en betaalbaar te maken is het gewenst om een Nota en Fonds Bovenwijkse Voorzieningen (N&FBV) in te stellen, als manier om (bovenwijks) kostenverhaal te optimaliseren door voorzieningen toe te rekenen aan gebiedsontwikkelingen.

Het gaat hierbij om investeringen in openbare voorzieningen waarvan meerdere gebiedsontwikkelingen profiteren. De kosten hiervan worden dan ook naar rato van dit profijt verdeeld over en toegerekend aan deze verschillende gebiedsontwikkelingen. De N&FBV ligt ter besluitvorming voor aan de gemeenteraad. Zodra de N&FBV is vastgesteld verloopt het kostenverhaal voor deze voorzieningen vanaf 1 januari 2024 via deze nota. De nota is niet van toepassing bij gemeentelijke gronduitgiften omdat het kostenverhaal in dat geval via de grondprijs verloopt.

3.1.3 Nieuwe Omgevingswet

De inwerkingtreding van de Omgevingswet (Ow), gepland op 1 januari 2024, heeft enkele wijzigingen in het gemeentelijke kostenverhaal tot gevolg.
Het publiekrechtelijke kostenverhaal wordt geïntegreerd in het omgevingsplan, het projectbesluit of de omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. In plaats van een exploitatieplan komen kostenverhaalsregels in het omgevingsplan of kostenverhaalsvoorschriften in de omgevingsvergunning of het projectbesluit. Daardoor is geen separaat document in de vorm van een exploitatieplan meer nodig. Verder is de lijst van aangewezen bouwactiviteiten verruimd en zijn er een aantal kostensoorten toegevoegd aan de kostensoortenlijst. Daarnaast is er een regeling voor organische gebiedsontwikkeling toegevoegd. Bij organische gebiedsontwikkeling kunnen de kosten en bijdragen per activiteit op hoofdlijnen worden vastgelegd in het omgevingsplan en hoeft dit pas bij de aanvraag van de activiteit geconcretiseerd te worden.

Net als in de Wro, blijft in de Ow de mogelijkheid om kostenverhaal privaatrechtelijk te regelen via een anterieure overeenkomst (artikel 13.13 Ow). De Gemeente Utrecht en initiatiefnemers zullen de voorkeur houden om via de privaatrechtelijke weg afspraken te maken door de voordelen in tijd en dus kosten.

Ook blijven in de Ow regels bestaan over financiële bijdragen aan ruimtelijke ontwikkelingen (artikelen 13.22 t/m 13.24 Ow). Deze regeling is ruimer dan in de Wro. De bijdragen zijn niet meer alleen vrijwillig, er kan ook een afdwingbare bijdrage worden opgelegd. Bij deze bijdragen is het wel van belang dat in bijv. een Omgevingsvisie of programma de relatie tussen de activiteit en de te verhalen bijdrage(n)/ de ontwikkeling wordt onderbouwd.

3.1.4 Utrechts Plan Proces (UPP)

De gemeente Utrecht hanteert ten aanzien van het kostenverhaal bij particulieren initiatieven het Utrechts Plan Proces (UPP). Het UPP inclusief schema, is online te vinden via: https://www.utrecht.nl/ondernemen/vergunningen-en-regels/utrechts-planproces/

Het UPP begint met het vaststellen van een intentiedocument (IDOC). Dit intentiedocument wordt alleen bestuurlijk vastgesteld als daarvóór door de initiatiefnemer een (plankosten)intentieovereenkomst (IPOK) is getekend. In deze overeenkomst verplicht de initiatiefnemer zich onder meer om een eerste (voorschot)bedrag ten behoeve van de gemeentelijke plankosten bij vooruitbetaling aan de gemeente te voldoen.

Het eerste (voorschot)bedrag aan plankosten is verschuldigd vanaf het moment dat het intentiedocument bestuurlijk is vastgesteld en bedraagt:

- € 10.000 voor het opstellen van een intentiedocument (kleine plannen, UPP 0).
- € 50.000 voor een Bouwenvelop (middelgrote plannen, UPP 2)
- € 70.000 voor een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) (grote plannen, UPP 1)

Uitganspunt is dat de initiatiefnemer en de gemeente een anterieure overeenkomst aangaan voorafgaand aan het ter inzage leggen van de planologische maatregel voor het initiatief. In de anterieure overeenkomst worden nadere afspraken gemaakt over de plankosten en de (eventuele) kosten voor (nuts-)voorzieningen, ingrepen in het openbaar gebied en bovenwijkse voorzieningen, waarbij rekening wordt gehouden met de criteria van profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid (de zgn. PPT-criteria) en de reeds door de initiatiefnemer betaalde (voorschot)bedragen op basis van de (plankosten)intentieovereenkomst.

Het UPP kent de volgende varianten:
UPP 0: Plotontwikkeling = ontwikkeling van 1 gebouw of gebouwencombinatie op 1 bouwvlek, met 1 eigenaar, waarvan doorgaans alleen de bestemming verandert;
UPP 1: Gebiedsontwikkeling = ontwikkeling in een buurt, of gehele buurt, gehele wijk, stadsdeel.
UPP 2: Bouwvlekontwikkeling = ontwikkeling van een plan van 1 gebouw of gebouwencombinatie op 1 bouwvlek, met 1 eigenaar, van beperkte omvang/verandering, met geen/beperkt openbaar gebied, geringe maatschappelijke gevoeligheid;

In het kader van de invoering van de Omgevingswet en de Wet kwaliteitsborging voor het bouwen (Wkb) worden de werk- en planprocessen (waaronder het UPP) op dit moment aangepast zodat ze voldoen aan de eisen en doelen van beide wetten. Dit zou kunnen leiden tot een aanpassing van het UPP.

3.2 Erfpacht

3.2.1 Wat is erfpacht?

De gemeente Utrecht is eigenaar van meerdere percelen grond en de zich daarop bevindende gebouwen. Verschillende van deze percelen grond zijn door de gemeente in erfpacht uitgegeven. Erfpacht is het recht om een stuk grond en de daarop staande gebouwen te gebruiken. Voor dit gebruiksrecht betaalt de erfpachter een (jaarlijkse) vergoeding aan de eigenaar van de grond (de gemeente). Deze vergoeding wordt canon genoemd.

Sinds 1989 geeft de gemeente, met uitzondering van het stationsgebied, alleen nog grond uit in eeuwigdurende erfpacht. Bij de uitgifte in erfpacht worden de Algemene Voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de Gemeente Utrecht (AV 1989) van toepassing verklaard. Grond die is bestemd voor vrije sector koopwoningen wordt door de gemeente sinds 2015 niet in erfpacht uitgegeven, maar in vol eigendom geleverd.

Bij de grond die (met inachtneming van de AV 1989) in erfpacht wordt uitgegeven, wordt de canon eeuwigdurend afgekocht. De afkoopsom voor de canon is daarbij gelijk aan de marktconforme grondwaarde, rekening houdend met het gebruik dat volgens de erfpachtvoorwaarden op de grond is toegestaan. Als het gebruik en/of de omvang van de bebouwing na de uitgifte niet meer wijzigt, hoeft er niet meer te worden bijbetaald. Wijzigt het gebruik en/of de omvang van de bebouwing wél, wat op grond van de erfpachtvoorwaarden alleen mogelijk is na voorafgaande toestemming van de gemeente, dan kan er sprake zijn van economische meerwaarde en geldt de berekening zoals geschetst in 3.2.3. Onder wijziging van het gebruik valt ook een wijziging van de huurcategorie (bijvoorbeeld binnen het sociale segment van SH2 naar SH3, of van het sociale segment naar het vrije sector segment (zowel huur als koop)), de splitsing van een pand in zelfstandige of onzelfstandige (woon)eenheden, of splitsing van het erfpachtrecht in appartementsrechten.

Vóór de vaststelling van de AV 1989 golden andere algemene erfpachtvoorwaarden, zoals de AV 1961, de AV 1967, de AB 1974 en de AB 1983. Op een enkele uitzondering na zijn dit voortdurende erfpachtrechten (AB 1974 en de AB 1983) met erfpachttijdvakken van 50 jaar. Bij de AB 1974 is sprake van een jaarlijkse canonverplichting die veelal om de tien jaar kan worden herzien. Bij de AB 1983 is de canon veelal voor 50 jaar afgekocht. Ook bij deze algemene erfpachtvoorwaarden is een wijziging van het gebruik en/of de omvang van de bebouwing alleen mogelijk na voorafgaande toestemming van de gemeente.

3.2.2 Conversie van erfpachtrechten

Zowel aan het einde van een erfpachttijdvak als gedurende het erfpachttijdvak kan een erfpachter (met ‘oude’ erfpachtvoorwaarden) een verzoek tot conversie naar de AV 1989 bij de gemeente indienen. Bij conversie naar de AV 1989 wordt de canon door betaling van een eenmalige afkoopsom eeuwigdurend (voor altijd) afgekocht. De conversie moet worden vastgelegd in een notariële akte. In deze akte worden de AV 1989 van toepassing verklaard op het erfpachtperceel en wordt de betaling van de eenmalige

afkoopsom vastgelegd. Alle kosten die verband houden met de conversie komen voor rekening van de erfpachter.

Indien de gemeente het verzoek tot conversie inwilligt, zal de afkoopsom voor de canon moeten worden vastgesteld. Deze afkoopsom is gelijk aan de waarde in het economisch verkeer van de grond met inachtneming van het volgens de erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik. Deze waarde in het economisch verkeer wordt door een onafhankelijk, gecertificeerd taxateur vastgesteld en wordt daarbij veelal residueel bepaald. Vooruitbetaalde jaarlijkse canon wordt bij de conversie verrekend met de afkoopsom, voor zover deze jaarlijkse canon betrekking heeft op de periode na de conversie.

In het geval de erfpachtcanon al voor 50 jaar is afgekocht (AB 1983), wordt bij het bepalen van de afkoopsom rekening gehouden met het restant van de looptijd van het reeds afgekochte erfpachttijdvak. De afkoopsom is in dat geval gelijk aan de waarde in het economisch verkeer van de grond met inachtneming van het toegestane gebruik minus de waarde van het bestaande erfpachtrecht. De waarde die aan het bestaande erfpachtrecht wordt toegekend is daarbij gelijk aan de waarde in het economisch verkeer van de grond met inachtneming van het toegestane gebruik, vermenigvuldigd met een breukdeel. De teller van dit breukdeel is gelijk aan de resterende looptijd van het afgekochte erfpachttijdvak en de noemer van dit breukdeel is gelijk aan de totale looptijd van het afgekochte erfpachttijdvak. Hoe langer de resterende looptijd van het afgekochte erfpachttijdvak dus nog is, hoe hoger de waarde van het bestaande erfpachtrecht (en hoe lager de bij conversie naar de AV 1989 verschuldigde afkoopsom).

Rekenvoorbeeld: afkoopsom bij 50 jaar afgekocht erfpachtrecht
Actuele marktwaarde € 150.000, restant looptijd erfpachttijdvak 20 jaar
Waarde bestaand erfpachtrecht = € 150.000 * 20/50 = € 60.000
Afkoopsom = actuele marktwaarde -/- waarde bestaande erfpachtrecht
Afkoopsom = € 150.000 -/- € 60.000 = € 90.000

Voor erfpachters van een woning op gemeentelijke erfpachtgrond is vanaf 1 april 2018 een specifieke afkoopregeling van toepassing: de Conversieregeling Erfpacht 2017. Deze regeling geldt voor erfpachters die hun woning zelf bewonen en waarbij het in de erfpachtvoorwaarden vastgelegde gebruik uitsluitend ‘wonen’ is. Op grond van deze afkoopregeling wordt de hoogte van de afkoopsom bepaald aan de hand van verschillende factoren, waaronder de WOZ-waarde van de woning, de einddatum van het erfpachtrecht en – zo hiervan sprake is – de hoogte van de jaarlijkse canon. De afkoopsom die op grond van deze afkoopregeling van toepassing is, is veelal lager dan de actuele marktwaarde van de grond.

3.2.3 Economische meerwaarde

Zoals hiervoor al is aangegeven, kan de bebouwing en/of het in de erfpachtvoorwaarden vastgelegde gebruik alleen met toestemming van de gemeente worden gewijzigd. In de erfpachtvoorwaarden is vastgelegd dat bij wijzigingen in het gebruik van het perceel grond en/of een wijziging van de opstallen de gemeente gerechtigd is economische meerwaarde in rekening te brengen. Kort gezegd betekent dit dat de waardestijging van de grond, die voortvloeit uit de wijziging in het gebruik en/of de wijziging van de opstallen, toekomt aan de grondeigenaar (de gemeente). Hiervan kan niet alleen sprake zijn bij een herontwikkeling, maar o.a. ook bij uitbreiding van een gebouw of parkeervoorziening, splitsing van een

woning of bedrijfspand in meerdere eenheden, splitsing van het erfpachtrecht in appartementsrechten, of wijziging van functie of huurcategorie.

Om de hoogte van de economische meerwaarde te kunnen bepalen laat de gemeente in beginsel door een, onafhankelijke, gecertificeerd taxateur een taxatie uitvoeren waarbij de actuele grondwaarde in twee situaties wordt vastgesteld, te weten:

1. De waarde in het economisch verkeer van de grond bij het volgens de erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik *(als ware het onbebouwde, bouwrijpe grond bestemd voor nieuwbouw)*.
2. De waarde in het economisch verkeer van de grond bij het door de initiatiefnemer (erfpachter) beoogde (nieuwe) gebruik *(als ware het onbebouwde, bouwrijpe grond bestemd voor nieuwbouw)*.

Er is sprake van economische meerwaarde in het geval de grondwaarde bij het gewijzigde (nieuwe) gebruik/de gewijzigde opstallen hoger is dan de grondwaarde bij het toegestane gebruik/de toegestane opstallen. De economische meerwaarde is gelijk aan het verschil tussen de grondwaarde bij het gewijzigde gebruik en de grondwaarde bij het toegestane gebruik. Als er geen verschil is, of het bedrag is negatief, dan is de erfpachter niets aan de gemeente verschuldigd maar zal er ook geen bedrag worden teruggestort. De taxatie van beide situaties wordt uitgevoerd op een actueel prijspeil.

Bij erfpachtrechten met een jaarlijkse canon wordt bij een door de gemeente goedgekeurde wijziging van het in de erfpachtvoorwaarden vastgelegde gebruik de jaarlijkse canon opnieuw vastgesteld. De nieuwe jaarlijkse canon is in dat geval gelijk aan de marktwaarde van de grond met inachtneming van het nieuwe (gewijzigde) gebruik, vermenigvuldigd met het op grond van de erfpachtvoorwaarden van toepassing zijnde canonpercentage.

Met de woningbouwcorporaties is in de prestatieafspraken vastgelegd welke berekeningsmethode gehanteerd wordt om de economische meerwaarde bij wijziging van het gebruik vast te stellen. In paragraaf 3.3 wordt deze beschreven.

Met beleggers in huurwoningen wordt een minimale exploitatieperiode overeengekomen om de huurwoningen in een bepaalde prijsklasse te verhuren. Na deze exploitatieperiode kan de belegger - na goedkeuring gemeente - besluiten zijn huurwoningen te verkopen (uitponden). Op basis van een taxatie, zoals hierboven beschreven, wordt op dat moment de economische meerwaarde vastgesteld.

3.2.4 Omzetten van erfpachtrechten naar vol eigendom

Erfpachters van een woning op gemeentelijke erfpachtgrond kunnen het erfpachtrecht omzetten naar vol eigendom. Hiervoor dient te worden voldaan aan een aantal voorwaarden. Zo moet bijvoorbeeld de erfpachtcanon eeuwigdurend zijn afgekocht en de woning dient te liggen in een gebied waarin wonen de hoofdfunctie is. Sociale woningbouw of (beleggers)huurwoningen zijn uitgesloten van de mogelijkheid tot omzetting. Voor appartementen gelden aanvullende voorwaarden.

Voor het omzetten van erfpachtrechten met een woonbestemming naar vol eigendom dient de bloot-eigendom van het betreffende perceel aan de erfpachter/koper te worden overgedragen. Deze overdracht moet worden vastgelegd in een notariële akte. Alle kosten die verband houden met de omzetting van het erfpachtrecht, waaronder onderstaande behandelingskosten, komen voor rekening van de erfpachter.

Voor 2023 worden dan de volgende behandelingskosten in rekening gebracht:

- Reguliere omzetting:
  - Voor een grondgebonden woning: € 925,-- per woning, kosten koper.
  - Voor een appartementengebouw waarbij een onverdeeld aandeel in de bloot-eigendom aan iedere appartementsgerechtigde wordt geleverd: € 925,-- per appartementsrecht en € 925,-- per complex, kosten koper.
  - Voor een appartementengebouw waarbij het bloot-eigendom aan de VvE wordt geleverd: € 925,-- per levering bloot-eigendom en € 925,-- per complex, kosten koper.

- Omzetting in combinatie met voorafgaande conversie:
  - Voor een grondgebonden woning: € 825,-- per woning, kosten koper.
  - Voor een appartementengebouw waarbij een onverdeeld aandeel in de bloot-eigendom aan iedere appartementsgerechtigde wordt geleverd: € 825,-- per appartementsrecht en € 825,-- per complex, kosten koper.
  - Voor een appartementengebouw waarbij het bloot-eigendom aan de VvE wordt geleverd: € 825,-- per levering bloot-eigendom en € 825,-- per complex, kosten koper.

- Bij omzetting van een ongesplitst erfpachtrecht op grond waarvan het erfpachtperceel mag worden gebruikt voor meer dan één zelfstandige woning: € 925,-- per woning met een maximum van € 3.718,- kosten koper.

De tarieven voor een omzetting naar vol eigendom worden jaarlijks opnieuw vastgesteld in de Grondprijzenbrief. Bij besluitvorming over omzetting naar bloot-eigendom is benoemd dat de behandelkosten voor rekening van de erfpachter dienen te komen.

3.3 Functiewijziging sociale woningbouw

Nadat de verplichte exploitatieperiode van een sociale huurwoning (met in achtneming van de prestatieafspraken) is geëindigd en nadat de gemeente daarvoor toestemming heeft gegeven, kan deze worden omgezet naar een koopwoning of vrije sector (midden)huurwoning. Als gevolg van een dergelijke privaatrechtelijke bestemmingswijziging zal aan de gemeente economische meerwaarde moeten worden afgedragen. Met de woningcorporaties zijn specifieke afspraken gemaakt op basis waarvan de verschuldigde economische meerwaarde wordt berekend.

3.3.1 Functiewijziging sociale huur naar koop

De grondwaarde van de “oude” functie (sociale huur) wordt vastgesteld op basis van de in een bepaald jaar geldende grondwaarde voor sociale huurwoningen in de categorie SH2 (zo nodig gecorrigeerd met een hoogtefactor bij appartementen), tenzij in de uitgifteovereenkomst c.q. notariële akte tot uitgifte in erfpacht vastligt dat het om een SH3-woning gaat. Voor de grondwaarde voor de “nieuwe” functie (koop) wordt onderscheid gemaakt tussen eengezins- en meergezinswoningen.
Om de systematiek eenvoudig te houden is één grondquote (25%) voor meergezinswoningen en één grondquote (28%) voor eengezinswoningen vastgesteld.

De grondquote wordt berekend over de door de woningcorporatie opgegeven verkoopwaarde. De aldus gevonden waarde wordt gecorrigeerd met de correctiefactor, die ieder jaar wordt vastgesteld. Voor 2023 is deze € 100,- per m² GBO.
De bestemmingswijziging wordt notarieel vastgelegd, zodat duidelijk is voor de toekomst dat de privaatrechtelijke bestemming van de woning is gewijzigd van sociale huur naar bijvoorbeeld vrije sectorkoopwoning.

3.3.2 Functiewijziging sociale huur naar (midden)huur

Bij een functiewijziging van sociale huurwoning naar middenhuurwoning geldt per 1-1-2022 artikel 44d van de Woningwet. De grondwaarden, bij de bestemming sociale huur respectievelijk middenhuur, dienen uiterlijk een maand na wijziging van de bestemming bepaald te worden door een onafhankelijke taxateur, die door de gemeente en de toegelaten instelling gezamenlijk is aangesteld voor rekening van de toegelaten instelling. De taxateur rapporteert aan beide partijen. Het financieel voordeel als gevolg van de functiewijziging komt in dit geval toe aan de toegelaten instelling.

De bestemmingswijziging wordt notarieel vastgelegd, zodat voor de toekomst duidelijk is dat de privaatrechtelijke bestemming van de woning is gewijzigd van sociale huur naar middenhuur.

3.4 Verdichten op eigen locaties sociale woningbouw

De gemeente en de Stichting Utrechtse Woningcorporaties (STUW) hebben bij de Stedelijke Prestatieafspraken 2020-2022 afspraken gemaakt om verdichting op locaties te stimuleren en waar mogelijk projecten te kunnen versnellen. Partijen willen dit bereiken door:
1. De meerwaardeafdracht voor woningcorporaties op projectniveau zodanig aan te wenden dat dit de verdichting stimuleert. Per project wordt getoetst op staatssteun.
2. De hoogtefactor voor meergezinswoningen toe te passen.

3.4.1 De meerwaardeafdracht voor woningcorporaties

Wanneer een corporatie bestaande huurwoningen wil slopen en de erfpachtlocatie wil verdichten met méér sociale huurwoningen dan oorspronkelijk, kan er meerwaarde ontstaan die in beginsel aan de gemeente moet worden afgedragen. De gemeente is in deze situatie bereid af te zien van deze meerwaarde op voorwaarde dat deze wordt ingezet als extra dekkingsmiddel van de stichtingskostenbegroting van het nieuwe woningbouwplan. Een verzoek daartoe moet worden gedaan door de corporatie, al dan niet in samenwerking met een marktpartij. De gemeente staat namelijk ook open voor grond-/projectenruil tussen corporatie en marktpartij waardoor er een betere spreiding komt van sociale huurwoningen over de gehele stad. In alle gevallen zal de gemeente overigens een staatssteuntoets uitvoeren.
Dit beleid beoogt extra dekking te geven voor de investeringen en heeft dus geen gevolg voor de hoogte van de erfpachtcanon.

4 Vergoedingen en indexeringen

4.1 Reserverings- of optievergoeding voor exclusiviteit

In ruil voor een exclusiviteitsrecht op de grond dient een partij een reserveringsvergoeding aan de gemeente te betalen bij het tekenen van een reserverings-/intentieovereenkomst. Als reserveringsvergoeding wordt een **minimum van 5% per jaar** over de grondwaarde gerekend. De reserveringsvergoeding is telkens bij vooruitbetaling per half jaar verschuldigd.

Voor vrije kavels bedraagt de reserveringsvergoeding een vast bedrag van € 3.500 (inclusief BTW) per kavel. Om meer zekerheid te verkrijgen dat de wederpartij niet zonder redenen afhaakt in het planvormingsproces kan een hogere reserveringsvergoeding worden bedongen. De reserveringsvergoeding wordt niet terugbetaald indien een partij afhaakt. Bij het transport van de grond wordt de reserveringsvergoeding verrekend met de grondprijs (de afkoopsom van de erfpacht).
De gemeente vergoedt geen rente over de reserveringsvergoeding.

4.2 Waarborgsom van 10%

De gehanteerde waarborgsom bedraagt in beginsel **10% van de grondwaarde**.
De waarborgsom is verschuldigd vanaf het moment van ondertekenen van de uitgifteovereenkomst en wordt in beginsel voor de helft terugbetaald bij het verlijden van de leveringsakte/ akte vestiging erfpachtrecht en voor de andere helft bij oplevering van het te realiseren vastgoed.
De gemeente vergoedt geen rente over de waarborgsom.

Bij particuliere ontwikkeling van openbaar gebied wordt de waarborgsom/bankgarantie vastgesteld op een bedrag van € 125 per m², exclusief BTW (€ 25 per m² exclusief BTW voor het bouwrijp maken en € 100 per m² exclusief BTW voor het woonrijp maken). Net als bij gronduitgiften geldt dat indien de basisregel leidt tot een onevenredig hoge dan wel lage waarborgsom/bankgarantie, een aanpassing hiervan naar beneden, respectievelijk naar boven, kan plaatsvinden.

4.3 Boeterente bij vertraging

Vanaf uiterlijk twee maanden [15] nadat zowel de omgevingsvergunning [16] is verleend, als een besluit tot gronduitgifte is genomen (zie Nota Grondbeleid), wordt, tot aan het moment van aktepassering, een boeterente in rekening gebracht. Deze bedraagt voor 2023 op jaarbasis de wettelijke rente voor handelstransacties[17] met een minimum van 8% van de afkoopsom. Voor transacties met particulieren (bij uitgifte van vrije kavels) is de boeterente 5% op jaarbasis.
De boeterente is tevens verschuldigd indien de grond, vóór het moment van juridische levering, in gebruik is genomen (met schriftelijke toestemming van de gemeente), en wel vanaf het moment van ingebruikneming tot het moment van aktepassering.

---

[15] Leidend is de termijn die in de koop- of erfpachtovereenkomst is opgenomen.

[16] Dit betreft in beginsel een onherroepelijke dan wel, afhankelijk van het onderhandelingsresultaat, een bruikbare omgevingsvergunning. Een bruikbare omgevingsvergunning is een besluit waartegen binnen de voorgeschreven wettelijke termijn geen bezwaarschrift respectievelijk beroepschrift is ingediend, of, in geval een bezwaar- of beroepschrift is ingediend, niet tevens een schorsingsverzoek is ingediend dan wel een ingediend schorsingsverzoek is ingetrokken dan wel afgewezen.

[17] De wettelijke rente voor handelstransacties bedraagt per 1-1-2023 10,5%.

4.4 Indexering grondprijs

- In principe geldt een vast percentage van 2,0% per jaar, vanaf de prijspeildatum van de grondprijs. Bij uitzondering kan een afwijkend vast percentage worden gehanteerd, doch binnen een bandbreedte van 1,0% tot en met 3,0%.
- In specifieke situaties kan een index worden overeengekomen. Aansluiting wordt gezocht bij de BDB [18]-index (in Leidsche Rijn veelal van toepassing) en/of CPI (alle huishoudens).

De indexering wordt gerekend vanaf het moment van taxatie/ prijspeilmoment van de overeenkomst tot het moment van betaling van de grondprijs (aktepassering bij notaris) en deze datum wordt vastgelegd in de reserverings-/ intentieovereenkomst.

Aangezien indexcijfers doorgaans met een vertraging van enkele maanden beschikbaar komen, zal indexering plaatsvinden op basis van het indexcijfer van -maximaal- vier maanden voorafgaand aan de datum van aktepassering, en het indexcijfer van -eveneens maximaal- vier maanden voorafgaand aan de prijspeildatum, zodanig dat de duur van de periode waarover geïndexeerd wordt, gelijk is aan de duur van de periode tussen prijspeildatum en datum van aktepassering. De periode waarover geïndexeerd wordt, loopt dan maximaal vier maanden achter bij de feitelijke periode tussen prijspeildatum en datum van aktepassering.

4.5 Disconteringsvoet

Bij een (markt)waardebepaling kan als methode de Discounted Cashflow Methode worden toegepast. De door marktpartijen, i.c. beleggers, gehanteerde disconteringsvoet (de Internal Rate of Return, IRR) wordt gebruikt om een investeringsmogelijkheid te toetsen of een investering te doen op basis van een tevoren vastgesteld minimaal effectief rendement. De disconteringsvoet wordt niet gebruikt voor het weergeven van het heersende marktsentiment.

4.6 Aktetekening

De prijzen voor aktetekeningen blijven dit jaar ongewijzigd. Voor het maken van een aktetekening ten behoeve van de notariële akte van uitgifte in erfpacht worden de volgende tarieven gehanteerd:

Tarieven aktetekening 2023 (exclusief omzetbelasting)

Uitgifte van grond (met opstal) aan particulieren	€ 100,-
Uitgifte van grond aan ontwikkelaars en/of (nuts-)bedrijven	€ 600,-

De kosten voor het vormen van voorlopige kadastrale percelen zijn voor rekening van de koper/ erfpachter.

[18] Bureau Documentatie Bouwwezen. Afhankelijk van het type vastgoed kan de reeks eengezinswoningen, gestapelde woningbouw, kantoorgebouwen en bedrijfsgebouwen worden gehanteerd.

5 Financiële gevolgen gemeente Utrecht

Standaard is een indexatie van de opbrengsten conform de contractvoorwaarden. Daar waar geen contractpositie aanwezig is, worden de nog te realiseren grondopbrengsten voor woningbouw in 2023 en 2024 niet geïndexeerd. De combinatie van stijgende bouwkosten en stabiele huizenprijzen betekent dat de grondwaarde van woningen de komende periode zal stabiliseren of licht zullen gaan dalen. Bouw) kosten en (woning)opbrengsten lopen altijd mee met de conjunctuur en laten dus schommelingen zien. Vanaf 2025 zijn deze schommelingen lastig in te schatten en worden de nog te realiseren grondopbrengsten voor woningbouw geïndexeerd met het gebruikelijke percentage van 1%. De opbrengsten met betrekking tot het kantoorprogramma, bedrijfskavels, detailhandel en horeca worden niet geïndexeerd.

De financiële consequenties hiervan zijn meegenomen in de actualisatie van de grondexploitaties en worden in het Meerjaren Perspectief Ruimte aan de raad voorgelegd ter besluitvorming. Ook de ontwikkelingen in de markt zijn meegewogen in het Meerjaren Perspectief Ruimte.

Tot slot is het van belang om op te merken dat planvormingsprocessen langdurig zijn. Tussen de eerste ideeën en de oplevering van een object ligt, mede vanwege de te doorlopen procedures, al gauw een periode van 2 tot 5 jaar en regelmatig nog langer. Ontwikkelingen op de vastgoedmarkt, en als afgeleide daarvan op de grondmarkt, hebben daarom altijd een na-ijlend patroon ten opzichte van economische ontwikkelingen.

Bijlage A: Bronnen

Cushman & Wakefield, “Vastgoedmonitor Utrecht”, 2023

Gemeente Utrecht, “Het Utrechts grondbeleid”, 2018

Gemeente Utrecht, Beleid tijdelijk verblijf (short stay) en bijstelling hotels, 19 december 2019

Gemeente Utrecht, “Meerjaren Perspectief Ruimte 2023”, mei 2023

Bijlage B: Toelichting op de bestemmingen en gebruiksvormen/functies

Inleiding

Een precieze omschrijving van de bestemming, gebruiksvorm of functie is een vereiste om de juiste uitgifteprijs of erfpachtgrondprijs te bepalen.
Hieronder een niet-uitputtende opsomming van bestemmingen en gebruiks-vormen/functies met bijbehorende toelichting.

Wonen

Soorten woonbestemmingen:

- (Vrije sector) Koopwoning
- Sociale huurwoning
- Middenhuurwoning
- Dure huurwoning

Soorten woon gebruiksvormen/functies

- Eengezinswoningen
- Meergezinswoningen
- Betaalbare koop
- (Collectief) particulier opdrachtgeverschap ((C)PO)
- Dure koopwoning
- Woonzorg complexen/Geclusterde woonvormen
- Nultreden woning

(Vrije sector) koopwoning

Een koopwoning is een woning waarvan de koopsom tot stand is gekomen door de vrije werking van de woningmarkt, die bepaald wordt door vraag en aanbod.

Sociale huurwoning

Een sociale huurwoning is een woning die verhuurd wordt door een toegelaten instelling in het kader van haar volkshuisvestelijke taak, en waarbij de maximale huurprijs € 808,06 per maand bedraagt (liberalisatiegrens prijspeil 2023). Voor een sociale huurwoning geldt ofwel een H2-huurcategorie of wel een H3-huurcategorie.

Middenhuurwoning

Een beleggershuurwoning die voldoet aan het Actieplan Middenhuur (2017) waarbij de huurprijs zich bevindt binnen de bandbreedte vanaf € 808,06 tot € 1.126,90 per maand (prijspeil 2023).

Dure huurwoning

Een huurwoning met een huurprijs vanaf € 1.126,90 per maand (prijspeil 2023).

Eengezinswoning
Elke woning die tevens een geheel pand vormt.

Meergezinswoning
Een woning die deel uitmaakt van een voor meervoudige bewoning bestemd woongebouw.

Betaalbare koopwoning
Een woning met een koopprijs tot € 405.000,- voor woningen met niveau Bouwbesluit.

(Collectief) particulier opdrachtgeverschap ((C)PO)
Een bouwvorm waarin de bewoner(s) wezenlijke invloed hebben om naar eigen inzicht en wensen zelf, in een groep, of als opdrachtgever een woning (af) te bouwen/ een deel van een object te transformeren naar zijn/ hun woning.

Dure koopwoning
Een koopwoning met een koopprijs (respectievelijk WOZ-waarde) vanaf € 405.000,-.

Woonzorg complexen
Een woonvorm waarbij sprake moet zijn van enige mate van zorg of ondersteuning om een woning te kunnen kwalificeren als zorgwoning (nagenoeg zelfstandige bewoning). Het betreft gevarieerde woonvormen zoals seniorenwoningen, zorgwoningen, aanleunwoningen, kleinschalig groepswonen, beschut wonen, verzorgd wonen en begeleid wonen.

Nultreden woning
Een woning wordt aangemerkt als nultreden woning wanneer een bewoner (in een rolstoel, slecht ter been) zonder specifieke voorzieningen van alle voorkomende functies gebruik kan maken en zelfstandig kan wonen. Het betreft de volgende functies: toegang tot het woongebouw, verkeersruimten, lift, sanitaire voorzieningen, woon- en eetkamer, slaapkamer en buitenruimte

Niet-wonen

Soorten niet-woonbestemmingen[19]:

- Kantoorruimte
- Bedrijfsruimte
- Detailhandel
- Bijzondere doeleinden, waaronder begrepen sport- en onderwijsdoeleinden
- Snippergroen

Kantoorruimte
Een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat dient voor de bedrijfsmatige uitoefening van administratieve werkzaamheden en voor zakelijke dienstverlening, alsmede seminars en congressen die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie van een kantoorhoudende onderneming en kunnen worden beschouwd als onderdeel van de kantoorfunctie.

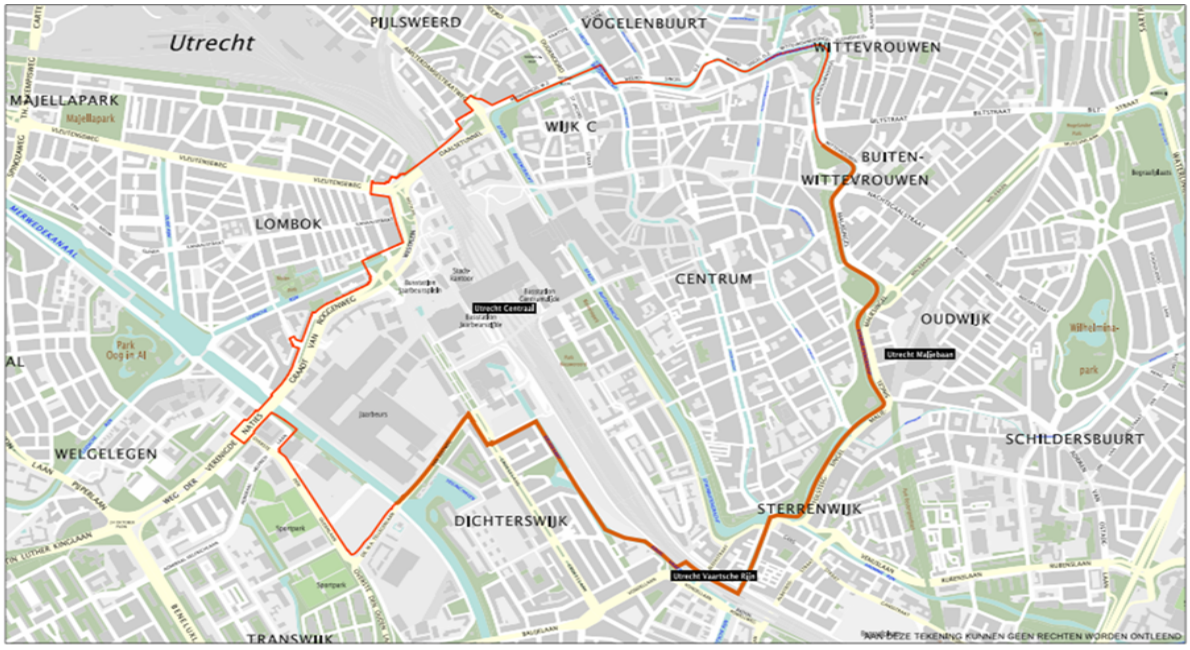
[19] Deze lijst is niet uitputtend

Bedrijfsruimte
Een gebouw ten behoeve van een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, produceren, bewerken/herstellen, installeren en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop en/of levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

Detailhandel
Het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, het verkopen, het verhuren en/of het leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Hieronder worden niet verstaan afhaalzaken.

Snippergroen
Onder snippergroen wordt verstaan een perceel gemeentegrond, met een maximale oppervlakte van 50 vierkante meter, dat als tuin bij de belendende woning moet worden gebruikt, veelal met een bebouwingsmogelijkheid van maximaal 6 m².

Bijlage C: Kaarten middenhuur gebieden



Gemeente Utrecht

Stationsgebied en Binnenstad
Zone A Voorwaarden Middenhuur 2022

10-01-2022
1: 15000
A4

ONTWERPSTUDIO RUIMTE



Gemeente Utrecht

Merwedekanaalzone Deelgebied 4 en 5
Zone B Voorwaarden Middenhuur 2022

10-01-2022
1: 10000
A4

ONTWERPSTUDIO RUIMTE

Bijlage C: Huurprijzen middenhuur 2023

Alle gebieden binnen Utrecht, minus Centrumgebied

Huurgrenzen 2023:		808,06	1.134,17
			€ 10,87

huur/mnd	opp. gbo	huur per m² gbo
€ 808,06	50	€ 16,16
€ 818,93	51	€ 16,06
€ 829,80	52	€ 15,96
€ 840,67	53	€ 15,86
€ 851,54	54	€ 15,77
€ 862,41	55	€ 15,68
€ 873,28	56	€ 15,59
€ 884,15	57	€ 15,51
€ 895,02	58	€ 15,43
€ 905,89	59	€ 15,35
€ 916,76	60	€ 15,28
€ 927,64	61	€ 15,21
€ 938,51	62	€ 15,14
€ 949,38	63	€ 15,07
€ 960,25	64	€ 15,00
€ 971,12	65	€ 14,94
€ 981,99	66	€ 14,88
€ 992,86	67	€ 14,82
€ 1.003,73	68	€ 14,76
€ 1.014,60	69	€ 14,70
€ 1.025,47	70	€ 14,65
€ 1.036,34	71	€ 14,60
€ 1.047,21	72	€ 14,54
€ 1.058,08	73	€ 14,49
€ 1.068,95	74	€ 14,45
€ 1.079,82	75	€ 14,40
€ 1.090,69	76	€ 14,35
€ 1.101,56	77	€ 14,31
€ 1.112,43	78	€ 14,26
€ 1.123,30	79	€ 14,22
€ 1.134,17	80	€ 14,18

Centrumgebied (Binnenstad en Stationsgebied)

Huurgrenzen 2023:		808,06	1.134,17
			€ 16,31

huur/mnd	opp. gbo	huur per m² gbo
€ 808,06	40	€ 20,20
€ 824,37	41	€ 20,11
€ 840,67	42	€ 20,02
€ 856,98	43	€ 19,93
€ 873,28	44	€ 19,85
€ 889,59	45	€ 19,77
€ 905,89	46	€ 19,69
€ 922,20	47	€ 19,62
€ 938,51	48	€ 19,55
€ 954,81	49	€ 19,49
€ 971,12	50	€ 19,42
€ 987,42	51	€ 19,36
€ 1.003,73	52	€ 19,30
€ 1.020,03	53	€ 19,25
€ 1.036,34	54	€ 19,19
€ 1.052,65	55	€ 19,14
€ 1.068,95	56	€ 19,09
€ 1.085,26	57	€ 19,04
€ 1.101,56	58	€ 18,99
€ 1.117,87	59	€ 18,95
€ 1.134,17	60	€ 18,90

Voor vrijesectorwoningen is de jaarlijkse huurverhoging vanaf 1 januari 2023 maximaal 4,1%.
De Eerste Kamer heeft op 20 december 2022 de wetswijziging die de toegestane maximale huur wijzigt aangenomen.
Door die wetswijziging is de toegestane huurverhoging in de vrije sector gekoppeld aan de loonontwikkeling als die lager is dan de inflatie.
De inflatie van december 2021 tot december 2022 was 9,7%. De loonontwikkeling in die periode was 3,1%. Daarom is de toegestane jaarlijkse huurverhoging in het kalenderjaar 2023 maximaal (3,1% + 1 =) 4,1% in de vrije sector.

TABEL KALE HUURPRIJS en m² GBO per ZONE (prijspeil 1-1-2023)

ZONE A, BESTAAND HOOGSTEDELIJK 40 - 60 m² GBO

Huurgrenzen 2023:	808,06	1.126,90
Toename huur per m² gbo in 2023:		€ 15,94

huur/mnd	opp. gbo	huur per m² gbo
€ 808,06	40	€ 20,20
€ 824,00	41	€ 20,10
€ 839,94	42	€ 20,00
€ 855,89	43	€ 19,90
€ 871,83	44	€ 19,81
€ 887,77	45	€ 19,73
€ 903,71	46	€ 19,65
€ 919,66	47	€ 19,57
€ 935,60	48	€ 19,49
€ 951,54	49	€ 19,42
€ 967,48	50	€ 19,35
€ 983,42	51	€ 19,28
€ 999,37	52	€ 19,22
€ 1.015,31	53	€ 19,16
€ 1.031,25	54	€ 19,10
€ 1.047,19	55	€ 19,04
€ 1.063,14	56	€ 18,98
€ 1.079,08	57	€ 18,93
€ 1.095,02	58	€ 18,88
€ 1.110,96	59	€ 18,83
€ 1.126,90	60	€ 18,78

ZONE B, NIEUW HOOGSTEDELIJK 40 - 80 m² GBO
GEMIDDELDE van 60 m² GBO

Huurgrenzen 2023:	808,06	1.126,90
Toename huur per m² gbo in 2023:		€ 7,97

huur/mnd	opp. gbo	huur per m² gbo
€ 808,06	40	€ 20,20
€ 816,03	41	€ 19,90
€ 824,00	42	€ 19,62
€ 831,97	43	€ 19,35
€ 839,94	44	€ 19,09
€ 847,92	45	€ 18,84
€ 855,89	46	€ 18,61
€ 863,86	47	€ 18,38
€ 871,83	48	€ 18,16
€ 879,80	49	€ 17,96
€ 887,77	50	€ 17,76
€ 895,74	51	€ 17,56
€ 903,71	52	€ 17,38
€ 911,68	53	€ 17,20
€ 919,66	54	€ 17,03
€ 927,63	55	€ 16,87
€ 935,60	56	€ 16,71
€ 943,57	57	€ 16,55
€ 951,54	58	€ 16,41
€ 959,51	59	€ 16,26
€ 967,48	60	€ 16,12
€ 975,45	61	€ 15,99
€ 983,42	62	€ 15,86
€ 991,40	63	€ 15,74
€ 999,37	64	€ 15,62
€ 1.007,34	65	€ 15,50
€ 1.015,31	66	€ 15,38
€ 1.023,28	67	€ 15,27
€ 1.031,25	68	€ 15,17
€ 1.039,22	69	€ 15,06
€ 1.047,19	70	€ 14,96
€ 1.055,16	71	€ 14,86
€ 1.063,14	72	€ 14,77
€ 1.071,11	73	€ 14,67
€ 1.079,08	74	€ 14,58
€ 1.087,05	75	€ 14,49
€ 1.095,02	76	€ 14,41
€ 1.102,99	77	€ 14,32
€ 1.110,96	78	€ 14,24
€ 1.118,93	79	€ 14,16
€ 1.126,90	80	€ 14,09

ZONE C, STEDELIJK 50 - 80 m² GBO
GEMIDDELDE VAN 65 m² GBO

Huurgrenzen 2023:	808,06	1.126,90
Toename huur per m² gbo in 2023		€ 10,63

huur/mnd	opp. gbo	huur per m² gbo
€ 808,06	50	€ 16,16
€ 818,69	51	€ 16,05
€ 829,32	52	€ 15,95
€ 839,94	53	€ 15,85
€ 850,57	54	€ 15,75
€ 861,20	55	€ 15,66
€ 871,83	56	€ 15,57
€ 882,46	57	€ 15,48
€ 893,09	58	€ 15,40
€ 903,71	59	€ 15,32
€ 914,34	60	€ 15,24
€ 924,97	61	€ 15,16
€ 935,60	62	€ 15,09
€ 946,23	63	€ 15,02
€ 956,85	64	€ 14,95
€ 967,48	65	€ 14,88
€ 978,11	66	€ 14,82
€ 988,74	67	€ 14,76
€ 999,37	68	€ 14,70
€ 1.009,99	69	€ 14,64
€ 1.020,62	70	€ 14,58
€ 1.031,25	71	€ 14,52
€ 1.041,88	72	€ 14,47
€ 1.052,51	73	€ 14,42
€ 1.063,14	74	€ 14,37
€ 1.073,76	75	€ 14,32
€ 1.084,39	76	€ 14,27
€ 1.095,02	77	€ 14,22
€ 1.105,65	78	€ 14,17
€ 1.116,28	79	€ 14,13
€ 1.126,90	80	€ 14,09

Indexering op basis van het gemiddelde van de prijsindexcijfers van de maanden december 2021 tot en met november 2022, e.e.a. conform het bepaalde in artikel 10 lid 3 van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte (9,7 %).

Bijlage D: Begrippen

Afkoop(som)
Een eenmalig te betalen bedrag dat in de plaats komt van de nog niet vervallen canon(s)

Bruto aanvangsrendement
Het bruto aanvangsrendement (BAR) is het op het moment van verwerving geraamde bruto beleggingsresultaat, uitgedrukt in een percentage dat gedurende het eerste jaar van exploitatie op een investering in een vastgoedobject is te behalen. BAR = (bruto huurinkomsten / verwervingsprijs) x 100%.

Bruto vloeroppervlakte (b.v.o.)
Dit betreft de vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een vastgoedobject gemeten (volgens NEN 2580) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen.

Canon
Het bedrag dat de erfpachter, al dan niet periodiek, aan de gemeente is verschuldigd als vergoeding voor het erfpachtrecht.

Complete woning
Een complete woning is een woning met een normaal niveau van inbouwpakket en die voldoet aan geldende eisen. Meerwerk met betrekking tot de inrichting van de keuken en/of badkamer mag, boven een basisinrichting, buiten beschouwing worden gelaten.

Erfpacht
Een zakelijk recht dat de erfpachter het recht geeft op het gebruik van de grond en de daarop aanwezige opstallen, welke grond eigendom is van een ander, in dit geval de gemeente.

Eeuwigdurende erfpacht
Erfpacht voor onbepaalde tijd (de eeuwigheid). Hierbij is geen sprake van tijdvakken.

Frictieleegstand
Tijdelijke leegstand van onroerend goed als gevolg van bijvoorbeeld verbouwing, renovatie of niet aaneengesloten huurcontracten.

Gebruiksoppervlakte (g.b.o.)
De gebruiksoppervlakte van een ruimte of een groep van ruimten (bijv. een woning) is de oppervlakte, gemeten op vloerniveau tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de ruimte of groep van ruimten omhullen. Toelichting: de gebruiksoppervlakte, bepaald volgens NEN 2580, is een oppervlaktemaatstaf die aangeeft welk deel van een gebouw in beginsel geschikt is voor het beoogde gebruik van het gebouw. Bij de bepaling van de gebruiksoppervlakte van een woning moeten daarom verschillende vloeroppervlakten buiten beschouwing blijven en moet een evenredig deel van de gemeenschappelijke ruimten worden opgeteld.

Huurprijs
Voor kantoren en bedrijfsruimte betreft dit de prijs per vierkante meter verhuurbaar vloeroppervlak (v.v.o.) per jaar, exclusief omzetbelasting, servicekosten en huurderspecifieke inrichtingskosten. Voor winkels is dit de prijs per vierkante meter bedrijfsvloeroppervlakte per jaar, exclusief omzetbelasting, huurdersspecifieke voorzieningen, servicekosten, goodwill en overnamekosten. Prijzen hebben betrekking op een standaardunit van circa 150 m² met een frontbreedte van 6 meter.

Internal Rate of Return (IRR)
De IRR is de te hanteren disconteringsvoet waarbij de waarde van de investering gelijk is aan de contante waarde van de hieruit voortvloeiende cashflows.

Marktwaarde
Het bedrag dat een bereidwillige koper wil betalen in een marktconforme transactie, na behoorlijke marketing, waarbij de koper en verkoper geïnformeerd, zorgvuldig en zonder dwang hebben gehandeld.

Opstallen
Gebouwen, werken en beplantingen.

Perceel
De onroerende zaak die in erfpacht is of wordt uitgegeven c.q. is of wordt verkocht.

Residuele grondprijs
Het verschil tussen de Vastgoedwaarde en de Stichtingskosten.

Stichtingskosten
De kosten voor het ontwikkelen en realiseren van de opstallen, te weten de aanneemsom en bijkomende kosten, zoals leges, adviseurskosten en aansluitkosten, alsmede de algemene kosten en winst en risico op de projectontwikkeling.

Uitgifte in erfpacht
De eerste keer dat een perceel in erfpacht wordt uitgegeven.

Vastgoedwaarde
De waarde van het vastgoed in het economisch verkeer waarbij de grond onderdeel is van deze waarde, tenzij anders vermeld.

Vloeroppervlakte
De vloeroppervlakte van de bebouwing, berekend volgens normblad NEN 2580. Voor woningen wordt dit veelal uitgedrukt in gebruiksoppervlakte (GO), voor andere bestemmingen in bruto vloeroppervlakte (BVO).

V.O.N.-prijs

Onder de VON-prijs wordt verstaan de verkoopprijs van een complete woning, exclusief eventueel meerwerk, maar wel inclusief BTW, rentekosten, ontwikkelingskosten, winst en risico en overdrachtskosten. Garages, bergingen, veranda's, installaties, erfafscheidingen, kavelinrichting en dergelijke zijn onderdeel van de V.O.N-prijs.

Grondquotetabel Conversieregeling Erfpacht 2017

Grondquotetabel (prijspeil 1-1-2022)				
Categorie	WOZ-staffel		Grondquote	Invullen als
	Van	Tot		
EGW	lager dan	€ 345.491	22,6%	0,226
EGW	€ 345.491	€ 383.879	26,8%	0,268
EGW	€ 383.879	€ 460.655	28,8%	0,288
EGW	€ 460.655	€ 537.430	30,0%	0,300
EGW	€ 537.430	€ 614.204	31,2%	0,312
EGW	€ 614.204	€ 690.981	31,4%	0,314
EGW	€ 690.981	€ 731.197	31,7%	0,317
EGW	€ 731.197	€ 913.997	32,1%	0,321
EGW	€ 913.997	en hoger	33,3%	0,333
	Van	Tot		
MGW	lager dan	€ 329.040	13,2%	0,132
MGW	€ 329.040	€ 365.600	17,2%	0,172
MGW	€ 365.600	€ 438.717	19,7%	0,197
MGW	€ 438.717	€ 511.837	21,0%	0,210
MGW	€ 511.837	€ 731.197	21,1%	0,211
MGW	€ 731.197	en hoger	23,8%	0,238

4. Noten

[i] Gemeente Den Haag, *Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van gronden der gemeente 's-Gravenhage 1986 herziening 1993 versie 2008*.
[ii] Gemeente Leiden, *Algemene Bepalingen voor de uitgifte in erfpacht van onroerende zaken door de gemeente Leiden 1992*.
[iii] Gemeente Zaanstad, *Algemene Erfpachtsbepalingen 1978*.
[iv] Uittenbogaard en Traudes, *Canonpercentages. Het vaststellen van canonpercentages bij de herziening van erfpachtcontracten* (Amsterdam 2003), p. 21.
[v] Nelisse, *Stedelijke erfpacht* (Amsterdam 2008), p. 122.
[vi] Gemeente Amsterdam, *Beleidsregels Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2024*.
[vii] Gemeente Den Haag, *Collegebesluiten: erfpacht: vaststelling canonpercentage 2024 en overige erfpachtkosten, en erfpacht: omzetting rechten voor bepaalde tijd AB 1977* (19 december 2023).
[viii] Gemeente Vlaardingen, *Algemene bepalingen voor de uitgifte in tijdelijke erfpacht van gronden der gemeente Vlaardingen (1992)*
[ix] Gemeente Groningen, *Algemene erfpachtvoorwaarden gemeente Groningen 1993*
[x] Gemeente Zaanstad, *Algemene bepalingen erfpacht 1991*
[xi] Gemeente Delft, *Algemene Erfpachtbepalingen der gemeente Delft 2012 (AE2012)*
[xii] Zie: https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/overstappen-naar-eeuwigdurende-erfpacht-f92c5#
[xiii] Te raadplegen via: http://resolver.tudelft.nl/uuid:d74f88a0-c77b-4c2c-a5dd-a47f1bd6e5ff
[xiv] Van der Werf, Van Arnhem en Jager, *Advies richtlijnen waardebepaling bloot eigendom*.
[xv] Nederlandse Vereniging van Banken, *Bancaire richtlijn financierbaarheid erfpachtrechten (te vestigen) vanaf 1-1-2013*
[xvi] ECLI:NL:RBARN:2005:AU5335
[xvii] NRVT, *Reglement Definities NRVT Vastgesteld op 17 juni 2021*.
[xviii] Een interessante opsomming van kortingen is hier te vinden: https://nl.wikipedia.org/wiki/Korting. Deze hebben allemaal een commercieel karakter en zijn doorgaans bedoeld om de verkoop te stimuleren. Het hanteren van depreciatie is hiervoor niet bedoeld, maar wel voor het recht doen aan de verhouding tussen erfverpachter en erfpachter.
[xix] Gemeente Amsterdam, *Overstapregeling van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht voor woonbestemmingen 2017*.
[xx] Gemeente Amsterdam, *Beleidsregels Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2024*.
[xxi] Gemeente Zaanstad, *uitvoeringregels voor het omzetten van het recht van erfpacht naar vol eigendom van terreinen die door de gemeente Zaanstad voor gebruik voor woondoeleinden in erfpacht zijn uitgegeven*.
[xxii] RICS, *Taxeren bij erfpacht. Briefing paper*.
[xxiii] Gemeente Amsterdam, *Beleidsregels Grondwaardebepaling voor bestaande erfpachtrechten 2024*.
[xxiv] Gemeente Den Haag, *Grondprijzenbrief 2023*.
[xxv] Gemeente Rotterdam, *Rotterdams Grondbeleid* (15-2-2024)
[xxvi] Zie: https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/erfpacht/nieuw-beleid/canonherziening/
[xxvii] Zie: https://maps.amsterdam.nl/bsq/
[xxviii] Gemeente Arnhem, *Nota grondprijzen 2022*.
[xxix] Zie: https://www.alkmaar.nl/direct-regelen/wonen-verhuizen-en-verbouwen/wonen/erfpacht/
[xxx] Nelisse, *Stedelijke erfpacht* (Amsterdam 2008), p. 115-116.
[xxxi] LEI Wageningen UR, *Langetermijnontwikkeling van de agrarische grondprijs* (Den Haag 2009), p. 8-11.

PELS RIJCKEN

Notitie

voor	Remco van Essen (Gemeente Utrecht)
van	Floris Sepmeijer
datum	20 juni 2024
inzake	Gemeente Utrecht/advies herziening algemene voorwaarden 1974
zaaknr	11021266

In bovengenoemde zaak heeft u mij ten behoeve van intern beraad een vragenlijst toegestuurd (**bijlage**). In deze notitie zal ik deze vragen beantwoorden.

Bij de beantwoording van deze vragen neem ik tot uitgangspunt dat u met de feiten en achtergronden van de zaak bekend bent.

Vraag 1. Canonherziening tegen het einde van het huidige tijdvak

Antwoord op vraag 1.a

1 Naar mijn mening heeft de gemeente in paragraaf 3.3 van de inhoudelijke toelichting (concept versie 6 december 2023) voldoende gemotiveerd en inzichtelijk gemaakt hoe de nieuwe canon tegen het einde van het tijdvak wordt vastgesteld.

2 In paragraaf 3.3 is uitgebreid toegelicht hoe de canon wordt berekend en heeft de gemeente op heldere wijze inzichtelijk gemaakt op welke grondslag en aan de hand van welke parameters de canon wordt vastgesteld.

> Vgl. ECLI:NL:GHAMS:2012:BY3243, rov. 3.8.2:
>
> '3.8.2. Gezien de vorderingen zoals de Gemeente deze heeft geformuleerd komt haar stelling er op neer dat Wibautstraat c.s., ook als de Gemeente geen daartoe strekkende voorwaarde aan haar toestemming had verbonden, in redelijkheid met (primair) ongeveer een vertwaalfvoudiging dan wel (subsidiair) met een verdubbeling van de canon had moeten instemmen. Niet valt uit te sluiten dat daartoe onder omstandigheden aanleiding zou kunnen bestaan; het had evenwel – zeker gezien de omvang van de verhogingen ten opzichte van het nominale bedrag van de canon - op de weg van de Gemeente gelegen om die omstandigheden te concretiseren en daarbij inzichtelijk te maken op welke grondslag en aan de hand van welke berekening van Wibautstraat c.s. verlangd had mogen worden dat zij met de door de Gemeente gevorderde canonverhogingen in zouden stemmen. De Gemeente heeft dat nagelaten.'

Alle werkzaamheden worden verricht op grond van een overeenkomst van opdracht met de naamloze vennootschap Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn N.V. gevestigd te Den Haag en ingeschreven in het Handelsregister onder nr. 27283716. Op de overeenkomst zijn de algemene voorwaarden van toepassing, die zijn gedeponeerd ter griffie rechtbank Den Haag onder nr. 16/2022. Daarin is een aansprakelijkheidsbeperking opgenomen. De algemene voorwaarden worden op verzoek toegezonden of zijn te raadplegen op www.pelsrijcken.nl.

3 De financiële uitgangspunten en de maatstaf die worden gehanteerd blijken voldoende duidelijk uit de inhoudelijke toelichting. Ik maak daarbij de (kleine) kanttekening dat voor een gemiddelde erfpachter (consument) de grondquotemethode zoals toegelicht op pagina 9 van de inhoudelijke toelichting mogelijk niet goed wordt begrepen. Een suggestie voor verbetering zou kunnen luiden:

> 'Voor de erfpachtpercelen met een woonbestemming wordt, evenals bij de Conversieregelingen Erfpacht uit 2003 en 2017, de grondwaarde vastgesteld door middel van een grondquote en de WOZ-waarde. De WOZ-waarde is de optelsom van de waarde van de woning en van de grond. Om de grondwaarde van de WOZ-waarde af te leiden wordt een grondquote gebruikt. De grondquote is het percentage van de WOZ-waarde dat alleen de waarde van de grond vertegenwoordigt.
>
> Om de waarde van de grond te bepalen wordt gebruik gemaakt van de meest actuele (onherroepelijke) WOZ-waarde van de woning. Met behulp van de geactualiseerde grondquotetabel van de Conversieregeling Erfpacht 2017 wordt uit de WOZ-waarde een grondwaarde afgeleid. Deze grondwaarde wordt vervolgens op basis van de prijzenindex bestaande koopwoningen Gemeente Utrecht nog geïndexeerd vanaf de peildatum van de WOZ-waarde tot de laatste dag van het kwartaal voorafgaand aan de datum waarop de kennisgeving van de herziene canon aan de erfpachter wordt toegezonden.'

4 Voor de goede orde, hiermee is niet gezegd dat de wijze waarop de canon tegen het einde van het tijdvak wordt vastgesteld leidt tot een redelijke, marktconforme canon, waarover hierna bij de beantwoording van de overige vragen meer.

Antwoord op vraag 1.b

5 Uiteindelijk gaat het om de vraag of het samenstel van de gehanteerde parameters zoals opgenomen in paragraaf 3.3 van de inhoudelijke toelichting leidt tot een marktconforme canon. De gemeente zal moeten kunnen uitleggen en onderbouwen dat en waarom daarvan sprake is.

6 Zoals besproken kan ik niet beoordelen of de gehanteerde grondwaarde methodiek en het gehanteerde canonpercentage tot een marktconforme canon leiden. Uiteindelijk zal die beoordeling moeten worden gemaakt door een vastgoeddeskundige (bijv. een taxateur).

7 Uit de rechtspraak kunnen wel de volgende gezichtspunten worden afgeleid:

> Het is gebruikelijk om de canon te bepalen aan de hand van een grondwaarde en canonpercentage (vgl. ECLI:NL:HR:2016:765 en ECLI:NL:RBDHA:2019:9765).

Het moet duidelijk en inzichtelijk zijn uit welke componenten het canonpercentage bestaat (vgl. ECLI:NL:GHSHE:2022:833). **Uit de inhoudelijke toelichting blijkt naar mijn mening duidelijk uit welke variabelen het canonpercentage is opgebouwd.**

Het is gebruikelijk om als basisgrondslag een rentepercentage te hanteren voor langlopende leningen (vgl. ECLI:NL:RBDHA:2019:9765 en ECLI:NL:GHAMS:2020:1427). Dit percentage fluctueert minder hetgeen de voorspelbaarheid en zekerheid ten goede komt. Deze zekerheid is in het belang van de erfpachters en de financierbaarheid van het erfpachtrecht. **De door de gemeente gehanteerde basisgrondslag voldoet aan deze voorwaarden.**

Uit de rechtspraak volgt verder dat een kostenopslag van 1,5% en 1,35% de toets der kritiek kan doorstaan (ECLI:NL:RBDHA:2019:9765, rov. 5.75 en ECLI:NL:GHAMS:2020:1427). **Mijn verwachting is daarom dat ook een kostenopslag van 1,1 % stand houdt bij de rechter.**

Ook volgt uit de rechtspraak dat een aftrek wegens inflatiecorrectie gebruikelijk is (ECLI:NL:GHAMS:2020:1427). **In de inhoudelijke toelichting heeft de gemeente naar mijn mening goed gemotiveerd waarom een aftrek van 2% wordt gehanteerd.**

Hierna bij de bespreking van de vragen 3 en 5 zal ik ingaan op de aspecten 'depreciatie' en ingroeiregeling.

Vraag 2. Financiële uitgangspunten gewijzigde AB 1974

Antwoord op vraag 2.a en 2.b

8 Naar mijn mening voldoen de financiële uitgangspunten zoals toegelicht in paragraaf 3.4 van de inhoudelijke toelichting aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De financiële uitgangspunten zijn zorgvuldig voorbereid en goed gemotiveerd.

9 Nu de canon alleen nog jaarlijks wordt geïndexeerd komt dit de voorspelbaarheid en financiële zekerheid van de erfpachter ten goede. Sterke fluctuaties en plotselinge stijgingen van de canon als gevolg van periodieke herzieningen worden voorkomen (behalve in geval van wijziging van het gebruik en/of splitsing).

10 De lastenontwikkeling voor de erfpachter is volledig transparant. De keuze van de gemeente om de canon jaarlijks te indexeren maakt dat er bij het canonpercentage een correctie voor inflatie nodig is, zodat het canonpercentage lager kan worden vastgesteld. Ook is de kostenopslag minder hoog, omdat niet iedere tien jaar een herziening plaatsvindt en daarmee ook kostbare en tijdrovende (deskundigen)procedures over de vaststelling van de canon worden voorkomen.

11 De canon wordt jaarlijks geïndexeerd met 2%. Dit percentage is gebaseerd op de gemiddelde inflatie over de afgelopen 25 jaar. Naar mijn mening is de hoogte van dit percentage - want gebaseerd op het langjarig gemiddelde inflatiepercentage van de CPI alle huishoudens - redelijk. De ECB voor de Eurolanden streeft in uitgangspunt ook naar 2% inflatie.

12 Concreet betekent een vast percentage van 2% per jaar een verdubbeling van de nieuwe canon na 35 jaar. Ik vind de hoogte van deze stijging redelijk. Hoewel we niet in de toekomst kunnen kijken is niet de verwachting dat de grondwaarde over een periode van 35 jaar minder hard stijgt dan 2% per jaar.

13 Met een vast percentage van in dit geval 2% worden bovendien net als bij de basisgrondslag van het canonpercentage uitschieters naar boven en beneden voorkomen.

14 Ook in de gemeente Amsterdam wordt op grond van de algemene bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 de canon alleen nog jaarlijks aan de inflatie aangepast. Deze bepaling is niet onverbindend verklaard (vgl. ECLI:NL:GHDA:2019:453).

15 Hierna bij de beantwoording van vraag 8 zal ik ingaan op de conversie van het erfpachtrecht naar de AV 1989.

Vraag 3. Depreciatie

Antwoord op vraag 3

16 De huidige AB 1974 maken het mogelijk om bij het einde van een tijdvak de canon te herzien op basis van de werkelijke waarde van de grond (art. 7.1.2-1 onder a). Bij herziening van de canon aan het einde van een tijdvak gelden geen begrenzingen en kan het percentage van de canon worden aangepast (art. 7.1.2-2).

17 Nu in de AB 1974 een expliciete grondslag voor herziening van de canon bij het einde van het tijdvak is opgenomen, vind ik goed verdedigbaar dat de gemeente bij de aanstaande herziening het bepaalde in artikel 7.1.2-1 onder a juncto artikel 7.1.2-2 tot uitgangspunt neemt.

18 Dit betekent dat de gemeente bij de herziening van de canon aan het einde van het tijdvak in beginsel mag uitgaan van de werkelijke grondwaarde.

19 Uit de tekst van artikel 7.1.1-1, 7.1.2-1 en 1.1-1 sub c van de AB 1974 en het bepaalde in artikel 2.1-1 volgt dat de canon wordt berekend naar een percentage van de werkelijke grondwaarde. Op grond van de rechtspraak sluit dit gegeven niet uit dat er een vorm van depreciatie moet plaatsvinden. Tegelijkertijd moet worden bedacht

dat uit de toelichting bij de totstandkoming van de AB 1983 kan worden opgemaakt dat het kennelijk de bedoeling van de gemeente is om 'de erfpacht' weg te denken bij het bepalen van de grondwaarde. Deze gedachte heeft ook expliciet een plek gekregen in de AB 1983, maar deze bedoeling staat niet vermeld in de AB 1974. Om deze reden vind ik discutabel of de gemeente bij toepassing van de AB 1974 het recht van erfpacht mag 'wegdenken'.

20 Dit betekent dat de definitie van het begrip werkelijke grondwaarde in de AB 1974 niet uitsluit dat depreciatie van de grondwaarde nodig is om tot een redelijke marktconforme canon te komen. Maar ook indien tot uitgangpunt moet worden genomen dat met het begrip werkelijk grondwaarde wordt bedoeld de grondwaarde 'vrij van erfpacht' kan het zo zijn dat het wegdenken van de erfpacht bij het bepalen van de grondwaarde bij het einde van het tijdvak naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Bij de vraag of dit zo is kunnen ook omstandigheden worden meegewogen die zich na de vaststelling van de AB 1974 hebben voorgedaan (vgl. recent ECLI:NL:HR:2021:1923). Denk in dit verband bijv. aan nieuwe inzichten van vastgoeddeskundigen en rechtspraak over de vraag of depreciatie nodig is of niet.

21 Of een vorm van depreciatie nodig is, zal uiteindelijk moeten worden bepaald door een vastgoeddeskundige. Steenhuis stelt in dit verband - samengevat – dat indien bij uitgifte niet is gedeprecieerd bij herziening ook niet moet worden gedeprecieerd.

22 Deze 'basisgedachte' lees ik ook terug in de toelichting bij vraag 3, maar ik vind dit standpunt niet overtuigend. Het kan namelijk best zo zijn dat in 1974 en 1983 ten onrechte niet is gedeprecieerd of dat de ontwikkelingen van de laatste decennia (in de vastgoedwereld of rechtspraak) maken dat anno 2024 moet worden vastgesteld dat depreciatie wel nodig is.

23 Het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden heeft in zijn arrest van 30 mei 2023 (ECLI:NL:GHARL:2023:4515) geoordeeld over de vraag of depreciatie een vereiste is om tot een redelijke, periodieke, canon te komen. Het hof beantwoordt deze vraag ontkennend. Het hof verwijst naar deskundigen die eventueel een depreciatie kunnen toepassen mochten zij dat nodig vinden. Ik ben het met het hof eens dat depreciatie geen formeel vereiste is om tot een redelijke canon te komen. Er zijn immers meer knoppen waaraan gedraaid kan worden om tot een redelijke marktconforme canon te komen (bijv. het canonpercentage).

24 Indien deskundigen evenwel in een voorliggend geval van mening zijn dat depreciatie nodig is om tot een redelijke, marktconforme canon te komen, dan zal depreciatie in zoverre (dus) wel een vereiste zijn.

25 Ik vraag mij bij dit alles af of deskundigen bij het bepalen van de hoogte van de canon rekening zullen houden met een eventuele doelstelling van de gemeente om de

financiële revenuen ten goede te laten komen aan de maatschappij. Die vraag lijkt mij minder relevant voor het antwoord op de vraag of sprake is van een marktconforme, redelijke canon. Hetzelfde geldt mijns inziens ten aanzien van de vraag of de gemeente een bepaald rendement moet halen. De erfpachter zal er evengoed belang bij hebben om de canon zo laag mogelijk vast gesteld te krijgen. Ook daar zullen deskundigen geen rekening mee houden. Het gaat erom dat een redelijke, marktconforme tegenprestatie voor het gebruik van de grond wordt vastgesteld.

26 In literatuur en rechtspraak komt het vraagstuk van depreciatie regelmatig aan de orde.

27 Zo ben ik betrokken geweest bij een procedure bij het gerechtshof 's-Hertogenbosch, waarin de door het hof benoemde deskundigen in hun rapport en onder verwijzing naar literatuur ten aanzien van depreciatie het volgende overwegen:

> 38. De volgende vraag die partijen verdeeld houdt is of bij de bepaling van de erfpachtcanon moet worden uitgegaan van de hiervoor berekende marktwaarde van de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak (€ 244.100,00) of dat daarop een depreciatie, ofwel vermindering van de waarde van die zaak, moet worden toegepast. In dit verband wijzen deskundigen allereerst op hetgeen de Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) en het Royal Institute of Chartered Surveyors (RICS) hierover onder meer hebben gepubliceerd.
>
> 39. In de uitgave van de NVM "Tien kennisfeiten over het taxeren bij erfpacht" [4] is onder meer het navolgende opgenomen:
>
> *"Erfpacht is afgeleid van vol eigendom. Erfpacht omvat minder dan vol eigendom. Het is daarom ook minder waard dan vol eigendom. Door depreciatie (vermindering) wordt invulling gegeven aan die mindere waarde ten opzichte van vol eigendom. Gronden voor depreciatie zijn de algemene incourantheid van erfpacht ten opzichte van eigendom, de duur, indien deze niet eeuwigdurend is (zoals bij eigendom), verdere bestemmingsbeperkingen, dan de beperking uit de wet, bevoegdheidsbeperkingen, gebruiksbeperkingen, toestemmingsvereisten (waaronder vervreemdingsbeperkingen), ge- en verbodsbepalingen, gedoogverplichtingen, voorwaarden om te doen of te laten en zaken, die een eigenaar voor zichzelf houdt (bijvoorbeeld het jachtrecht).*

Depreciatiepercentages worden vastgesteld door de grondeigenaar of moeten door de taxateur worden geschat. De bandbreedte van het percentage ligt tussen de 25 en 45%. Naar de mate en zwaarte van beperkingen moet het percentage door de taxateur worden geschat binnen die bandbreedte. Is het percentage een gegeven, dan moet worden nagegaan of de depreciatie wel volstaat ten opzichte van alle feitelijke beperkingen. Als voorbeeld: bij eeuwigdurende erfpacht en weinig insnoerende bepalingen kan circa. 25% volstaan. Bij tijdelijke erfpacht en veel inperkende bepalingen volstaat circa 45%. Dat bebouwde grond een lagere waarde heeft dan onbebouwde bouwgrond wordt doorgaans niet onder depreciatie geschaard. Een aftrek is niet nodig, indien een waarde wordt toegerekend aan de bebouwde, in erfpacht uitgegeven (onder)grond. Een extra aftrek is wel nodig, wanneer wordt uitgegaan de volle, vrije grondwaarde of van onbebouwde bouwgrond."

40. Het Royal Institute of Chartered Surveyors schreef onder meer[5]:

"Depreciatie is het waardeverschil tussen de erfpachtzaak en een marktreferentie (vaak vol eigendom) als gevolg van de beperkingen die de erfpacht geeft op het genot van de erfpachtzaak.
Depreciatie van de grondwaarde indien de voorwaarden van de erfpachtovereenkomst daar aanleiding toe geven. Er wordt onderscheid gemaakt in:

a. Depreciatie vanwege privaatrechtelijke beperkingen in de erfpachtovereenkomst die verder gaan dan publiekrechtelijke bepalingen ten aanzien van planologie, milieubeheer en waterbeheer. Het betreft directe bouw- of gebruiksbeperkingen die vaak eenduidig taxeerbaar zijn (b.v. kleiner bouwvolume, uitsluiting teelt van bepaalde gewassen, milieuzonering, waterbergingsfunctie).
b. Depreciatie vanwege beperkingen in de erfpachtvoorwaarden die de erfpachter in zijn beschikkingsmacht beperken. Het gaat om indirecte gebruiksbeperkingen zoals bijvoorbeeld voorwaarden aan het vestigen van een hypotheek op het erfpachtrecht, beperkingen aan de overdracht van het erfpachtrecht aan derden of opzeggingsmogelijkheden voor de eigenaar.
c. De duur van de erfpachtovereenkomst (inclusief eventuele contractueel vastgelegde verlenging of heruitgifte). Bij erfpacht voor onbepaalde tijd is de depreciatie kleiner dan bij erfpacht voor bepaalde tijd. Naarmate de duur van het erfpachtrecht korter is, past een sterkere depreciatie.
d. Verder speelt dat de bloot eigenaar en erfpachter via het erfpachtcontract aan elkaar zijn gebonden en de erfpachter is gebonden aan het gebruik van de grond. Aan een aantal essentiële onderdelen van de definitie van marktwaarde is niet voldaan. Als er sprake is van een opstalvergoeding bestaat er gebondenheid in de begroting daarvan. Dit depreciatie-element wordt verzacht als is voorzien in drie-deskundigenregeling."

[4] "Tien kennisfeiten over het taxeren bij erfpacht", NVM 2018.
[5] "Taxeren bij erfpacht, briefing paper", RICS 2018.

41. Vorenstaande publicaties geven naar het oordeel van deskundigen een indruk van de geldende "best practices" in de taxatieleer en -praktijk met betrekking tot het depreciatie-vraagstuk. Voor een meer uitgebreid overzicht van achtergronden en toepassingen van depreciatie bij erfpacht verwijzen deskundigen naar "De waarde van erfpacht" van De Koe, met name paragraaf 5.5. Hij concludeert dat de grondwaarde, zoals die veelal door vergelijking met referenties in vol eigendom wordt bepaald, zal moeten worden gecorrigeerd voor de bezwarende bepalingen die erfpacht ten opzichte van een vol eigendom kent.[6]

42. In de praktijk wordt er in veel gevallen van uitgegaan dat een in erfpacht uitgegeven onroerende zaak minder waard is dan een onroerende zaak in volle eigendom als gevolg van de beperkingen die de erfpacht geeft. Om die reden passen veel partijen een vorm van depreciatie toe bij de vaststelling van de erfpachtcanon. Daarbij kan allereerst worden gewezen op belangrijke erfpachtgemeenten als Den Haag en Amsterdam maar ook bijvoorbeeld het Hoogheemraadschap Hollands Noorderkwartier en vele andere Waterschappen en Hoogheemraadschappen. Ook Staatsbosbeheer hanteert in de Algemene voorwaarden erfpacht en opstallen Staatsbosbeheer 2015 een depreciatiefactor voor (recreatie)woningen. Anders dan de Staat stelt is de toepassing van depreciatie niet op zodanige wijze beperkt tot het stedelijk gebied dat dit in het onderhavig geval niet aan de orde zou zijn.

---

[6] M. de Koe, *"De waarde van erfpacht" (Recht en Praktijk nr. VG12)*, Deventer, Wolters Kluwer 2020.

43. Ook bij een recreatie-object als het onderhavige met de daarbij behorende opstallen en werken is er naar het oordeel van deskundigen wel degelijk aanleiding een depreciatiefactor toe te passen. Alleen bij agrarische erfpacht is, voor zover deskundigen bekend, niet of nauwelijks sprake van depreciatie.

44. Deskundigen trekken uit het vorenstaande de conclusie dat in de markt in veel gevallen bij de bepaling of herziening van de erfpachtcanon rekening wordt gehouden met het toepassen van een depreciatie van de waarde van de grond in vol eigendom in verband met de beperkingen die de erfpacht met betrekking tot die onroerende zaak heeft. Zij achten dat juist en begrijpelijk en adviseren dat ook in het onderhavige geval te doen.

45. De volgende vraag is hoe de depreciatiefactor moet worden bepaald en welke omstandigheden daarbij een rol kunnen spelen. Voor een overzicht van toegepaste percentages en beoordeling van diverse mogelijk relevante omstandigheden die tot depreciatie leiden, verwijzen deskundigen wederom naar het eerdergenoemde boek van De Koe alsmede naar de hiervoor reeds genoemde publicaties van NVM en RICS.

46. In het onderhavige geval benoemen deskundigen de navolgende factoren die naar hun oordeel relevant zijn voor de toepassing van een depreciatiefactor:
- de beperking van de duur van het recht tot 30 jaar (blz. 3 erfpachtakte);
- de beperking in het gebruik van de grond tot "het hebben, behouden en exploiteren van een afmeergelegenheid voor jachten e.d. met inbegrip van de daartoe nodige casu quo dienende werken" (artikel 3 erfpachtakte);
- de toestemmingsvereisten van de Staat in artikel 5 van de AV 1993 voor opstallen en beplantingen, het aanbrengen van reclame;
- de gedoogplichten van de erfpachter in artikel 5 van de AV 1993;
- de toestemmingsvereisten van de Staat in artikel 6 van de AV 1993 voor vervreemding, inbreng, het vestigen van zakelijke rechten of ingebruikgeving aan derden;
- de verplichting in artikel 11 van de AV 1993 tot wegneming van opstallen en werken bij einde erfpacht en het ontbreken van een recht van erfpachter op vergoeding van de waarde van de opstallen en werken bij einde erfpacht;

47. Met betrekking tot de hoogte van de depreciatiefactor in verband met de hiervoor genoemde beperkingen die de erfpacht in het onderhavige geval geeft, overwegen deskundigen dat sprake is van een in de praktijk toegepaste bandbreedte. Zowel NVM als RICS noemen een bandbreedte tussen 25% en 45%. Direct met de onderhavige situatie vergelijkbare gevallen van toepassing van een depreciatiefactor zijn deskundigen niet bekend. In de briefing paper van RICS wordt aangegeven dat ook sprake kan zijn van intuïtieve bepaling van de depreciatiefactor.

48. In een uitspraak van 20 september 2011 heeft het gerechtshof te Amsterdam[7] de toepassing van een depreciatiefactor van 40% als gevolg van de omstandigheid dat sprake is van erfpacht en "partijen tot elkaar veroordeeld zijn" als begrijpelijk en consistent beoordeeld. In Amsterdam wordt door deskundigen voor bedrijfsmatig vastgoed met regelmaat uitgegaan van een depreciatie van 25%. Staatsbosbeheer past voor recreatiewoningen een depreciatie toe van 25%.

49. Een en ander overziend en tegen elkaar afwegend stellen deskundigen de in het onderhavige geval toe te passen depreciatiefactor op 25%.

28 Ook wijs ik op een artikel van dr. P. Nelisse in TBR, 2016/2, vanaf pagina 143, waarin Nelisse stelt dat depreciatie een gegeven is waarmee rekening moet worden gehouden in de waardering van eeuwigdurende erfpacht. Nelisse merkt op:

3.3 Depreciatie

De grondwaardecommissie gaat onterecht voorbij aan depreciatie van de grondcomponent in de waardering van de eeuwigdurende erfpachten. Depreciatie is in de praktijk een verzamelnaam voor de verschillende aspecten die bebouwde erfpachtgrond minder aantrekkelijk maken dan de volle eigendom van onbebouwde grond. Dit leidt tot een lagere waardering. Deskundigen verschillen wellicht van mening over de verschillende aspecten die in de depreciatie meegenomen mogen worden en wat hun invloed op de waarde is, maar zijn verschillen niet van opvatting over het feit dat depreciatie wel degelijk een gegeven is om rekening mee te houden in de waardering. Deze opvatting van deskundigen uit de praktijk komt inmiddels terug in de rechtspraak. Het is dan ook opmerkelijk dat de grondwaardecommissie aan het aspect van depreciatie voorbij gaat. Wij zullen hierna de depreciatie vanuit de verschillende invalshoeken bespreken.

29 Uit het hiervoor genoemde deskundigenrapport en artikel van dr. P. Nelisse lijkt derhalve te volgen dat depreciatie een gegeven is waarmee rekening moet worden

gehouden. Dit blijkt ook uit de rechtspraak. Ik wijs in dit verband op de volgende uitspraken:

> Rechtbank Arnhem, 5 oktober 2005, ECLI:NL:RBARN:2005:AU5335 (Gemeente Arnhem/Paasberg):
>
> 'De erfpachters hebben in feite geen vrije keuze tussen ontruiming van het perceel bij einde van de erfpacht enerzijds en verlenging van de erfpacht of verwerving van het perceel anderzijds. Gezien de band van de erfpachters met hun woonhuizen zullen zij kiezen voor voortzetting van de bewoning. Zij zullen dus kiezen voor óf verlenging van de erfpacht óf verwerving van de grond. Dit betekent dat de Gemeente gezien deze afhankelijke positie van de erfpachters op zorgvuldige wijze en met oog voor de belangen van de erfpachters de prijs van de grond moet vaststellen. Dat brengt mee dat van de Gemeente mag worden verwacht dat zij een prijs vaststelt die in overeenstemming is met de werkelijke waarde van de grond.
>
> De werkelijke waarde van de grond laat zich niet goed vaststellen. Er is geen markt, waarop bebouwde grond zonder de zich daarop feitelijk bevindende opstallen wordt verhandeld. Zij moet daarom op indirecte manier worden vastgesteld. Het deskundigenbericht van [betrokkene 1] laat zien dat daarvoor twee benaderingen zijn. De eerste is dat de waarde van de grond wordt bepaald aan de hand van de waarde van - bij voorkeur nabij gelegen - onbebouwde kavels. De Gemeente hanteert deze benadering, waarbij zij bovendien uitgaat van de "fictie onbebouwd". Ook de gemeente Rotterdam kiest voor deze benadering. Rotterdam heeft dit beleid nog niet in de praktijk gebracht, omdat er nog geen erfpachtrechten zijn afgelopen. De tweede benadering is dat de waarde van het gehele perceel, dus grond inclusief opstal, wordt getaxeerd. Vervolgens wordt een percentage van deze waarde toegerekend aan de grond, de zogenaamde grondquote. Ten slotte wordt in deze tweede benadering een reductie toegepast op basis van het ervaringsfeit dat bebouwde grond minder waard is dan onbebouwde grond. De gemeenten Den Haag en Amsterdam hanteren deze benadering. Zij hanteren een grondquote van 30-35% en een reductie wegens de bebouwde staat van 40-45%. Den Haag en Amsterdam dragen hun grond overigens niet in eigendom over, maar stellen de erfpachter in de gelegenheid de canon eeuwigdurend af te kopen.'
>
> Gerechtshof Amsterdam, 20 september 2011, ECLI:NL:GHAMS:2011:BT6895:
>
> '2.4 In het tussenarrest van 6 juli 2010 heeft het hof
> overwogen dat de hiervoor vermelde kritiek van de gemeente aan de deskundigen dient te worden voorgelegd. In hun aanvullende rapport van 31 januari 2011 hebben de deskundigen, samengevat weergegeven, hierover het volgende opgemerkt.
> Het percentage van 80% heeft niet te maken met het verschil in waarde van erfpachtpercelen en vol-eigendom percelen. Of tussen die percelen verschil in waarde bestaat, is door de deskundigen niet onderzocht. Het percentage van 80% heeft te

maken met de contractperiode van 50 jaar, en het daaruit voortvloeiende feit dat de gemeente als bloot eigenaar/erfverpachter na die 50 jaar opnieuw een alsdan actuele vergoeding zal ontvangen van de erfpachter, waarvan de waarde per 1995/1996 door deskundigen is gesteld op 20% van de aan de grond toe te kennen grondwaarde (derhalve de contante waarde in 1995 van de opbrengst na afloop van de contracttermijn van 50 jaar). Het percentage van 80% houdt dus verband met de duur van de erfpacht en staat geheel los van de correctie op de grondwaarde met een factor 0,6 die ziet op een ander gevolg van de omstandigheid dat sprake is van erfpacht, namelijk "dat partijen tot elkaar veroordeeld zijn". Er is dan ook geen sprake van het tweemaal toepassen van dezelfde correctie.'

Gerechtshof Den Haag, 23 oktober 2012, ECLI:NL:GHSGR:2012:BY0519;

Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden, 11 juni 2013, ECLI:NL:GHARL:2013:CA2457;

Gerechtshof Amsterdam, 30 januari 2018, ECLI:NL:GHAMS:2018:298:

'(i) Het bindend advies is uitgebracht op 18 november 2013 (hierna: het bindend advies). Als partijen worden vermeld: de Gemeente als bloot-eigenaar en OMB als erfpachter. Op bladzijde 6 wordt vermeld dat de bindend adviseurs unaniem van mening zijn dat de marktconforme jaarcanon per 1 januari 2010 moet worden bepaald op € 55.000,--. Daarbij is uitgegaan van een grondwaarde van, in totaal, € 1.800.000,=, een depreciatie van de grondwaarde van 20% en een canonpercentage van 3,75%. Bij de bepaling van het depreciatiepercentage van 20 is rekening gehouden met de volgende bezwarende beperkingen voor de koper'

'3.14. Het vierde bezwaar van de VvE c.s. tegen het bindend advies betreft de door de bindend adviseurs in aanmerking genomen depreciatie van de waarde van de grond met 20 procent, gezien de omstandigheid dat de grond niet in volle eigendom maar in erfpacht is verkregen. Het hof merkt op dat de bindend adviseurs dit percentage in hun advies hebben toegelicht zoals bij de vermelding van de feiten onder 2.14 is weergegeven. De deskundigen hebben voorts in hun overwegingen betrokken dat de depreciatie niet rekenkundig is te onderbouwen, maar slechts door middel van een percentage aftrek op de waarde van de erfpachtzaak is te schatten, waarbij de lange restduur van de erfpacht moet worden betrokken. Het bezwaar van de VvE c.s. tegen de vaststelling van het depreciatiepercentage op 20 moet worden beoordeeld tegen de achtergrond dat de beslissing van de bindend adviseurs slechts terughoudend kan worden getoetst en alleen dan in strijd moet worden geacht met artikel 7:904 BW als de bindend adviseurs in redelijkheid niet tot hun beslissing hebben kunnen komen. Hetgeen de VvE c.s. hebben aangevoerd leidt niet tot de conclusie dat dat kan worden gezegd. De bindend adviseurs waren niet gehouden te motiveren waarom zij niet een percentage van 30 hebben aangehouden, zoals in Amsterdam doorgaans, naar de VvE c.s. stellen, gehanteerd wordt. Het gaat hier om een waardering die is

voorbehouden aan de bindend adviseurs als deskundigen. Van belang hierbij is dat in reactie op het concept bindend advies geen bezwaar is aangevoerd tegen het gehanteerde depreciatiepercentage. De bindend adviseurs waren niet gehouden te motiveren waarom zij geen aanleiding hebben gezien een afslag toe te passen voor de toekomstwaarde van de grond na 50 jaar. Voorts mist feitelijke grondslag de klacht van de VvE c.s. dat bindend adviseurs geen rekening hebben gehouden met de omstandigheid dat het erfpachtrecht na 50 jaar eindigt zonder dat een opstalvergoeding verschuldigd is. De bindend adviseurs hebben hiermee expliciet rekening gehouden. Dat zij daaraan geen depreciatie van 40 procent hebben verbonden, maakt niet dat gebondenheid van de VvE aan hun beslissing naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar is. Hiermee is tevens de klacht van de VvE besproken dat onjuist is dat de bindend adviseurs, zoals zij zelf wel overwegen, rekening hebben gehouden met de 'fair balance' door een marktconforme canon vast te stellen.
Het bezwaar van de VvE c.s. dat de bindend adviseurs bij de vaststelling van het depreciatiepercentage ten onrechte geen (kenbare) rekening hebben gehouden met het bepaalde in artikel 9 van de Akte, moet worden gepasseerd. De VvE c.s. hebben ook dit bezwaar niet naar voren gebracht naar aanleiding van het concept advies. Voor de bindend adviseurs bestond daarom geen aanleiding hierover een expliciet gemotiveerd standpunt in te nemen. Bij gebreke van door de VvE c.s. voldoende concreet aangevoerde aanwijzingen voor het tegendeel, moet dan worden aangenomen dat de bindend adviseurs, die tevens kennis hebben genomen van de erfpachtakte, die bepaling in hun beoordeling hebben betrokken.

Gerechtshof Den Haag, 14 juni 2022, ECLI:NL:GHGHA:2022:983;

Gerechtshof Amsterdam, 18 juli 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:1742:

'2.8 De deskundige [naam 2] heeft tijdens de mondelinge behandeling zijn standpunt dat in deze zaak niet hoeft te worden gedeprecieerd, verklaard door erop te wijzen dat in andere zaken waarover deskundigencommissies hebben geoordeeld de omstandigheden anders waren en dat in de loop van de tijd de benadering is veranderd. In welk opzicht die omstandigheden anders waren en welk effect dat heeft gehad, is het hof echter niet duidelijk geworden. Verder is het hof niet gebleken dat tegenwoordig anders wordt gedacht over de noodzaak van depreciatie dan in het verleden. Dat de prijs van grond in volle eigendom moet worden gedeprecieerd om als basis te kunnen dienen voor de canonberekening, is in het verleden in de jurisprudentie en de literatuur vrij algemeen aanvaard. De commissie [X] , waarvan de deskundige [naam 2] deel uitmaakte, heeft in haar rapport "Groene Erfpacht in Balans" uit 2009, waarin tevens in het bijzonder naar de situatie op de Wadden is gekeken, bijvoorbeeld gerekend met een depreciatie van 40%. Percentages in die orde van grootte zijn gehanteerd in verscheidene door [appellante] in haar memorie na deskundigenbericht genoemde uitspraken en deskundigenberichten. De door de deskundigen gegeven toelichting verklaart niet dat desondanks in dit geval moet worden afgezien van depreciatie.

2.9
Het hof acht het niet aanvaardbaar om in deze zaak, die al zeer lang loopt, nogmaals deskundigenonderzoek te laten plaatsvinden naar een juist depreciatiepercentage. Hierbij speelt een rol dat de te berekenen canon in beginsel slechts voor vijf jaar geldt, waarna de canon wederom kan worden aangepast, zodat het financiële belang beperkt is, zeker in verhouding tot de kosten van deskundige voorlichting. Het hof zal daarom zelf een depreciatiepercentage vaststellen. Het hof zal dat percentage vaststellen op 40%, in aansluiting bij de door [appellante] genoemde rapporten en uitspraken. Dat dat percentage in deze zaak te hoog zou zijn is het hof niet gebleken. Hierbij heeft het hof betrokken dat het onderhavige erfpachtrecht een betrekkelijk korte looptijd heeft (dertig jaar) en dat de canon iedere vijf jaar opnieuw kan worden berekend, wat tot onzekerheid kan leiden.

En recent:
Rechtbank Amsterdam, 14 november 2023, ECLI:NL:RBAMS:7752:

13. Deze berekening van [eiser] is door de Gemeente gemotiveerd betwist onder verwijzing naar artikel 11 lid 2 jo. lid 1 AB2000. Op grond daarvan moet volgens de Gemeente worden uitgegaan van de berekening door de deskundigen in het rapport van 13 september 2013 op basis van de grondwaarde en de canonpercentages in het vierde kwartaal van 2010 en het destijds geldende beleid. Bij het bepalen van een grondwaarde wordt aansluiting gezocht bij een WOZ-waarde en daarbij wordt een depreciatiefactor van 10% gehanteerd. [eiser] beroept zich ten onrechte op een voor hem gunstige WOZ-waarde met daarbij, in afwijking van het beleid, een depreciatiefactor van 40%. Op grond van artikel 11 lid 1 AB2000 moet worden uitgegaan van 15 oktober 2010 als peildatum voor de herziening van de canon. Voor het jaar 2010 is geen WOZ-waarde beschikbaar en evenmin is voor dat jaar door de Gemeente een BSQ vastgesteld, aldus de Gemeente.

14. De kantonrechter overweegt als volgt. Door [eiser] wordt een rekenwijze toegepast die pas in 2017 is vastgesteld door de Gemeente. Hij gebruikt deze methode voor de berekening van de canon einde tijdvak per 16 januari 2014, met peildatum 15 oktober 2010. Dit leidt tot een aantal problemen omdat het beleid niet is bedoeld om met terugwerkende kracht te worden toegepast. In het beleid staat de zogenoemde WOZ-BSQ-methode opgenomen aan de hand waarvan de gemeente grondwaarden kan bepalen die door de Gemeente worden gehanteerd bij erfpacht. Hierbij wordt een WOZ-waardevaststelling en een depreciatiefactor van 10% gehanteerd. [eiser] hanteert een WOZ-waarde met waarde peildatum van 1 januari 2011. Deze WOZ-waarde is echter niet door de Gemeente vastgesteld. Ook wordt door hem een BSQ-waarde gehanteerd die niet is vastgesteld door de Gemeente.

15. Verder hanteert [eiser] een, voor hem gunstige, grondwaarde depreciatie van 40%. Waarom dit percentage in dit geval en bij de door hem gehanteerde rekenmethode moet worden gehanteerd is door [eiser] niet, althans onvoldoende gemotiveerd onderbouwd, uiteengezet. Dit percentage is volgens [eiser] nodig om tot een redelijke uitkomst te komen. Uit de door [eiser] overgelegde informatie (de door de Gemeente gegeven omschrijving van de methode voor het bepalen van de erfpachtgrondwaarde) volgt echter niet dat dit percentage daartoe moet worden gehanteerd. Volgens [eiser] is 41,5% de altijd door de Gemeente gehanteerde depreciatie factor maar dit wordt door de Gemeente uitdrukkelijk betwist. Een onderbouwing van voornoemde stelling is door [eiser] uitsluitend gegeven door te verwijzen naar de jurisprudentie (waaronder gerechtshof Amsterdam van 1 juli 2023 ECLI:NL:GHAMS:2023:1742 ro. 2.9) en naar een processtuk van de Gemeente in een andere procedure welke heeft geleid tot het vonnis van de rechtbank Amsterdam van 13 januari 2021 (ECLI:NL:RBAMS:2021:63). De kantonrechter kan uit deze arresten niet een lijn ontlenen waaruit volgt dat een depreciatiefactor van 40% zo gebruikelijk is dat dit, ook bij het gebruik van de WOZ/BSQ-methode, geen nadere onderbouwing behoeft. Integendeel, het gerechtshof overweegt in voornoemd arrest dat een deskundigenonderzoek naar het juiste depreciatiepercentage de aangewezen methode is en ziet hier alleen van af gelet op de al zeer lange looptijd van de procedure en de beperkte duur van het canontijdvak (vijf jaar). Door de Gemeente wordt uitdrukkelijk betwist dat een dergelijk depreciatiemethode dient te worden gehanteerd omdat al een depreciatie-percentage in de WOZ/BSQ-methode is verdisconteerd. Alleen in het geval een erfpachter vrijwillig overstapt op een erfpacht met een tijdvak met oneindige uitloop en er dus geen canonherziening einde tijdvak meer bestaat wordt nog een dergelijke depreciatiefactor of korting gehanteerd, bij wijze van aansporing om een dergelijke overstap te maken, aldus de Gemeente.’

30 Ook in grondbeleid van gemeenten komt terug dat er wordt gedeprecieerd.

Bijv. het grondbeleid van de gemeente Amsterdam, Gemeenteblad 2023, nr. 564551, p. 6 en 7:

Depreciatie van de grondwaarde

Bij bestaande (reeds uitgegeven) erfpachtrechten is sprake van beperkingen en een contractrelatie. De grondwaarde wordt daarom gedeprecieerd om de erfpachtgrondwaarde te bepalen. Verschil eigen grond en erfpachtgrond Tussen eigendom en erfpacht is sprake van een waardeverschil omdat erfpacht over het algemeen beperkingen kent waarvan bij eigendom geen sprake is. De mate waarin aan een erfpachtrecht beperkingen en verplichtingen verbonden zijn (die bij eigendom niet gelden) bepaalt het waardeverschil. Het gaat dan vooral om privaatrechtelijke beperkingen ten aanzien van de bestemming, het gebruik en de vloeroppervlakte. Bij wijziging hiervan kan de canon worden herzien en het feit dat de canon in die situaties kan worden herzien, heeft invloed op de waarde van het erfpachtrecht.

Met het waardeverschil tussen eigendom en erfpacht wordt rekening gehouden bij de bepaling van de grondwaarde. Dit kan door een afslag te hanteren op de op basis van eigendom berekende grondwaarde. De afslag corrigeert de grondwaarde dan naar beneden. Als de referenties die zijn gebruikt voor de marktwaardebepaling al erfpacht (met gelijke beperkingen als het erfpachtrecht waarvoor de grond- waarde wordt bepaald) betroffen, is een afslag wegens erfpacht niet meer nodig. De grondwaarde waarin de beperkingen zijn verwerkt, is de erfpachtgrondwaarde.

Depreciatie
Er is sprake van een contractrelatie met de erfpachter bij wijzigingen van een bestaand erfpachtrecht, waardoor de erfpachter geen reëel alternatief heeft anders dan voortzetting van het contract. Deze bestaande contractsituatie, coulance overwegingen en het bevorderen van het draagvlak van het erfpacht- stelsel, zijn redenen om een depreciatie van 10% te hanteren. Met deze 10% depreciatie wordt, naast de compensatie voor het bestaande erfpachtrecht, ook het verschil in waarde tussen vol eigendom en erfpacht overbrugd2. In paragraaf 2.5 staat toegelicht op welke wijze depreciatie wordt toegepast.'

En bijv. het grondbeleid van de gemeente Vlaardingen, Gemeenteblad 2023, nr. 566568, p. 3 en 9:

Tijdvakken
Om de marktconformiteit van de onder het nieuwe beleid te vestigen erfpachten te vergroten worden per 1 april 2023 bij een nieuwe uitgifte / heruitgifte binnen de eeuwigdurende looptijd tijdvakken van 50 jaar ingevoerd. Na afloop van een tijdvak wordt de grondwaarde opnieuw bepaald. Na afloop van een tijdvak wordt de grondwaarde opnieuw getaxeerd door een onafhankelijke taxateur. Daarop wordt standaard de maximale depreciatie toegepast. Met de dan geldende canonrente wordt de aanvangscanon voor het nieuwe tijdvak bepaald, die vervolgens weer jaarlijks wordt geïndexeerd.

Verzoeken om heruitgifte / verkoop bloot-eigendom
Het maximum van de depreciatie bij heruitgifte / verkoop bloot-eigendom gedurende de looptijd van een erfpacht en bij verkoop of uitgifte in eeuwigdurende erfpacht na het expireren van een tijdelijke erfpacht wordt met ingang van 1 april 2023 verlaagd tot 30%.

Vlaardingen dient bij uitgifte in erfpacht aan een ondernemer en bij een her uitgifte / verkoop bloot-eigendom uit te gaan van reële marktwaarden voor de grond en daarop gebaseerde canon en koopsom voor de bloot-eigendom. De grondwaarden worden getaxeerd door een onafhankelijke taxateur en zijn dus als marktconform aan te merken.

Het toepassen van een redelijke depreciatiefactor bij heruitgifte / verkoop bloot-eigendom is in de vastgoedmarkt en jurisprudentie een geaccepteerd gegeven. Dat doet dan ook geen afbreuk aan de marktconformiteit van de grondwaarde. Uit oogpunt van gelijke behandeling wordt deze handelwijze ook toegepast bij erfpachters die geen ondernemer zijn.

Zie in het kader van erfpacht op de Waddeneilanden en depreciatie voorts TK 29 659, nr. 138.

31 Gelet op de hiervoor genoemde rechtspraak, literatuur en gemeentelijk beleid vind ik het standpunt van de gemeente om geen depreciatie toe te passen op de grondwaarde (zowel bij het vaststellen van de canon als bij afkoop) juridisch kwetsbaar. Feit is en blijft dat (ook) bij het einde van het tijdvak sprake is van contractuele gebondenheid tussen de gemeente en de erfpachter. Een vastgoeddeskundige kan het beste vaststellen of en zo ja wat het depreciatie percentage zou moeten zijn in dit geval. Ondanks dat wel sprake is van gebondenheid tussen de gemeente en de erfpachter kan ik mij wel voorstellen dat een relatief laag percentage op zijn plaats is. Er zal straks immers sprake zijn van eeuwigdurende erfpacht met mogelijk relatief weinig beperkende bepalingen in de erfpachtvoorwaarden.

Vraag 4. Minimale grondwaarde

Antwoord op vraag 4.a

32 De gemeente stelt naar mijn mening terecht voorop dat het gebruik van grond niet gratis is.

33 De gemeente heeft (ook) een algemeen belang te behartigen en mag een marktconforme vergoeding vragen voor het gebruik van haar eigendom.

34 Tegelijkertijd zal de gemeente goed moeten kunnen motiveren waarom zij uitgaat van minimale grondprijzen.

35 Met name indien de verschillen tussen de minimale grondprijzen en de getaxeerde marktconforme waarde (bij ‘niet-wonen’) en de WOZ-waarde in combinatie met de grondquote (bij ‘wonen’) relatief klein zijn, is naar mijn mening niet goed uit te leggen waarom toch – in het nadeel van de erfpachter – van een (hogere) minimale grondprijs wordt uitgegaan. De AB 1974 gaan zelf ook uit van de werkelijke grondwaarde (artikel 1.1-1 onder c) (en niet van minimale grondprijzen) .

36 De minimale grondprijzen zijn bovendien gebaseerd op bouwrijpe grond bij uitgifte, niet belast met erfpacht en zonder bebouwing, terwijl feitelijk sprake is van in erfpacht

uitgegeven grond in bebouwde staat (vgl. ook het antwoord op vraag 3 in het kader van de vraag of een vorm van depreciatie nodig is).

> NB. Of de minimale grondwaarde(n) zoals genoemd in de Grondprijzen brief op zichzelf redelijk/marktconform zijn valt buiten mijn juridische expertise. Dit vraagt specifieke kennis op het gebied van het waarderen van vastgoed.

37 Het hanteren van een minimale grondwaarde is naar mijn mening dus niet (in alle gevallen) redelijk c.q. juridisch houdbaar. Een specifieke motivering/rechtvaardiging ontbreekt om in het nadeel van de erfpachter uit te gaan van minimale grondwaarden.

38 In extreme gevallen, waarbij de verschillen heel groot zijn tussen de minimale grondprijzen en de getaxeerde marktconforme waarde (bij 'niet-wonen') en de WOZ-waarde in combinatie met de grondquote (bij 'wonen'), is denkbaar dat wel wordt uitgegaan van een minimale grondwaarde, maar die gevallen zouden nader kunnen worden geclausuleerd in het beleid. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan situaties waarin de getaxeerde waarde negatief is; een minimale (positieve) grondprijs is in dat scenario eerder verdedigbaar (en sluit aan bij het uitgangspunt dat het gebruik van grond niet gratis kan zijn).

39 Ten aanzien van de Wet Markt en Overheid in relatie tot minimumprijzen merk ik in algemene zin op dat het in erfpacht uitgeven van grond, net als de verhuur van grond, in beginsel kwalificeert als een economische activiteit waarop de Wet Markt en Overheid van toepassing is. Dit betekent dat de gemeente in uitgangspunt – en ongeacht de hoogte van de minimale grondprijzen - de integrale kostprijs in rekening moet brengen. Ik adviseer de gemeente daarom om inzichtelijk te maken welke kosten dat voor de gemeente precies zijn (administratieve kosten, vermogenskosten, afschrijvingskosten, etc.), zodat desgevraagd onderbouwd kan worden dat de erfpachtcanon die kosten (minimaal) dekt. De gemeente hoeft niet aan de gedragsregels van de Wet Markt en Overheid (waaronder de integrale kostprijs-doorberekening) te voldoen als zij een algemeen belang-besluit neemt. De gemeenteraad kan een algemeen belang besluit nemen. De raad zal dan wel goed moeten motiveren en onderbouwen waarom het in het algemeen belang noodzakelijk is om niet de integrale kostprijs in rekening te brengen, waarbij ook de belangen van concurrenten meegewogen moeten worden. Dat besluit staat open voor bezwaar en beroep. Als de gemeente dit traject verder onderzocht wil hebben, kunnen wij daarover desgewenst nader adviseren.

40 Staatssteun speelt alleen in het geval de steunontvanger kwalificeert als een onderneming (dus in beginsel niet bij particulieren ('wonen'), enkele uitzonderingen daargelaten).

41 Het hanteren van een minimumprijs die hoger ligt dan de getaxeerde waarde (‘niet-wonen’), is vanuit het perspectief van staatssteun niet problematisch, maar of de canon (die kennelijk mede gebaseerd zal zijn op een basisgrondslag, een kostenopslag en een inflatiecorrectie) in een individueel geval (bij de functie ‘niet-wonen’) ook daadwerkelijk marktconform is, vraagt beantwoording door een taxateur of financieel deskundige.

Antwoord op vraag 4.b

42 Een beroep op het gelijkheidsbeginsel kan alleen slagen als sprake is van een ongelijke behandeling van gelijke gevallen.

43 Aangezien de functies wonen en niet-wonen van elkaar verschillen, is naar mijn mening geen sprake van gelijke gevallen. Bij deze stand van zaken komt het gelijkheidsbeginsel dan ook niet in beeld.

44 Dit gegeven laat onverlet dat – en indien het zover komt - de gemeente wel gehouden is om toe te lichten dat en waarom bij de functie niet-wonen een minimale grondwaarde wordt gehanteerd en bij de functie-wonen niet.

45 De gemeente kan in dit verband wijzen op het feit dat het gebruik van grond niet gratis is en bij de functie wonen een minimale grondwaarde niet nodig is, omdat de grondwaarde bij de functie wonen wordt vastgesteld aan de hand van de WOZ-waarde en een grondquote.

Vraag 5. Ingroeiregeling

Antwoord op vraag 5.a t/m 5.c

46 Afhankelijk van de hoogte van de stijging van de canon kan een ingroeiregeling nodig zijn.

47 Uit de toelichting bij vraag 5 maak ik op dat voor de beantwoording van vraag 5 uit moet worden gegaan van een gemiddelde canonstijging van 50%.

48 In een deskundigenrapport over een canonherziening met betrekking tot een erfpachtrecht tussen een waterschap en consumenten wordt door deskundigen het volgende opgemerkt over het hanteren van een ingroeiregeling:

6.20 **Vraag 4: Welke duur van de toegroeiregeling en welke mate van stijging van de canon tijdens deze regeling, kan als gebruikelijk en evenwichtig worden aangemerkt?**

6.20.1 In een periode van 25 tot 30 jaar is sprake van een prijsstijging door uitsluitend de inflatie in de orde van 60 tot 80%, uitgaande van gemiddeld 2% per jaar. Bij woningen is van 1995 tot heden sprake van ongeveer een verdrievoudiging van de woningprijs, maar daarin schuilt een aanzienlijke kwaliteitscomponent: de gemiddelde woning van 2018 is anders dan die van 1995. Deze verdrievoudiging komt neer op een gemiddelde stijging met 4,5% per jaar. Voor Zeeland lag dit wat lager, 4% per jaar, vanaf 1995 is dit een factor 2,75. Voor de erfpacht bij woningen is dit te beschouwen als een bandbreedte voor een evenwichtige ontwikkeling: een factor 2 tot 3 over 25 tot 30 jaar.

6.20.2 Bij een erfpacht die met inflatie jaarlijks wordt verhoogd zal binnen een bandbreedte van een factor 2 tot 4 ten opzichte van de aanvangscanon in 1986 geen toegroeiregeling nodig zijn: de stijging bij herziening is dan beperkt.

6.20.3 Bij een vaste canon gedurende de looptijd zou de erfpachter ook rekening moeten houden met een mogelijke stijging met zo'n factor na afloop van het tijdelijk recht, c.q. bij verlenging daarvan. Dat wordt anders indien de stijging hoger dan een factor 4 boven de erfpacht van 25 tot 30 jaar eerder ligt.

6.20.4 Afhankelijk van de hoogte van de stijging is een toegroeiregeling gewenst, waarbij een bandbreedte van 3 tot 5 jaar naar het oordeel van deskundigen in beginsel als een redelijke termijn kan worden aangemerkt. De periode van 3 tot 5 jaar stelt bovendien de erfpachter in staat om zijn bestedingspatroon aan te passen, dan wel indien hij niet in staat is de nieuwe canon te betalen om het erfpachtrecht te vervreemden.

6.20.5 Daarbij verdient het naar het oordeel van deskundigen aanbeveling om in een hardheidsclausule te voorzien.

49 Op basis van de antwoorden van deze deskundigen zou afhankelijk van de hoogte van de aanvangscanon een ingroeiregeling nodig kunnen zijn. Zelf vind ik een stijging van 50% ten opzichte van de laatst geldende canon relatief beperkt (ook gelet op de hierna te noemen rechtspraak). De (periodiek te betalen) canon is bovendien aftrekbaar voor de inkomstenbelasting. De erfpachters zijn in dit geval ook ruimschoots op tijd – namelijk in december 2023 - geïnformeerd over de aanstaande wijzigingen en wordt naar verwachting de concrete nieuwe canon 6 tot 12 maanden voorafgaand aan de ingangsdatum aan de erfpachter bekend gemaakt.

50 Zelf ben ik dan ook geneigd om te denken dat een ingroeiregeling niet nodig is bij een gemiddelde canonstijging van 50%. Dit geldt wat mij betreft zowel voor consumenten als voor niet-consumenten en ongeacht het feit dat sprake is geweest van begrenzingen bij de tienjaarlijkse herzieningen.

51 In de rechtspraak is overigens geen algemene lijn te destilleren wanneer een ingroeiregeling wel of niet nodig is. Ook zie ik in de rechtspraak in dit verband geen onderscheid tussen een heruitgifte of een herziening bij het einde van een tijdvak.

52 Het ligt wel voor de hand om bij erfpachters waarvan de canon voor het gehele eerste tijdvak is afgekocht de mogelijkheid te bieden om gebruik te maken van een ingroeiregeling. Voor deze erfpachters zal de canonstijging veel groter zijn dan 50%.

53 De rechtspraak laat het volgende beeld zien als het gaat om toegepaste ingroeiregelingen:

> Gerechtshof Amsterdam, 28 oktober 2014, ECLI:NL:GHAMS:2014:4595; in deze zaak ging het om een stijging van de canon van € 26,44 oplopend tot € 1.978 per jaar met een ingroeiregeling van drie jaar.
>
> Gerechtshof 's-Hertogenbosch, 15 mei 2013, ECLI:NL:GHSHE:2013:CA0218; in deze zaak ging het om een ingroeiregeling van vijf jaar. De hoogte van de stijging blijkt niet uit het arrest.
>
> Gerechtshof 's-Hertogenbosch, 15 maart 2022, ECLI:NL:GHSHE:2022:837; in deze zaak ging het om een stijging van de canon van € 598,50 oplopend tot € 11.175 per jaar met een ingroeiregeling van vijf jaar.
>
> In het huurrecht (bedrijfsruimte) biedt de wet de rechter overigens de mogelijkheid om een nieuwe huurprijs geleidelijk in te laten gaan gedurende een periode van ten hoogte vijf jaren (art. 7:303 lid 4 BW), maar terughoudendheid is daarbij wel vereist (vgl. Gerechtshof Amsterdam, 24 december 2013, ECLI:NL:GHAMS:2013:4935).

54 Gelet op de hierboven genoemde uitspraak van het gerechtshof Amsterdam van 28 oktober 2024 is mijn verwachting dat een ingroeiregeling van twee jaar de rechterlijke toets zal kunnen doorstaan. Bij erfpachters waarvan de canon voor het gehele eerste tijdvak is afgekocht ligt het in de rede om uit te gaan van drie jaar in plaats van twee jaar. Bij deze groep zal de sprong van de canon veel groter zijn.

55 Met de voorgestelde ingroeiregeling(en) van de gemeente heeft de erfpachter - ook bij een grotere stijging dan 50% - voldoende tijd om zijn bestedingspatroon aan te passen of zijn erfpachtrecht te vervreemden als de erfpachter de canon niet kan betalen.

56 Denkbaar is om in het beleid te voorzien in een hardheidsclausule voor situaties waarbij als gevolg van de stijging van de canon aantoonbaar sprake is van betalingsproblemen.

Vraag 6. Grondquotetabel

Antwoord op vraag 6

57 Zoals bij de beantwoording van vraag 2 is aangegeven gaat het uiteindelijk erom dat bij het vaststellen van de nieuwe canon sprake moet zijn van een marktconforme redelijke canon.

58 Indien en voor zover het gebruik van de geactualiseerde grondquotetabel die is opgesteld ten behoeve van de Conversieregeling Erfpacht 2017 leidt tot een marktconforme redelijke canon dan is mijns inziens goed verdedigbaar dat daarvan gebruik kan worden gemaakt.

59 Of daarvan sprake is, valt buiten mijn expertise en zal door een vastgoeddeskundige/taxateur moeten worden beoordeeld.

60 Juridisch relevant is dat de gemeente zal moeten kunnen uitleggen op welke wijze de grondquote percentages zijn bepaald en geactualiseerd en waarom deze percentages leiden tot een reële grondwaarde.

61 Uit de rechtspraak blijkt ook dat de gemeente goed zal moeten kunnen motiveren waarom het gebruik van bepaalde grondquotes aanvaardbaar is.

> Vgl. Gerechtshof Amsterdam, 18 juli 2023, ECLI:NL:GHAMS:2023:1742):
>
> '2.7 (…) De bandbreedte van 36 tot 56% in de gevonden verhouding tussen de transactieprijzen en de waarde van de grondcomponenten is zodanig ruim, dat die als toetsingscriterium voor de berekende grondwaarde op het eerste oog al niet erg nauwkeurig lijkt. Dit klemt temeer nu de beide erfpachtreferenties in gewogen vierkante meters ongeveer even groot zijn, maar toch nogal uiteenlopende grondquotes hebben. Daarbij komt dan nog dat de deskundigen aanvaarden dat een grondquote onder normale omstandigheden ligt tussen 25% en 45%. Het lijkt logisch dat, zoals de deskundigen stellen, bij grotere percelen zoals de beide referentieobjecten in erfpacht de grondquote hoger is, maar dat 56% nog een acceptabele hoogte is, acht het hof door de deskundigen niet voldoende gemotiveerd. Ten slotte is het hof opgevallen dat de verkoopprijzen voor de beide referentieobjecten aan de [straatnaam] zijn gerealiseerd in 2016 respectievelijk 2012, maar dat in het onderzoek niet is gecorrigeerd voor geldontwaarding of prijsstijgingen of -dalingen van vastgoed in de jaren tussen 2010 en 2016 respectievelijk 2012. Ook die omstandigheid maakt dat moet worden getwijfeld aan de betekenis van de controle achteraf van de gevonden grondprijzen aan de hand van de transactieprijzen voor erfpachtobjecten. Ten slotte is het aannemelijk dat de looptijd en andere voorwaarden van het erfpachtrecht invloed hebben op de mate van depreciatie. Welke invloed die voorwaarden in dit concrete geval hebben gehad, zowel op de prijs van de

> referentieobjecten aan de [straatnaam] als op de grondwaarde van [straatnaam] 180, is evenwel onduidelijk gebleven.'

62 Ook zal een vastgoeddeskundige moeten beoordelen en motiveren of het nodig is om de grondwaarde exclusief btw te bepalen voordat de canon wordt berekend.

63 Voor wat betreft de Wet Markt en Overheid en staatssteun verwijs ik naar het antwoord op vraag 4.a.

Vraag 7. Conversieregeling Erfpacht 2017

Antwoord op vraag 7.a

64 Zoals ook het gerechtshof oordeelde in zijn arrest van 30 mei 2023 (ECLI:NL:GHARL:202:4515, rov. 3.43) heeft de gemeente contractsvrijheid bij het opstellen van haar erfpachtvoorwaarden en erfpachtbeleid.

65 Zoals hiervoor toegelicht zal de gemeente bij het opstellen van de financiële uitgangspunten voor het vaststellen van de canon tegen het einde van het tijdvak de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht moeten nemen. De uitkomst van de nieuwe financiële uitgangspunten zal moeten zijn dat sprake is van een redelijke, marktconforme canon.

66 Het gaat bij de Conversieregeling Erfpacht 2017 enerzijds en het vaststellen van de canon tegen het einde van het tijdvak anderzijds om twee verschillende situaties/gevallen. De Conversieregeling Erfpacht 2017 heeft betrekking op het beleid en de voorwaarden waaronder een erfpachter (functie wonen) kan converteren naar de AV 1989.

67 Nu (reeds) sprake is van twee verschillende situaties is de gemeente bij het vaststellen van de canon tegen het einde van het tijdvak naar mijn mening niet verplicht om daarmee rekening te houden. Het canonpercentage ligt in de Conversieregeling Erfpacht 2017 bovendien beduidend hoger dan het canonpercentage dat vermoedelijk zal gaan gelden bij het vaststellen van de canon bij het einde van het tijdvak.

68 Verder vind ik goed verdedigbaar dat de gemeente gebruik gaat maken van de geactualiseerde grondquotetabel mits het gebruik maken van deze tabel leidt tot een marktconforme redelijke canon (zie het antwoord op vraag 6).

Antwoord op vraag 7.b

69 Uiteraard is het mogelijk dat erfpachters die hun erfpachtrecht op grond van de Conversieregeling Erfpacht 2017 al hebben geconverteerd bij de gemeente een vordering tot schadevergoeding kunnen indienen.

70 Ik verwacht echter niet dat de rechter een dergelijke vordering zal toewijzen.

71 Het gerechtshof heeft in zijn arrest van 30 mei 2023 (ECLI:NL:GHARL:202:4515, rov. 3.43) immers geoordeeld dat de Conversieregeling Erfpacht 2017 niet onredelijk is.

72 De omstandigheid dat de nieuwe financiële uitgangspunten op onderdelen wellicht gunstiger zijn dan onder de Conversieregeling Erfpacht 2017 maakt niet dat een erfpachter dan dus ook recht heeft op vergoeding van schade.

73 De erfpachter die een vordering tot schadevergoeding indient heeft er zelf voor gekozen om te converteren. De gemeente heeft de erfpachters daartoe niet gedwongen.

> Vgl. ECLI:NL:RBAMS:2021:63, rov. 4.9:.
> De rechtbank oordeelt dat de belangen van erfpachters niet onevenredig zijn geschonden door het doen van het overstapaanbod. Voorop staat dat de belangen van de Gemeente als weergegeven in het Startdocument (hiervoor onder 2.6.) legitiem zijn. Veder geldt dat het besluit van de Gemeente voor de gekozen waarderingsmethode zorgvuldig tot stand is gekomen. Nu het overstapaanbod wordt gedaan op basis van vrijwilligheid, staat het [eisers] vrij af te zien van overstap en hun huidige vermogenspositie onveranderd te laten. Dat de waarde van bestaande erfpachtrechten door de mogelijkheid tot overstap naar eeuwigdurende erfpacht zo negatief worden beïnvloed dat het evenredigheidsbeginsel is geschonden, is onvoldoende gebleken.

74 Bovendien maak ik op uit de toelichting bij vraag 7 dat de Conversieregeling Erfpacht 2017 ten aanzien van het betalen van een afkoopsom gunstiger is dan de nieuwe financiële uitgangspunten.

Vraag 8. Afkoopregeling

Antwoord op vraag 8.a

75 Ik zie geen reden om aan te nemen dat de voorgestelde nieuwe afkoopregeling met betrekking tot de functie wonen in strijd is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en/of de redelijkheid en billijkheid.

76 De voorgestelde afkoopregeling is zorgvuldig en transparant tot stand gekomen en biedt houvast en duidelijkheid voor de erfpachter. Vaak zal de grondwaarde ook harder

stijgen dan de 2%. Hierbij maak ik wel de kanttekening dat ik niet kan beoordelen of de grondwaarde daadwerkelijk marktconform is. Ik wijs in dit verband onder andere naar de door mij gemaakte kanttekeningen met betrekking tot de vraag of depreciatie noodzakelijk is (zie vraag 3) en de omstandigheid dat de gemeente goed zal moeten kunnen motiveren dat en waarom de gehanteerde grondquotes redelijk zijn (zie vraag 6).

Antwoord op vraag 8.b

77 Een beroep op het gelijkheidsbeginsel kan alleen slagen als sprake is van een ongelijke behandeling van gelijke gevallen.

78 Aangezien de functies wonen en niet-wonen van elkaar verschillen, is naar mijn mening geen sprake van gelijke gevallen. Bij deze stand van zaken komt het gelijkheidsbeginsel dan ook niet in beeld.

79 Dit gegeven laat onverlet dat de gemeente wel gehouden is om toe te lichten dat en waarom bij de functie niet-wonen een andere afkoopregeling wordt gehanteerd en waarom dat gerechtvaardigd is.

80 De gemeente kan in dit verband gebruik maken van de onderbouwing bij het vaststellen van de Conversieregeling Erfpacht 2017 en op de omstandigheid dat bij de functie niet-wonen de grondwaarde op een andere wijze wordt vastgesteld.

81 Hierbij maak ik wel de kanttekening dat het hanteren van minimale grondwaarden onder omstandigheden niet redelijk kan uitpakken (zie het antwoord op vraag 4.a).

Antwoord op vraag 8.c

82 Naar mijn mening bestaat er voor de gemeente geen verplichting om in te gaan op een verzoek van een erfpachter om in afwijking van de afkoopregeling, te converteren en af te kopen tegen een nader door taxatie te bepalen grondwaarde.

83 De erfpachter kan niet kiezen wat hem het beste uitkomt. De gemeente is gehouden om conform haar vastgestelde beleid te handelen. Mijn verwachting is dat een rechter zal oordelen dat de voorgestelde afkoopregeling niet onredelijk is.

84 Mogelijk kan op enig moment sprake zijn van een dalende vastgoedmarkt, maar de jaarlijkse stijging zal vaak ook hoger zijn dan 2%.

85 Een erfpachter is ook niet verplicht om gebruik te maken van de afkoopregeling.

Gemeente Utrecht

Reactieverslag

Overzicht van de binnengekomen reacties van erfpachters en belangenbehartigers over de herziening AB 1974 en nieuwe canonvaststelling bij einde tijdvak

Versie: 9 oktober 2024

Inhoudsopgave

Samenvatting 3
De reactieperioden 3
Reacties samengevat in reactiecategorieën 3
Aantal contactmomenten, reacties en erfpachtadressen 4
De reactiecategorieën 5
Conceptvoorstel financiële uitgangspunten 5
1. Inleiding 6
2. Verwerking van de reacties 7
3. Individuele reacties 8
3.1 Zorg over de betaalbaarheid 9
3.2 Wens voor meer financiële zekerheid en de vraag wat dit concreet financieel betekent 9
3.3 Wens voor meer voorspelbaarheid 9
3.4 Wens voor een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel 9
3.5 Wens om te kunnen blijven afkopen en/of gebruik kunnen maken van CRE2017 9
3.6 Wens om dezelfde voorwaarden te krijgen als AV 1989 of hetzelfde behandeld te worden als erfpachters met AV 1989 10
3.7 Wens om te kunnen reageren op het conceptvoorstel 10
3.8 Opmerking het niet eens te zijn met het voorstel 10
3.9 Opmerking dat de afkoopsom nu te hoog wordt gevonden of niet betaald kan worden 11
3.10 Opmerking dat gemeente een zorgplicht heeft en erfpachters moet beschermen 11
3.11 Opmerking de huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk te vinden en te vinden dat er al genoeg is betaald voor de grond 11
3.12 Opmerking het oneens te zijn met de berekeningsmethodiek om de canon te bepalen 12
3.13 Opmerking dat de CRE2017 steeds onbereikbaarder wordt gevonden 12
3.14 Opmerking zich niet gehoord te voelen door de gemeente 12
3.15 Inhoudelijke (financiële) reactie op het voorstel 13
3.16 Overige reactie 13
3 Reacties belangenbehartigers 15
3.1 Selectie van belangenbehartigers 15
3.2 Verslaglegging reacties van belangenbehartigers 15
3.4 Gedeelde reactiecategorieën per belangenbehartiger 16
3.5 Overzicht van de ontvangen correspondentie(s) per belangenbehartiger 17
BIJLAGE 1: Overzicht reacties erfpachtadressen 18
BIJLAGE 2: Verslag Rondetafelgesprek maart 2023 32
BIJLAGE 3: Ontvangen reacties van SEBU 37
BIJLAGE 4: Ontvangen reacties van Vereniging Eigen Huis 76
BIJLAGE 5: Ontvangen reacties van Rabobank 78
BIJLAGE 6: Ontvangen reacties van Notarissen 80
BIJLAGE 7: Ontvangen reactie van NVM 92
BIJLAGE 8: Ontvangen reactie van NHG 93
BIJLAGE 9: Overzicht reacties categorie onbekend 95
BIJLAGE 10: Belangrijkste aanvullende stukken 99

Samenvatting

De reactieperioden

Dit document doet verslag van de reacties van erfpachters en belangenorganisaties gedurende de twee reactieperioden die hebben plaatsgevonden in het proces van de herziening van de Algemene Bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (AB 1974) en de nieuwe canonvaststelling bij einde van het eerste tijdvak. Dit document is nadrukkelijk geen inhoudelijke reactie van de gemeente op de reacties van erfpachters en belangenorganisaties. Een toelichting op welke reacties al dan niet aanleiding zijn geweest om het voorstel (op punten) aan de te passen kunt u lezen in het verantwoordingsverslag.

Omdat de herziene erfpachtvoorwaarden voor AB 1974 en de canonvaststelling bij einde tijdvak waarschijnlijk op een vergelijkbare manier zullen worden toegepast voor erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1983 (AB 1983) van toepassing zijn, zijn ook erfpachters met AB 1983 uitgenodigd om te reageren op het conceptvoorstel van deze herziening.

De eerste reactieperiode vond plaats van november 2022 tot en met januari 2023, gevolgd door een rondetafelgesprek in maart 2023. De tweede reactieperiode verliep van december 2023 tot en met januari 2024. De enkele reacties die in februari en maart 2024 zijn binnengekomen, net na de afsluiting van de reactieperiode, zijn voor de transparantie ook meegenomen in dit verslag. Ook zijn de belangrijkste aanvullende stukken (1 brief met 2 nieuwe bijlagen) die de gemeente ver buiten de reactieperioden ontving voor de volledigheid opgenomen in bijlage 10.

Alle erfpachters met AB 1974 en AB 1983 zijn in november 2022 geïnformeerd over het proces van de herziening van de erfpachtvoorwaarden AB 1974 en de canonvaststelling bij einde van het eerste tijdvak. De erfpachters met AB 1974 zijn op dat moment uitgenodigd om actief input te geven. Daarnaast zijn alle erfpachters met AB 1974 en AB 1983 in december 2023 uitgenodigd om te reageren op het conceptvoorstel met financiële uitgangspunten. In totaal gaat het om ongeveer 1.350 erfpachtrechten waarop de AB 1974 en AB 1983 van toepassing zijn en waarbij de erfpachters ofwel jaarlijks canon betalen of hun canon voor het eerste tijdvak van 50 jaar hebben afgekocht.

De reacties zijn gecategoriseerd per erfpachtadres. Erfpachters konden per erfpachtadres meerdere reacties meegeven. Elk erfpachtadres heeft in het overzicht een gelijke weging. Dit betekent dat in de weging elk specifiek inhoudelijk punt niet meer dan één keer per erfpachtadres wordt meegeteld. Wanneer iemand bijvoorbeeld drie keer hetzelfde specifieke inhoudelijke punt deelt, zal deze reactie voor dit erfpachtadres één keer meetellen in plaats van drie keer. Op deze manier voorkomen we dat een bepaalde reactie van een erfpachter een onevenredig zwaar gewicht krijgt in de einduitslag. De reacties zijn in het verslag geanonimiseerd, zodat deze niet herleidbaar zijn tot een specifiek persoon of adres. Voor de leesbaarheid van dit verslag schrijven we soms over een ‘erfpachtadres’ waarmee één erfpachtadres bedoeld wordt.

Reacties samengevat in reactiecategorieën

De gemeente heeft in bijlage 1 alle reacties 1 op 1 opgenomen. Voor de leesbaarheid van dit verslag vat de gemeente de reacties steeds kort en op hoofdlijnen (en daarmee per definitie niet geheel volledig) samen per reactiecategorie. De reactiecategorieën zijn als volgt bepaald: elke reactie met een overeenkomstige strekking die door meer dan één erfpachtadres is benoemd is ondergebracht in één samenvattende reactiecategorie. We onderscheiden hierin 18 reactiecategorieën. Sommige reactiecategorieën hebben qua strekking enige overlap.

De eerste 16 reactiecategorieën bevatten een reactie op de start van het herzieningsproces en/of een reactie op het conceptvoorstel zoals met erfpachters en belangenbehartigers is gedeeld. Reactiecategorie 17 en 18 bevatten geen reactie op het conceptvoorstel, maar zijn enkel verhelderende vragen over het conceptvoorstel en vragen over de huidige afkoopmogelijkheden of verzoeken tot het berekenen van een individuele indicatie afkoopsom. Daarom worden deze twee categorieën wel vermeld in de aantallen, maar zijn deze in bijlage 1 buiten beschouwing gelaten. De nummering van de reactiecategorie correspondeert met het nummer van de paragraaf onder Individuele Reacties waarin een samenvatting wordt gegeven van elke reactiecategorie.

Slechts een selecte groep erfpachtadressen geeft aan het inhoudelijk fundamenteel niet eens te zijn met het conceptvoorstel van de herziening AB 1974.

Aantal contactmomenten, reacties en erfpachtadressen

In totaal zijn er 288 contactmomenten geweest in beide reactieperioden, waarvan 143 in de eerste reactieperiode en 145 in de tweede reactieperiode. 211 erfpachtadressen hebben hun reactie of vraag gedeeld tijdens deze twee reactieperioden. De start van de herziening en het delen van het conceptvoorstel is voor veel mensen aanleiding geweest om zich (opnieuw) te oriënteren op de al bestaande mogelijkheid tot eeuwigdurende afkoop van hun erfpachtcanon en conversie naar de Algemene Voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989).

Van de 211 erfpachtadressen die reageerden hebben 24 erfpachtadressen hun reactie gegeven op het conceptvoorstel met financiële uitgangspunten. Er zijn 191 vragen over afkopen onder de Conversieregeling Erfpacht 2017 (hierna te noemen: CRE 2017) of beleidsuitgangspunten zoals deze zijn vastgesteld in 1998 (hierna te noemen: beleidsnotitie 1998) binnengekomen. 6 erfpachtadressen hebben verhelderende vragen over het conceptvoorstel gesteld. Deze 2 type vragen zijn later in het verslag terug te vinden als de 2 laatste reactiecategorieën (categorie 17 en 18) van in totaal 18 reactiecategorieën die te onderscheiden zijn.
Van alle vragen over afkopen en verzoeken tot indicatie afkoopsommen heeft ongeveer een kwart (24%) van de erfpachtadressen de erfpachtvoorwaarden AB 1974 en driekwart (76%) de erfpachtvoorwaarden AB 1983.

De 24 erfpachtadressen die hun reactie hebben gegeven op de concept herziening AB 1974, benoemden in 49 reacties in totaal 16 te onderscheiden reactiecategorieën in relatie tot de herziening. De 16 reactiecategorieën zijn in de 49 ontvangen reacties 95 keer genoemd door deze 24 erfpachtadressen.

In de paragraaf hierna worden de 18 reactiecategorieën van de ontvangen reacties uiteengezet. Daarna volgt een overzicht waarin wordt aangegeven hoe vaak een reactiecategorie is genoemd. Iets meer dan de helft (54%) van de 24 erfpachtadressen die hun reactie op de herziening deelden heeft de erfpachtvoorwaarden AB 1974 en iets minder dan de helft (46%) heeft erfpachtvoorwaarden AB 1983.
Ook zijn er 23 administratieve erfpachtvragen en 9 meldingen van een verkeerd adres binnengekomen. Deze laatste twee type vragen/meldingen laten we in dit verslag verder buiten beschouwing, omdat deze geen relevante relatie hebben met de herziening.

Aan het eind van het verslag is een overzicht te vinden van alle geanonimiseerde reacties die gaan over de herziening AB 1974. Elk erfpachtadres heeft onder de noemer “erfpachtadres” een eigen nummer gekregen. Per reactie is met cijfers aangegeven welke reactiecategorieën zijn benoemd. De reacties over de herziening AB 1974, verhelderende vragen en vragen over de afkoopmogelijkheden zijn in de aantallen meegenomen.

Er zijn van 1 persoon reacties binnengekomen waarbij onbekend is of diegene wel of geen erfpachter is. Ondanks onze herhaalde nadrukkelijke verzoeken heeft de persoon ervoor gekozen zich hierover niet uit te laten. Deze reacties zijn voor de volledigheid toegevoegd in de bijlage “Overzicht reacties categorie onbekend”.

De reactiecategorieën

De individuele reacties zijn in de volgende 18 reactiecategorieën te onderscheiden:

1. Zorg over de betaalbaarheid
2. Wens voor meer financiële zekerheid en de vraag wat dit concreet financieel betekent
3. Wens voor meer voorspelbaarheid
4. Wens voor een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel
5. Wens om te kunnen blijven afkopen en/of gebruik kunnen maken van CRE2017
6. Wens om dezelfde voorwaarden te krijgen als AV 1989 of hetzelfde behandeld te worden als erfpachters met AV 1989
7. Wens om te kunnen reageren op het conceptvoorstel
8. Opmerking het niet eens te zijn met het voorstel
9. Opmerking dat de afkoopsom nu te hoog wordt gevonden of niet betaald kan worden
10. Opmerking dat gemeente een zorgplicht heeft en erfpachters moet beschermen
11. Opmerking de huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk te vinden en te vinden dat er al genoeg is betaald voor de grond
12. Opmerking het oneens te zijn met de berekeningsmethodiek om de canon te bepalen
13. Opmerking dat de CRE2017 steeds onbereikbaarder wordt gevonden
14. Opmerking zich niet gehoord te voelen door de gemeente
15. Inhoudelijke (financiële) reactie op het voorstel
16. Overige reactie
17. Verhelderende vraag over conceptvoorstel
18. Vraag over afkoopregeling CRE2017 of AV1998 en/of verzoek voor indicatie afkoopsom

Deze 18 reactiecategorieën zijn nader samen te vatten in de volgende hoofdcategorieën:

1. Reacties op de gepubliceerde uitgangspunten of het proces:
    a. Inhoudelijke reacties op parameters (o.a.: waarom geen depreciatie?)
    b. Reacties op de uitkomsten (o.a.: betaalbaarheid)
    c. Reacties op het principe (o.a.: er is al een keer grondwaarde betaald)
    d. Reacties over het proces/informatievoorzieningen
    e. Wens om te kunnen blijven afkopen na einde huidige tijdvak
2. Reacties met vragen over de huidige afkoopregeling (buiten het kader van de herziening AB 1974)

Een aantal belangenorganisaties is ook naar hun reactie gevraagd. Vijf belangenorganisaties hebben hun reacties gedeeld. Stichting Erfpacht Belangen Utrecht (SEBU), Vereniging van Notarissen te Utrecht & het Ringbestuur Midden-Nederland, Rabobank, Vereniging Eigen Huis en NVM. Deze zijn separaat van de reacties van erfpachters verwerkt in het hoofdstuk over de belangenorganisaties.

Conceptvoorstel financiële uitgangspunten

Mede op basis van de reacties uit de eerste ronde zijn de volgende punten opgenomen in het conceptvoorstel met financiële uitgangspunten zoals met erfpachters is gedeeld in december 2023:

- Geen tijdvakken meer: voortdurend erfpachtrecht wordt eeuwigdurend erfpachtrecht.
- Meer financiële zekerheid door afschaffen 10-jaarlijkse (canon)herzieningen
- Meer financiële zekerheid en voorspelbaarheid door alleen nog jaarlijkse verhoging van de canon met 2%.
- Een meer voorspelbaar canonpercentage met vaste basisgrondslag van een gemiddelde over 25 jaar.
- Mogelijkheid tot afkopen wordt ook onderdeel van de nieuwe voorwaarden.

1. Inleiding

Dit verslag gaat over de reactieperioden met betrekking tot de herziening van de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (AB 1974). De AB 1974 gaan uit van tijdvakken van 50 jaar waarbinnen de vastgestelde voorwaarden gelden. Na die 50 jaar mag de gemeente de voorwaarden wijzigen (actualiseren), zodat de voorwaarden voldoen aan de huidige tijd. Van de eerste erfpachtrechten verloopt het tijdvak van 50 jaar de komende jaren.

Bij de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1983 (AB 1983) duurt het nog even voordat het eerste tijdvak van 50 jaar afloopt. Daarom worden deze Algemene bepalingen op een later moment gewijzigd. Omdat de AB 1974 en de AB 1983 inhoudelijk grotendeels overeenkomen, heeft de wijze van herziening van de AB 1974 die nu gekozen wordt waarschijnlijk ook effect op de herziening van de AB 1983. Het proces van de herziening AB 1974 is dus ook voor erfpachters met erfpachtrechten waarop de AB 1983 van toepassing zijn relevant.

De start van het participatieproces voor de herziening AB 1974 vond plaats in november 2022 waarbij middels een brief erfpachters met AB 1974 en AB 1983 zijn geïnformeerd over de komende herziening van de AB 1974. De gemeente heeft de erfpachters met AB 1974 en belangenorganisaties uitgenodigd om mee te praten/ hun mening te geven over de huidige erfpachtvoorwaarden. Dat gesprek heeft op 22 maart 2023 plaatsgevonden. Vervolgens zijn in een conceptvoorstel de financiële uitgangspunten voor de herziening en nieuwe canonvaststelling bij einde tijdvak uitgewerkt. Dit conceptvoorstel is in december 2023 gedeeld met erfpachters via een brief en met belangenbehartigers per mail waarin eenieder is uitgenodigd zijn/haar reactie kenbaar te maken.

De reacties zijn gecategoriseerd per erfpachtadres. Erfpachters konden per erfpachtadres meerdere reacties meegeven. Elk erfpachtadres heeft in het overzicht een gelijke weging. Dit betekent dat in de weging elke specifiek inhoudelijk punt niet meer dan één keer per erfpachtadres wordt meegeteld. Wanneer iemand bijvoorbeeld drie keer hetzelfde specifieke inhoudelijke punt deelt, zal deze reactie voor dit erfpachtadres één keer meetellen in plaats van drie keer. Op deze manier voorkomen we dat een bepaalde reactie van een erfpachter een onevenredig zwaar gewicht krijgt in de einduitslag. De reacties zijn in het verslag geanonimiseerd, zodat deze niet herleidbaar zijn tot een specifiek persoon of adres. Voor de leesbaarheid van dit verslag schrijven we soms over een 'erfpachtadres' waarmee één erfpachtadres bedoeld wordt.

Erfpachters en belangenorganisaties konden hun reactie op de volgende manieren delen:

- Per e-mail
- Per telefoon (team erfpacht is elke dag telefonisch bereikbaar en daarnaast was het mogelijk om een afspraak te maken voor een telefonisch spreekuur elke maandagmiddag en woensdagmiddag van 6 december 2023 t/m 29 januari 2024, tijdens de tweede reactieperiode)
- Per post
- Via het rondetafelgesprek georganiseerd in maart 2023, tijdens de eerste reactieperiode
- Via de inloopavonden op 16 en 18 januari 2024, tijdens de tweede reactieperiode
- Via de wijkspreekuren op 23 en 25 januari 2024, tijdens de tweede reactieperiode

De eerste reactieperiode vond plaats van november 2022 tot en met maart 2023. De tweede reactieperiode liep van december 2023 tot en met januari 2024. In totaal zijn er 288 contactmomenten geweest in beide reactieperioden, waarvan 143 in de eerste reactieperiode en 145 in de tweede reactieperioden. 211 erfpachtadressen hebben hun reactie of vraag gedeeld tijdens deze twee reactieperioden. Hiervan hebben 24 erfpachtadressen hun reactie gegeven op de concept herziening AB 1974.
Voor veel erfpachters zijn de verstuurde brieven aanleiding geweest om zich (opnieuw) te verdiepen in de afkoopmogelijkheden van hun erfpachtrecht. Dit is terug te zien in de vragen die gesteld zijn via de mail en telefoon en de persoonlijke contactmomenten tijdens de inloopavonden en wijkspreekuren.

Leeswijzer
De gemeente heeft in bijlagen alle reacties 1 op 1 opgenomen. Voor de leesbaarheid van dit verslag vat de gemeente de reacties steeds kort en op hoofdlijnen (en daarmee per definitie niet geheel volledig) samen per reactiecategorie. Beoogd is de strekking van de reacties weer te geven en de sentimenten die leven een plaats

te geven. De nummering van de reactiecategorie correspondeert met het nummer van de paragraaf onder Individuele Reacties waarin een samenvatting wordt gegeven van elke reactiecategorie.

2. Verwerking van de reacties

De meeste contactmomenten vonden plaats per mail (68%). Er zijn in totaal 195 mails binnengekomen, waarvan 117 mails in de eerste reactieperiode en 78 mails in de tweede reactieperiode. De contactmomenten buiten de reactieperioden zijn niet meegenomen in dit overzicht, met uitzondering van enkele reacties in februari en maart die voor de transparantie ook zijn toegevoegd. En met uitzondering van de belangrijkste aanvullende stukken (1 brief met 2 nieuwe bijlagen) die de gemeente ver buiten de reactieperioden ontving welke voor de volledigheid zijn opgenomen in bijlage 10. De daaropvolgende meest toegepaste wijze van contact vond plaats per telefoon (11% buiten de spreekuren en 5% tijdens de spreekuren). De overige wijzen van contact vonden plaats middels het rondetafelgesprek in maart 2023 (3%), de inloopavonden (8%) en de wijkspreekuren (5%) in januari 2024. Bij het rondetafelgesprek in 2023 waren in totaal 10 personen aanwezig (en dus 10 contactmomenten zoals vermeld in onderstaande tabel). Van de 10 personen representeerden 4 personen belangenorganisatie SEBU en 1 persoon de belangenorganisatie Vereniging van Notarissen te Utrecht & het Ringbestuur Midden-Nederland (hierna: Notarissen). Het verslag van dit rondetafelgesprek is te vinden in de bijlage. De reacties van de belangenorganisaties zijn te vinden in de bijlagen waarin alle reacties van de belangenorganisaties zijn toegevoegd. Ook zijn er naar aanleiding van een persoonlijke verzoeken van een drietal erfpachtadressen individuele afspraken op het stadskantoor gemaakt om hun erfpachtakte en het conceptvoorstel met financiële uitgangspunten nader toe te lichten en ieders vragen daarover te beantwoorden.

Er zijn 49 inhoudelijke reacties binnengekomen behorend bij 24 erfpachtadressen. Persoonsgegevens in de reacties, zoals naam en adres, zijn geanonimiseerd. De binnengekomen individuele reacties zijn waar mogelijk gebundeld in reactiecategorieën. In de Inhoudelijke Toelichting is aangegeven of en op welke wijze de reacties aanleiding zijn geweest om het conceptvoorstel (op punten) aan te passen. In bijlage 1 zijn de individuele reacties in een tabel uiteengezet en in de kolom “Reactiecategorie” is aangegeven welke categorie van toepassing is.

Contactwijze	Contactmomenten Periode 1	Contactmomenten Periode 2	Totaal aantal contactmomenten	Totaal % contactwijze
Mail	117	78	**195**	**68%**
Telefoon (buiten het spreekuur)	16	17	**33**	**11%**
Telefonische spreekuren	n.v.t.	15	**15**	**5%**
Post	0	0	**0**	**0%**
Rondetafelgesprek	10	n.v.t.	**10**	**3%**
Inloopavonden	n.v.t.	22	**22**	**8%**
Wijkspreekuren	n.v.t.	13	**13**	**5%**
Totaal aantal contactmomenten	**143**	**145**	**288**	**100%**

Reactiecategorie 17 en 18 benoemen we in dit verslag wel in de totaaltabel bij individuele reacties zodat het aantal reacties zichtbaar is per reactiecategorie. Omdat deze specifieke twee reactiecategorieën geen inhoudelijke reacties zijn op het conceptvoorstel voor de financiële uitgangspunten voor de herziening van de AB 1974 en nieuwe canonvaststelling bij einde tijdvak, hebben we de tekstuele reacties weggelaten uit het totaaloverzicht in de bijlage. De 23 administratieve erfpachtvragen, (o.a. opvragen erfpachtvoorwaarden en afloopdatum contract) en 9 meldingen over een onjuist adres, die tijdens de reactieperioden zijn binnengekomen, laten we hier ook buiten beschouwing.

Er zijn van 1 persoon reacties binnengekomen waarbij onbekend is of diegene wel of geen erfpachter is. Ondanks onze herhaalde nadrukkelijke verzoeken heeft de persoon ervoor gekozen zich hierover niet uit te laten. Deze reacties zijn voor de volledigheid toegevoegd in de bijlage “Overzicht reacties categorie onbekend”.

3. Individuele reacties

Van alle vragen over afkopen en verzoeken tot indicatie afkoopsommen heeft ongeveer een kwart (24%) van de erfpachtadressen de erfpachtvoorwaarden AB 1974 en driekwart (76%) de erfpachtvoorwaarden AB 1983. Iets meer dan de helft (54%) van de 24 erfpachtadressen die hun reactie op het conceptvoorstel met financiële uitgangspunten deelden heeft de erfpachtvoorwaarden AB 1974 en iets minder dan de helft (46%) heeft erfpachtvoorwaarden AB 1983.

In alle reacties zijn 18 reactiecategorieën te onderscheiden. De reactiecategorieën en het aantal keer dat dit per erfpachtadres genoemd is, is opgenomen in de hierna getoonde tabel. Per erfpachtadres kunnen meerdere reactiecategorieën genoemd zijn. In onderstaande paragrafen wordt in de tekst aangegeven hoeveel erfpachtadressen de reactiecategorie genoemd heeft. Het kan daardoor zo zijn dat eenzelfde erfpachtadres in bijvoorbeeld reactiecategorie 1, 2, 3, 8 en 11 voorkomt. Voor de leesbaarheid van dit verslag schrijven we in de komende paragrafen 'erfpachtadres' waarmee één erfpachtadres bedoeld wordt.

Categorie #	Reactiecategorie	Aantal keer categorie genoemd	% categorie genoemd
1	Zorg over de betaalbaarheid	10	3%
2	Wens voor meer financiële zekerheid en de vraag wat dit concreet financieel betekent	6	2%
3	Wens voor meer voorspelbaarheid	2	1%
4	Wens voor een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel	4	1%
5	Wens om te kunnen blijven afkopen en/of gebruik kunnen maken van CRE2017	12	4%
6	Wens om dezelfde voorwaarden te krijgen als AV 1989 of hetzelfde behandeld te worden als erfpachters met AV 1989	2	1%
7	Wens om te kunnen reageren op het conceptvoorstel	9	3%
8	Opmerking het niet eens te zijn met het voorstel	6	2%
9	Opmerking dat de afkoopsom nu te hoog wordt gevonden of niet betaald kan worden	8	3%
10	Opmerking dat gemeente een zorgplicht heeft en erfpachters moet beschermen	4	1%
11	Opmerking de huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk te vinden en te vinden dat er al genoeg is betaald voor de grond	4	1%
12	Opmerking het oneens te zijn met de berekeningsmethodiek om de canon te bepalen	5	2%
13	Opmerking dat de CRE2017 steeds onbereikbaarder wordt gevonden	6	2%
14	Opmerking zich niet gehoord te voelen door de gemeente	3	1%
15	Inhoudelijke (financiële) reactie op het voorstel	2	1%
16	Overige reactie	12	4%
17	Verhelderende vraag over conceptvoorstel	6	2%
18	Vraag over afkoopregeling CRE2017 of AV1998 en/of verzoek voor indicatie afkoopsom	191	65%
Totaal aantal genoemde reactiecategorieën		**292**	**100%**

3.1 Zorg over de betaalbaarheid

10 erfpachtadressen spreken hun zorg uit over de betaalbaarheid van de canon bij herziening tegen het einde van het tijdvak. Deze erfpachtadressen zijn vaak bang dat zij de nieuwe canon niet kunnen betalen waardoor zij in de financiële problemen komen. Daardoor zouden zij noodgedwongen hun huis moeten verkopen. Er worden verschillende redenen genoemd, waarom erfpachtadressen zich zorgen maken over de betaalbaarheid en waarom de betaalbaarheid voor hen mogelijk een probleem wordt. Enkele erfpachtadressen geven aan geen rekening te hebben gehouden met grote wijzigingen in erfpacht. Ook realiseren zij zich soms dat zij de erfpachtvoorwaarden wellicht onvoldoende tot zich hebben genomen. Meerdere erfpachtadressen delen de angst dat hun huis door de herziening onverkoopbaar zal worden. Andere erfpachtadressen gaven aan de CRE 2017 destijds financieel niet haalbaar voor hen was en dat zij zich nu zorgen maken over de canonontwikkeling en de betaalbaarheid. 1 erfpachtadres deelt ook zijn noodkreet hierover, omdat dit erfpachtadres hiermee verwacht in grote financiële problemen te komen. Ook zijn er erfpachtadressen die inmiddels de pensioengerechtigde leeftijd hebben en geen rekening hebben gehouden en/of meer kunnen houden met hogere kosten. Ook vrezen zij vanwege hun leeftijd geen hypotheek meer te kunnen krijgen en daarom nooit meer te kunnen afkopen. Tevens is er een bewoner van een erfpachtadres dat zich onveilig voelt, omdat de bewoner het gevoel heeft dat de gemeente het erfpachtrecht op elk moment kan beëindigen.

3.2 Wens voor meer financiële zekerheid en de vraag wat dit concreet financieel betekent

6 erfpachtadressen geven aan graag meer financiële zekerheid te willen en willen weten wat de herziening concreet financieel voor hen betekent. De wens om te weten wat dit concreet financieel betekent, wordt door veel erfpachters met de gemeente gedeeld. Dat blijkt wel uit het grote aantal verzoeken dat is binnengekomen (naast de reacties op het voorstel) voor een indicatie afkoopsom volgens de huidige afkoopregelingen (CRE 2017 voor wonen en de regeling 1998 voor diegenen die geen gebruik kunnen maken van de CRE 2017). In beide reactieronden gaven erfpachtadressen specifiek aan dat zekerheid belangrijk is. Vaak werd dit genoemd in combinatie met de wens voor meer voorspelbaarheid.

3.3 Wens voor meer voorspelbaarheid

2 erfpachtadressen geven concreet aan meer voorspelbaarheid te willen. 1 erfpachtadres heeft bezwaar tegen het conceptvoorstel. Dit erfpachtadres geeft ook aan het conceptvoorstel niet voorspelbaar te vinden, omdat er geen rekenblad is toegevoegd van het jaar waarin zijn erfpachttijdvak eindigt waardoor dit erfpachtadres geen idee heeft wat de exacte nieuwe canon en/of afkoopsom is bij einde van zijn tijdvak. Beide erfpachtadressen willen weten hoe de canon er concreet in de toekomst uit gaat zien en hoe deze zich zal ontwikkelen.

3.4 Wens voor een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel

4 erfpachtadressen geven aan een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel te willen. Een van de adressen heeft dit al in de eerste reactieperiode aangegeven. Dit erfpachtadres gaf aan dat de gemeente haar burgers niet moet benadelen en de gemeente er is om haar burgers te beschermen. Een erfpachtadres geeft aan dat men moet kunnen vertrouwen op een zorgvuldige afweging in deze herziening. 3 van deze 4 erfpachtadressen hebben hun reactie gegeven na het versturen van de brief in december 2023 en zij geven aan dat het voorstel volgens hen niet voldoet aan de redelijkheid, billijkheid en zorgvuldigheid die je van een gemeente mag verwachten. 3 van deze 4 erfpachtadressen vinden het voorstel onredelijk vanwege de in hun ogen onbetaalbaarheid van de afkoopsom in het huidige tijdvak en daarna. Zij geven aan dat zij de afkoopsom nu onredelijk en te hoog vinden. Ook geeft een erfpachtadres aan een betaalbare canon te willen die eindig is. Dit erfpachtadres zou graag zien dat de gemeente rekening houdt met het feit dat het nu gaat om een relatief klein groepje erfpachters waarvoor de herziening van toepassing zal worden.

3.5 Wens om te kunnen blijven afkopen en/of gebruik kunnen maken van CRE2017

12 erfpachtadressen willen kunnen blijven afkopen na einde van het huidige tijdvak en/of willen gebruik blijven maken van de CRE 2017. Hierin is overlap te zien met reacties van erfpachtadressen die zich zorgen maken over de betaalbaarheid van de herziening. Gemene deler is dat de erfpachtadressen wel willen afkopen, maar vaak de afkoopsom te hoog vinden en deze afkoopsom niet kunnen en/of willen betalen. Erfpachtadressen zien graag een coulante en blijvend beschikbare afkoopregeling. Sommige erfpachtadressen geven aan dat zij zich het afkopen ten tijde van de relatief gunstige introductiefase van de CRE 2017 niet konden permitteren en afkopen nu – door de gestegen afkoopsom – al helemaal niet meer kunnen betalen. Een erfpachtadres geeft

aan dat de gemeente ook rekening moeten houden met mensen met een kleine beurs en niet alleen met de allerrijksten. Een ander erfpachtadres heeft een woning op een perceel van 39 m2 en wil wel afkopen, maar vindt zijn afkoopsom te hoog en wil dit niet betalen. Twee erfpachtadressen stellen voor om de grondprijs uit de grondprijzenbrief te gebruiken, omdat dit volgens hen een redelijkere basis is voor bepaling van de canon en de nieuwe afkoopregeling als onderdeel van de herziening.

3.6 Wens om dezelfde voorwaarden te krijgen als AV 1989 of hetzelfde behandeld te worden als erfpachters met AV 1989

2 erfpachtadressen geven de wens aan om zonder afkoop dezelfde voorwaarden te krijgen als de AV 1989 of hetzelfde behandeld te worden als erfpachters met AV 1989. De erfpachtadressen geven aan in dezelfde straat te wonen en hun erfpacht te hebben afgekocht voor 50 jaar. De ontwikkelaar die hun huizen bouwde koos destijds voor de AB 1983 voorwaarden. Zij hebben als kopers van hun huis geen zeggenschap gehad over welk type erfpachtrecht van toepassing was toen zij hun woning kochten. Andere bewoners in dezelfde straat hebben bij aankoop van hun nieuwe woning de AV 1989 gekregen, omdat de andere ontwikkelaar in dezelfde straat koos voor deze nieuwe voorwaarden. Dit voelt voor deze erfpachtadressen met AB 1983 oneerlijk.
De erfpachtadressen geven aan dat degenen met AV 1989 door eenmalige betaling van hun grondwaarde in een keer en eeuwigdurend hun erfpachtrecht konden afkopen. De erfpachtadressen met AB 1983 hebben de grondwaarde betaald om hun erfpachtrecht voor het huidige tijdvak van 50 jaar af te kopen en moeten aan het einde van het eerste tijdvak canon gaan betalen, of wanneer zij kiezen voor afkoop, een afkoopsom betalen. Zij vinden dit voor henzelf oneerlijk en vinden het ook voor de andere erfpachters die ook na einde tijdvak weer canon moeten gaan betalen oneerlijk.
De erfpachtadressen stellen voor om de peildatum 2015 voor de WOZ-waarde te hanteren bij einde van het huidige tijdvak. Dat is dezelfde peildatum als gebruikt bij het aanbieden van de CRE 2017 tijdens de tijdelijke introductieperiode van een jaar in 2019.

3.7 Wens om te kunnen reageren op het conceptvoorstel

9 erfpachtadressen geven na aankondiging van de herziening in november 2022 graag de mogelijkheid te hebben om te kunnen reageren op het conceptvoorstel. Deze wens wordt vooral per mail gedeeld na ontvangst van de brief uit november 2022 en tijdens het rondetafelgesprek in maart 2023. Een erfpachtadres geeft aan dat hij vooral aanwezig is tijdens het rondetafelgesprek in maart 2023 om informatie op te halen en wil mogelijk later nog iets toevoegen. Een ander erfpachtadres geeft tijdens het rondetafelgesprek aan dat de reactiemogelijkheid veel laagdrempeliger moet zijn in de daaropvolgende ronde, omdat de locatie en tijd voor veel erfpachters niet goed uit zou komen en in de brief van november 2022 al bekend had moeten zijn. Een laagdrempelige locatie in de wijk heeft de voorkeur. Een erfpachtadres geeft tijdens de tweede reactieronde aan niet tevreden te zijn met de mogelijkheden om te kunnen reageren. Dit erfpachtadres vraagt zich af waarom erfpachters en belangenorganisaties niet samen om een tafel zitten tijdens deze reactieperiode.

3.8 Opmerking het niet eens te zijn met het voorstel

6 erfpachtadressen zijn het niet eens met het voorstel met financiële uitgangspunten dat nu in concept is gedeeld. De reacties lijken niet te gaan over de berekeningsmethodiek die tot de nieuwe canon of afkoopsom leidt, maar over de grondwaarde die ten grondslag ligt aan de berekening van de nieuwe canon en afkoopregeling. Alle 6 erfpachtadressen hebben bezwaren tegen het voorstel en vinden de uitkomst van de nieuwe canonvaststelling of afkoopsom te hoog en onredelijk. Alle 6 erfpachtadressen geven in verschillende mate aan het gevoel te hebben dat de gemeente niet voor haar burgers zorgt, en verwachten van de gemeente een aantrekkelijkere afkoopregeling of lagere (eindige) canon.
1 van deze 6 erfpachtadressen geeft aan het raar te vinden dat de gemeente bepaalt dat de waarde van de grond 30% is van de totale waarde van het huis en vindt dit niet realistisch. Meerdere erfpachtadressen vinden de huidige afkoopregeling te duur en niet betaalbaar. Meerdere erfpachtadressen vinden dat de gemeente hier een zorgplicht heeft. Erfpachtadressen geven ook aan het niet eerlijk te vinden dat zij uiteindelijk meer dan eens de (oorspronkelijke) grondwaarde moeten betalen voor hun erfpachtrecht en de canonverplichting oneindig doorloopt indien je niet kunt of wilt afkopen. 1 erfpachtadres heeft meerdere noodkreten gestuurd en geeft aan dat de nieuwe canon voor de huidige erfpachter onbetaalbaar is en de woning verkocht zal moeten worden als dit voorstel wordt doorgevoerd. Dit erfpachtadres vraagt zich af welke mogelijkheden een erfpachter in het besluitvormingsproces nog heeft als men bezwaar heeft. 3 erfpachtadressen geven aan dat zij verwachten dat hun woning onverkoopbaar wordt of in waarde zal dalen. 2 andere erfpachtadressen vinden –

net als de 3 erfpachtadressen - de huidige en nieuwe afkoopregeling daarom oneerlijk en te duur, alsmede de voorgestelde nieuwe canon.

3.9 Opmerking dat de afkoopsom nu te hoog wordt gevonden of niet betaald kan worden

8 erfpachtadressen willen wel afkopen, maar vinden dit nu te duur of kunnen de afkoopsom niet betalen. 6 van deze 8 erfpachtadressen hebben ook bezwaar tegen het conceptvoorstel met financiële uitgangspunten. Alle 8 erfpachtadressen geven aan dat afkopen voor hen geen optie is, omdat zij afkopen niet kunnen en/of willen betalen. Zij zouden graag zien dat de gemeente meer rekening houdt met de betaalbaarheid door middel van een nieuwe aantrekkelijkere afkoopregeling. Sommige erfpachtadressen geven aan dat zij met de kennis van nu graag gebruik hadden willen maken van het aanbod gedurende de introductiefase van de CRE 2017 dat gebaseerd was op de WOZ-waarde uit 2015. Nu de huizenprijzen zijn blijven stijgen en de daarop gebaseerde afkoopsom ook, zien zij dat afkopen steeds duurder wordt en voor sommige daardoor ook onbereikbaar. Sommige erfpachtadressen zouden daarom graag zien dat de gemeente voor de nieuwe afkoopregeling de WOZ-waarde uit 2015 gebruikt. Ook zien sommige erfpachtadressen graag dat het voorgestelde percentage waarmee de afkoopsom jaarlijks oploopt wordt geschrapt, zodat afkopen niet steeds duurder en soms onbereikbaarder wordt.
Het gaat voornamelijk om erfpachtadressen die hun woning zelf bewonen, maar ook om een erfpachtadres die niet zelf in de woning woont. Een van de erfpachtadressen kon door de financiële crisis de woning niet verkopen, is daarom gaan verhuren en geeft aan dat afkopen nu onmogelijk is. Het erfpachtadres is geen reguliere belegger en wil graag gebruik wil maken van de huidige CRE 2017, maar voldoet nu niet aan de voorwaarden.

3.10 Opmerking dat gemeente een zorgplicht heeft en erfpachters moet beschermen

4 erfpachtadressen vinden dat de gemeente een zorgplicht heeft en erfpachters moet beschermen. 3 van deze 4 erfpachtadressen geven aan om verschillende redenen geen gebruik te hebben kunnen maken van de CRE 2017 en dat afkopen steeds onbereikbaarder wordt. 2 van deze 4 erfpachtadressen geeft dit aan tijdens de eerste reactieperiode wanneer de financiële uitgangspunten nog niet bekend zijn. De andere 2 erfpachtadressen geven dit door na het zien van de financiële uitgangspunten in de tweede reactieperiode, omdat zij vinden dat deze onredelijk zijn en vinden dat zowel de nieuwe canon als de nieuwe afkoopsom op basis van de gestegen grondwaarde onbetaalbaar wordt.

3.11 Opmerking de huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk te vinden en te vinden dat er al genoeg is betaald voor de grond

4 erfpachtadressen vinden hun erfpachtvoorwaarden onredelijk en vinden dat zij al genoeg hebben betaald voor hun grond. Dezelfde 4 erfpachtadressen hebben ook al aangegeven bezwaren te hebben tegen het voorstel. Een erfpachtadres zegt dat de vermogenswinst nu bij de gemeente ligt, omdat hij nu niet profiteert van de grondwaardestijging. Dit voelt voor de erfpachtadres als dubbel verlies en hij ervaart dit als een middeleeuws feodaal stelsel. De erfpachtadres had destijds geen keuze om de grond in eigendom te krijgen en zit nu daardoor vast aan de erfpachtvoorwaarden AB 1974. Dit erfpachtadres vindt ook dat de gemeenteraad meer aan haar burgers moet denken. Twee andere erfpachtadressen in dezelfde straat vinden de voorwaarden ook zeer onredelijk. Zoals ook in paragraaf 3.6 is genoemd, zitten zij door de keuze van hun woningontwikkelaar vast aan de erfpachtvoorwaarden AB 1983, terwijl zij nu graag de AV1989 voorwaarden hadden gewild bij oplevering van hun woning in 1991. Zij zouden graag zien dat de gemeente rekening houdt met hun situatie. Ook zouden zij graag een regeling zien voor wat zij benoemen als spijtoptanten: voor henzelf en anderen die sinds de eerste oplevering in hun huis wonen. Een andere erfpachter geeft aan dat de voorgestelde afkoopregeling totaal niet in lijn is met die van 2017. De afkoopsom is volgens de berekening die de erfpachtadres heeft gemaakt sindsdien verdrievoudigt voor dit erfpachtadres. Het erfpachtadres heeft ernstig bezwaar tegen de herziening en deelt ook op dit punt een noodkreet, omdat de bewoners van dit erfpachtadres verwachten dakloos te worden hierdoor.

3.12 Opmerking het oneens te zijn met de berekeningsmethodiek om de canon te bepalen

5 erfpachtadressen geven aan dat zij het oneens zijn met de voorgestelde berekeningsmethodiek om de canon te bepalen. De reactie gaat vooral over de wijze waarop de grondwaarde wordt berekend. De bedenkingen gaan over de hoogte van de grondquote en de toepassing van de WOZ-waarde. Een erfpachtadres geeft aan het niet eens te zijn met de grondquote die bepaalt dat de grondwaarde 30% van de woningwaarde is. De andere erfpachtadressen uiten hun onvrede over de WOZ-waarde die erg is gestegen de afgelopen jaren. Zij vinden de WOZ-waarde geen representatieve waarde om hun grondwaarde mee te berekenen. In alle gevallen vinden erfpachtadressen hun grondwaarde en dus ook hun canon daarmee te hoog en onredelijk. Voorstel van 2 erfpachtadressen is om de WOZ-waarde met peildatum januari 2015 te gebruiken voor het bepalen van de grondwaarde bij einde van het huidige tijdvak.

3.13 Opmerking dat de CRE2017 steeds onbereikbaarder wordt gevonden

6 erfpachtadressen vinden dat afkoop op basis van de CRE 2017 steeds onbereikbaarder worden. Alle 6 erfpachtadressen vinden de huidige afkoopsom oneerlijk voor het huidige tijdvak (CRE 2017). 5 van deze 6 erfpachtadressen geven aan dat zij afkopen niet meer kunnen betalen door de extreme stijging van de grondprijzen die aan de basis liggen van de te berekenen afkoopsom voor ieders erfpacht. 1 erfpachtadres geeft aan het raar te vinden dat de gemeente voor de grondwaarde 30% van de woningwaarde hanteert. Dat is in diens ogen niet realistisch en dit erfpachtadres vindt het onbegrijpelijk waarom erfpachters hiermee geconfronteerd worden. 4 van deze 6 erfpachtadressen hebben door verschillende omstandigheden geen gebruik kunnen maken van de CRE 2017 tijdens de introductieperiode en geven aan nu alsnog te willen afkopen voor de afkoopsom die destijds is aangeboden (met WOZ-waarde 2015). Er is 1 erfpachtadres dat ook op dit punt een noodkreet deelt en aankaart dat afkopen met de huidige regeling en de nieuw voorgestelde regeling financieel niet haalbaar is en dat in de toekomst ook steeds minder wordt. Dit erfpachtadres vindt de huidige afkoopregeling, de voorgestelde afkoopregeling en de nieuwe canonvaststelling onredelijk en onbillijk. Deze reactiecategorie heeft enige overlap met categorie 9 (zie ook paragraaf 3.9).

3.14 Opmerking zich niet gehoord te voelen door de gemeente

3 erfpachtadressen voelen zich niet gehoord door de gemeente. Deze 3 erfpachtadressen zijn het tevens niet eens met het conceptvoorstel, vinden afkopen nu onder de huidige regeling en de nieuwe regeling te duur en onredelijk. Ook vinden 2 van deze 3 erfpachtadressen hun huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk. Een erfpachtadres geeft aan dat de reactieperiode wel een vorm van inspraak is, maar niet bindend is waardoor de gemeente er volgens het erfpachtadres niets mee doet. Dit erfpachtadres vergelijkt dit proces met andere projecten in het centrum, de realisatie van windmolens, parkeerbeleid en infrastructuur waar volgens hem ook niet geluisterd wordt naar burgers. Dit erfpachtadres geeft aan dat de gemeente er voor haar burgers moet zijn, maar daar ziet hij in Utrecht weinig van. Het erfpachtadres vindt dat hij nu te veel betaalt. Een ander erfpachtadres dat eerder al de noodkreet deelde, geeft ook aan zich niet gehoord te voelen. In de noodkreet geeft deze aan dat er al 5 jaar bezwaren en procedures tegen de CRE 2017 lopen, mensen hierdoor destijds in grote financiële en psychische problemen zijn gekomen en er volgens dit erfpachtadres nu nog een oneerlijker voorstel ligt met buitensporig hoge bedragen. Dit zou volgens het erfpachtadres gebaseerd zijn op oneerlijke en onjuiste uitgangspunten, aannames, canonpercentages, opslagen en berekeningen. Het erfpachtadres geeft aan dat erfpachters nauwelijks de mogelijkheden hebben om hierover in gesprek te gaan, omdat op de informatieavond slechts uitleg van de regeling werd gegeven. Ook ervaart dit erfpachtadres de nieuwe regeling als oneerlijk, onredelijk en onvoorspelbaar. De gemeente beseft volgens dit adres niet welk drama dit voor een kleine groep burgers betekent. In een wanhoopskreet vraagt dit erfpachtadres om zorg te dragen voor een eerlijke, betaalbare en redelijke regeling. Het derde erfpachtadres geeft aan dat het allemaal niet te verantwoorden is, vindt dat er nu te veel betaald moet worden in alle gevallen, en geeft aan dit mensen veel stress geeft, in de problemen brengt en de gemeenteraad in diens ervaring tijdens de vergadering dollartekens ziet. Het erfpachtadres geeft aan dat het voor mensen betaalbaar moet blijven om in het huis te blijven wonen en dat het huis verkoopbaar moet blijven. Dit erfpachtadres vraagt om een betaalbare en redelijke canon die tevens ook eindig is.

3.15 Inhoudelijke (financiële) reactie op het voorstel

2 erfpachtadressen hebben een inhoudelijke (financiële) reactie op het voorstel dat is gedeeld. Een erfpachtadres geeft aan dat het erop lijkt dat steeds 5% rendement op grondwaarde het uitgangspunt is, maar dat dit niet realistisch is. Dit is in diens ogen te hoog gezien de recente geopolitieke, economische en financiële ontwikkelingen en dit erfpachtadres kreeg vrijwel nergens dit rendement op diens geld. Bovendien zijn alle kosten geëxplodeerd. 1 erfpachtadres stelt voor om de nieuwe canon te verlagen en een andere % aan te houden.

3.16 Overige reactie

12 erfpachtadressen hebben een overige reactie gedeeld. Het gaat hier om een mix van verschillende reacties die niet goed onder te brengen zijn bij een specifieke reactiecategorie. Daarom worden de verschillende punten hieronder kort en bondig samengevat.

Een van de erfpachtadressen geeft aan geen enkele aanpassing te behoeven ten opzichte van de huidige erfpachtvoorwaarden die nu voor dit adres gelden en vraagt zich af of standaard een recht van opstal in de bepalingen kan worden opgenomen voor maatschappelijke organisaties. Dit erfpachtadres is bang dat zij in een nadelige positie komen bij einde tijdvak als de gemeente bijvoorbeeld de bestemming zou willen wijzigen. Belangrijk voor dit erfpachtadres is de betaalbaarheid, zodat een kwalitatief hoogstaand programma geleverd kan blijven worden aan de leden van de vereniging op dit adres.

Een ander erfpachtadres geeft aan dat vanwege diens hoge leeftijd de afloopdatum van het contract in 2034 niet haalbaar zal zijn, maar wel geïnteresseerd is in het verloop van de plannen in de ontwikkeling van erfpacht in de gemeente Utrecht. Een volgend erfpachtadres geeft ook aan op leeftijd te zijn en juist wakker te liggen van het voorstel, omdat deze voorziet dit allemaal niet te kunnen betalen en graag zekerheid wil dat zij in diens huis kunnen blijven wonen gedurende hun pensioen.

Regelmatig delen erfpachtadressen hun zorgen over de betaalbaarheid. Eén erfpachtadres deelt hierover een noodkreet die al in eerdere paragrafen is genoemd. In de noodkreet wordt gedeeld dat de angst heerst dat zij niet meer in hun huis kunnen blijven wonen, omdat zij huidige afkoopsom en nieuwe afkoopsom alsmede de nieuwe canon niet kunnen betalen. Het verzoek is om te komen tot een redelijk voorstel.
Vanuit het perspectief van 5 erfpachtadressen is de afkoopsom onder de huidige afkoopregeling CRE 2017 onredelijk hoog. Ook ervaren deze erfpachtadressen de nieuwe canonvaststelling alsmede de nieuwe afkoopregeling daarom ook als te hoog, vooral door de hoogte van de grondwaarde die aan de basis ligt hiervan. Zij willen graag een aantrekkelijkere afkoopregeling. Een van de voorstellen die wordt gedaan is om niet de actuele WOZ-waarde, maar de WOZ-waarde uit 2015 te hanteren die aan de basis lag van de introductieperiode van de CRE2017. Of om de grondprijs uit de grondprijsbrief te hanteren.

Twee erfpachtadressen geven aan dat de raad den tijde van de introductie van de AV1989 zou hebben aangegeven dat de AB 1974 en AB 1983 niet meer zouden deugen. Zij stellen dat de stijging van de woningwaarde daarom zou moeten toekomen aan de eigenaren, omdat dit ook zo in AV1989 staat vermeld. En zij verzoeken de gemeente opnieuw te kijken naar de situatie in hun straat en om te komen tot een redelijker aanbod (WOZ-waarde peildatum 2015) om af te kunnen kopen conform de CRE 2017.
Ook hebben erfpachtadressen vragen over de ingroeiregeling, over hoe deze regeling eruit komen te zien.

Een ander erfpachtadres geeft aan wel eigenaar maar geen bewoner te zijn en graag onder de CRE 2017 voorwaarden te willen kunnen afkopen. Ook vraagt dit erfpachtadres zich af waar de grondquote percentages vandaan komen en hoe het kan dat de waarde van een woning in een appartementencomplex een percentage is. Ook stelt dit erfpachtadres vraagtekens bij het gebruik van de WOZ-waarde, omdat deze vaak grote verschillen laat zien en hoe kan daaruit een zuivere grondwaarde bepaald worden. De WOZ-waarde is in diens mening te sterk afhankelijk van de koopmarkt van dat jaar en lijkt meer een loterij dan een taxatiemethode. Ook vraagt dit erfpachtadres zich af in hoeverre zijn mening ertoe doet en welke onderdelen echt ter discussie staan.

Een volgend erfpachtadres geeft zich onveilig te voelen, omdat de gemeente in diens ogen elk moment het erfpachtcontract kan beëindigen. Het erfpachtadres is op meerdere punten zeer geïrriteerd, omdat in diens ervaring 3x de grondprijs wordt betaald, niet kan worden afgekocht, geen antwoord wordt gegeven op vragen over de collectieve ergernis, geen actie van de gemeente zichtbaar is, wel tuin erbij gekocht kan worden maar de canon alleen maar hoger wordt, het gevoel is dat erfpachters niet beschermd worden tegen plotselinge bestemmingswijzigingen, en steeds terugverwezen wordt naar de nu nog geldende CRE 2017. 1 erfpachtadres vraagt zich tot slot af waarom de belangenbehartigers en erfpachters na de eerste reactieronde niet meer samen om 1 tafel gezet worden en vraagt om een lijst van alle geïrriteerde burgers.

3 Reacties belangenbehartigers

3.1 Selectie van belangenbehartigers

In het proces van de herziening AB 1974 worden ook vertegenwoordigers betrokken die kunnen en willen meedenken namens erfpachters met AB 1974 en AB 1983. In dit proces zijn daarom verschillende belangenbehartigers benaderd om een reactie te geven op de herziening AB 1974. Vanuit de verschillende betrokken hoedanigheden en ieders maatschappelijke rol zijn de volgende vertegenwoordigers benaderd met het verzoek om hun reactie te geven in dit proces:

Naam belangenbehartiger
Stichting Erfpachtbelangen Utrecht (hierna: SEBU)
Vereniging Eigen Huis, * Consumentenbond **
Rabobank
Nederlandse Vereniging van Makelaars (hierna: NVM)
Vereniging van Notarissen te Utrecht & het Ringbestuur Midden-Nederland (hierna: Notarissen)***
Nationale Hypotheekgarantie (hierna: NHG)

* De Vereniging Eigen Huis gaf bij start van de herziening aan graag deel te nemen aan het reactieproces. Tijdens de tweede reactieperiode in januari 2024 lieten ze ons helaas weten geen reactie te kunnen geven op het conceptvoorstel, omdat dit niet binnen hun capaciteit valt en dat ze zelf aangeven 'vanwege de beperkte capaciteit het onderwerp erfpacht niet in detail te kunnen beheersen'. De Vereniging Eigen Huis staat wel in het overzicht en de bijlagen met hun reactie tijdens de eerste reactieperiode.

** De Consumentenbond heeft in de eerste reactieperiode al kenbaar gemaakt zich niet bezig te houden met erfpachtvoorwaarden. Zij gaven aan dat mogelijk de Vereniging Eigen Huis als belangenbehartiger voor woningeigenaren benaderd kon worden – en is door de gemeente toen ook al benaderd. De Consumentenbond neemt niet deel aan het proces en is verder geen onderdeel van dit reactieverslag.

*** De Vereniging van Notarissen te Utrecht en het Ringbestuur Midden-Nederland hebben de gemeente laten weten dat de twee partijen gezamenlijk reageren namens hen beiden. Daarom nemen we hun reacties in dit verslag samen onder één naam op, welke we voor de leesbaarheid hebben samengevat tot: Notarissen.

3.2 Verslaglegging reacties van belangenbehartigers

Voor de transparantie en volledigheid zijn de reacties van belangenbehartigers toegevoegd in de bijlagen zoals deze zijn ontvangen en zijn deze bewust niet samengevat in dit hoofdstuk. Op deze manier is helder en volledig welke reactie(s) elke belangenbehartiger ons heeft meegegeven vanuit de groep die deze partij vertegenwoordigt. Ook blijft de inhoud en detailniveau van de reactie op deze manier in stand.

3.4 Gedeelde reactiecategorieën per belangenbehartiger

Om aan te geven welke verschillende reacties de belangenbehartigers met ons hebben gedeeld, is hieronder een overzichtstabel te vinden van de reactiecategorieën zoals ook toegepast voor de erfpachtadressen. Reactiecategorie 17 en 18 benoemen we hieronder enkel in de totaaltabel van alle reacties van belangenbehartigers. Deze twee reactiecategorieën zijn geen inhoudelijke reacties zijn op de conceptherziening, maar worden voor de volledigheid wel getoond.

Belangenbehartigers (op alfabetische volgorde)	Reactiecategorieën																	
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
NHG		x	x	x											x	x		
Notarissen		x	x		x										x	x		
NVM			x				x								x			
Rabobank		x	x	x			x								x	x		
SEBU	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x
Vereniging Eigen Huis		x		x												x		

Categorie #	Reactiecategorie
1	Zorg over de betaalbaarheid
2	Wens voor meer financiële zekerheid en de vraag wat dit concreet financieel betekent
3	Wens voor meer voorspelbaarheid
4	Wens voor een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel
5	Wens om te kunnen blijven afkopen en/of gebruik kunnen maken van CRE2017
6	Wens om dezelfde voorwaarden te krijgen als AV 1989 of hetzelfde behandeld te worden als erfpachters met AV 1989
7	Wens om te kunnen reageren op het conceptvoorstel
8	Opmerking het niet eens te zijn met het voorstel
9	Opmerking dat de afkoopsom nu te hoog wordt gevonden of niet betaald kan worden
10	Opmerking dat gemeente een zorgplicht heeft en erfpachters moet beschermen
11	Opmerking de huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk te vinden en te vinden dat er al genoeg is betaald voor de grond
12	Opmerking het oneens te zijn met de berekeningsmethodiek om de canon te bepalen
13	Opmerking dat de CRE2017 steeds onbereikbaarder wordt gevonden
14	Opmerking zich niet gehoord te voelen door de gemeente
15	Inhoudelijke (financiële) reactie op het voorstel
16	Overige reactie
17	Verhelderende vraag over conceptvoorstel
18	Vraag over afkoopregeling CRE2017 of AV1998 en/of verzoek voor indicatie afkoopsom

3.5 Overzicht van de ontvangen correspondentie(s) per belangenbehartiger

Belangenbehartiger	Bijlagenoverzicht met reacties per belangenbehartiger
SEBU	Bijlage 3: A. 20230201, SEBU brief aan GU inzake wijziging AB1974 B. 20231228 SEBU brief aan B&W 28 december 2023 C. 20240128- Reactie SEBU bijlage D. 20240130 SEBU Suggesties voor de 5 agenda punten E. 20240225- MAILIN Reactie SEBU op uitnodiging F. 20240228- MAILIN Mail SEBU aan wethouder n.a.v. gesprek G. 20240228- MAILIN Bijlage 1 mail SEBU Bijlage 10 (belangrijkste aanvullende stukken): A. 20240815 Brief SEBU aan college BW B. 20240815 Bijlage 2 bij brief: SEBU raadsinformatiebijeenkomst 4 juni 2024 C. 20240815 Bijlage 3 bij brief: 20240714 Mail van SEBU aan Utrechts ombudsloket
Vereniging Eigen Huis	Bijlage 4: A. 20221202- Reactie eigen huis B. 20221220- Vervolgreactie Vereniging Eigen huis C. 20240125- Reactie Eigen Huis
Rabobank	Bijlage 5: A. 20231212- Reactie Rabobank B. 20230713 Reactie Rabobank C. 20240125- Reactie Rabobank
Notarissen	Bijlage 6: A. 202301- Reactie notarissen B. 20230209 Mail HS namens regio Utrecht aan ring C. 20230209 Notitie notariaat tbv Ringvergadering MN 14-2-2023 inzake AB74 (concept) D. 20230322 Notitie notariaat tbv Rondetafel 1 inzake Erfpachtvoorwaarden 1974 E. 20240307 Toelichting begrip “ondeelbaarheid” onder huidig BW ivm de algemene bepalingen erfpachtvoorwaarden 1974 (“de AB 1974”) namens de Utrechtse Ring van de KNB
NVM	Bijlage 7: 20240502 NVM Samenvatting definitief
NHG	Bijlage 8 20240522 NHG Samenvatting definitief

BIJLAGE 1: Overzicht reacties erfpachtadressen

Reactiecategorieën:

1. Zorg over de betaalbaarheid
2. Wens voor meer financiële zekerheid en de vraag wat dit concreet financieel betekent
3. Wens voor meer voorspelbaarheid
4. Wens voor een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel
5. Wens om te kunnen blijven afkopen en/of gebruik kunnen maken van CRE2017
6. Wens om dezelfde voorwaarden te krijgen als AV 1989 of hetzelfde behandeld te worden als erfpachters met AV 1989
7. Wens om te kunnen reageren op het conceptvoorstel
8. Opmerking het niet eens te zijn met het voorstel
9. Opmerking dat de afkoopsom nu te hoog wordt gevonden of niet betaald kan worden
10. Opmerking dat gemeente een zorgplicht heeft en erfpachters moet beschermen
11. Opmerking de huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk te vinden en te vinden dat er al genoeg is betaald voor de grond
12. Opmerking het oneens te zijn met de berekeningsmethodiek om de canon te bepalen
13. Opmerking dat de CRE2017 steeds onbereikbaarder wordt gevonden
14. Opmerking zich niet gehoord te voelen door de gemeente
15. Inhoudelijke (financiële) reactie op het voorstel
16. Overige reactie
17. Verhelderende vraag over conceptvoorstel
18. Vraag over afkoopregeling CRE2017 of AV1998 en/of verzoek voor indicatie afkoopsom

Reactieperioden:
Periode 1: 20 november 2022 t/m 22 maart 2023*
Periode 2: 8 december 2023 t/m 29 januari 2024**

**De eerste periode is gestart door het versturen van een brief in november 2022 waarin de start van het proces tot herziening van AB 1974 is aangekondigd en eindigde met de organisatie van een rondetafelgesprek met erfpachters en belangenbehartigers op 22 maart 2023.*
*** In februari en maart 2024 zijn er ook nog reacties binnengekomen die we voor de volledigheid ook hebben opgenomen in dit verslag.*

Uitleg over de verslaglegging en de definitie van erfpachtadres:
Bij het maken van dit verslag zijn het volgende uitgangspunt gehanteerd: Elke erfpachtadres heeft één stem per reactiecategorie. Dit betekent dat de reacties van meerdere erfpachters en/of bewoners van één erfpachtadres in dit verslag onder de noemer van één erfpachtadres-nummer zijn terug te lezen. En dit betekent ook dat wanneer er bijvoorbeeld 3 reacties van erfpachters en/of bewoners van één erfpachtadres zijn ontvangen dit maximaal één keer per reactiecategorie meeteelt. De reden voor deze aanpak is dat op deze manier elk erfpachtadres een gelijke stem/weging in deze reactieperioden krijgt. Uiteraard staat het erfpachters en bewoners van een erfpachtadres vrij om meerdere reacties te delen.

Overzicht van alle individuele reacties van erfpachters op de herziening AB 1974, per erfpachtadres:

#	Erfpachtadres #	Reacties (geanonimiseerd)	Reactiecategorie
1	Erfpachtadres 1	Reactieperiode 1: N.a.v. de brief die ik ontving, heb ik interesse om mee te praten.	7
2	Erfpachtadres 2	Reactieperiode 1: Naar aanleiding van uw brief van 15 november 2022 wil ik mij graag aanmelden voor de informatie-bijeenkomst. Verder zou ik graag weten voor welk bedrag ik momenteel de erfpacht kan afkopen dan wel vastklikken.	7
3	Erfpachtadres 3	Reactieperiode 1: Dank voor uw antwoord. Graag ontvang ik informatie over de regeling 1998 en denk ik mee over de voorwaarden. Ik moet mij daarin nog wel verdiepen. Zijn er specifieke paragrafen waar de aanpassingen mn over gaan?	7
4	Erfpachtadres 4	Reactieperiode 1: Graag willen wij ons aanmelden als deelnemer voor het te houden rondetafelgesprek, Over erfpachtvoorwaarden, in het eerste kwartaal 2023. Ook eventuele andere aanvullende informatie wensen wij graag tijdig te ontvangen. Wij verwachten uw uitnodiging.	7
5	Erfpachtadres 5	Reactieperiode 1: Om te beginnen willen we laten weten dat we erg tevreden zijn over de huidige erfpachtvoorwaarden en canons. Wat <naam> betreft behoeven die geen enkele aanpassing. Voor <naam> betekent een lage erfpachtcanon dat we blijvend een kwalitatief hoogstaand programma kunnen leveren aan de leden van de vereniging. <naam> blijft daarmee bereikbaar en betaalbaar voor mensen met een laag inkomen. Waar gaan onze ideeën naar uit? In de eerste plaats willen we graag met u kijken naar de mogelijkheden voor het afkopen van de erfpachtcanons. Voor <naam> gelden de AB erfpachtvoorwaarden van 1974. Daarnaast bespreken we graag met u de mogelijkheid voor <naam> om de grond onder <adres> in eigendom over te nemen. Ter voorbereiding hierop zullen wij de erfpachtvoorwaarden laten beoordelen door <naam> en zullen wij u tijdig, voor 1 februari 2023 op de hoogte stellen van eventueel gewenste wijzigingen in de erfpachtvoorwaarden.	17
6	Erfpachtadres 6	Reactieperiode 1: <naam> wil zich bij deze aanmelden om mee te praten over de erfpachtwijzigingen:	7
7	Erfpachtadres 7	Reactieperiode 1: In bovengenoemde brief werd aangegeven dat erfpachters in het 1e kwartaal van 2023 met de gemeente in gesprek kunnen gaan. Hiervoor heb ik belangstelling en meld me bij deze dan ook aan. In afwachting van nadere informatie van u. In dezelfde brief werd aangegeven dat ik de AB 1974 bij u op kon vragen. Graag ontvang ik deze van uw afdeling. Als het mogelijk is graag per post. Ik wil de kosten vergoeden als dat nodig is.	7
8	Erfpachtadres 8	Reactieperiode 1: Enkele jaren geleden hebben wij bij de gemeente navraag gedaan of het mogelijk zou zijn om de erfpacht voor ons appartement af te kopen. Wij kregen helaas nul op rekest. Het argument was toen, dat afkopen niet mogelijk zou zijn omdat wij het eigendom niet zelf bewonen. Wij vonden dat toen, en vinden dat nog steeds, teleurstellend en vreemd. Groot was dan ook onze verbazing dat er in de recent door u verstuurde brief opeens vermeld wordt dat men, ook als men de woning niet zelf bewoont, mogelijk toch in aanmerking kan komen voor het afkopen van de erfpacht. Graag zouden wij dan ook van u willen vernemen, of wij nu wel of niet in aanmerking komen. Mochten wij onverhoopt nog steeds niet in aanmerking komen voor het afkopen van de erfpacht, dan zouden wij u vriendelijk willen verzoeken om het bij de herziening van de erfpachtvoorwaarden alsnog zo te regelen, dat zowel eigenaren/bewoners als eigenaren/niet-bewoners in aanmerking kunnen komen voor het afkopen. Voor ons gevoel is hier namelijk sprake	5,7

		van een rechtsongelijkheid. Mocht daar behoefte aan zijn en mocht ik in de gelegenheid zijn, bied ik mij bij deze aan om mee te praten over de huidige erfpachtvoorwaarden als voorbereiding op de herziening.	
9	Erfpachtadres 9	Reactieperiode 1: Bedankt voor het aanbod, maar ik snap de berekening heel goed en ook reden dat de stijging extreme is. Ik waardeer het feit dat je dit wilt doen en ik weet dat jij verantwoordelijk bent voor de uitvoering, niet het maken van het beleid. De reden voor de extreme stijging is het feit dat de gemeente bepaalt heeft dat de grondwaarde 30% is van de totale waarde van het huis. Die 30% is raar uitgangspunt. Er is nog nooit grond verkocht in de gemeente Utrecht waarbij de grondprijs 1/3 is van de kosten van het huis dat daarop gebouwd moet worden (dat kan namelijk economisch niet uit). Dus waarom erfpachters Hiermee geconfronteerd worden is mij een Raadsel. Maar we weten al langere tijd dat de gemeente niet luistert naar zijn burgers en doorduwt wat zij gepland hebben ongeacht the consequences voor de stad en zijn burgers. Ja er is inspraak, maar deze is niet bindend voor de gemeente en dus doen ze er niets mee. Denk maar eens aan het centrum project, realisatie van windmolens, parkeer beleid en infrastructuur. De Erfpacht is gestegen met 100.000 euro in 6 jaar tijd in welk secenario is dat redelijk? De gemeente en ambtenaren zouden er voor hun burgers moeten zijn, maar daar zien we in Utrecht weinig van. Gemeentelijke belastingen: +21,5% in 2023 en nu weer 6,5% Parkeervergunningen: +10% Afvalstoffen heffing: +7,8% Het is meer, meer en meer. Maar burgers zien er weinig voor terug, niet meer groen, niet betere bereikbaarheid of meer huizen. Ik snap dat jij daar weinig aan kunt doen, maar het is wel de realiteit.	9,10,13,14,15
10	Erfpachtadres 10	Reactieperiode 1: De situatie is nu dat ik geen gebruik maak van het nieuwe erfpachttijdvak verlenging van 50 jaar gezien mijn leeftijd van 89 jaar en een ongeneeslijke ziekte. Die datum van 30 maart 2034 zal voor mij niet haalbaar zijn. Wel ben ik geïnteresseerd in het verloop van uw plannen in de ontwikkeling van de erfpacht in uw gemeente Utrecht en stel het op prijs om hiervan op de hoogte gehouden te worden. Mede door een kranten artikel in de NRC Van zaterdag 28 januari 2017: “Nog een vervelende rekening” voor de gemeente Amsterdam, ben ik geïnteresseerd geraakt in de aanpak van diverse gemeenten waaronder ook uw gemeente Utrecht waar ik erfpachter ben.	17
11	Erfpachtadres 3	Reactieperiode 1: Ik heb de voorwaarden van 1974 geraadpleegd, maar het wordt mij niet helemaal duidelijk wat dit concreet betekent voor afkoopmogelijkheden. Graag zou ik met u hierover in overleg gaan. Maar ook over de volgende twee issues, waarvan ik u verzoek om die bij de bespreking / herbeschikking van de canon in overweging mee te willen nemen. 1. Coulante afkoopmogelijkheid (volgens regels 2017) voor verhuurde woning waarvan de eigenaar tot de vorige crisis zelf in gewoond heeft, op basis van onderstaande argumenten Mijn pleidooi gaat er over om een verschil aan te brengen in mogelijkheden voor afkoop van erfpacht voor een woning die zelf onder o.g. omstandigheden bewoond was versus een woning die gekocht is om te verhuren, (bv: eigenaar heeft meerdere woningen, of eigenaar heeft er zelf kort of niet in gewoond, óf de eigenaar was op de hoogte van de consequenties voor afkoop bij start verhuur). Mijn situatie was dat ik mijn woning op <adres> 17 jaar zelf heb bewoond. In de kredietcrisis ben ik verhuisd (2011), maar toen was de woning onverkoopbaar (alle 4 bovenwoningen in ons complex stonden al vele maanden te koop), dus ik was genoodzaakt te verhuren. Op dat moment was er geen sprake van dat verhuur consequenties zou hebben voor de mogelijkheid van afkoop van erfpacht. Ook bij de besprekingen rondom de nieuwe, coulantere afkoopregeling van erfpacht (2017) is niet in een vroegtijdig stadium bekend gemaakt aan mij als eigenaar dat de afkoopregeling geblokkeerd zou worden bij verhuur. Want dan had ik wellicht andere keuzes kunnen maken. Nu werd ik pas bij inschrijving voor afkoop hiermee geconfronteerd. Ik kon (en kan) mijn huurders niet meer uit	5,10

		het huis zetten. Terwijl de maatregel m.i. bedoeld is voor een andere doelgroep: mensen die woningen als investering kopen, zonder het doel van bewoning. Daarom het verzoek om voor mensen zoals ik, die jarenlang in de woning gewoond hebben, in de huizencrisis verhuisd zijn en noodgedwongen gingen verhuren, een uitzondering te maken en ze toe te laten tot de huidige afkoopregeling van erfpacht. Ik neem aan dat dit om een beperkte groep zal gaan. 2. Erfpacht van onverhuurde garage die los staat van het huis moet ook los afkoopbaar zijn. Er zitten 228 huisnummers tussen mijn garage en mijn woning. De garage heb ik zelf in gebruik, is niet verhuurd (ook nooit verhuurd geweest) en is op geen enkele wijze fysiek gekoppeld aan het huis. En toch mag ik ook hiervoor de erfpacht niet afkopen. Dat is volledig onbegrijpelijk. Alleen omdat hij destijds toevallig tegelijkertijd met mijn appartement verkocht is? Terwijl het ook in de kadastrale beschrijving als zelfstandig pand omschreven wordt. Dus graag het verzoek om deze arbitraire en kunstmatige koppeling los te laten, en voor onverhuurde ongekoppelde garageboxen gewoon de erfpacht af te kunnen laten kopen.	
12	Erfpachtadres 8	Reactieperiode 1: Tot mijn grote spijt moet ik u bij deze mededelen dat ik morgenavond door onvoorziene omstandigheden helaas niet bij het rondetafelgesprek aanwezig kan zijn. Indien ik woensdagavond aanwezig zou zijn geweest, zou ik in ieder geval de volgende 2 punten onder de aandacht hebben willen brengen. Het lijkt erop dat er landelijk bij het vaststellen van erfpachtcanons steeds van uit wordt gegaan, dat er een rendement van circa 5% op de grondwaarde kan/moet worden behaald. Gelet op recente geopolitieke, economische en financiële ontwikkelingen vraag ik mij oprecht af of een percentage van 5% niet aan de hoge kant is. De afgelopen jaren kreeg je vrijwel nergens een rendement van 5%. Pensioenen etc zijn al jaren niet geïndexeerd, zorgpremies zijn inmiddels sky high, energieprijzen exploderen, etc, etc. Op die manier wordt het voor eigenaren die erfpacht moeten betalen maar ook voor huurders/studenten die huren betalen waarin de erfpachtcanon door eigenaren wordt doorberekend, wel een erg moeilijk verhaal. Is het wellicht een idee om de nieuwe erfpachtcanon te verlagen? Stel iemand zou op <adres>, tegelijkertijd met ons eenzelfde appartement hebben gekocht, vallende onder dezelfde erfpachtregeling, en er in eerste instantie ook zelf in zijn gaan wonen. Een jaar later kopen deze mensen, op dat moment zijnde eigenaar-bewoner, vervolgens zonder problemen of hardheidsclausules de erfpacht af. Weer een jaar later kopen zij elders een andere woning en gaan daar ook wonen. Daarbij behouden zij hun appartement op <adres> in eigendom aan en gaan dit vervolgens verhuren aan derden. Dan waren deze mensen nu eigenaar niet-bewoner, hadden zij een appartement op Karawanken zonder betaling van jaarlijkse erfpacht. En dat alles zonder al te veel onnodige rompslomp en kosten. Terwijl wij, omdat wij momenteel niet (meer) voldoen aan de criteria als eigenaar niet-bewoner, de erfpacht niet kunnen afkopen volgens de regels uit 1974/2017 maar daartoe eerst notarieel zouden moeten converteren naar de regels van 1989. Dáár zit hem volgens mij de rechtsongelijkheid. Maar wellicht zie ik het verkeerd. Hopende u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en u tevens een goede vergadering toewensende, verblijft	5,8,16
13	Erfpachtadres 2	Reactieperiode 1: In hoeverre is het juridisch aanvaardbaar dat voorwaarden eenzijdig worden vastgesteld? Erfpachter 'heeft dit maar te accepteren'.	16
14	Erfpachtadres 2	Reactieperiode 1: <naam> heeft in 2005 het huis gekocht en is daarbij ervan uitgegaan dat er geen grote wijzigingen in de erfpacht zouden optreden. Realiseert zich dat <naam> de erfpachtvoorwaarden misschien onvoldoende tot zich heeft genomen. Een erfpachter zou dat wel moeten doen. Gemeente moet burgers niet benadelen, de gemeente is er om burgers te beschermen. Erfpachters moeten kunnen vertrouwen op het oordeel van de gemeente, waarbij een zorgvuldige afweging wordt gemaakt. Aan tafel valt het woord ‘verdienmodel’ dat is niet wat <naam> zegt, dat is een mening.	1,4,11
15	Erfpachtadres 2	Reactieperiode 1: Vult later in het gesprek nog aan over de conversieregeling; Heeft hiervan zelf bij de introductieperiode geen gebruik van kunnen maken en de regeling is nu veel duurder geworden. Wat is	11,14

		eigenlijk de bedoeling daarvan? Daarmee wordt de regeling namelijk steeds meer onbereikbaar voor velen. Dit terwijl op de gemeente een zware zorgplicht rust om haar burgers te beschermen. Dit is onverenigbaar met elkaar.	
16	Erfpachtadres 5	Reactieperiode 1: <naam> vraagt of er standaard een recht van opstal in de bepalingen kan worden opgenomen voor maatschappelijke organisaties, in plaats van erover te moeten onderhandelen dat het erin komt. Maakt zich zorgen over het feit dat er geen recht van opstal is gevestigd in het erfpachtrecht dat een maatschappelijke organisatie heeft. Daardoor zou de maatschappelijke organisatie in een zeer nadelige positie komen als gemeente bijvoorbeeld bestemming zou willen wijzigen. Nu zeggen de Algemene Bepalingen namelijk dat de erfpachter bij het einde van de erfpacht een 'passende' vergoeding krijgt, maar wat is 'passend'? Een passende vergoeding is een te vaag begrip en geeft daardoor onvoldoende zekerheid.	2,17
17	Erfpachtadres 6	Reactieperiode 1: <naam> is vooral aanwezig om informatie op te halen, wil mogelijk op een later moment nog iets toevoegen.	7
18	Erfpachtadres 11	Reactieperiode 1: Ik ontving van u een brief d.d. 15 november 2022 met als onderwerp "informatie erfpachttijdvak AB 1974". Hierin wordt uitgenodigd voor een gesprek over de huidige erfpachtvoorwaarde in het 1e kwartaal van 2023. Bij deze maak ik van de gelegenheid gebruik om mijn belangstelling hiervoor aan te geven. Graag ontvang ik op een later moment meer informatie hierover.	7
19	Erfpachtadres 24	Reactieperiode 1: // Wens per telefoon: verzoek om mee te praten	7
20	Erfpachtadres 11	Reactieperiode 1: <naam> is met name bezorgd over betaalbaarheid. De conversieregeling kon aanwezige 5 zich niet permitteren. <naam> wil graag weten hoe de canon er in de toekomst uit gaat zien en hoe deze zich verder zal ontwikkelen. En geeft daarmee graag in overweging mee om hierbij ook de mensen met een kleinere beurs niet uit het oog te verliezen. Groen Links zit er niet voor de allerrijksten, is <naam> van mening.	1,2,3,5,10
21	Erfpachtadres 4	Reactieperiode 1: <naam> geeft aan dat de grondwaarde aan de erfpachter moet toekomen <naam> vindt de AB1974 een onbillijke regeling omdat de vermogenswinst bij de gemeente ligt. Als <naam> eigenaar was geweest had <naam> alle grondwaardestijging in eigen zak kunnen steken. Dit is dubbel verlies. Je kunt je huis nu eenmaal niet optillen en ergens anders neerzetten. Vergelijkt erfpacht met een middeleeuws feodaal stelsel. <naam> had destijds geen keuze om eigendom te verkrijgen, de enige optie was erfpacht onder de AB1974. De gemeenteraad moet meer aan haar burgers denken! Door overmacht hebben zij de grond niet kunnen (af)kopen.	12
22	Erfpachtadres 2	Reactieperiode 1: Erfpacht is inderdaad ingewikkelde materie en je hebt als burger een groot belang. De meeste erfpachters begrijpen niet waar de AB 1974 of de herziening daarvan over gaat. Ze leggen de brief daarmee naast zich neer. De participatie zou ook veel laagdrempeliger moeten zijn, nu is bijvoorbeeld de locatie en de tijd niet handig genoeg voor veel erfpachters. Het vertrouwen in de gemeente is het uitgangspunt. Een brede participatie is beter maar wees als gemeente bewust hoe het in de praktijk werkt, ook in de verschillende sociale lagen van de samenleving. Zorg voor een laagdrempelige locatie, bij voorkeur in de wijk.	7
23	Erfpachtadres 5	Reactieperiode 1: Voegt nog toe dat de gemeente een zware zorgplicht heeft richting erfpachters (professionele partij ten opzichte van een niet professionele partij), erken die ook, neem deze serieus en negeer deze niet en ga met erfpachters als gelijkwaardige partijen om tafel.	11
24	Erfpachtadres 11	Reactieperiode 1: De suggestie werd gedaan door <naam> om in de brief direct de plaats en het tijdstip van de participatiebijeenkomst te noemen (en niet eerst laten aanmelden en dan pas laten weten wanneer de bijeenkomst zal plaatsvinden).	17
25	Erfpachtadres 12	Reactieperiode 2: Omdat ik niet zeker weet of op een voorlichtingsavond voldoende op mijn specifieke vragen kan worden ingegaan stel ik ze bij dezen via mail. Ik ben eigenaar, maar NIET de bewoner van <adres>. -In de brief wordt een aantal keer gesproken over afkopen of vastklikken, maar omdat ik niet de bewoner ben, val ik NIET onder de Conversieregeling Erfpacht 2017. (Dit heb ik altijd zeer onrechtvaardig gevonden; de regeling zadelt immers toekomstige bewonders op met een slechte afkoopregeling; die kunnen niet met terugwerkende kracht meedoen). Voor welk bedrag, en wanneer, zou ik de Erfpacht kunnen	5,10,13,17

		afkopen? Gaarne een berekening maken dus. -Bestaat de mogelijkheid dat de Conversieregeling alsnog op niet-bewoners van toepassing wordt? -Ik lees op de website over afkoopregeling 2017 “Wilt u een woning van vóór 1991 kopen of verkopen? Dan kunt u de toekomstige canonverplichtingen afkopen.” Hoe gaat dat in zijn werk, als ik als onderdeel va een verkoop de Erfpacht zou afkopen? Is dat anders dan nu afkopen (bovenstaande vraag)? -Ik lees in de bijlage met voorbeelden “grondquote: 21.0%”. Waar komt die 21% vandaan? Hoe kan het dat de grond een percentage is van de waarde van een woning in een appartementencomplex? In mijn complex zijn er benedenwoningen met een flinke tuin, en ik “deel” de grond immers met verschillende woonlagen. Bij een hogere flat zou ik een lager percentage verwachten. Kunt u de 21% uitleggen? -Ik lees “Dan gebruiken we de laatste (onherroepelijke) WOZ waarde van de woning...”. Net als bij de vorige vraag; als een woning dus door bv verbouwingen meer waard wordt, wordt de grond dan ook meer waard? Als ik WOZ waardes bekijk binnen mijn apparementencomplex, met allemaal dezelfde kenmerken, zie ik grote verschillen; over welke “grondwaarde” hebben we het dan? -De WOZ waarde is (uiteraard) sterk afhankelijk van de koopmarkt van dat jaar. Het is dus een loterij wat de WOZ waarde zal zijn op de dag van de berekening. Waarom overweegt u niet bv een gemiddelde WOZ van de afgelopen 5 jaar? -U vraagt in de brief om mijn mening over het voorstel, zonder verder in te gaan op wat die mening nog van invloed heeft; In hoeverre doet mijn mening er toe? Welke onderdelen zijn nog echt ter discussie?	
26	Erfpachtadres 4	Reactieperiode 2: Ik voel onveiligheid. Gemeente kan zo beëindigen. Waarom krijg ik als eigenaar niet gelegenheid om te kopen? Ik betaal 1x voor tijdvak van 50 jaar, 1x voor eeuwigdurend erfpacht en 1x voor omzetten naar vol eigendom. Waarom betaal ik 3x de grondprijs? Waarom geeft gemeente geen antwoord op vragen collectief qua ergernis? Steeds zelfde ergernis en nog geen actie. Zodat het niet afhangt van cassatie, moet breed besproken worden. Ik kan 2 meter tuin erbij kopen qua grond van de gemeente. Waarom bied gemeente aan grond te kopen? Als ik het begrijp verhoog ik daarmee mijn canon? Niet uitgelegd. Kan de gemeente beter uitleggen wat de waarborgen voor individuele burgers zijn tegen plotselinge wijzigingen van bestemmingsplan en erfpachtbestemmingen van de gemeente? Waarom verwijst de gemeente telkens terug naar het ooit in het verleden aangeboden conversieregeling, wetende dat de bewoningsflow van diverse panden door diverse burgers nooit stabiel is en altijd een momentopname weergeeft? En aldus de huidige bewoners monddood maakt? Waar is de redelijkheid en billijkheid in deze: bij alle bovenstaande vragen? Waarom zijn deze bijeenkomsten zo dat erfpachters en belangenorganisaties niet samen om 1 tafel zitten? Waarom is het nu individueel? Hoe kom ik aan een lijst van alle andere geïrriteerde burgers?	1,4,5,7,9,12,17
27	Erfpachtadres 13	Reactieperiode 2: Heeft woning van 39 m2. Vind afkoopsom zeer hoog. Verzoek tot gesprek over afkoop erfpacht. Proces loopt al vanaf 1998. Wil afkopen maar niet voor de genoemde afkoopsom.	5,14
28	Erfpachtadres 15	Reactieperiode 2: // Aantekeningen team erfpacht bij dit gesprek tijdens inloopavond: AB 1983. Beiden tijdvak 50 jaar afgekocht. De destijds nieuwe huiseigenaren wilden bewust niet AB1974 en zagen dat VW1989 er waren en verwachtten dat er iets zou komen in 2040 bij einde tijdvak. De ontwikkelaar koos bij bouw de AB1983 voorwaarden. Buurman heeft wel	5,6,9,10,12,13,14,17

		VW1989 en hoeft jaarlijks 10 euro te betalen en daarna niks meer. Contracten zijn uitgegeven januari 1989/1990. De geleverde wederdienst t.o.v. hun buurman is identiek. Voelt allemaal erg oneerlijk. Indicatie afkoopsom sinds 2017 van 30K naar 90K. Hoe kan dat? Waarom heb ik de 10% regeling brief nooit gekregen? Vermoedelijk omdat februari 1991 huis is opgeleverd. Elk jaar 2% erbij voelt oneerlijk en te duur. Herziening is onredelijk bedrag. Dit is een politieke keuze, terwijl de politiek volgens de erfpachters ook een aantrekkelijker aanbod kunnen geven. Bedrag zou volgens erfpachter beter 500 euro per jaar kunnen zijn bijvoorbeeld. Afkoopsom & canon op basis van WOZ waarde. Maar WOZ is nu een piek door de huidige huizenmarkt. Voorstel vanuit erfpachters: pak dan peildatum januari 2015. Is dezelfde peildatum als conversieregeling 2017. Canonbetalers hebben nog veel vaker de canon betaald. Oneerlijk. Stijging woningwaarde moet toekomen aan eigenaren. Dit staat zo vermeld in voorwaarden 1989. Erfpachters stellen voor: Pak grondprijs uit grondprijsbrief. En gebruik die in het voorstel. Dan pak je de onredelijkheid van het canonpercentage aan. Erfpachters vertellen dat de raad voorwaarden uit 1974 en 1983 niet meer vonden deugen toen AB1989 kwam. Verzoek aan gemeente om situatie <adres> opnieuw te bekijken en te komen tot een redelijker aanbod (bijvoorbeeld peildatum 2015) om af te kunnen kopen conform de conversieregeling 2017.	
29	Erfpachtadres 16	Reactieperiode 2: // Idem: Zie aantekeningen bij <naam> 16-01 tijdens inloopavond. Input kwam uit gesprek met beide erfpachters tegelijk.	5,6,9,10,12,13,17
30	Erfpachtadres 17	Reactieperiode 2: Waarom valt een losse parkeerplaats niet onder de conversieregeling? Vinden dat niet redelijk. Wij ervaren brief als zijnde belegger, maar zijn dat niet. Onderscheid snappen niet goed. Geen speculatie. Is ontstaan vanuit parkeerprobleem en parkeervergunning duurde lang (wachtlijst 2 jaar). Er zijn meer garage-eigenaren die er problemen mee hebben. Omstandigheden parkeren is sterk veranderd dan ’83. Toen geen probleem, nu reduceren. Waarom onderscheid?	5
31	Erfpachtadres 18	Reactieperiode 2: // Aantekeningen team erfpacht tijdens wijkspreekuur: Doel is: in huis blijven wonen en als woning verkopen, dan ook redelijk verkopen. Hard voor gewerkt. Ik wil dat het verkoopbaar is. SEBU vindt ook: Er zijn mensen die in de problemen komen, niet alleen maar mensen met veel geld. Voor de een voordelig, voor de ander niet. Hoe verantwoorden we dit naar anderen? Mevrouw probleem gemeente: zitten ook verschillen tussen erfpachters. Qua afkoop laten we kijken aar groep die er is en redelijk kunnen afkopen. Gemeente moet nog iets doen voor mensen die al hebben afgekocht [voor tijdvak??] Wat ik graag wil is: (1) Redelijke en betaalbare canon en (2) wil graag eindig. Zou graag willen dat de gemeente rekening houdt met het feit dat het nog een klein groepje erfpachters is. Of vastklikken of afkopen voor redelijk bedrag. Of canon betalen en dat het dan stopt na bepaalde tijd. Wil graag vaste afkoopsom, bijvoorbeeld 2017. Maar dat canon redelijk is, dus niet zoals nu bij vastklikken. Zoals bij 2017 en vastklikken voelt niet als redelijk. Taxaties laten uitvoeren of canon redelijk was: voor procedure. Conclusie: betaalt nu eigenlijk teveel. 40.000 extra in 10 jaar + vastgeklikt bedrag. Vastgeklikt is 2x zo hoog >> dit is te hoog. Graag laten narekenen. Ik kon het bedrag toen niet afkopen. Raad: tijdens vergadering dollartekens. Zijn meer mensen met stress, heeft er zelf ook last van. Ter bescherming van erfpachter moet het een keer eindigen. Dit komt bovenop gewone woonlasten en is op een gegeven moment niet meer aftrekbaar: gekoppeld aan hypotheekrenteaftrek. Gaf nog wat achtergrondinformatie over participatie bij de conversieregeling (niet bedoeld als reactie op het conceptvoorstel). Maakte	1,4,5,9,10,11,14,15,17

		een opmerking over de facebookgroep die was opgericht bij de conversieregeling. De wethouder had contact met deze groep. Maar er zat maar een klein deel van de erfpachters in die groep. En voor deze groep was de regeling voordelig. De wethouder gaf vervolgens aan dat de regeling was afgestemd met een groep erfpachters. Maar voor o.a. 5.1.2.e was de regeling niet voordelig. De erfpachters waarbij de regeling niet goed uitpakte (bijv. uit Rijnsweerd) werden uit de facebookgroep gegooid door de al aanwezige erfpachters die wel blij waren met de regeling. Zo zijn ze uiteindelijk verder gegaan met de SEBU.	
32	Erfpachtadres 7	Reactieperiode 2: Opmerkingen zorgen betaalbaarheid voorstel, ingroeiregeling prima indicatie toezenden	1,2
33	Erfpachtadres 19	Reactieperiode 2: De WOZ waarde is niet echt een nauwkeurige taxatie. In zijn blok zit er weinig verschil in de WOZ-waarde van huizen met een groter tuinoppervlak. En de tuin is eigenlijk waarvoor je de erfpacht betaalt.	13
34	Erfpachtadres 20	Reactieperiode 2: // Aantekeningen team erfpacht tijdens wijkspreekuur: Vragen over de brief : Wie zijn de belangenbehartigers? Ingroeiregeling, wanneer in de planning? Hoe gaan nieuwe voorwaarden heten en waaruit bestaan die? Hoe werkt afkopen in huidige tijdvak en daarna?	1,5,17
35	Erfpachtadres 15	Reactieperiode 2: // Aantekeningen team erfpacht tijdens wijkspreekuur: 1 van de 3 was vanwege ziekte afwezig. Reactie is namens hen alle drie. <naam> had een woning met VW 83. Inmiddels heeft hij deze geconverteerd onder de Conversieregeling 2017 naar VW 89. Volgens hem met de mes op de keel. <naam> heeft een woning met VW 83 Beide heren vinden het erg zuur dat hun woningen VW 83 kregen en andere woningen die binnen hetzelfde bouwproject vielen VW89. De woningen zijn in 91 opgeleverd. De akte is in 90 gepasseerd. Eerdere brieven over de Conversieregelingen waren niet helder zoals nu. Ze zouden graag primair willen dat het eea wordt teruggedraaid en dat zij VW 89 ook krijgen. Secundair zouden ze een spijtoptanten regeling willen, wellicht alleen voor de mensen die sinds de eerste oplevering er wonen.	6,12,17
36	Erfpachtadres 16	Reactieperiode 2: // Idem: zie aantekening bij buurman op <adres>. Reactie is namens hen alle drie.	6,10,12,17
37	Erfpachtadres 21	Reactieperiode 2: // Aantekeningen team erfpacht tijdens wijkspreekuur: Zorgen betaalbaarheid voorstel Ingroeiregeling prima	1,2,17
38	Erfpachtadres 22	Reactieperiode 2: // Aantekeningen team erfpacht tijdens wijkspreekuur: Zorgen over betaalbaarheid Financiering niet mogelijk i.v.m. uitkering en leeftijd	1,2
39	Erfpachtadres 14	Reactieperiode 2: Beste 5.1.2.e 5.1.2.e Hiermee mijn bezwaar en noodkreet over de voorgenomen aanpassing van de erfpachtregeling en het voorstel voor afkoop. Het gaat om buitensporig hoge bedragen. De regeling is oneerlijk en onjuist en brengt mij (en meer erfpachters) in grote financiële problemen. Het gaat voor mijn eengezinswoning in Lunetten om een afkoopsom van 127.000 euro! (En mogelijk in 2034 om meer dan 1,2 miljoen). De erfpachtregeling is ooit bedacht om ervoor te zorgen dat 'gewone' mensen ook een huis konden kopen. Het hangt nu als Zwaard van Damocles boven mijn hoofd en dwingt mij tot acute verkoop. Ik doe een zeer dringend beroep op u om u te verdiepen in dit dossier en te kiezen voor een eerlijke en redelijk regeling. Zie toelichting in de bijlage. <bijlage is de brief aan wethouder Voortman>	1,2,4,5,14
40	Erfpachtadres 14	Reactieperiode 2: Brief aan wethouder Voortman over Erfpacht >> Hierbij reageer ik op de brief van de gemeente dd 6 dec 2023 over de erfpacht, kenmerk 11901742. Ik maak ernstig bezwaar tegen de voorgenomen aanpassing van de erfpachtvoorwaarden en tegen het huidige voorstel voor afkoop. De regeling is gebaseerd op oneerlijke en onjuiste uitgangspunten, aannames, canonpercentages en berekeningen. Er is sprake van meermalen bij elkaar opgetelde excessieve bedragen. Dit alles werkt extreem nadelig uit voor mij als bewoner. Deze brief is dan ook een noodkreet. Beseffen gemeente, gemeenteraad en college dat het om dergelijke buitensporig hoge bedragen	1,2,3,4,5,9,11,12,14,15,17

		gaat, dat de regeling oneerlijk en onjuist is en dat dit burgers in grote financiële problemen brengt? Voor mijn woning, een eengezinswoning in Lunetten, heb ik de bedragen opgevraagd. Het gaat om: • Een afkoopsom van 126.690 euro in 2024 (opgevraagd via mail gemeente 19-12-2023). In 2019 was het € 40.716, dat is een stijging van 211%, oftewel ruim 3x het bedrag uit 2019. • Bij zgn. vastklikken een canon van € 6.335 per jaar. Ook dat kan ik niet betalen. In 2034 gaat het bovendien dan om 10 x € 6.335 plus de afkoopsom van € 126.690 = 190.040 euro. • Er is geen regeling om de afkoopsom in delen te betalen. Indien ik dit niet doe (niet kan betalen), wordt geen enkele indicatie gegeven om welk bedrag het in 2034 kan gaan. Als ik de 211% stijging doortrek, kom ik uit op € 1.227.000, dus ruim 1,2 miljoen! Dat kan ik in 2034 nooit betalen, en met zo'n erfpachtlast is mijn huis in 2034 zeker onverkoopbaar. Ik ben hier heel erg van geschrokken. Het zijn exorbitant hoge bedragen. Ik kan dat niet betalen. Het brengt mij in grote financiële problemen, en mogelijk zelfs tot acuut gedwongen verkoop van mijn woning. Dat betekent dat ik op straat kom te staan. Dat geldt ook voor mijn 3 volwassen kinderen; zij kunnen in Utrecht ook geen huur- of koopwoning vinden en wonen thuis. Dit hangt als een Zwaard van Damocles boven ons. Het levert mij veel stress, zorgen en slapeloze nachten. Ik doe een sterk beroep op uw zorg voor de burgers, behoorlijk bestuur, eerlijkheid en coulance. Laat dit dossier geen soort toeslagenaffaire worden. Mijn verzoek aan gemeente, gemeenteraad, college en u als wethouder: • omzetting in eeuwigdurende erfpacht, zonder betaling; • of tenminste minimaal een realistische, redelijke, eerlijke regeling, gebaseerd op prijsindexatie van 2% t.o.v. het oorspronkelijke aanbod van 2019 en met een afbetaalregeling voor 10 jaar. Toelichting: De erfpachtregeling is ooit bedacht om ervoor te zorgen dat 'gewone' mensen ook een huis konden kopen. Wij hebben dit huis in Lunetten in 2007 gekocht. De oorspronkelijke eigenaar heeft destijds de erfpacht voor 50 jaar afgekocht (AB 1983). In 2019 was voor mijn woning sprake van een 'aanbod' van een afkoopsom van 40.716 euro. Ik kon dat destijds niet betalen omdat ik toen – voor mij onverwacht en ongewenst – ben gescheiden. Ik heb het gereserveerde bedrag moeten gebruiken om in de woning te kunnen blijven wonen, met mijn drie kinderen. In 2019 heeft de gemeente aangegeven "dat de afkoopsom in 2034 wel 60.000 euro zou kunnen bedragen". Dat is nu in 2024 (!), dus nog 10 jaar voor deze datum, dus van 40.716 naar 126.690 euro verhoogd. Dat is meer dan 3 keer zoveel, een stijging van 211%, in 5 jaar tijd. De gemeente geeft in de brief zelf aan dat de afkoopsom wordt bepaald op basis van een gemiddelde prijsindicatie van 2%. Dan zou het bedrag in 2024 € 44.954 moeten zijn en in 2034 € 54.798. De gemeente geeft ook aan dat de bedragen is gekoppeld aan de WOZ waarde. Dat is zeer onterecht. De WOZ gaat uit van een woning volledig in eigendom (en dat is bij erfpachters dus niet het geval), en is gebaseerd op 3 recent verkochte vergelijkbare woningen. In mijn situatie zijn dat 3 woningen waarbij erfpacht wèl was afgekocht. De WOZ stijgt jaarlijks exceptioneel, mede doordat bij verkochte woningen steeds vaker erfpacht al is afgekocht. Voor mijn woning steeg de	

		WOZ afgelopen jaar met maar liefst 80.000 euro. Buiten dat alles de WOZ in 5 jaar met 38% gestegen (van € 472.000 in 2019 tot € 651.000 op 1-1-22) en de genoemde erfpachtafkoopsom dus met 211%. Bij extrapolatie naar 2034 gaat het om onvoorstelbare bedragen (meer dan 1,2 miljoen??). De erfpacht gaat bovendien niet over opstal, maar over de grond. De grond zou moeten worden afgewaardeerd omdat er erfpacht op rust. Voor eventuele verkoop van mijn woning, met hoge WOZ plus een hoge en onzekere erfpacht, kan dit tonnen aan geld schelen, en maakt het de woning mogelijk zelfs nu in 2024 al onverkoopbaar. En het wordt voor een nieuwe koper moeilijk/onmogelijk om een hypotheek te verkrijgen. De regeling creëert grote ongelijkheid in de wijk: tussen mijn buren die hun huis 35/40 jaar geleden hebben gekocht, de hypotheek hebben afbetaald en erfpacht hebben afgekocht, en mij en andere erfpachters: met hoge hypotheeklasten en enorme erfpachtkosten. Dat zijn schrijnende verschillen. De uitgangspunten, percentages en berekeningen in de voorgenomen regeling zijn oncontroleerbaar, onjuist, onredelijk, onacceptabel. Wettelijke grondslagen voor de berekeningen ontbreken. Het zijn eigen keuzes van de gemeente en op bij elkaar opgetelde stijgingen van indexatie, WOZ, grondwaarde, een zelf bepaald erfpachtpercentage, zelfgemaakte rekenbladen, ongemotiveerde indicatieve variabelen, plus 'eigen inzichten en opvattingen'. Alles met het schijnbare doel om zoveel mogelijk inkomsten te genereren voor de gemeentekas, en ten nadele van bewoners. De afkoopsom voor 2024 is exorbitant hoog. Voor 2034 wil de gemeente geen bedrag noemen. Dat is zeer onvoorspelbaar, onzeker, onbetrouwbaar. Het gaat om enorme geldbedragen voor burgers in eenvoudige eengezinswoningen in een Utrechtse woonwijk uit de jaren 80. Ik heb contact gehad met SEBU, vereniging van erfpachters Utrecht. SEBU noemt het conversiebeleid in strijd met behoorlijk bestuur. De gemeente genereert buitensporige opbrengsten ten koste van een kleine groep erfpachters. De door SEBU ingeschakelde erfpachtspecialisten en advocaten concluderen dat de afkoopregeling op onjuiste uitgangspunten is gebaseerd én dat de bestaande erfpachtregeling op onderdelen oneerlijk en vernietigbaar is. Eén keer betalen voor erfpacht is genoeg. De 30 jaar oude contracten en de conversieregeling van 2017 zorgde voor grote financiële problemen voor bewoners. Het SEBU heeft het over ellende en schrijnende gevallen. Ondanks dit 'gelijk' heeft SEBU de rechtszaak verloren; de 'beleidsvrijheid' van de gemeente werd boven belang en nood van burgers gesteld. Een hoger beroep loopt nog steeds bij de Hoge Raad. Een rechtvaardig alternatief is een regeling waar aan het einde van de erfpachttermijn de erfpacht om niet (zonder betaling) wordt omgezet in eeuwigdurende erfpacht. In 2017 stelde een meerderheid van de raad dat de gemeente moet komen met een beter betaalbare regeling van het afkopen van erfpacht. Dit past bij een overheid die zorgt voor de burgers, een sociaal hart toont en die rekening houdt met individuele burgers die in financiële problemen dreigen te komen. In het Coalitieakkoord van de gemeente Utrecht staat immers ook: "Gelijke kansen en betaalbaar wonen". Wonen is een recht. De gemeente heeft alle macht. Erfpachters hebben geen rechtsbescherming. Met de voorgenomen regeling maakt de gemeente maximaal gebruik/misbruik van haar	

		beleidsvrijheid en legt alle risico's en financiële last bij de burger. Tot slot maak ik bezwaar tegen de ingewikkelde juridisch opgestelde brieven, het ontbreken van inspraak, de eenzijdige informatieavonden en inloopspreekuren waar alleen de regeling wordt uitgelegd en geen gesprek mogelijk is, de onbetrouwbaarheid en onvoorspelbaarheid van de regeling, in 2019 en in 2024 opnieuw. Ik doe nogmaals een sterk beroep op uw zorg voor de burgers, behoorlijk bestuur, eerlijkheid en coulance. Mijn verzoek aan gemeente, gemeenteraad en college: • omzetting in eeuwigdurende erfpacht, zonder betaling; • of tenminste minimaal een realistische, redelijke, eerlijke regeling, gebaseerd op prijsindexatie van 2% t.o.v. het oorspronkelijke aanbod van 2019 en met een afbetaalregeling voor 10 jaar. Voorts behoud ik mij het recht voor in een later stadium aanvullende stukken aan te leveren en zaken aan te kaarten. Nogmaals, het is een noodkreet	
41	Erfpachtadres 14	Reactieperiode 2: // Brief aan gemeente Utrecht over Erfpacht is dezelfde tekst die gestuurd is naar de wethouder.	1,2,3,4,5,9,11,12,15,17
42	Erfpachtadres 14	Reactieperiode 2: // Mail aan afdeling Erfpacht is dezelfde tekst die gestuurd is naar de wethouder.	1,2,3,4,5,9,11,12,15,17
43	Erfpachtadres 14	Reactieperiode 2: Beste commissie ROG, beste mijnheer of mevrouw <naam>, Ik zag dat de voorgenomen erfpachtaanpassingen op 1 februari a.s. op de agenda van de commissie ROG staan. Hierbij mijn noodkreet hierover. Ik heb bezwaar ingediend tegen de voorgenomen aanpassing van de erfpachtregeling en het voorstel voor afkoop. Er lopen sinds 5 jaar bezwaren en procedures tegen de regeling uit 2019. Er zijn destijds de nodige mensen hierdoor in grote financiele en psychische problemen gekomen. Maar nu ligt er een nog veel oneerlijker voorstel. Het gaat om buitensporig hoge bedragen. De regeling is oneerlijk en gebaseerd op oneerlijke en onjuiste uitgangspunten, aannames, canonpercentages, opslagen en berekeningen. Er is sprake van meermalen bij elkaar opgetelde excessieve bedragen. Dit alles werkt extreem nadelig uit voor mij als bewoner. Het brengt mij (en meer erfpachters) in grote financiële problemen. Het gaat voor mijn eengezinswoning in Lunetten om een afkoopsom voor 2024 van 127.000 euro! Meer dan 3x zoveel als het bedrag in 2019, dat was 40.716 euro. De gemeente noemt zelf dat de erfpachtafkoopsom gekoppeld is aan de prijsindexatie > die is 2%, dan zou de afkoopsom 45.000 moeten zijn En de gemeente zegt ook dat de erfpacht gekoppeld is aan de WOZ > dat is niet terecht want die gaat uit van woningen zonder erfpachtlast; de WOZ is bovendien in 5 jaar met 38% gestegen (omdat verkochte woningen WEL erfpacht hebben afgekocht), de erfpachtafkoopsom met maar liefst een stijging van 211%! Als je de berekeningen doortrekt, zou het in 2034 gaan om meer dan 1,2 miljoen euro, voor mijn eengezinswoning in de Utrechtse jaren 80 woonwijk Lunetten. Dat zijn monsterlijke bedragen. Als bewoner heb ik nauwelijks mogelijkheden om hierover in gesprek te komen. Op de informatie-avond	1,2,4,5,9,15

		18 jan kregen wij slechts 'uitleg van de regeling'. In de brief van AW Bosman van 8-12-2023 wordt gezegd dat de regeling eerlijk, redelijk, voorspelbaar zou zijn. Dat is absoluut niet het geval. In de brief die ik van de gemeente heb ontvangen, gedateerd 6 dec 2023, worden alleen indicatieve berekeningen met indicatieve en zelf vastgestelde variabelen laten zien. Ik heb op 19 december via email zelf bedragen voor mijn woning opgevraagd, zie hieronder. De erfpachtregeling is ooit bedacht om ervoor te zorgen dat 'gewone' mensen ook een huis konden kopen. Het hangt nu als Zwaard van Damocles boven mijn hoofd en dwingt mij zo tot acute verkoop. 2 Het is een noodkreet. De gemeente ziet erfpacht als inkomstenbron, en beseft waarschijnlijk niet welk drama dit voor een kleine groep burgers betekent. Mijn vraag (wanhoopskreet) aan u is om zorg te dragen voor een eerlijke, betaalbare en redelijke regeling.	
44	Erfpachtadres 14	Reactieperiode 2: Dag, is dit bericht aangekomen? ik heb geen reactie gekregen, ook geen ontvangstbevestiging. Ik wil nogmaals aangeven dat ik zeer aangedaan ben door uw informatie ik heb 6 dec 2023 een brief van de gemeente ontvangen over de voorgenomen aanpassingen, met een deadline om te reageren uiterlijk 29 jan 2024 ik heb opgevraagd bij de gemeente wat de erfpachtafkoopsom in 2024 voor mijn woning is: dat blijkt 127.000 euro te zijn. In 2019 was dat 40.716 euro. de gemeente geeft geen indicatie voor 2034, niet in de brief en niet op de info-avond 18 jan. Als wij zelf doorrekenen met de percentages dan kom ik uit op meer dan 1,2 miljoen euro (??) Ik hoop dat u begrijpt dat ik hier heel erg van geschrokken ben. Dit is voor mij onbetaalbaar. Het is m.i. ook gebaseerd op onrealistische, onjuiste en discutabele uitgangspunten en rekenmodellen. Zie mijn brief. Ik wil graag met iemand van uw afdeling hierover in gesprek. Hoe en met wie kan ik dat doen?	1,2,3,4,5,9,11,12,17
45	Erfpachtadres 14	Reactieperiode 2: Dank voor uw bericht. Nogmaals mijn vraag: kan ik met u een telefonische afspraak maken? Er staat geen telefoonnummer. En ik verneem graag meer over een planning; 'binnenkort' en 'komende maanden' zijn erg vaag als er de nodige actie van mij wordt verwacht. Zoals u hopelijk begrijpt is dit alles voor mij een zeer verontrustend en brengt dit mij in grote financiele problemen. Hoe kan het dat de erfpachtafkoopsom zo extreem stijgt (in 5 jaar meer dan 3x zo hoog, 211% stijging), ook ten opzichte van de inflatie (2%) en WOZ (38%), en dat de gemeente niet aangeeft wat dit in 2034 voor mij zou betekenen. Graag uw reactie, vriendelijke groet	1,2,3,4,5,9,11,12,17
46	Erfpachtadres 14	Reactieperiode 2: Bedankt voor het gesprek van 20 februari. Ik wil graag naar aanleiding van dit gesprek het volgende aangeven: De voorgenomen aanpassing van de erfpachtregeling is een zeer complexe en juridische regeling, die de gemeente zelf opstelt ('beleidsvrijheid'). In het voorstel worden diverse variabelen genoemd: inflatie, WOZ-waarde, erfpachtcanonpercentage, grondquote, die allemaal indicatief zijn en elk voor zich bepaald door eigen inzicht van de gemeente. Deze worden bij elkaar 'opgeteld', en e.e.a. is voor ons zeer onoverzichtelijk. De gemeente kan&wil niet aangeven wat dit bij afloop van mijn erfpacht-tijdvak, over 10 jaar (in 2034), gaat betekenen. We hebben rekenbladen opgevraagd, en het lijkt alsof erfpacht en afkoopsom t.z.t. het voor mijn eengezinswoning tonnen euro's gaat kosten; als wij zelf doorrekenen komen we zelfs uit op 1,23 miljoen!! Deze regeling is gebaseerd op onjuiste uitgangspunten, en is voor	1,2,3,4,5,9,11,12,17

		erfpachters zeer onvoorspelbaar, ongunstig, onredelijk en onbetaalbaar. Woningen worden onbetaalbaar en onverkoopbaar. Ik wil de erfpacht het liefst afkopen, 'dan ben ik ervan af'. Maar als ik in 2024 wil afkopen, blijkt de erfpachtafkoopsom 127.000 euro te zijn. (uw zogemaande conversieregeling). In 2019 was dat 40.716 euro. De afkoopsom is dus in 5 jaar tijd meer dan 3x zo hoog geworden, 311%, oftewel 211% stijging. Dit is een extreem hoog bedrag en een extreem hoge stijging. Ik kan dat niet betalen. In de brief staat dat de gemeente de erfpacht koppelt aan de inflatie, maar die was 2%. In de brief staat ook dat de gemeente de erfpacht koppelt aan de WOZ waarde. Maar die is voor mijn woning in die periode gestegen met 38% (en geen 211%). Dit is bovendien niet terecht want de WOZ gaat uit van verkochte woningen in vol (bloot) eigendom, waarvan de erfpacht WEL is afgekocht; hiervoor zou dus minstens een correctie moeten worden meegerekend. Tot slot zijn woningen afgelopen jaar in Lunetten zijn verkocht voor fors LAGERE verkoopprijzen dan de WOZ, soms wel een ton lager. Er is verder geen mogelijkheid om het in delen te betalen. Een andere optie is het zogenaamde 'vastklikken': dan moet ik 10 jaar lang 6.500 euro per jaar betalen plus de 127.000, dus totaal 190.000 euro. Ook dat is onbetaalbaar en voor een eengezinswoning in Utrecht Lunetten zeer onredelijk. Overigens hebt u aangegeven dat de gemeente momenteel niet van plan om deze conversieregeling aan te passen. Mijn vraag (noodkreet) is of de gemeente dit wel wil doen. Voor mij bedraagt de afkoopsom nu jan 2024 120.000 en in dec 2024 127.000 euro. Ik zou heel graag willen horen of de gemeente dit alsnog wil aanpassen, en dan liefst zo snel mogelijk. Want elke maand wachten kost mij nog eens 600 euro. Stel dat er een redelijk bedrag wordt gevraagd, dan kost het aanpassen van een hypotheek minimaal 4 maanden. De erfpacht is ooit opgezet om ervoor te zorgen dat ook mensen met een 'laag' inkomen een huis konden kopen. Nu blijkt het een Zwaard van Damocles te zijn, en zorgt de erfpacht voor grote ongelijkheid in de wijken, en brengt de regeling veel bewoners in grote financiele problemen. Een gemeente zou m.i. moeten zorgen dat haar burgers in een betaalbare woning kunnen blijven wonen en niet gedwongen worden om te verhuizen vanwege een onredelijke en absurd hoge erfpacht. 2 Mijn vraag of u verder wilt kijken dan naar puur rekenmodellen. De gemeente is een grote en machtige organisatie, en er komt in dit dossier niemand op voor de burger. Als erfpachter heb je geen rechtsbescherming. (zie de toeslagenaffaire; als burger zit je in een mangel van alle gemeente-instanties en procedures). Tot slot is volstrekt niet duidelijk wanneer wat door wie besproken wordt. Wij hebben graag duidelijke informatie: in welke commissie wordt dit besproken, en wanneer, krijgen wij de concept regeling van tevoren toegestuurd, (het is immers een 'contract' tussen gemeente en individuele burgers), wat is de planning, hoe word ik als burger geinformeerd, en hoe of waar kan ik een reactie geven. Mijn vraag is of u wilt zorg dragen voor:	

		· een redelijke, eerlijke en betaalbare regeling, bijvoorbeeld uitgaande van de bedragen uit 2019 plus inflatie. En niet gekoppeld aan WOZ. · inzicht wat dit voor mijn woning betekent in 2034, qua jaarlijkse erfpachtcanon en qua eeuwigdurende afkoop. (voorspelbaarheid) · een redelijke en betaalbare afkoopsom in 2024 (dat zit dus nu niet in het voorstel; kunnen jullie dat agenderen) · duidelijke communicatie, tijdig toesturen van concept stukken, informatie, planning, proces, inspraak, en financiele consequenties. · belangen van burgers voorop stellen, vanuit zorg, coulance, bestaanszekerheid, recht op een leefbare wijk en een betaalbare woning.	
47	Erfpachtadres 23	Reactieperiode 2: Een paar weken geleden heb ik een brief gehad over de nieuwe canon berekening vanaf 2037. Het gaat over de appartament aan <adres>. Vandaag heb ik een van jullie medewerkers gesproken en mijn zorgen geuit over de betalbaarheid van de nieuwe canon. We gaan in principe van een bedrag van ongeveer 12 euro per jaar naar ongeveer boven 2000 Euro per jaar na 2037. Dat is meer dan 200x hoger en voor de meeste bewoners van Kanaleneiland niet betaalbaar. Heeft de gemeente in zijn plannen ook rekening gehouden met de betaalbaarheid en lasten die deze verandereing voor de bewoners brengt? Via deze mail wilde ik mijn zorgen aan de gemeente nogmaals laten weten.	1
48	Erfpachtadres 22	Reactieperiode 2: Goedemorgen nou hebben er slapeloze nachten van als het zover is dan zijn wij 77 en 74 jaar en moeten al bikkelen om rond te komen waarom niet afkopen met verkoop van huis of weet ik op wat voor manier we weten dat het moet maar niet de laatste jaren van je leven als we er op zo manier nog kunnen wonen ze zeggen altijd ga lekker van je pensioen genieten nou dat gaat hem niet worden in 2025 mijn man na 40 dienstjaren reorganisatie 60 jaar eruit kon maar daar kan erfpacht niks aan doen dat wij daardoor of mijn man dan in de wia uitkering zit al 7 jaar tot maart 2025 nou we wachten maar op wat in de mail stond dat we op de hoogte gebracht worden bedankt Grtjes <naam>	1,2,17
49	Erfpachtadres 22	Reactieperiode 2: hoe zou ik geholpen kunnen worden nog geen idee van zeker gaf al zelf een idee waarom niet als we het huis verkopen over 10 jaar is mijn man al 76 moeten we dan nog gaan beginnen met betalen als we al op leeftijd zijn en er misschien vanaf die leeftijd er geen 10 jaar meer wonen heb er werkelijk stress van heel erg	1,2,17

BIJLAGE 2: Verslag Rondetafelgesprek maart 2023

NB: Bij dit rondetafelgesprek waren SEBU en Notarissen ook aanwezig.

Utrecht | Erfpachtersbijeenkomst 22 maart 2023 – Stadskantoor V34

Introductie door gemeente
De bijeenkomst start met een korte introductie door de gemeente gevolgd door een voorstelronde. Alle aanwezigen noemen kort hun naam en in welke hoedanigheid zij aanwezig zijn. Gemeente licht het doel van deze avond toe: informeren over wat er tot nu toe ambtelijk gedaan is en verder vooral ook het 'horen' van erfpachters en belangenorganisaties.

Presentatie gemeente
Er wordt door middel van een presentatie een korte toelichting gegeven op erfpacht, de mogelijke vormen van gronduitgifte door de gemeente en enkele aspecten daarbij.
Vervolgens wordt de overstap naar de AB1974 gemaakt en toegelicht waar we op dit moment staan (einde 1e tijdvak nadert) en welke stappen er door de gemeente al genomen zijn. Kort toegelicht wordt dat extern juridisch advies uitwees dat de voorwaarden aangepast moeten worden, met name op juridische aspecten. Nu die beslissing is genomen worden ook de financiële aspecten opnieuw onderzocht. Als laatste worden nog de vervolgstappen toegelicht en het proces om tot aangepaste voorwaarden te komen. Zie hiervoor ook de presentatie. Het belangrijkste is dat het een zorgvuldig proces is waarin participatie een rol speelt.

Vragen en opmerkingen naar aanleiding van de presentatie

Vraag 1
Wie heeft juridisch advies gegeven dat voorwaarden gewijzigd 'moeten' worden?
Is dat advies openbaar, kunnen wij dat advies ontvangen?
Antwoord gemeente
Over de uitkomst zal worden gecommuniceerd, maar we weten nog niet in welke vorm of op welk moment. We verstrekken nog geen informatie over de opsteller van het advies.

Vraag 2
Hoe groot is de kans dat we te maken krijgen met een nieuw college?
Antwoord gemeente
Dat is niet de bedoeling, uitgaande van de planning vindt de wijziging in de huidige collegeperiode plaats.

Vraag 3
Het is een zakelijke deal met inwoners die daarna uitgevoerd moet worden. Wat voor keuze hebben de erfpachters als zij het niet eens zijn met de nieuwe voorwaarden?
Antwoord gemeente
Dan is er altijd nog de deskundigencommissie, zoals in de voorwaarden genoemd.

Rondetafelgesprek
Vervolgens hebben alle aanwezigen de gelegenheid om hun inbreng te geven. Vragen rondom het proces worden ter plaatse beantwoord. Inhoudelijke vragen of reacties kunnen niet gelijk worden beantwoord, maar worden opgeschreven.

Aanwezige 1
In hoeverre is het juridisch aanvaardbaar dat voorwaarden eenzijdig worden vastgesteld? Erfpachter 'heeft dit maar te accepteren'.
Aanwezige 1 heeft in 2005 het huis gekocht en is daarbij ervan uitgegaan dat er geen grote wijzigingen in de erfpacht zouden optreden. Realiseert zich dat aanwezige 1 de erfpachtvoorwaarden misschien onvoldoende tot zich heeft genomen. Een erfpachter zou dat wel moeten doen.

Gemeente moet burgers niet benadelen, de gemeente is er om burgers te beschermen. Erfpachters moeten kunnen vertrouwen op het oordeel van de gemeente, waarbij een zorgvuldige afweging wordt gemaakt. Aan tafel valt het woord 'verdienmodel' dat is niet wat aanwezige 1 zegt, dat is een mening.

Vult later in het gesprek nog aan over de conversieregeling; Heeft hiervan zelf bij de introductieperiode geen gebruik van kunnen maken en de regeling is nu veel duurder geworden. Wat is eigenlijk de bedoeling daarvan? Daarmee wordt de regeling namelijk steeds meer onbereikbaar voor velen. Dit terwijl op de gemeente een zware zorgplicht rust om haar burgers te beschermen. Dit is onverenigbaar met elkaar.

Aanwezige 2
Aanwezige 2 vraagt of er standaard een recht van opstal in de bepalingen kan worden opgenomen voor maatschappelijke organisaties, in plaats van erover te moeten onderhandelen dat het erin komt. Maakt zich zorgen over het feit dat er geen recht van opstal is gevestigd in het erfpachtrecht dat een maatschappelijke organisatie heeft. Daardoor zou de maatschappelijke organisatie in een zeer nadelige positie komen als gemeente bijvoorbeeld bestemming zou willen wijzigen. Nu zeggen de Algemene Bepalingen namelijk dat de erfpachter bij het einde van de erfpacht een 'passende' vergoeding krijgt, maar wat is 'passend'? Een passende vergoeding is een te vaag begrip en geeft daardoor onvoldoende zekerheid.

Aanwezige 3
Aanwezige 3 wil 5 aandachtspunten noemen die min of meer ook al zijn opgenomen in de notitie d.d. 9 februari 2023. Het gaat om punten van juridisch/ technische aard:

3. Geeft in overweging om de conversieregeling nieuw leven in te blazen. Heeft begrepen dat het een gunstige regeling is, maar zal daar verder niet over oordelen.
4. Reactie gemeente: regeling loopt nog, tot einde 1e tijdvak.
5. Stelt voor om bij nieuwe voorwaarden '74 elementen uit '89 mee te nemen, bijv. eeuwigdurend, vaste canon. Ook 2016 voorwaarden Amsterdam zouden (op onderdelen) een goede basis kunnen zijn.
6. Een aantal details:

- Verplichting passeren bij Utrechtse notaris is niet meer van deze tijd, idem voor woonplaatskeuze Utrecht, maar hier wordt verschillend over gedacht.
- Het vastleggen van de afkoop van canon in een onderhandse akte mag eruit.
- Het verlenen van toestemming bij overdracht door de gemeente. Dit zorgt voor extra werk en is achterhaald.
- Ook het éénzijdig vaststellen van voorwaarden voor een nieuw tijdvak is niet meer van deze tijd.

7. Schaf alle oude erfpachtvoorwaarden af en zorg voor een actuele en juridisch juiste set voorwaarden. Aanwezig 3 realiseert zich tegelijkertijd dat dit een proces van een geheel andere orde is en daarmee mogelijk niet haalbaar is.
8. De overgang naar nieuwe voorwaarden realiseren kan via het notariaat op vergelijkbare wijze als bij de conversieregeling 2017. Kijk waar modellen die al zijn opgesteld kunnen worden meegenomen.

Aanwezige 4
Aanwezige 4 is vooral aanwezig om informatie op te halen, wil mogelijk op een later moment nog iets toevoegen.

Aanwezige 5
Aanwezige 5 is met name bezorgd over betaalbaarheid. De conversieregeling kon aanwezige 5 zich niet permitteren. Aanwezige 5 wil graag weten hoe de canon er in de toekomst uit gaat zien en hoe deze zich verder zal ontwikkelen. En geeft daarmee graag in overweging mee om hierbij ook de mensen met een kleinere beurs niet uit het oog te verliezen. Groen Links zit er niet voor de allerrijksten, is aanwezige 5 van mening.

Aanwezige 6
Wil vooral een gelijke behandeling met de erfpachters die AV 89 hebben. De erfpachters onder de AB 1974/1983 moeten de grondwaarde steeds op nieuw betalen, terwijl de erfpachters met voorwaarden 89 er met 1 keer betalen vanaf zijn.

Maakt zich ernstig zorgen over de betaalbaarheid en of aanwezige 6 in de toekomst nog wel in de woning kan blijven. Voor zover aanwezige 6 heeft gehoord, vond niemand de conversieregeling 2017 een fijne regeling en hebben de betreffende erfpachters hier slechts gebruik van gemaakt omdat zij niet anders konden. Dit was uit pure noodzaak.
Het is een eenzijdig vastgestelde regelgeving, ook al is er inspraak, wat doet de gemeenteraad hiermee? Er spelen ook veel andere dingen mee maar de raad heeft voornamelijk oog voor de gemeentelijke financieringen en niet voor de burgers. Dit zou anders moeten zijn. Dus laat de raad meelezen en ook uit het oogpunt van de erfpachters de zaak bezien, zodat zij kunnen sturen op een meer gelijkwaardige regeling en een betaalbare regeling. Aanwezige 6 geeft ook aan dat aanwezige 6 inmiddels elke 3 jaar de toenmalige grondwaarde (bij uitgifte) betaalt.

Aanwezige 7
Sluit aan bij hetgeen door voorgaande sprekers gezegd is. Wil alle erfpachtvoorwaarden zoals de AV 89. De gemeente heeft deze vastgesteld omdat zij de AB 1974/1983 toch eigenlijk niet zo handig vond en hier in 1989 niet meer achter stond en daarom afstand wilde doen van die onredelijke voorwaarden. Aanwezige 7 verwijst naar punt 4 van aanwezige 3. Aanwezige 7 is van mening dat erfpachters al genoeg gestort hebben in de gemeentekas en dat erfpachters met een voortdurend erfpachtrecht al meer gestort hebben dan erfpachters met AV 89. Schaf dit gewoon af. Waarom moet deze kleine groep erfpachters (3000 ten tijde van de conversieregeling 2017) alles betalen? Terwijl zij destijds geen keuze hadden om te kiezen voor eeuwigdurende erfpacht.
Hierop reageert aanwezige 3 dat er alleen gesproken is over de juridische aspecten zoals de AV 89, niet over de financiële aspecten. Daar laat aanwezige 3 zich niet over uit.
Aanwezige 7 geeft aan dat het verschil tussen AV 89 en AB 1974 is dat erfpachters onder AV 89 als het ware de grond 'kopen'.
Aanwezige 7 vraagt zich tenslotte ook af of bij de nieuwe erfpachtvoorwaarden niet ook een nieuwe conversieregeling hoort.
Aanwezige 7 heeft ook gesproken over dat het proces nu lijkt te gaan om de erfpachters met AB1974, omdat die als eerste aan de beurt zijn, maar dat het niet waarschijnlijk is dat er voor AB1983 over 6 jaar nog weer hele andere uitgangspunten zullen gaan gelden. Daarom lijkt het aanwezige 7 noodzakelijk om nu ook al de AB1983 erfpachters bij het proces tot nieuwe voorwaarden te betrekken.

Aanwezige 8
Vindt het onredelijk en onrechtvaardig dat zij meer dan 1x de grondwaarde betalen. Dit is strijdig met het gelijkheidsbeginsel. Daarnaast geeft aanwezige 8 aan dat de gemeente er ook bij gebaat is wanneer er afstand wordt gedaan van deze wijzigingsbepalingen, omdat deze ook enorme kosten met zich meebrengen. Ook vraagt aanwezige 8 zich af wat de invloed is van de inbreng van de erfpachters en hoe dit verwerkt wordt.

Aanwezige 9
Heeft 3 vragen:
- Gaan de (schriftelijke) reacties van de erfpachters mee naar de gemeenteraad? *Hierop reageert de gemeente dat het verslag van deze bijeenkomst en schriftelijke reacties tot de dossierstukken behoort en dat de verwachting is dat het geheel aan de gemeenteraad wordt aangeleverd, maar dit is nog niet vastgelegd. Zij licht nogmaals het proces toe.* Aanwezige 9 vraagt of dit is voordat de gemeenteraad advies geeft. *De gemeente antwoordt dat dit waarschijnlijk het geval zal zijn, maar dat dit nog niet helemaal duidelijk is. Afgesproken wordt nader te informeren over hoe de gemeenteraad wordt meegenomen in de participatie en in welke vorm.*
- Wie is binnen de gemeente bevoegd om de algemene voorwaarden te herzien, de gemeenteraad of het college? De gemeente heeft aangegeven dat het college bevoegd is, waarop aanwezige 9 aangeeft dat de HR geeft aan dat bescherming wordt geboden doordat de Raad bepalend is.
- Is de gemeente van mening dat de AB1974 en AB1983 haar de bevoegdheid geven om ook de wijze waarop de canon moet worden vastgesteld bij canonherziening door de gemeente eenzijdig mag worden gewijzigd, m.a.w. dat de gemeente de manier waarop de financiële voorwaarden zal worden vastgesteld eenzijdig mag aanpassen? Aanwezige 9 wil hier meer helderheid over.

Hierop reageert aanwezige 3 dat de gemeente de voorwaarden mag wijzigen, dat volgt uit de AB1974.
Vervolgens heeft aanwezige 9 nog verduidelijking gevraagd over de vervolgstappen die tijdens de presentatie door de gemeente zijn genoemd. De gemeente heeft toegelicht dat er tussen het 2de en 3de rondetafelgesprek ook gelegenheid is voor een schriftelijke reactie.

Aanwezige 10
Aanwezige 10 geeft aan dat de grondwaarde aan de erfpachter moet toekomen
Aanwezige 10 vindt de AB1974 een onbillijke regeling omdat de vermogenswinst bij de gemeente ligt. Als aanwezige 10 eigenaar was geweest had aanwezige 10 alle grondwaardestijging in eigen zak kunnen steken. Dit is dubbel verlies. Je kunt je huis nu eenmaal niet optillen en ergens anders neerzetten. Vergelijkt erfpacht met een middeleeuws feodaal stelsel. Aanwezige 10 had destijds geen keuze om eigendom te verkrijgen, de enige optie was erfpacht onder de AB1974. De gemeenteraad moet meer aan haar burgers denken! Door overmacht hebben zij de grond niet kunnen (af)kopen.

Toelichting gemeente op het proces
De gemeente geeft toelichting op het proces. Er wordt nog teruggekoppeld wat er gedaan wordt met deze inbreng van de aanwezigen. Er zal een eerste ontwerp van de herziene voorwaarden gemaakt worden. In een 2de rondetafelgesprek wordt toegelicht wat waarom is gedaan. Vervolgens is er nog gelegenheid tot het geven van schriftelijke reacties op het ontwerp, waarna in een 3de rondetafelgesprek zal worden toegelicht hoe met deze reacties wordt omgegaan en is er ruimte voor vragen en reacties daarop.

Gesprek daarna
Divers
- Aanwezige 7: In 2016 is al gesproken over de conversieregeling 2017, de gemeente had toen ook een soortgelijk plan om het proces te doorlopen, maar dit heeft eigenlijk weinig uitgehaald. Dit komt voornamelijk omdat erfpachters elkaar niet kennen maar wel medeslachtoffers zijn. De gemeente zou dit meer moeten faciliteren door erfpachters te informeren hoe zij zich kunnen verenigen. Bijvoorbeeld door bij communicatie standaard onder een brief een zin op te nemen met verwijzing naar SEBU (suggestie aanwezige 10).
- Erfpacht is een tweepartijenovereenkomst, daar moet je het samen over eens zijn.
- Een aantal aanwezigen geeft aan dat de participatie breder moet. Er zijn nu te weinig erfpachters. De suggestie werd gedaan door aanwezige 5 om in de brief direct de plaats en het tijdstip van de participatiebijeenkomst te noemen (en niet eerst laten aanmelden en dan pas laten weten wanneer de bijeenkomst zal plaatsvinden).

Aanwezige 1 reageert hierop
Erfpacht is inderdaad ingewikkelde materie en je hebt als burger een groot belang. De meeste erfpachters begrijpen niet waar de AB 1974 of de herziening daarvan over gaat. Ze leggen de brief daarmee naast zich neer. De participatie zou ook veel laagdrempeliger moeten zijn, nu is bijvoorbeeld de locatie en de tijd niet handig genoeg voor veel erfpachters. Het vertrouwen in de gemeente is het uitgangspunt. Een brede participatie is beter maar wees als gemeente bewust hoe het in de praktijk werkt, ook in de verschillende sociale lagen van de samenleving. Zorg voor een laagdrempelige locatie, bij voorkeur in de wijk.

Aanwezige 7 reageert hierop
Uit ervaring: Langs de deuren gaan bij erfpachters werkt zelfs niet! Ook dan is er onvoldoende bereidheid bij erfpachters om aan te sluiten bij SEBU.

Aanwezige 6
Aanwezige 6 heeft meermalen geprobeerd om de gemeente(raad) te benaderen, maar voelde zich niet gehoord. De gemeenteraad gaat alleen maar over de portemonnee en doet niets voor de erfpachters. De gemeente moet er voor haar burgers zijn. Aanwezige 6 wil leven terug en geeft aan al 7 jaar stress te ervaren. Bij de conversieregeling 2017 werd aangegeven dat men maar naar de rechter moest gaan. De gemeente procedeert maar door en strijdt met gemeenschapsgeld (onze middelen). Het sentiment moet anders. De gemeente doet maar, gewoon ‘omdat het kan'.

Aanwezige 2
Voegt nog toe dat de gemeente een zware zorgplicht heeft richting erfpachters (professionele partij ten opzichte van een niet professionele partij), erken die ook, neem deze serieus en negeer deze niet en ga met erfpachters als gelijkwaardige partijen om tafel.

Divers

- Hoe nu verder in het proces? Hoe kan de gemeente erfpachters het 'wij' gevoel geven. Waarom is er niet een bredere consultatie? In 1989 waren ook Vereniging Eigen Huis betrokken en andere partijen.
    - *Hierop reageert de gemeente dat Vereniging Eigen Huis (VEH), NVM en Consumentenbond ook zijn uitgenodigd maar dat zij of niet gereageerd hebben of het te vroeg in het proces vinden om aan te sluiten.*
- Aanwezige 7 heeft aangeboden dat de gemeente VEH ook naar hem kan verwijzen als dit kan helpen om VEH met de gemeente en de erfpachters om tafel te krijgen om te praten over of deel te nemen aan de participatie.
- Doet de suggestie om de wethouder en de raad bij de participatie te betrekken (aanwezig te laten zijn bij de 2e en 3e rondetafelgesprekken), sowieso zal de 2e ronde breder getrokken moeten worden.
- Aanwezige 7 wil graag meer informatie over het proces. Aanwezige 7 gaf aan dat de gemeente de erfpachters 3 jaar voor afloop van het tijdvak een 'aanbieding' moeten doen en dat aangezien het tijdvak voor de contracten in Rijnsweerd in 2027 eindigt de deadline op 1 juli 2024 zou moeten liggen. Dit betekent dat ver voor dat moment de voorwaarden vastgesteld moeten zijn. Aanwezige 7 geeft aan dat hij het belangrijk vindt dat de gemeente hier duidelijk over communiceert.

Aanwezige 6
Vraagt wanneer de nieuwe erfpachtvoorwaarden klaar zijn en de definitieve besluitvorming plaatsvindt. Gemeente reageert dat dat ergens in 2024 ligt en dat de gemeente hier op een later moment op terug komt.

Aanwezige 7 (> zie hiervoor ook bij zijn inbreng) geeft aan dat het belangrijk is een harde einddatum te communiceren.

BIJLAGE 3: Ontvangen reacties van SEBU

// Bijlage A. 20230201, SEBU brief aan GU inzake wijziging AB1974 (9 pagina's)

CORTEN DE GEER
VASTGOED ADVOCATEN

Gemeente Utrecht
De heer 5.1.2.e
Postbus 8406
3503 RK UTRECHT

Per mail

Amsterdam, 1 februari 2023

Betreft: Wijziging voorwaarden AB1974/1983
Onze ref: Knoop/Utrecht, D101407
Uw ref:

Van: 5.1.2.e (advocaat)
E-mail: 5.1.2.e @cortendegeer.nl

Geachte 5.1.2.e

1. Bij brief van 24 november 2022 heeft u Stichting Erfpachters Belang Utrecht (verder SEBU), net als andere erfpachters, in de gelegenheid gesteld zich uit de laten over de AB1974 en de door u aangekondigde wijziging daarvan. Middels deze brief maakt SEBU en de bij SEBU aangesloten erfpachters van die gelegenheid gebruik.

2. Graag krijgt SEBU na afloop van de ronde tafel gesprekken ook nog de gelegenheid zich uit te laten nadat u de herziene voorwaarden heeft opgesteld en aan de gemeenteraad voor wil leggen.

Inleiding

3. Het standpunt van SEBU en de erfpachters ten aanzien van de AB1974 is de gemeente voldoende duidelijk en op dit moment ook onderwerp van een procedure daarover. SEBU zal op die AB1974 dus slechts ingaan indien dat bruikbaar is voor de argumentatie ten aanzien van de wenselijkheid en noodzakelijkheid van een aangepaste regeling. Daarbij spreekt het vanzelf dat de bezwaren die SEBU en de erfpachters hebben tegen de regeling zoals die in de AB1974 is opgenomen, wat er ook zij van het rechterlijk oordeel ten aanzien daarvan, naar haar mening niet in de gewijzigde bepalingen terug mogen komen. Daarbij achten SEBU en de erfpachters het van belang dat bij het opstellen van de gewijzigde regeling toepassing wordt gegeven aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de redelijkheid en billijkheid, zoals de Hoge Raad dat verplicht heeft gesteld.[1]

4. In rov 5.1.6 heeft de Hoge Raad geoordeeld , *"dat de vaststelling en toepassing van die voorwaarden mede moeten voldoen aan algemene rechtsbeginselen en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, en dat bij de toets aan deze beginselen mede van belang is of kan zijn met welk doel de Gemeente de grond (niet in eigendom, maar) in erfpacht heeft uitgegeven en uitgegeven houdt."*.

[1] HR 29 april 2016, ECL:NL:HR:2016:769, r.o. 5.1.6

5. De reden die de gemeente mogelijke heeft gehad ten aanzien van uitgifte in erfpacht zijn met de invoering van het beleid voor eeuwigdurende erfpacht in 1989 en de overdracht van de bloot eigendom evident komen te vervallen, zodat de vóór 1989 geldende beweegredenen op dit moment in ieder geval niet meer gelden en niet kunnen worden meegewogen. Het zou beslist in strijd komen met het gelijkheidsbeginsel als die beweegredenen ten aanzien van het kleine groepje erfpachters met een voortdurend erfpachtrecht wel gehandhaafd zou worden.

6. Daarnaast geldt dat de te wijzigen bepalingen op zijn minste dienen te voldoen aan de eisen die Richtlijn 93/13 EU daaraan stelt. Met name de bedingen die zijn opgenomen in de indicatieve lijst van deze Richtlijn onder j, k en l spelen een belangrijke rol. Daarbij geldt dat de rol van de gemeente als overheid impliceert dat alle overwegingen van rechters ten aanzien van oneerlijkheid van canonherzieningsbedingen onverminderd geldigheid hebben nu de gemeente bij het opstellen van de nieuwe regeling afdoende in staat is met de aanwezigheid van oneerlijke omstandigheden rekening te houden en het beding zo te construeren dat het beding evenwichtig en niet oneerlijk is en dat wordt voorkomen dat een uitkomst van toepassing van de gewijzigde bedingen onder omstandigheden wel oneerlijk uit kunnen pakken. Het zorgvuldigheidsbeginsel en ook het evenredigheidsbeginsel brengen dit mee.

7. Dit gezegd hebbende gaat SEBU nader in op de nieuwe bepalingen en hetgeen naar haar mening daarbij mee dient te worden gewogen.

Wijziging bepalingen

8. De voornaamste onderwerpen bij het herzien van de algemene bepalingen voor voortdurende erfpacht hebben betrekking op de herziening van de canon. Zowel waar het gaat over het moment van herziening als over de wijze waarop. SEBU zal daarom met name op deze elementen ingaan.

9. Daarnaast stelt SEBU ook voor dat de nieuwe bepalingen ook voorzien in een wijze waarop het erfpachtrecht binnen een vaste termijn kan worden omgezet in vol eigendom, al dan niet door daarmee in het bepalen van de canon rekening te houden.

10. Herziening van de canon kent twee mogelijkheden. Ten eerste kan de canon geactualiseerd worden. Dat brengt mee dat deze wordt aangepast aan de ontwikkeling van waarde van de in erfpacht uitgegeven zaak en de redelijke rente die op dat moment geldt ten behoeve van het canonpercentage. De tweede methode is indexatie. Dat brengt mee dat de canon periodiek wordt verhoogd of verlaagd aan de hand van, bijvoorbeeld, de consumentenprijsindex.

Actualisatie van de canon

11. Actualisatie van de canon kan voor de erfpachter verstrekkende financiële gevolgen hebben. Het brengt steeds onzekerheid mee en kan leiden tot (zeer) aanzienlijke verzwaring van de woonlasten. Daarom is het voor de erfpachters van belang het aantal wijzigingen zo laag mogelijk te houden, zodat de tijd dat hij/zij zekerheid heeft over de hoogte van de canon zo lang mogelijk is. De gebruikelijke termijn bij gemeentelijke erfpacht voor actualisatie is 50 jaar.

12. In de AV1974 heeft de gemeente in artikel 7.1 gekozen voor een ongebruikelijk korte actualisatietermijn van 10 jaar. Los van de wijze waarop deze actualisatie is vorm gegeven,

die door de erfpachters als (zeer) onredelijk wordt ervaren, is ook de korte termijn van 10 jaar bezwaarlijk. Dit is erin gelegen dat veel banken een actualisatie binnen een dergelijke korte termijn als te grote onzekerheid beschouwen om de erfpachtrechten te financieren. Daarnaast is dit erin gelegen dat de canon, indien de erfpachter niet instemt met het door de gemeente gedane voorstel, zal moeten worden vastgesteld door drie deskundigen of door de rechter. Een dergelijke herziening is kostbaar en verzwaart de lasten van het erfpachtrecht aanzienlijk. Dat leidt ertoe dat de erfpachter op onevenwichtige wijze wordt bewogen van onafhankelijke vaststelling van de canon af te zien omdat de 10 jaarlijkse lasten van die onafhankelijke herziening, in verhouding tot de hoogte van de canon, eenvoudigweg te groot zijn. Dat dit ook feitelijk zo uitpakt blijkt eruit dat in Utrecht bij 10 jaarlijkse herziening zo goed als nooit een beroep op deskundigen wordt gedaan terwijl dat in Amsterdam bij herziening na 50 jaar zo goed als standaard is.

13. Dit euvel kan worden voorkomen door af te zien van 10 jaarlijkse actualisatie, zoals dat bij stedelijke erfpacht gebruikelijk is, dan wel door de kosten van het vaststellen van de canon door onafhankelijke deskundigen of de rechter. bij de gemeente te laten rusten. Dan heeft de erfpachter/consument de onbelemmerde mogelijkheid de canon onafhankelijk te laten vaststellen. Een alternatief is dat de erfpachter de vrije keuze heeft om voor 10-jaarlijkse herziening te kiezen. In een dergelijk geval zal aan de keuze voor die 10-jaarlijkse herziening ook een voordeel voor de erfpachter moeten kunnen zitten. Dat brengt mee dat indien hij die keuze krijgt, de canon bij 10 jaarlijkse herziening ook zal moeten kunnen dalen.

14. Eenvoudiger is het echter om de actualisatie van de canon per 50 jaar te laten plaatsvinden.

Indexatie van de canon

15. Indexatie van de canon kan voor beide partijen prettig zijn. Het heeft tot voordeel dat de canon bij actualisatie, wat daar verder ook van zij, een minder grote sprong maakt, zij het omhoog dan wel omlaag, omdat de waardeontwikkeling van de erfpachtzaak in grote lijnen de cpi volgt, zeker indien gekeken wordt naar de verhouding tussen die waarde en de rente.

16. Het nadeel voor de erfpachter is uiteraard dat de canon in het algemeen jaarlijks met circa 2% zal worden verhoogd. Dat is immers het historisch gemiddelde inflatiepercentage. Om dit nadeel glad te strijken zal het te hanteren canonpercentage bij het actualiseren van de canon hieraan aangepast dienen te worden. Ik kom hierop later nog terug.

Waardeontwikkeling. Waarde erfpachtzaak en canonpercentage

Waardeontwikkeling

17. Een algemeen door gemeente gehanteerde motivatie voor het actualiseren van de canon is dat de toegenomen waarde van de grond aan de gemeente dient toe te vallen. De achterliggende gedachte daarvoor kan hier onbesproken blijven, omdat de gemeente Utrecht al in 1989 heeft besloten dat die gedachte niet meer van deze tijd is. De gemeente kan er dus eenvoudig voor kiezen de canon zo vast te stellen dat deze een redelijke vergoeding is voor de geleverde erfpachtzaak, vergelijkbaar met de financiering van de aankoop van grond. Zij heeft dan een redelijke vergoeding voor het door haar in gebruik gegeven perceel. Het risico van stijging of daling van de grond ligt dan bij de erfpachter. Deze toedeling sluit veel beter aan bij de waarde van erfpachtrechten in de markt. Deze bewegen immers ook mee met de waardestijging en -daling van huizen in volle eigendom. De marktperceptie is dus reeds dat waardestijging of -daling de erfpachter toekomt. De in

1989 gekozen uitgangspunten sluiten beter aan bij de bestaande perceptie van de consument en de waardering van erfpacht in de markt.

18. SEBU geeft de gemeente in overweging zich onafhankelijk te laten informeren over deze marktperceptie.

Waarde erfpachtzaak

19. In principe is het redelijk indien de erfpachters op gelijke wijze behandeld worden als de erfpachters die vanaf 1989 een eeuwigdurend erfpachtrecht hebben gekregen. Dat zou meebrengen dat als grondslag voor de canonherziening de waarde van de betreffende erfpachtzaak in 1989 wordt gekozen en dat deze waarde, indien daarvoor wordt gekozen, slechts wordt geïndexeerd. Met die indexatie dient dan in het canonpercentage wel rekening te worden gehouden.

20. De AB1974 bevatten geen indicatie ten aanzien van de herziening en de gemeente heeft de vrijheid om bij het vaststellen van de canon aan te sluiten bij het beleid dat zij reeds ten aanzien van de meerderheid van de erfpachters voert. Er zijn dus geen juridische belemmeringen om de erfpachters met een recht waar de AB1974 van toepassing zijn gelijk te behandelen.

21. Indien de gemeente er desondanks voor kiest om (in afwijking van de andere, veel grotere groep erfpachters) de waardestijging van de grond bij canonherziening wel te incasseren, dan dient de canongrondslag in ieder geval vanaf dat moment (van de canonherziening) niet meer te worden geactualiseerd aan de hand van de grondwaardeontwikkeling. Daarnaast zal er in dat geval, nu de betreffende erfpachters aldus aanzienlijk meer bijdragen aan de gemeentekas, geen enkele twijfel mogen blijven bestaan over de redelijkheid van de canon los van het gelijkheidsbeginsel. De gemeente zal dus, uitgaande van de gangbare theorie over hoe de canon moet worden bepaald, zeer ruimhartig jegens de erfpachters te werk moeten gaan.

22. Hoe de grondwaarde zal worden vastgesteld kan SEBU niet aangeven. Een bepaalde gematigde grondquote van de WOZ-waarde lijkt in zijn algemeen wel de meest voorspelbare methode.

Depreciatie

23. De toedeling van waarde aan de grond bij een bestaande woning is een theoretische kwestie en wordt allocatie genoemd. Grond onder een woning wordt immers niet los verkocht en kan dus niet middels referenties worden bepaald. Daarnaast is de in erfpacht uitgegeven grond minder waard, omdat deze bebouwd is en belast met het erfpachtrecht en alle beperkingen die dat meebrengt.

24. Uit het arrest van gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 20 januari 2009[2] blijkt dat de depreciatie bij stedelijke erfpacht in het algemeen tussen de 40 en 45% bedraagt. Gezien hetgeen SEBU bij punt 21 hiervoor heeft aangevoerd, lijkt een depreciatie van 45% voor de hand te liggen.

[2] ECLI:NL:GHARN:2009:BJ1964, rov 2.25

Canonpercentage

25. Het canonpercentage bepaalt welke vergoeding de erfpachter voor de waarde van de erfpachtzaak betaalt. Dit percentage is sterkt te vergelijken met rente op financiering van de aankoop van een huis. Het alternatief voor erfpacht is immers dat de erfpachter de grond koopt met van de bank geleend geld. Die mogelijkheid biedt de gemeente erfpachters van eeuwigdurende erfpachtrechten ook. Zij dienen dan eerst een afkoopsom te betalen voor het omzetten van het voortdurende erfpachtrecht naar een eeuwigdurend erfpachtrecht, waarna zij tegen betaling van de administratiekosten de bloot eigendom kunnen kopen. Deze twee stappen gezamenlijk staan gelijk aan het kopen van de bloot eigendom van het voortdurende erfpachtrecht.

26. In het algemeen wordt ook langs deze lijn naar het canonpercentage gekeken. Dit percentage is een samenvoeging van drie onderdelen die ook bij de rente een rol spelen. Het betreft de rente op staatsleningen voor de periode waarvoor de canon wordt vastgesteld, de inflatieverwachting en het kosten- en risicodeel.

27. Het percentage dient zo te worden vastgesteld dat een redelijk denkende consument met kennis van zaken naar redelijkheid zal kunnen besluiten niet de blote eigendom te kopen maar het voortdurende erfpachtrecht met canon. Dat betekent dat de canon, ook naar de toekomst bezien, een gelijkwaardige financiële last dient te zijn voor het gebruik van de grond als bij aankoop daarvan. Indien dit niet het geval is, namelijk in de situatie dat een redelijk denkende consument met kennis van zaken, gezien de hoogte van de bedongen canon en de herzieningsmogelijkheid daarvan, altijd voor de aankoop van de grond zal kiezen, dan is die canon te hoog en het herzieningsbeding onredelijk. Dat zal in zijn algemeenheid liggen aan de onredelijke wijze waarop de grondwaarde wordt bepaald of het canonpercentage wordt vastgesteld.

Rente op staatsleningen

28. Het canonpercentage is doorgaans gebaseerd op de rente op langlopende staatsleningen indien het herzieningstijdvak ook langdurig is (bijvoorbeeld 50 jaar). SEBU acht dit een redelijk uitgangspunt. Indien het erfpachtrecht op een vaste termijn wordt omgezet in volle eigendom, dan kan dit in het canonpercentage worden verwerkt, vergelijkbaar met aflossing bij een hypothecaire lening.

Inflatie

29. Indien de canongrondslag na verloop van tijd wordt aangepast aan de ontwikkeling van de grondwaarde of indien de grondwaarde naar dat moment wordt geïndexeerd dan is er geen reden om een inflatievergoeding op te nemen in het canonpercentage. De grondslag voor de vergoeding neemt in dat geval immers in relatieve zin niet af in waarde, zoals dat bij een geleend bedrag het geval is. De rente dient in dat geval te worden afgeslagen voor het daarin vervatte deel dat ziet op vergoeding van de inflatie.

30. Indien de canon daarnaast nog elk jaar wordt aangepast aan de inflatie, dan dient het canonpercentage ook daarvoor te worden afgeslagen. Ware dit anders dan loopt de verhouding tussen de rente op een lening en de canon spaak, nu die rente op een lening niet wordt geïndexeerd. Feitelijk wordt via het indexatiebeding de canon ook jaarlijks waardevast gehouden, zodat de opbrengst van de gemeente tot aan het actualisatiemoment veel hoger ligt dan bij een tot dat moment vaste rente. Gemiddeld zullen beide vergoedingen echter gelijk horen te zijn, zodat de aanvangscanon op basis van een lager percentage moet worden vastgesteld.

Kosten en risico

31. Het risicodeel in de rente is gebaseerd op de het verhaalsrisico van het geleende bedrag en/of de rente. Bij erfpacht blijft de grond en dus ook de grondwaarde eigendom van de gemeente, zodat er geen verhaalsrisico bestaat voor de grondwaarde. Voor een risico-opslag is dus geen reden. Daarnaast kan de canon, indien deze niet wordt voldaan, middels artikel 5:87 lid 2 BW worden verhaald op de waarde van de gehele zaak. De gemeente heeft middels dit artikel aldus de sterkst mogelijke verhaalspositie. Zij heeft niet slechts verhaal op de door haar uitgegeven grond, maar evengoed op de door de erfpachter bekostigde (en aan hem in economische eigendom toebehorende) opstal.

32. Het kostendeel kan op een redelijk, met de werkelijke kosten overeenstemmend bedrag worden gesteld. Dat is bij voorkeur een vast bedrag bepaald, los van de canon. Dat betekent dat het geen onderdeel uitmaakt van het canonpercentage. Het kostendeel zal immers voor een erfpachtrecht met een hoge canon niet hoger zijn dan voor een erfpachtrecht met een lage canon. In beide gevallen dient de canon te worden geïnd en administratief bijgehouden. De daarvoor benodigde handelingen zijn niet afhankelijk van de hoogte van de canon.

Redelijke canon

33. SEBU acht het redelijk dat de gemeente onderzoek laat doen naar de wijze waarop het canonpercentage moet worden ingevuld zodat de canon bij herziening op een zodanig niveau komt dat een redelijk denkende consument met kennis van zaken een gelijke afweging zal maken tussen beide opties. Een dergelijk onderzoek zal kunnen onderbouwen wat een juist en redelijk canonherzieningsbeding behelst. SEBU zou graag in de gelegenheid worden gesteld om op een conceptversie van een dergelijk onderzoek te mogen reageren.

34. Indien de gemeente aansluiting zoekt bij andere stedelijke erfpacht, bijvoorbeeld via een benchmark, dan nog acht SEBU het nodig om voorgaand onderzoek te verrichten, omdat de systemen van andere steden vaak zijn opgesteld in een situatie dat de erfpachter reeds is gebonden en dus geen vrije keus heeft tussen voortdurende erfpacht en koop van bloot eigendom en omdat de betreffende erfpachter, indien hij die keus wel heeft, die slechts kan maken vanuit de positie waarin hij als erfpachter reeds verkeert. Het betreft dus een gebonden economische dwangpositie. Die gebonden positie is vergelijkbaar met de positie van de erfpachters die een voortdurend erfpachtrecht hebben op basis van de AB1974. Ook bij die erfpachtrechten hanteert de gemeente als waardeverhogend argument dat de erfpachters nu eenmaal gebonden zijn aan bepalingen die een hoge canon meebrengen en dat dus de waarde van de overstap naar eeuwigdurende erfpacht voor hen kostbaar is. Er is dus bij die systemen geen situatie waarin een vrije en ongebonden positie bestaat en de consument kan kiezen voor erfpacht of eigendom. Daarom zal moeten worden nagegaan of het systeem zodanig is dat die ongebonden consument inderdaad in redelijkheid een echte keuze zal kunnen maken en bijvoorbeeld in de helft van de gevallen in vrijheid voor erfpacht zal kiezen.

35. De verwachting van SEBU is dat bij en redelijke canon en een herzieningsbeding de volgende elementen een rol spelen.

De canon zal lager moeten zijn dan de rentelast van een hypothecaire lening van de aankoop van het in erfpacht uitgegeven perceel.

36. Bij de aankoop van een perceel wordt over de lening die daarvoor nodig is (of kan zijn) een rente betaald. Deze rente bevat een inflatievergoeding, omdat op het moment dat de lening wordt terugbetaald, het bedrag in absolute zin even hoog is als het geleende bedrag maar in relatieve zin, als gevolg van de geldontwaarding, aanzienlijk lager. Daarnaast bevat de rente een vergoeding voor het lenen van het geld zelf en een risico- en kosten vergoeding. Dat risicodeel ziet, zoals hiervoor reeds toegelicht, op de mogelijkheid dat het geleende bedrag en de jaarlijkse rente niet zal worden (terug)betaald en niet kan worden verhaald op de met hypotheek belaste zaak. Dit deel zal hoger zijn naarmate het bedrag van de lening hoger is en dichter bij de waarde van de met hypotheek belaste zaak ligt. Het kosten deel heeft betrekking op het innen van de rente.

37. De eigenaar van de grond heeft, afgezien van publiekrechtelijke regelingen, geen belemmering in het gebruik van de grond. Ook de waardestijging daarvan valt geheel aan hem toe. Als hij de lening aflost, dan heeft hij verder geen financieringslasten meer.

38. Bij erfpacht geldt dat de canon, na de termijn waarvoor de canon is vastgesteld, zal worden aangepast. Dat kan op verschillende manieren gebeuren.

39. Het kan aan de hand van de ontwikkeling van de waarde van de in erfpacht uitgegeven zaak in de markt. In dat geval is de algemene verwachting dat de waarde sneller toeneemt dan de aanpassing aan de inflatie. Omdat de canon op dat moment weer over de actuele waarde wordt vastgesteld, zal de inflatievergoeding die in de hypothecaire rente zit uit dat percentage moeten worden gehaald en nog een extra deel omdat grondwaarde harder stijgt. Zoals gezegd acht SEBU een dergelijke keuze in strijd met het gelijkheidsbeginsel.

40. Het kan aan de hand van de inflatie (cpi). In dat geval wordt de bij aanvang gehanteerde grondwaarde geïndexeerd naar het moment van herziening. Het rentepercentage dient dan ontdaan te worden van de inflatievergoeding maar niet meer dan dat.

41. De waarde kan gefixeerd worden op de bij aanvang vastgestelde waarde. Deze situatie lijkt het meest op financiering van aankoop van grond, omdat ook in dat geval het geleende bedrag gelijk blijft. Het canonpercentage kan dan gelijk gesteld worden aan de redelijke hypotheekrente voor dezelfde rentevast-periode, met uitzondering van het risicodeel. In deze situatie kan er overigens ook voor gekozen worden de erfpachter de lengte van de canonvastperiode zelf te laten bepalen, zoals dat bij de rentevastperiode gebruikelijk is.

De canon zal moeten kunnen stijgen maar ook dalen

42. Het voordeel van erfpacht voor de erfpachter is er (afgezien van - als het goed is - van lagere financiële lasten) slechts in gelegen dat de canon in de toekomst ook kan dalen, indien de waarde van de erfpachtzaak en/of het canonpercentage daalt. Alle andere elementen van erfpacht zijn slechts nadelig voor de erfpachter. Omdat de algemene verwachting is dat de canon stijgt, zal dit element geen grote rol spelen.

43. Wederzijdse bevoegdheid de canon te herzien, en daarmee ook de mogelijkheid dat de canon lager wordt, is wel noodzakelijk voor het evenwicht in de herzieningsbevoegdheid.[3]

[3] Zie in dit kader ook de arresten van hof Amsterdam van 16 juni 2020 (ECLI:NL:GHAMS:2020:1788, Erfpachters/SVBN)

Opzeggingsbevoegdheid

44. Indien de canon wordt herzien op een wijze die niet volkomen transparant is, niet slechts indexatie meebrengt, of niet gebaseerd is op de aanvang vastgestelde waarde van de erfpachtzaak, dan is voor de erfpachter niet te voorzien hoe hoog zijn toekomstige financiële last wordt. Hij weet dus niet weke prijs hij voor de door de gemeente geleverde dienst (het gebruik van de grond) zal moeten gaan betalen. In dat geval moet hij de mogelijkheid hebben om dat gebruik van die grond te beëindigen indien hij de prijs te hoog vindt.

45. De opzegbevoegdheid is ook neergelegd in artikel l van de indicatieve lijst bij Richtlijn 93/13. Omdat dit een effectieve opzegmogelijkheid dient te zijn, zal daarbij moeten gelden dat de erfpachter vrijelijk voor die optie kan kiezen en dus, indien hij/zij van die optie gebruik maakt, geen schade lijdt. Dat brengt mee dat de vergoeding die aan hem/haar zal moeten worden voldaan indien hij/zij opzegt gelijk dient te zijn aan de waarde van het erfpachtrecht in de markt alsof dat ongewijzigd was voortgezet. Een lagere vergoeding zou de erfpachter immers oneigenlijk bewegen om niet op te zeggen en de nieuwe, in zijn ogen te hoge, canon te aanvaarden. Daarmee verliest de opzegbevoegdheid zijn noodzakelijke effect.

Zorgvuldige en gelijke behandeling erfpachter

46. SEBU wijst er ter afsluiting op dat de erfpachters met een voortdurend erfpachtrecht onder de AB1974 die jaarlijkse canon betalen, in vergelijking met de erfpachters die een eeuwigdurend erfpachtrecht onder de AB1989 hebben, tot heden financieel reeds zeer zwaar zijn belast. Zij hebben aldus een zeer omvangrijke bijdrage geleverd aan de gemeente kas.

47. De canon die voor hun erfpachtrechten zijn vastgesteld zijn bepaald op 8 tot 10% van de toenmalige grondwaarde. Deze canon is bij de periodieke 10 jaarlijkse canonherziening slechts hoger geworden. Indien de gemeente ten tijde van uitgifte de grond niet in voortdurende erfpacht zou hebben uitgegeven (let wel: de erfpachters hadden geen andere keus), maar hebben verkocht of in eeuwig durend erfpacht zou hebben uitgegeven, dan hadden de erfpachters slechts de financieringslasten daarvan gedragen. Zij zouden de rente over de lenig voor de aankoop of afkoop hebben moeten betalen. Het moge duidelijk zijn dat die rente niet steeds op 8 tot 10% zou hebben gelegen maar beduidend lager. Een rentepercentage van 8 tot 10% kunnen wij ons heden ten dagen nauwelijks meer voorstellen. De rentelast zou dus sterk zijn afgenomen, terwijl de canonlast als gevolg van het voortdurende erfpachtrecht slechts zijn toegenomen.

48. Daar staat tegenover dat de gemeente, indien zij de grond had verkocht of in eeuwigdurende erfpacht zou hebben uitgegeven, over de aldus verkregen bedragen nimmer een rendement had kunnen verkrijgen dat ook maar in de buurt komt van de canon die zij inmiddels feitelijk van de erfpachters heeft ontvangen. De opbrengst van de voortdurende erfpachtrechten voor de gemeentekas is daarmee, zelfs zonder verhoging van de canon, exceptioneel hoog. Geen enkele andere gangbare investering zou een dergelijk rendement hebben opgebracht.

49. De erfpachters zijn dus ten opzichte van andere vergelijkbare gebruikssituaties van de grond zeer zwaar belast en de gemeente heeft de afgelopen decennia een zeer hoge opbrengst op haar grond gegenereerd. Deze oneigenlijke behandeling heeft SEBU voor de huidige situatie reeds aan de rechter voorgelegd. Voor de situatie na 50 jaar is het aan het

college en de raad om deze scheve situatie te herstellen en alle erfpachters gelijk te trekken. Herziening van de bepalingen biedt die gelegenheid en dwingt daar ook toe.

Met het voorgaande hebben SEBU en de erfpachter getracht hun visie zo helder mogelijk te verwoorden. Tijdens de ronde tafelgesprekken zullen zij dit standpunt nader toelichten en, indien nodig, nader onderbouwen. Zij worden daarnaast graag in de gelegenheid gesteld zich uit te laten over concrete wijzigingen die het college aan de gemeenteraad voor wil leggen, zodat zij ook de gemeente van hun visie daarop op de hoogte kunnen stellen. Zij wenst te gemeente veel wijsheid toe en gaat er vanuit dat er een eerlijke en evenwichtige uitkomst zal volgen, waarin alle erfpachters even zwaar worden belast voor de mogelijkheid en het recht in de mooie stad Utrecht te leven.

Vriendelijke groet,



// Bijlage B. 20231228 SEBU brief aan B&W 28 december 2023 (3 pagina's)

Aan: College van B&W Utrecht
Datum: 28-12-2023
Onderwerp: verzoek om gesprek over erfpacht-situatie

Geacht college,

Wij, de Stichting Erfpacht Belangen Utrecht, vragen om een gesprek met u over een dringende situatie op het gebied van de erfpachtsituatie van 1.200 inwoners.

De Stichting Erfpacht Belangen Utrecht behartigt de belangen van erfpachters van door de gemeente Utrecht aan die erfpachters in erfpacht uitgegeven gronden onder voortdurende erfpacht.

Waar gaat het om
In Utrecht zijn nog 1.200 particuliere erfpachters van woningen die vallen onder voortdurende erfpachtcontracten. Dat wil zeggen, dat zij de erfpacht niet hebben afgekocht en altijd canon blijven betalen. Voor 200 van hen lopen de huidige canonprijzen in 2027 en volgende jaren af en worden deze herzien. Voor 1.000 van hen is dit het geval tussen 2034 en 2040. Allen vallen onder erfpachtcontracten van vóór 1989. Waarom deze datum van belang is leggen wij hierna uit.

In 1989 is het erfpachtbeleid van de gemeente Utrecht herzien. De gemeente vond het niet meer in de tijdgeest passen dat bij erfpacht de waardestijging van de woning aan de gemeente ten goede zou komen. Daarom werd in 1989 eeuwigdurende erfpacht ingevoerd. Daarbij betaalde de (aanstaande) eigenaar de grondwaarde en was daarmee voor altijd van enige verdere canonbetaling af - alsof hij eigenaar was. In 2015 is de gemeente helemaal afgestapt van erfpacht en wordt grond alleen nog in eigendom uitgegeven. De erfpachters met eeuwigdurende erfpacht konden op verzoek hun erfpacht om laten zetten in eigendom.

Over de erfpachters van vóór 1989, met voortdurende contracten, werd destijds (1989) door de afdeling grondzaken aanbevolen dat zij door middel van een renteconversie ook eeuwigdurend erfpacht zouden kunnen verkrijgen. Daartoe heeft de gemeente echter niet besloten.

In de loop der jaren zijn aan de erfpachters van vóór 1989 mogelijkheden geboden om hun erfpachtrechten af te kopen en op die manier de erfpacht om te zetten naar eeuwigdurend afgekochte contracten. De voorwaarden daarbij waren echter voor de erfpachters zo ongunstig dat maar een handvol erfpachters van deze mogelijkheid gebruik heeft gemaakt.

In 2017 heeft de gemeente een nieuwe conversieregeling aangeboden aan de erfpachters van vóór 1989 (2.700 bewoners). Daarvan hebben ongeveer 1.200 erfpachters gebruik gemaakt. Die 1.200 zijn bestaande erfpachters of latere aankopers van erfpachtwoningen. Deze hebben ofwel de erfpacht afgekocht, ofwel de canon vastgeklikt. De regeling werkte per situatie en wijk geheel verschillend uit. Zo werd de wijk Rijnsweerd, met vooral jaarlijkse canonbetalers, onevenredig belast door de conversieregeling. De conversieregeling is namelijk gebaseerd op de WOZ-waarde en deze is in de wijk Rijnsweerd in de loop der jaren relatief veel harder gestegen ten opzichte van de initiële grondwaarde dan in andere wijken. Toch hebben ook in Rijnsweerd erfpachters afgekocht of vastgeklikt – waarbij dit laatste vaak leidde tot een 2x zo hoge canon. U mag dan ook niet verbaasd zijn dat de beslissingen tot afkoop of vastklikken werden ingegeven door angst voor wat de gemeente zou gaan doen in de toekomst en niet omdat de conversieregeling als gunstig werd ervaren. Afkoopsommen liepen in Rijnsweerd op tot over €200.000.

Meer dan de helft van de erfpachters van vóór 1989 uit alle betreffende wijken heeft niet afgekocht of vastgeklikt. Dit had te maken met het niet kunnen betalen en/of financieren van de afkoopsom of de vast te klikken canon, mogelijke plannen om het huis te verkopen, men achtte de regeling niet gunstig en disproportioneel of had principiële redenen vanwege ongelijkheid met het erfpachtbeleid van na 1989. Ook zijn er mensen die er vertrouwen in hielden dat de gemeente voor de periode na 2027 en 2034 met een redelijk voorstel zou komen.

Er is geen spijtoptantenregeling voor de conversieregeling van 2017. In die zin, dat de conversieregeling nog wel steeds geldt, maar de te betalen bedragen zijn zozeer gestegen dat dit voor de huidige bewoners geen optie meer is. Het is simpelweg niet te betalen.

Procederen en rechtsbeschermingspositie
Vanwege de onbetaalbaarheid en de oneerlijke situatie ten opzichte van het erfpachtbeleid vanaf 1989, zijn erfpachters in 2016/2017 in gesprek geweest met de gemeente. Wij hebben ons verenigd in de stichting SEBU waar meer dan 400 erfpachters bij aangesloten zijn. Dit zijn erfpachters uit meerdere wijken, zowel erfpachters die niet in zijn gegaan op het conversieaanbod als erfpachters die onder protest hebben afgekocht/vastgeklikt. Helaas hebben deze gesprekken niet geleid tot een oplossing. De raad gaf aan dat we maar moesten gaan procederen. Dat is gebeurd. Dat heeft heel veel tijd, geld, vrije dagen en (negatieve) energie gekost. Zowel de rechtbank als het gerechtshof hebben de gemeente gevraagd of zij iets voor de erfpachters wilden doen. Dat wilde de gemeente niet, ook niet in een mediation onder auspiciën van het gerechtshof. Bij de rechter gaf de advocaat aan dat de gemeente geen reden zag de contracten te herzien: '..er worden hoge canons gevraagd, gewoon omdat het kan met deze contracten'. Daarmee gaf de gemeente in wezen aan dat zij het recht op wonen voor deze kleine groep met nog een archaïsch erfpachtcontract opzijzet voor een verdienmodel voor de gemeente – gewoon omdat het kan... De erfpachters hebben in de rechtszaken aan het kortste eind getrokken. De zaak ligt nu voor bij de Hoge Raad.

Wij denken dat het inmiddels wel algemeen bekend is, dat erfpachters een hele slechte rechtsbeschermingspositie hebben. De erfpachters zijn daardoor aangewezen op hun bestuurders en hun vertegenwoordigers in de gemeenteraad. Die hebben echter een breder belang, zoals de gemeentelijke inkomsten. Hierdoor voelt deze relatief kleine, onbeschermde groep, zich een roepende in de woestijn. SEBU heeft meermalen zowel raadsleden als de wethouder benaderd. Echter zonder enig resultaat of zelfs zonder dat een gesprek mogelijk was.

Aangekondigde herziening Algemene Bepalingen, aanleiding verzoek gesprek
De afdeling grondzaken heeft 8 december jl. onze stichting een brief gemaild over de herziening van de algemene bepalingen na afloop van het eerste tijdvak van 50 jaar. Op hetzelfde moment heeft de gemeente ook de 1.200 erfpachters een brief gestuurd.

Wij zijn geschrokken van de inhoud van de brief en de aangekondigde voorstellen. De aangekondigde canon is uitermate hoog, blijft altijd bestaan en wordt jaarlijks met 2% cumulatief verhoogd. Voor de erfpachters die destijds tegen betaling van de gehele grondwaarde vijftig jaar hebben afgekocht, behelst het voorstel dat zij opnieuw minimaal de grondwaarde moeten betalen. Dit, terwijl buurtgenoten die wonen op dezelfde gronduitgifte en die onder de regeling AV1989 vallen niets meer hoeven te betalen. Die hebben immers destijds met de betaling van één keer de grondwaarde eeuwigdurend afgekocht. Overigens hebben ook de erfpachters die jaarlijks canon betalen met deze canons ruimschoots in de loop der jaren de initiële grondwaarde betaald. In de regel wordt nu zelfs door de hoogte van de canon elke drie jaar opnieuw de initiële grondwaarde afgedragen.

De berekening van de grondwaarde wordt in de aangekondigde herziening gedaan op basis van de WOZ-waarde, tenzij de grondwaarde uit de grondprijzenbrief hoger is. Het betreft een regeling zonder 'nieten' voor de gemeente. Als de uit de WOZ afgeleide grondwaarde hoger is dan de werkelijke waarde wordt die hogere waarde genomen. De hoge waardebepaling en canon betekent een aantasting van het woonrecht. Bewoners moeten gedwongen tot verkoop overgaan waarbij de waarde van hun woning is gekelderd en zal blijven dalen. SEBU heeft al reacties ontvangen van erfpachters die in paniek zijn.

In het conceptvoorstel van de gemeente wordt vooral ingegaan op de voorspelbaarheid van de nieuwe regeling. Met andere zaken die voor de erfpachters heel belangrijk zijn is in de conceptregeling geen rekening gehouden: redelijkheid en betaalbaarheid, erfpachters willen in hun huis kunnen blijven wonen en dus niet een zodanig hoge canon of afkoopsom moeten betalen dat dit niet meer mogelijk is, erfpachters willen dat hun huis verkoopbaar is, erfpachters willen dat rekening wordt gehouden met de ongelijkheid van deze kleine groep met die van de erfpachters en het beleid van na 1989 en dat de ongelijkheid ofwel opgegeven wordt dan wel gemitigeerd. En gezien de historie willen erfpachters heel graag op een betaalbare en redelijke wijze van de erfpacht af, snel dan wel door verloop van tijd.

Daarnaast zijn wij verrast niet eerder op de hoogte gesteld te zijn over het proces en wie wanneer betrokken wordt. Wij hebben de afdeling grondzaken daar meermalen om gevraagd maar nog steeds geen antwoord gekregen.
Zo was eerder aangekondigd dat er een tweede rondetafelgesprek zou zijn in het najaar. Dat is er niet geweest en we hebben verder ook geen bericht ontvangen over deze procedure.

Wat vragen wij
Ons verzoek is dat wij met uw college in gesprek kunnen gaan hoe de erfpachters uit deze uitzichtloze situatie kunnen komen. Wij vragen een betaalbare en redelijke regeling (in het licht van het gemeentelijk beleid vanaf 1989), waarbij er rekening mee wordt gehouden dat het om een kleine groep erfpachters gaat die gevangen zit in een regeling die al ver over de houdbaarheidsdatum is en disproportionaliteit en ongelijkheid met zich meebrengt ten opzichte van alle andere huiseigenaren in de gemeente Utrecht. De erfpachters willen dat een einde komt aan deze Kafkaiaanse situatie.

Wij hebben het positieve nieuws gelezen over het effect van de opkoopbescherming in Utrecht - dat meer woningen naar starters gaan door het verbod voor beleggers. Wethouder De Vries van wonen geeft aan: '..het sluit aan bij ons uitgangspunt dat wonen geen verdienmodel mag zijn; het is een fundamenteel recht'. Wij roepen de gemeente op met deze blik naar de kleine groep erfpachters te kijken en zich ook voor hen naar zijn eigen uitgangspunten te gedragen en (met excuus voor de vergelijking) niet als de pandjesbaas die de gemeente uit Utrecht wil verbannen. Ook deze kleine groep erfpachters heeft recht op wonen en om niet te worden behandeld als een verdienmodel.

Voor ons is het gesprek dringend, omdat het nieuwe conceptvoorstel er nu ligt, dit nu al invloed heeft op het welbevinden, woongenot en woonrecht van de erfpachters en op de verkoopprijzen en wij eind januari al moeten reageren op het bericht van de afdeling grondzaken. Uiteraard blijven wij in gesprek met de afdeling grondzaken, zoals ook door hen is aangeboden. De nood van de erfpachters is echter dusdanig hoog dat wij na al die jaren echt een hele grote behoefte hebben om ook rechtstreeks met ons bestuur te spreken. Het water staat ons aan de lippen!

In afwachting van een positief bericht vanuit het college van B&W met een uitnodiging voor een gesprek.

Met vriendelijke groet,

SEBU-Erfpacht-Utrecht.nl

Stichtingsbestuur:
<namen>

Raad van toezicht:
<namen>

// Bijlage C. 20240128- Reactie SEBU bijlage (14 pagina's)

Vragen en opmerkingen van de Stichting Erfpachters Belang Utrecht (SEBU) bij het concept financiële uitgangspunten van de gemeente voor herziening van de erfpachtperiode, d.d. 8 december 2023

Utrecht 28 januari 2024

LS,

Wij keuren het concept financiële uitgangspunten ten stelligste af, en vragen uw aandacht voor de volgende opmerkingen en vragen.

1. **De erfpachtregeling moet *betaalbaar* zijn; zo moeten erfpachters in hun huis kunnen blijven wonen en moet de erfpachter verbeteringen en onderhoud (b.v. van verduurzaming) kunnen financieren.**

Ter illustratie voorbeeld casus 1:

Conversie aanbod geldig in januari 2018		Voorstel nieuwe voorwaarden (2024)	
Afkoop:	±€20.000	Afkoop:	±€150.000
Vastklikken:	±€1.000 per jaar v.a. 2018 terwijl eerder al afgekocht tot 2040	Canon:	±€4.000 plus jaarlijks +2%

Ter illustratie voorbeeld casus 2:

Conversie aanbod geldig in januari 2018		Voorstel nieuwe voorwaarden (2027)	
Afkoop:	±€140.000	Afkoop:	±€360.000
Vastklikken:	±€7.000 per jaar v.a. 2018 terwijl canon tot 2027 ±€4.000 is	Canon:	±€9.500 plus jaarlijks +2 %

Uit casus 1 blijkt dat bij het voorstel voor de nieuwe voorwaarden in 5 jaar tijd al meer betaald wordt aan canon dan het afkoopbedrag dat in 2018 al aanleiding gaf om niet akkoord te gaan. Deze canon zal tevens eeuwigdurend dienen te worden betaald.

Zowel de afkoop als de canon kan ertoe leiden dat mensen hun huis moeten verkopen.

Voor de helderheid, het betreft in veel gevallen erfpachters met een gemiddeld inkomen dan wel een klein pensioen.

Is de gemeente het met ons eens dat de erfpachters in hun huis moeten kunnen blijven wonen en verbeteringen kunnen financieren (b.v. voor verduurzaming)? En niet eventueel gedwongen worden door de erfpachtregels om te verkopen?

2. **Huizen moeten verkoopbaar blijven zonder veel verschil in prijs met afgekochte huizen of huizen in eigendom.**

Nu zijn er praktijkgevallen waarbij een buurman in een aanliggende straat, die na 1990 een huis op grond in erfpacht volgens de AV89 heeft gekocht, niets meer hoeft te betalen. Zie citaat uit het bijlagenboek bij punt 19.

Is de gemeente het met ons eens dat huizen verkoopbaar moeten blijven zoals hierboven omschreven?

3. **Erfpacht moet eindig zijn want de gemeente hoeft en moet erfpacht niet als verdienmodel te zien, maar toewerken naar gelijke behandeling van al zijn burgers.**

De gemeente moet niet in verleiding komen om (tekorten in) de begroting te vullen met erfpacht inkomsten van deze kleine groep burgers/erfpachters.

Bij het rondetafelgesprek in maart 2023 formuleerden we het als volgt: “Daarnaast stelt SEBU ook voor dat de nieuwe bepalingen ook voorzien in een wijze waarop het erfpachtrecht binnen een vaste termijn kan worden omgezet in vol eigendom, al dan niet door daarmee in het bepalen van de canon rekening te houden.”

Is de gemeente het met ons eens dat de erfpacht eindig moet zijn, ook voor de kleine groep die er nu nog steeds mee te maken heeft?

4. **Houdt u er rekening mee dat het gaat om een laatste groep erfpachters? Wil de gemeente overwegen om een regeling te maken die de erfpachters met contracten van voor 1989 (2,5%) in een positie brengt die de ongelijkheid met de erfpachters met contracten van na 1989 (97,5%) mitigeert?**

Waarom volhardt de gemeente voor slechts een heel klein percentage van alle erfpachters in het al meer dan 35 jaar geleden door hen zelf bekritiseerde beleid?

Voor de duidelijkheid willen we hier nog onderstrepen dat het om inkomsten voor de gemeente gaat en niet over kosten die de erfpachters dienen te vergoeden. Die kosten hebben de erfpachters AB1974 al ruimschoots vergoed en de erfpachters AB1983 in ieder geval al 1 keer.

Waarom dan slechts bij een hele kleine groep nog deze last neerleggen?
Het betreft nu slechts nog een paar procent van alle erfpachters in de gemeente Utrecht die bij dienen te dragen aan het algemeen belang terwijl er niets tegenover staat wat niet voor de overige erfpachters zou gelden.

Bij het rondetafelgesprek in maart 2023 formuleerden we het als volgt: “De erfpachters zijn dus ten opzichte van andere vergelijkbare gebruikssituaties van de grond zeer zwaar belast en de gemeente heeft de afgelopen decennia een zeer hoge opbrengst op haar grond gegenereerd. Deze oneigenlijke behandeling heeft SEBU voor de huidige situatie reeds aan de rechter voorgelegd. Voor de situatie na 50 jaar is het aan het college en de raad om deze

scheve situatie te herstellen en alle erfpachters gelijk te trekken. Herziening van de bepalingen biedt die gelegenheid en dwingt daar ook toe."

5. **Op welke wijze zijn de grondquote percentages bepaald? Kunt u de onderbouwing geven waaruit blijkt dat deze percentages leiden tot een reële grondwaarde?**

6. **Kunt u aangeven waarom er in Utrecht geen depreciatie wordt toegepast terwijl er in andere steden zoals Amsterdam, waar u in het document aan refereert, wel depreciatie wordt toegepast? Zie ook: Hof Amsterdam, arrest inzake Broeren de Staat, erfpachtcanon; uitspraak 18-07-2023**

7. **Waaruit blijkt dat de grondwaarde is bepaald exclusief BTW, voordat de canon wordt berekend?**

8. **Bij de vaststelling van het canonpercentage wordt gerekend met 1,1% kostenopslag.**

Er wordt aangegeven dat het gaat om een risico-opslag en een opslag voor administratiekosten. Dit is meer dan 40% van het canonpercentage. Kunt u onderbouwen om welke risico's en welke administratie dit precies gaat en hoe dit zich vertaalt naar een percentage van 1,1%? Banken bijvoorbeeld rekenen met veel lagere risico opslag.
Zie https://www.rabobank.nl/particulieren/hypotheek/hypotheekrente/rente-opslag-hypotheek

9. **Wilt u de methode (laatste canon + 2% per jaar) van de NHG voor erfpacht in overweging nemen?**

Deze voorwaarden voor toekennen van NHG zijn bepaald zodat de NHG garant kan staan in een stabiele situatie vergelijkbaar met hypotheken. Voor huizen met erfpacht waar de canon sterk kan variëren aan de hand van WOZ-waarden, zoals nu bij einde tijdvak, kan de NHG niet garant staan.

10. **Laat u de nieuwe regeling toetsen door de NHG? Zo nee, waarom niet?**

11. **In de conversieregeling 2017 kan de canon worden vastgeklikt, waarom komt dit niet terug in de uitgangspunten?**

12. **De gemeente heeft in eerdere communicatie aangegeven dat de langlopende grondwaardeontwikkeling ongeveer 2% per jaar is. Wil de gemeente overwegen om dit als basis te nemen i.p.v. de nu veel sterker stijgende of fluctuerende WOZ+grondquote?**

Denk hierbij ook aan de investeringen in de huizen die de WOZ verhogen en leiden tot een hogere canon/afkoopsom. Dit zou geen invloed moeten hebben op de waarde van de grond.

13. **Uit de brief en concept: 1.3 Er gaat wat veranderen: eerste tijdvak van de AB 1974 loopt af**

"De nieuwe voorwaarden moeten wel voldoen aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en redelijk en billijk zijn."

De afkoopsom bij de huidige conversieregeling is bij een voorbeeldcasus 3 al opgelopen van € 30.000,- in januari 2018 naar € 90.000,- in 2023.

Volgens het herzieningsvoorstel loopt de afkoopsom in deze casus zelfs op naar €180.000,- in 2024!

Vind de gemeente een dergelijke stijging redelijk en billijk?

14. **Uit de brief en concept: 3.2 De beoogde wijziging van de AB 1974**
"Met het wijzigen van de AB 1974 willen we de erfpachters opnieuw een evenwichtige set erfpachtvoorwaarden aanbieden. De gemeente heeft zich daarbij rekenschap gegeven van de belangen van de erfpachters."

Op welke wijze heeft de gemeente zich daarbij rekenschap gegeven?

15. **Uit de brief en concept: 4.3 Ingekomen reacties tot nu toe**
Citaat uit de brief van de Gemeente aan SEBU van 8 dec 2023 Pag. 13 van 17:
"De gesignaleerde zorgen, wensen en vragen zijn <u>zover dat kon</u> reeds meegenomen in de uitwerking van de beoogde wijziging van de AB 1974."

Op welke wijze? En is het een kwestie van kunnen of willen?

16. **Wil de gemeente echt in gesprek met de 1200 erfpachters om te komen tot een oplossing en hoe ziet de gemeente het vervolgtraject dan?**

Zie ook punt 18.

17. **Wat zijn dan de kaders en uitgangspunten van de gemeente?**

Zie ook de reacties van erfpachters in bijlage 2

18. Over het proces

Bij de rondetafelgesprekken hebben wij oa. de volgende vragen gesteld over het door de gemeente voorgestelde proces.

a. *"Wij worden daarnaast graag in de gelegenheid gesteld zich uit te laten over concrete wijzigingen die het college aan de gemeenteraad voor wil leggen, zodat wij ook de gemeente van hun visie daarop op de hoogte kunnen stellen."*
b. *"SEBU acht het redelijk dat de gemeente onderzoek laat doen naar de wijze waarop het canonpercentage moet worden ingevuld zodat de canon bij herziening op een zodanig niveau komt dat een redelijk denkende consument met kennis van zaken een gelijke afweging zal maken tussen beide opties. Een dergelijk onderzoek zal kunnen onderbouwen wat een juist en redelijk canonherzieningsbeding behelst. SEBU zou graag in de gelegenheid worden gesteld om op een conceptversie van een dergelijk onderzoek te mogen reageren.*
c. *"In principe is het redelijk indien de erfpachters op gelijke wijze behandeld worden als de erfpachters die vanaf 1989 een eeuwigdurend erfpachtrecht hebben gekregen. Dat zou meebrengen dat als grondslag voor de canonherziening de waarde van de betreffende erfpachtzaak in 1989 wordt gekozen en dat deze waarde, indien daarvoor wordt gekozen, slechts wordt geïndexeerd."*

Wij willen graag echt in geprek zijn met de gemeente. Wij verwachten van de gemeente niet alleen heldere reacties op onze inbreng over de inhoud (zoals bij de rondetafelgesprekken) maar ook helderheid over het proces dat gevolgt wordt, zodat wij niet opnieuw verrast worden.

19. Beleid van de gemeente Utrecht sinds 1989.

Citaat 1.

In het bijlageboek behorende bij "Conversie van erfpachtrechten naar AV 1989" is het volgende opgenomen:

"Sinds 1989 heeft de gemeente ander beleid. Daardoor heeft bijna 90% van alle erfpachters (ca. 48.000) niet met een canon te maken. Wie een woning kocht die gebouwd is vanaf 1989 op grond uitgegeven door de gemeente, kocht standaard de canon voor altijd af (eeuwigdurend).

Deze erfpachters hoeven dus niet te betalen voor het gebruik van de grond.".

Citaat 2.
"Voorstel aan de Raad" d.d. 2-11-2017 opgesteld door 5.1.2.e *van de Ontwikkelingsorganisatie Ruimte*

> 1. *1.1 Erfpachtrechten waarvan de canon niet eeuwigdurend is afgekocht* ***passen niet*** *binnen het huidige grondbeleid.*
>
> *In 1989 heeft de gemeente afstand gedaan van het toenmalige beleid om grond in erfpacht uit te geven tegen betaling van een jaarlijkse canon (die om de 10 jaar wordt herzien) dan wel tegen betaling van een afkoopsom (die gelijk was aan de grondwaarde ten tijde van de uitgifte van de grond) waarmee de canon voor 50 jaar werd afgekocht. In dat jaar is de gemeente overgestapt naar de uitgifte van eeuwigdurende erfpachtrechten (AV 1989), waarbij de canon voor altijd wordt afgekocht.* ***Daarmee heeft de gemeente uitdrukkelijk gekozen om de grondwaardestijging niet meer ten gunste van de gemeente te laten komen, maar juist ten gunste van de erfpachter.*** *De erfpachter heeft na afkoop immers geen betalingsverplichting meer en profiteert bij verkoop van de woning ten volle van de waardestijging van het woonperceel.*

Bovenstaande citaten geven duidelijk aan dat de gemeente al bijna 35 jaar een beleid voert waarbij grondwaardestijging toe dient te komen aan de erfpachter.

In bijlage 1 treft u nog meer uitingen van de gemeente waarin de gemeente zelf kritiek uit op de erfpachtvoorwaarden AB1974 en AB1983.

De nu voorliggende voorstellen tot herziening van de algemene voorwaarden (AB1974 en AB1983) komen op geen enkele wijze tegemoet aan deze kritiek en het inmiddels reeds 35 jaar geldende nieuwe beleid. Sterker nog, de in de bijlage genoemde kritiekpunten verslechteren zelfs.

Is de gemeente voor deze restgroep erfpachters teruggekomen op dit standpunt? Zo ja, waarom?

Tot zover onze vragen en opmerkingen. Met dank voor uw aandacht en in afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Stichting Erpachters Belang Utrecht

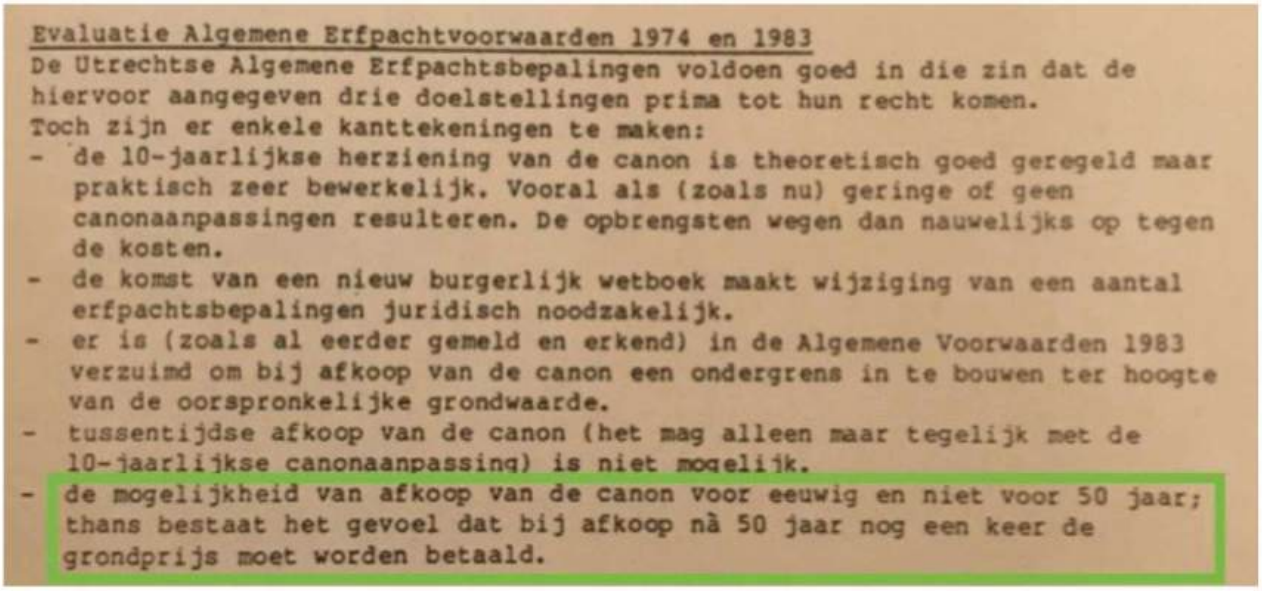
Bijlagen:

1. Bijlage bij punt 19
2. Reacties van erfpachters nav de in december door de gemeente gestuurde brief

Bijlage 1: bij punt 19

OORSPRONKELIJKE CONTEXT ERFPACHT EN ERFPACHTVOORWAARDEN

1989-6-22-2741 Opmaat naar erfpacht; deel 1 pag. 6 (1)
Erfpacht in Utrecht; Notitie inzake verschillen tussen voortdurende en eeuwigdurende erfpacht. (12-1-1988)

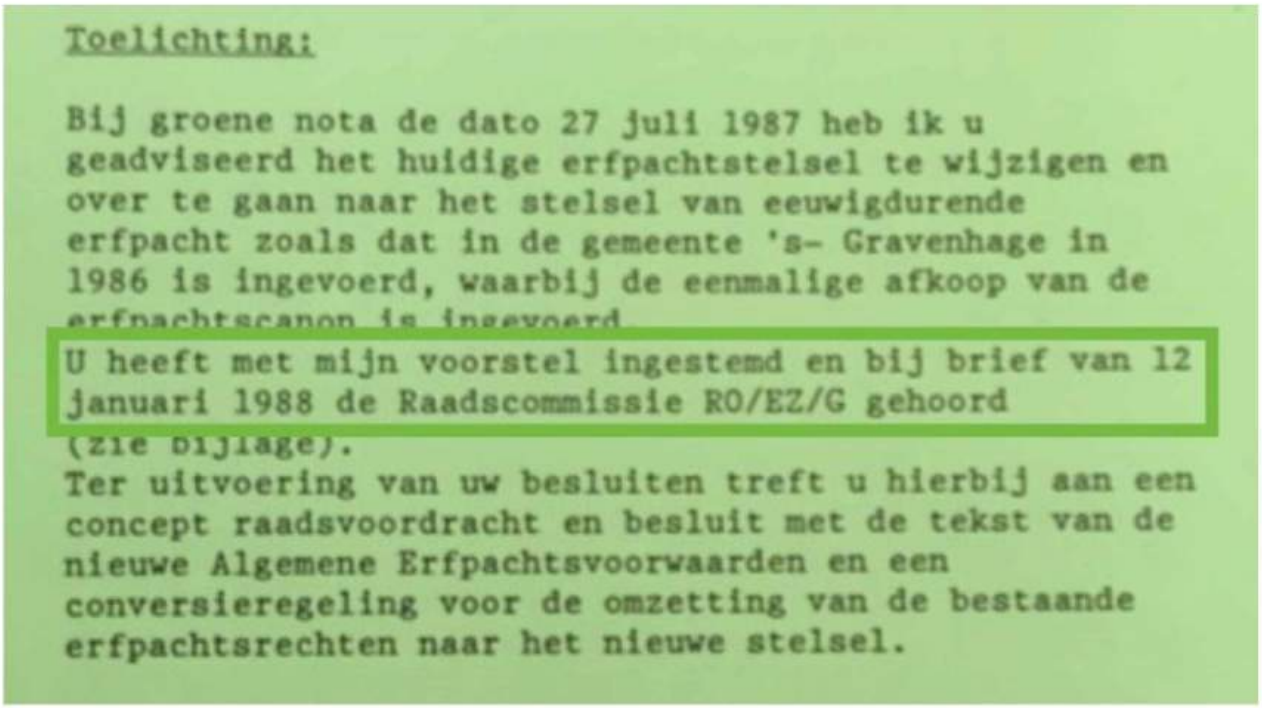


Evaluatie Algemene Erfpachtvoorwaarden 1974 en 1983

De Utrechtse Algemene Erfpachtsbepalingen voldoen goed in die zin dat de hiervoor aangegeven drie doelstellingen prima tot hun recht komen.
Toch zijn er enkele kanttekeningen te maken:

- de 10-jaarlijkse herziening van de canon is theoretisch goed geregeld maar praktisch zeer bewerkelijk. Vooral als (zoals nu) geringe of geen canonaanpassingen resulteren. De opbrengsten wegen dan nauwelijks op tegen de kosten.
- de komst van een nieuw burgerlijk wetboek maakt wijziging van een aantal erfpachtsbepalingen juridisch noodzakelijk.
- er is (zoals al eerder gemeld en erkend) in de Algemene Voorwaarden 1983 verzuimd om bij afkoop van de canon een ondergrens in te bouwen ter hoogte van de oorspronkelijke grondwaarde.
- tussentijdse afkoop van de canon (het mag alleen maar tegelijk met de 10-jaarlijkse canonaanpassing) is niet mogelijk.
- de mogelijkheid van afkoop van de canon voor eeuwig en niet voor 50 jaar; thans bestaat het gevoel dat bij afkoop nà 50 jaar nog een keer de grondprijs moet worden betaald.

De laatste kanttekening geeft aanleiding te mogen concluderen dat het niet de bedoeling is om na 50 jaar nog een keer de grondprijs te betalen. Evenwel is dat wél wat door de gemeente wordt gesuggereerd bij de introductie van de Conversieregeling 2017 en ook voorstelt bij de herziening van de algemene voorwaarde aan het einde van het 50-jarig tijdvak.



Toelichting:

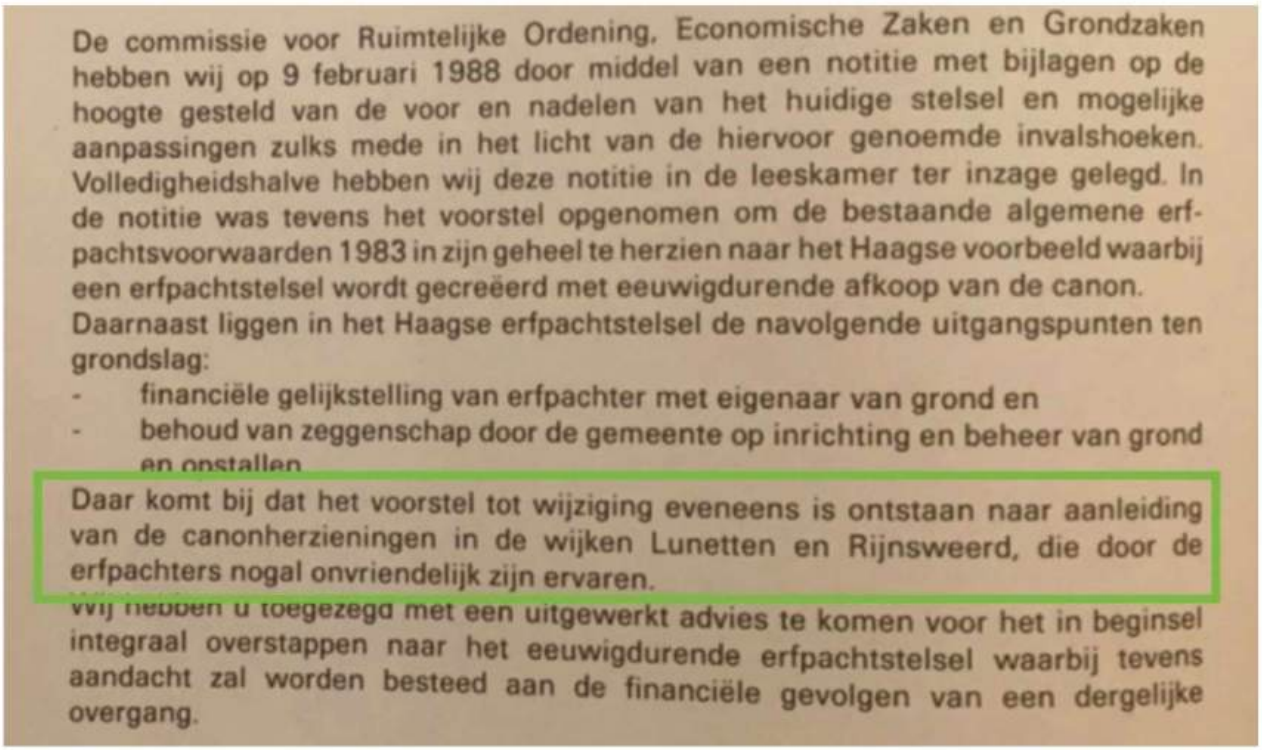
Bij groene nota de dato 27 juli 1987 heb ik u geadviseerd het huidige erfpachtstelsel te wijzigen en over te gaan naar het stelsel van eeuwigdurende erfpacht zoals dat in de gemeente 's- Gravenhage in 1986 is ingevoerd, waarbij de eenmalige afkoop van de erfpachtscanon is ingevoerd.

U heeft met mijn voorstel ingestemd en bij brief van 12 januari 1988 de Raadscommissie RO/EZ/G gehoord (zie bijlage).

Ter uitvoering van uw besluiten treft u hierbij aan een concept raadsvoordracht en besluit met de tekst van de nieuwe Algemene Erfpachtsvoorwaarden en een conversieregeling voor de omzetting van de bestaande erfpachtsrechten naar het nieuwe stelsel.

Ondanks dat het College van B&W al in januari 1988 instemt met de wijziging van het erfpachtstelsel naar een eeuwigdurende erfpacht, worden de nieuwe algemene erfpachtvoorwaarden (AV89) pas op 22-6-1989 goedgekeurd en per direct van kracht verklaard. Vervolgens wordt nog in januari 1990 grond in erfpacht uitgegeven onder de inmiddels niet meer van toepassing zijnde algemene erfpachtvoorwaarden (AB83). Je kunt dus stellen dat de gemeente al geruime tijd voornemens was het erfpachtstelsel te wijzigen. Des te vreemder is het dat zelfs een half jaar na invoering van de nieuwe algemene erfpachtvoorwaarden (AV89) er nog grond in erfpacht wordt uitgegeven onder de voorwaarden (AB83) die inmiddels door de gemeente niet meer geldig verklaard zijn voor nieuwe uitgiften van grond in erfpacht.

1989-6-22-2741 Opmaat naar erfpacht; deel 2 pag. 4 (2)
Gedrukte verzameling 1989 nr. 228
Aanleiding voor deze raadsvoordracht.



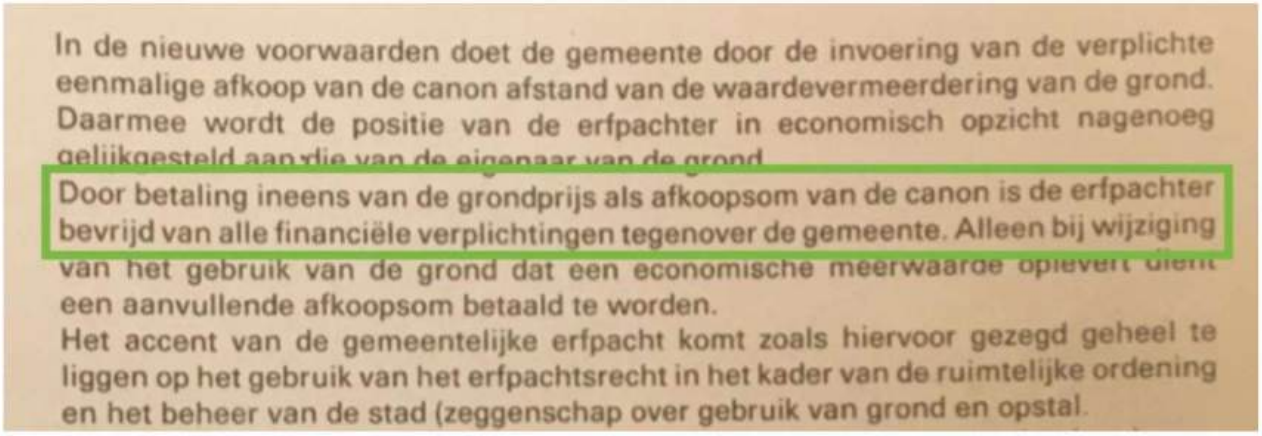
De commissie voor Ruimtelijke Ordening, Economische Zaken en Grondzaken hebben wij op 9 februari 1988 door middel van een notitie met bijlagen op de hoogte gesteld van de voor en nadelen van het huidige stelsel en mogelijke aanpassingen zulks mede in het licht van de hiervoor genoemde invalshoeken. Volledigheidshalve hebben wij deze notitie in de leeskamer ter inzage gelegd. In de notitie was tevens het voorstel opgenomen om de bestaande algemene erfpachtsvoorwaarden 1983 in zijn geheel te herzien naar het Haagse voorbeeld waarbij een erfpachtstelsel wordt gecreëerd met eeuwigdurende afkoop van de canon.
Daarnaast liggen in het Haagse erfpachtstelsel de navolgende uitgangspunten ten grondslag:

- financiële gelijkstelling van erfpachter met eigenaar van grond en
- behoud van zeggenschap door de gemeente op inrichting en beheer van grond en opstallen.

Daar komt bij dat het voorstel tot wijziging eveneens is ontstaan naar aanleiding van de canonherzieningen in de wijken Lunetten en Rijnsweerd, die door de erfpachters nogal onvriendelijk zijn ervaren.
Wij hebben u toegezegd met een uitgewerkt advies te komen voor het in beginsel integraal overstappen naar het eeuwigdurende erfpachtstelsel waarbij tevens aandacht zal worden besteed aan de financiële gevolgen van een dergelijke overgang.

Door over te gaan naar een nieuw erfpachtstelsel en dat mede te onderbouwen met de ervaringen van erfpachters in de wijken Lunetten en Rijnsweerd, erkent de gemeente min of meer dat deze erfpachters een grond hebben om het vigerende erfpachtstelsel als onvriendelijk te ervaren. Waarom dan nu een conversieregeling opstellen die de erfpachters als nóg onvriendelijker ervaren? De nieuwe voorstellen voor de herziening van de algemene voorwaarde aan het einde van het 50-jarig tijdvak, zijn zelfs nóg ongunstiger.

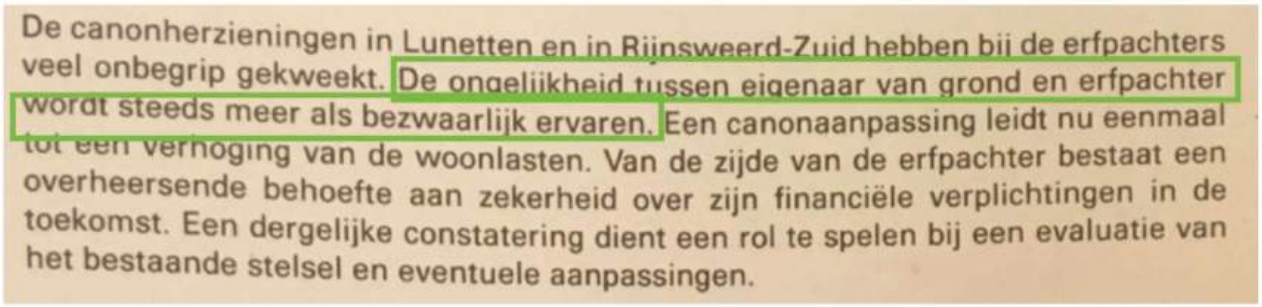
1989-6-22-2741 Opmaat naar erfpacht; deel 2 pag. 7 (5)
Gedrukte verzameling 1989 nr. 228
Toelichting nieuwe algemene voorwaarden.



In de nieuwe voorwaarden doet de gemeente door de invoering van de verplichte eenmalige afkoop van de canon afstand van de waardevermeerdering van de grond. Daarmee wordt de positie van de erfpachter in economisch opzicht nagenoeg gelijkgesteld aan die van de eigenaar van de grond.
Door betaling ineens van de grondprijs als afkoopsom van de canon is de erfpachter bevrijd van alle financiële verplichtingen tegenover de gemeente. Alleen bij wijziging van het gebruik van de grond dat een economische meerwaarde oplevert dient een aanvullende afkoopsom betaald te worden.
Het accent van de gemeentelijke erfpacht komt zoals hiervoor gezegd geheel te liggen op het gebruik van het erfpachtsrecht in het kader van de ruimtelijke ordening en het beheer van de stad (zeggenschap over gebruik van grond en opstal.

Bij de AB83 is ook sprake van betaling ineens van de grondprijs als afkoopsom van de canon. Maar toch is de erfpachter onder de AB83 **niet** bevrijd van financiële verplichtingen! (Gelijkheidsbeginsel !?)

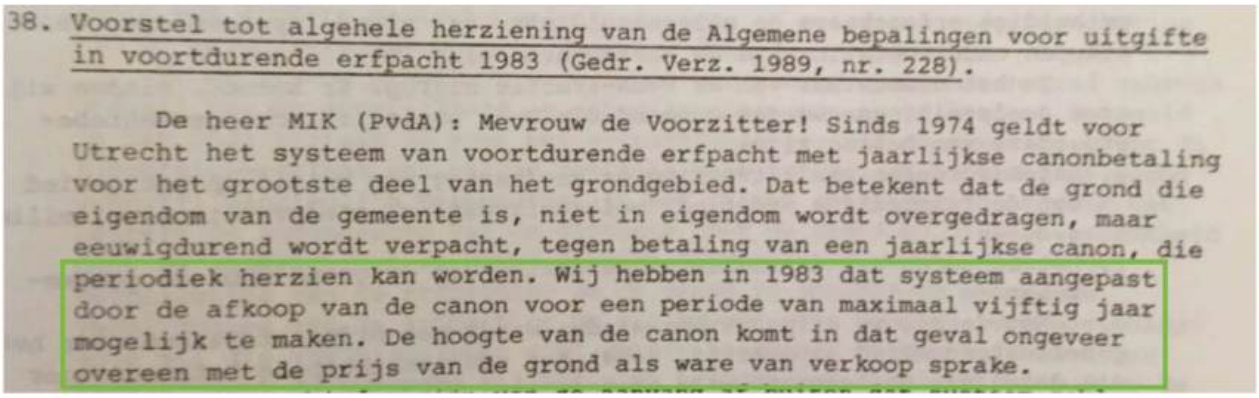
1989-6-22-2741 Opmaat naar erfpacht; deel 2 pag. 9 (7)
Gedrukte verzameling 1989 nr. 228
Verantwoording financiële gevolgen.



De canonherzieningen in Lunetten en in Rijnsweerd-Zuid hebben bij de erfpachters veel onbegrip gekweekt. De ongelijkheid tussen eigenaar van grond en erfpachter wordt steeds meer als bezwaarlijk ervaren. Een canonaanpassing leidt nu eenmaal tot een verhoging van de woonlasten. Van de zijde van de erfpachter bestaat een overheersende behoefte aan zekerheid over zijn financiële verplichtingen in de toekomst. Een dergelijke constatering dient een rol te spelen bij een evaluatie van het bestaande stelsel en eventuele aanpassingen.

Ook hier wordt door de gemeente de ongelijkheid erkend. Hoe kan je nu die ongelijkheid denken te herstellen door via een conversieregeling een zeer gepeperde rekening te presenteren? De nieuwe voorstellen voor de herziening van de algemene voorwaarde aan het einde van het 50-jarig tijdvak, maken de ongelijkheid nóg groter.

1989-6-22-2741 Opmaat naar erfpacht; deel 2 pag. 13
Notulen vergadering gemeenteraad Utrecht 22-6-1989.



38. Voorstel tot algehele herziening van de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1983 (Gedr. Verz. 1989, nr. 228).

De heer MIK (PvdA): Mevrouw de Voorzitter! Sinds 1974 geldt voor Utrecht het systeem van voortdurende erfpacht met jaarlijkse canonbetaling voor het grootste deel van het grondgebied. Dat betekent dat de grond die eigendom van de gemeente is, niet in eigendom wordt overgedragen, maar eeuwigdurend wordt verpacht, tegen betaling van een jaarlijkse canon, die periodiek herzien kan worden. Wij hebben in 1983 dat systeem aangepast door de afkoop van de canon voor een periode van maximaal vijftig jaar mogelijk te maken. De hoogte van de canon komt in dat geval ongeveer overeen met de prijs van de grond als ware van verkoop sprake.

Weer een uiting waaruit blijkt dat feitelijk bij afkoop onder de AB83 de grondprijs wordt betaald (**als ware van verkoop sprake**!). De nieuwe voorstellen voor de herziening van de algemene voorwaarde aan het einde van het 50-jarig tijdvak, maakt duidelijk dat je bij afkoop nogmaals de dan geldende volledige (van de WOZ-afgeleide) grondprijs dient te betalen. Terwijl de gemeente zelf als kanttekening bij de ABU74 en ABU83 opmerkt dat het gevoel zou kunnen ontstaan dat na 50 jaar nóg een keer de grondprijs zou moeten worden betaald. Dat gevoel zou dus onterecht zijn. Na 35 jaar is de gemeente dat kennelijk vergeten.

Bijlage 2: Enkele citaten uit reacties die SEBU ontving na.v. de brief van de gemeente in december gestuurd aan de erfpachters over de herziening.

1. De ERFPACHTCANON materie is erg veel en ingewikkeld en het is voor mij (+Achteraf bezien) erg lastig om hierin een juiste afweging en keuze te maken, daar ik mij niet goed heb ingelezen in de materie en het voor mij ook lastig te begrijpen en te behappen is wat ik er tot nu toe over heb gelezen. Ook met name de inhoud van de brieven aan mij van de gemeente Utrecht, welke tot nu toe allemaal verzonden zijn met de post. Ik weet ook niet zelf goed in te schatten of te beoordelen of de inhoud van de laatste brief van de gemeente Utrecht aan mij, voor mij persoonlijk (=maatwerk?) oprecht goed is ingeschat/berekend, en 100% juist is opgesteld door de gemeente Utrecht(?)
   Het feit dat juist daar de materie van het Erfpachtstelsel zo ingewikkeld, bij vlagen troebel, niet 100%, transparant en vaak lastig te begrijpen is voor ons "leken"/"consument" en als (gemiddelde) burgers/inwoners van (bijvoorbeeld) Utrecht, het ons niet duidelijk genoeg is of de gemeente naar (Lees: 100%) eer en geweten, "Zonder aanzien des persoons", en in oprecht vertrouwen heeft gehandeld en voor ons ALLEN het beste voor heeft.(=??)
   En daarmee het beste aanbod (PER HUISHOUDEN) heeft gedaan voor ons Erfpachters, vanaf 2017 tot op heden.
   "Korter" gezegd:
   HOE KAN IK ER OOK (NU) BLINDELINGS VANUIT GAAN EN EROP VERTROUWEN, DAT DE GEMEENTE UTRECHT ALTIJD HET JUISTE EN BESTE MET MIJ (EN ONS) VOORHEEFT, EN DE BEREKENINGEN EN HET "MAATWERK" PER ERFPACHTER, ALLEMAAL ALTIJD 100% ZORGVULDIG EN JUIST HEEFT UITGEVOERD?
   Juist daar het Erfpachtstelsel zo ondoorzichtig en ingewikkeld is en dat de gemeente Utrecht misschien/wellicht daarom juist daar (gretig) gebruik van gemaakt heeft, dus van onze gebrek aan kennis en inzicht in het Erfpachtstelsel, juist mede daarom ons al in 2017 voor "Het blok" heeft gezet met de inhoud van hun aanbod, en "Met de rug tegen de muur" heeft gezet, wat betreft de inhoud van hun brieven, mbt de conversie en herziening van het Erfpachtstelsel/canon.
   ... heeft de gemeente Utrecht tot nu toe NIET het "allerbeste" met ons voor gehad en ook niet voor 100% aan onze belangen gedacht. En ook niet altijd (oprecht) 100% zorgvuldig en betrouwbaar (LEES ook: objectief) gehandeld.(!!!!!)

2. ...Toen mijn vrouw en ik ons nieuwbouwhuis kochten 33 jaar geleden waren wij ons werkelijk van geen kwaad bewust. Bouwfonds ned gem “verkocht” ons de erfpacht als joh daar moet je je helemaal niet druk over maken dat is over 50 jaar pas. Nu betaal je 50 jaar lang 25 gulden per jaar. Dat is toch niks. Als argeloze nitwit van 28 jaar trap je daar gewoon in. Ja, dan moet je ooit eens eeuwigdurend afkopen voor een paar duizend gulden natuurlijk maar dat moet geen probleem zijn toch? Zou vertelde de man van Bouwfonds ons. Je denkt fijn we hebben een mooi nieuw huis. Natuurlijk heb ik af kunnen kopen in het verleden voor veel lagere bedragen. Echter die voorstellen destijds gedaan kwamen steeds op het verkeerde moment voor ons. Bij het eerste voorstel zaten we midden in de pasgeboren kinderen. Bij de tweede keer zaten we midden in de opgroeiende tieners/pubers. Bij het derde voorstel hadden we net een bedrijf overgenomen/gekocht. Voor deze aankoop hebben we destijds zelfs onze hypotheek moeten verhogen. Dus wederom was er geen cent over. Ik was blij dat we een auto van 1000 gulden konden betalen en 1 keer per jaar met een geleende tent op vakantie konden. Wie kan er nou in zijn stoutste dromen bedenken dat een paar meter grond

onder je “eigen” huis van een paar duizend gulden ineens jaren later 100.000 of 200.000 euro kost. Ik geloof dat het eerste aanbod om het af te kopen ooit 7000 gulden was. Niemand, Rabo,Bouwfonds, gemeente,notaris, heeft ons ooit op dit gevaar van de bizarre stijging gewezen. En niemand helemaal niemand gaat en kan ons helpen. Voor mij en mijn vrouw gaat dit op zeer hoge leeftijd afstevenen op een persoonlijk faillissement en gedwongen verkoop (voor een appel en een ei) van onze woning. Een woning met een dergelijk hoge erfpacht verplichting gaat zeker niet opbrengen wat hij zou moeten opbrengen. En waar moeten wij dan gaan wonen? Waarschijnlijk 3 hoog achter in een achterstandswijk waar eigenlijk niemand wil wonen. Wij, en alle anderen die met dit probleem zitten gaan een zeer onzekere toekomst tegemoet. De gemeente Utrecht gaat ons geen cent kado doen, sterker nog die gaan er nog veel meer uitslepen, zeker gezien het feit dat ze alles winnen wat aangespannen wordt. De huidige afkoopsom is ca. 70.000. Globaal wordt dit elkaar 5000 meer. En ik heb nog 16/17 jaar te gaan. Dat is dus straks 150.000 als ik 87 ben. Als we die leeftijd mogen halen tenminste... Nogmaals het wordt een moeilijk oude dag.

3. Wij gaan ons huis in januari verkopen en omdat het erfpacht in 2035 verloopt dachten we om het af te kopen. Bij navraag wat het bedrag was schrokken we wel even. In 2018 was het nog € 28.360. en nu 5 jaar later € 86.350. Dat is bijna € 60.000 meer. Het had wel degelijk invloed op de verkoop prijs van ons huis.
   De prijsstijging is procentueel meer dan de prijsstijging van ons huis. Achteraf hadden we het toen moeten afkopen, maar we hadden toen niet de middelen ervoor.

4. Ik ben benieuwd of de gemeente haar beleid gaat aanpassen t.a.v. bebouwing zonder woonfunctie.
   Ik woon op ..Staat.. (met garage) en heb een extra garage op nummer ...
   Voor zover mij bekend valt deze garage niet binnen de regeling.

5. Ik heb destijds, om mezelf verdere mentale klachten te besparen, gekozen voor het afkoopbedrag. Maar ben wel erg benieuwd naar hoe de gemeente nu omgaat met de canon nadat de periode echt afloopt.

6. Voor mijn woning heb ik via email de bedragen opgevraagd: het gaat om een afkoopsom van 126.689 euro in 2024, en bij het vastklikken een canon van 6.335 euro per jaar. Ik ben enorm geschrokken van de exceptioneel hoge bedragen. Deze zijn buitensporig, en m.i. gebaseerd op onredelijke en onjuiste uitgangspunten, aannames, canonpercentages en berekeningen. Er is sprake van meermalen bij elkaar opgetelde excessieve bedragen. Volgens de gemeente is de afkoopsom o.a gekoppeld aan de WOZ, maar in 5 jaar tijd is voor mijn woning de WOZ gestegen met 38%, en de erfpacht afkoopsom met 218%, deze is meer dan verdrievoudigd. Ik ben ook op 18 januari naar de info-avond geweest. Medewerkers van de gemeenten wilden de regeling ‘uitleggen’, maar gingen verder niet in gesprek.
   Ik wil uiteraard bezwaar maken tegen de voorgenomen aanpassing van de erfpachtvoorwaarden en het huidige voorstel voor afkoop.
   De genoemde bedragen voor afkoop en bij vastklikken kan ik niet betalen. Dit brengt mij in grote financiële problemen.
   Ik vraag me verder sterk af of de gemeenteambtenaren, de gemeenteraad en de fracties beseffen dat het om dergelijke grote bedragen gaat, dat de regeling oneerlijk en onjuist is en dat dit burgers in grote financiële problemen brengt.

7. Tja iedere keer dat we denken aan de afkoopsom van een paar jaar geleden 15.000 in ons geval en de afkoopsom en nu 36.000 duizend dan worden we met onze neus gedrukt op het enorme risico dat we gelopen hebben ... Toen we niets vastgeklikt hebben ... en dachten we, nou ja hoogstens een paar duizend erbij, vooruit maar, maar dat het zo uit de hand zou lopen hadden we toen niet gedacht..... achteraf hadden we er niet de financiële middelen voor om dit grote risico te lopen en enorme offer te brengen... Het vervelende is dat de canon nu ook fors verhoogd gaat worden. Erfpacht was ooit een sociale voorziening, maar om mensen nu in een paar jaar tijd te confronteren met dubbele lasten terwijl je inkomen niet verdubbelt is verre van sociaal. Ja het is waar het komt je ten goede bij verkoop, dus is dat enige oplossing om van de gestegen woonlasten af te komen, bedankt gemeente. Lenen lukt niet, want daar is het inkomen te laag voor. We hopen op een spijtoptanten regeling of een weldoener om de bittere smaak weg te nemen van het beleid van de Gemeente Utrecht.

// Bijlage D. 20240130 SEBU Suggesties voor de 5 agenda punten (2 pagina's)

LS,

Wij keuren het concept financiële uitgangspunten ten stelligste af, en vragen uw aandacht voor de opmerkingen en vragen in de ingestuurde reactie op 28 januari 2024.

Het voldoet niet aan het doel zoals hieronder aangegeven noch aan de wensen en vragen zoals bij ad.3 aangegeven.

Suggestie voor de vijf punten:

1. **Het doel**
   - Erfpachters moeten in hun huizen kunnen blijven wonen, dit moet betaalbaar blijven, bewoners moeten niet door de erfpacht hun huizen niet kunnen onderhouden, verbeteren en verduurzamen en erfpachters moeten hun huizen kunnen verkopen tegen prijzen die niet noemenswaard afwijken van eeuwigdurend afgekochte huizen en huizen in eigendom.

     Eindige erfpacht, betaalbare en redelijke canon en afkoopregeling waarbij rekening wordt gehouden met de ongelijkheid met AV1989 en het feit dat de onderhavige erfpachters al buitensporig veel hebben bijgedragen aan de gemeentekas.

2. **Het proces**
   - Wil de gemeente echt in gesprek met de 1200 erfpachters om te komen tot een oplossing en hoe ziet de gemeente het vervolgtraject dan?
   - Wat zijn dan de kaders en uitgangspunten van de gemeente?
   - Verzoek in te gaan op al onze vragen zoals in de reactie van SEBU op 28 januari 2024
   - In vervolggesprek met de gemeente over alle elementen, met deskundigen/juristen aan onze zijde erbij.

3. **Reacties op de concept uitgangspunten**
   - In de concept uitgangspunten is voorspelbaarheid wel een factor maar worden de overige punten van de erfpachters, beschreven in de inhoudelijke toelichting van 6 december 2023 in paragraaf 4.3 Ingekomen reacties tot nu toe niet in beschouwing genomen. Kan de gemeente aangeven of en hoe ze dat alsnog wil doen?

     "Samengevat zijn de belangrijkste zorgen, wensen en vragen die vanuit erfpachters zijn gedeeld:

     1. De zorg wat de gewijzigde voorwaarden concreet voor de erfpachter betekenen.
     2. De zorg over de betaalbaarheid en de wens om voorspelbaarheid.
     3. De wens dat de herziene voorwaarden redelijk en billijk zijn en op een zorgvuldige manier tot stand zijn gekomen. En in het verlengde daarvan de wens om een betrouwbare overheid.
     4. De wens te kunnen reageren op het conceptvoorstel.
     5. De wens om de voorwaarden meer aan te laten sluiten bij de AV 1989.
     6. De wens om op eenzelfde manier te worden behandeld als erfpachters met AV 1989.
     7. De wens om een laagdrempelige participatie en begrijpelijke communicatie die aansluit bij de behoefte van de erfpachter.
     8. De wens om de erfpacht af te kunnen kopen en alsnog gebruik te kunnen maken van de Conversieregeling Erfpacht 2017.
     9. Ook zijn er een aantal inhoudelijke vragen gesteld en vragen over de vervolgstappen."

- Op welke wijze zijn de grondquote percentages bepaald? Kunt u de onderbouwing geven waaruit blijkt dat deze percentages leiden tot een reële grondwaarde?
- Kunt u aangeven waarom er in Utrecht geen depreciatie wordt toegepast terwijl er in andere steden zoals Amsterdam, waar u in het document aan refereert, wel depreciatie wordt toegepast?
- Waaruit blijkt dat de grondwaarde is bepaald exclusief BTW, voordat de canon wordt berekend?
- Bij de vaststelling van het canonpercentage wordt gerekend met 1,1% kostenopslag. Wat is hier de onderbouwing voor? Welke risico's en welke administratiekosten leiden tot dit percentage?
- In de conversieregeling 2017 kan de canon worden vastgeklikt, waarom komt dit niet terug in de uitgangspunten?
- Punten uit de brief, zie hieronder

a. Uit uw brief en concept: 1.3 Er gaat wat veranderen: eerste tijdvak van de AB 1974 loopt af

"De nieuwe voorwaarden moeten wel voldoen aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en redelijk en billijk zijn."

De afkoopsom bij de huidige conversieregeling is bij een voorbeeldcasus 3 al opgelopen van € 30.000,- in januari 2018 naar € 90.000,- in 2023.
Volgens het herzieningsvoorstel loopt de afkoopsom in deze casus zelfs op naar €180.000,- in 2024!

Vind de gemeente een dergelijke stijging redelijk en billijk?

b. Uit uw brief en concept: 3.2 De beoogde wijziging van de AB 1974

"Met het wijzigen van de AB 1974 willen we de erfpachters opnieuw een evenwichtige set erfpachtvoorwaarden aanbieden. De gemeente heeft zich daarbij rekenschap gegeven van de belangen van de erfpachters."

Op welke wijze heeft de gemeente zich daarbij rekenschap gegeven?

c. Uit uw brief en concept: 4.3 Ingekomen reacties tot nu toe

Citaat uit de brief van de Gemeente aan SEBU van 8 dec 2023 Pag. 13 van 17:
"De gesignaleerde zorgen, wensen en vragen zijn zover dat kon reeds meegenomen in de uitwerking van de beoogde wijziging van de AB 1974."

Op welke wijze? En is het een kwestie van kunnen of willen?

SEBU, 30 januari 2024

// Bijlage E. 20240225- MAILIN Reactie SEBU op uitnodiging

Beste <naam medewerker erfpacht>,

Dank voor uw positieve uitnodiging waar we graag op ingaan.
Donderdag 14 maart komt voor ons het beste uit.

Wij vragen ons nog af hoe we deze uitnodiging moeten zien in relatie tot de toezegging van de gemeente om uiterlijk voor het gesprek met de wethouder van aanstaande dinsdag het te lopen proces geschetst te hebben. Ook zijn we benieuwd hoe we de uitnodiging moeten zien in relatie tot ons verzoek om echt met de gemeente in gesprek te zijn om te bezien of wij kunnen komen tot een erfpachtregeling die aansluit bij de wensen van de erfpachters (zie onze memo van 30 januari jl) – en die van de gemeente.

Met vriendelijke groet,

<naam>

Namens SEBU

// Bijlage F. 20240228- MAILIN Mail SEBU aan wethouder n.a.v. gesprek

Beste mevrouw Voortman, beste Linda,

Dank voor het gesprek dat wij 27 februari mochten hebben.
Wij kwamen, om uw hulp te vragen bij de oplossing van een groot probleem voor een kleine groep erfpachters.
Wij hebben gemerkt dat bij ons de frustratie hoog is en er, ook desgevraagd, veel over de ongelijke situatie van deze kleine groep is gepraat. Voor ons is dat ook nodig om van daaruit weer stappen vooruit te zetten.

U heeft aangegeven dat u onze reactie met vragen aan de gemeente van 29 januari jl. heeft gelezen.
Wij hopen en nemen aan dat uit die reactie voldoende duidelijk naar voren is gekomen waar onze bezwaren zitten in het voorgelegde concept financiële uitgangspunten, tot welke onevenwichtige hoge canonbedragen dat leidt en dat grote financiële problemen voor de erfpachters het gevolg zijn.
Wij hebben in ons gesprek een grafiek laten zien en toegelicht die dat nog eens onderschrijft. Bij deze sturen wij de digitale versie daarvan mee met nog een andere grafiek en twee casus, die de consequenties van de concept financiële uitgangspunten meer inzichtelijk maken.

In ons gesprek zijn de criteria die gehanteerd worden door de NHG aan de orde geweest en de beweging die landelijk is ingezet om deze ook voor gemeentelijke erfpacht toe te passen. U heeft aangegeven daar naar te laten kijken, waar we u voor bedanken.

Zowel u als SEBU zullen de gemeenteraad informeren over onze gesprekken en de gedeelde informatie.
Daarnaast hebben wij aangegeven ook nog de wethouder Wonen te benaderen en dat wij bij de Tweede Kamer fractie van NSC zijn geweest over het onderwerp erfpacht.
Hoewel de gemeente en wij anders tegen de situatie aankijken, kijken we positief vooruit om constructief verder in gesprek te gaan met elkaar om te bezien waar ons dat gezamenlijk kan brengen.

Wij hebben afgesproken dat SEBU en de gemeente het eerste gesprek over de nieuwe erfpachtregeling hebben op 14 maart.

Naast de grafieken voegen wij ook nog een keer onze vragen van 29 januari jl. bij.

Hartelijke groet,
<naam>

Namens SEBU-Stichting Erfpachters Belang Utrecht

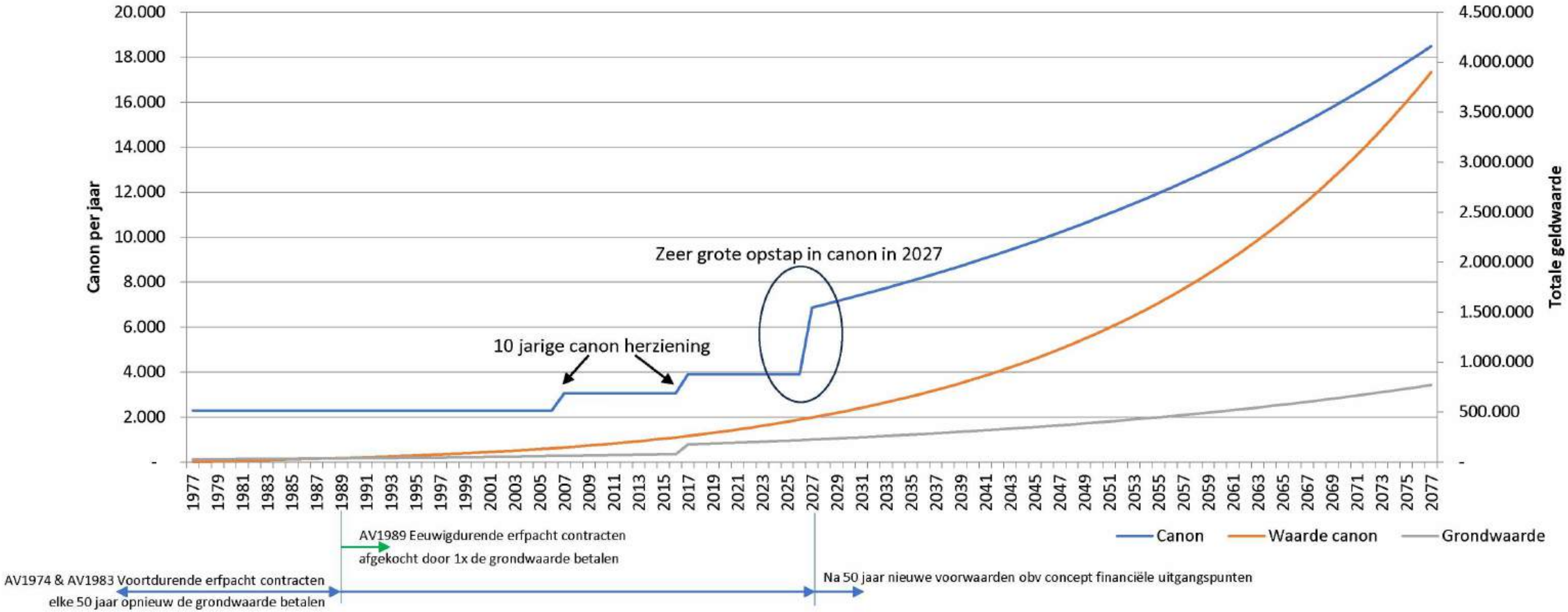
// Bij deze mail zijn 2 bijlagen bijgevoegd:
Bijlage 3.G en Bijlage 3.C (tevens gemaild d.d. 28-01-2024)

// Bijlage G. 20240228- MAILIN Bijlage 1 mail SEBU (4 pagina's)

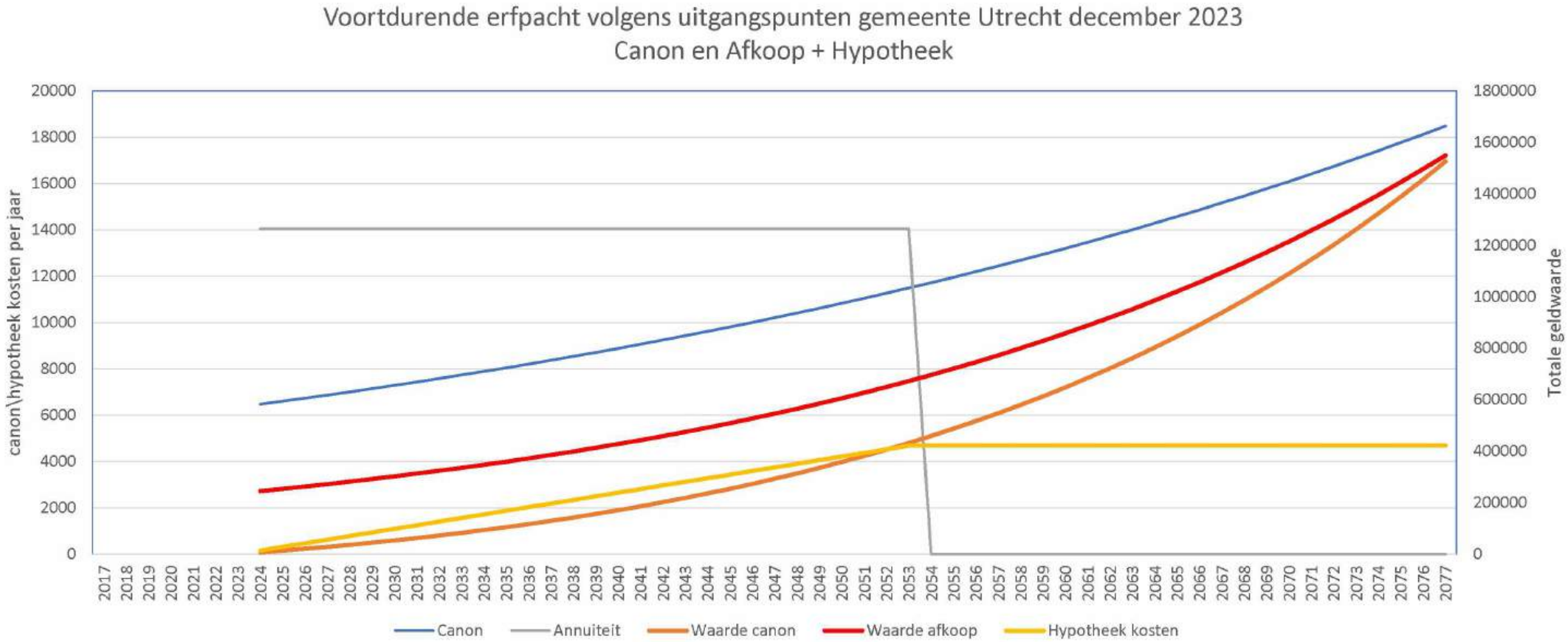
Consequentie van concept financiële uitgangspunten december 2023 van de gemeente Utrecht

Een uitwerking uit de praktijk

Praktijk berekening voortdurende erfpacht obv uitgangspunten Utrecht december 2023



- Canon betalingen vanaf 1977
- Geldwaarde in gemeentekas van canon betalingen loopt op tot 450.000 in 2027 terwijl bij afkoop in 1977 de waarde in de gemeentekas maar 210.000 zou zijn geweest.
- Vanaf 2027 volgens uitgangspunten december 2023. Geldwaarde in de gemeentekas loopt op tot bijna 4 miljoen
- Goed zichtbaar de bizar hoge opstap in 2027…deze wordt nog veel hoger ivm WOZ 2022 vs WOZ 2027
- Terwijl in 2027 allang meer dan 2x de initiële grondwaarde is betaald



- Volgens uitgangspunten: Canon elk jaar +2%, Initiële canon 2,64%, Afkoop 245.000, Rekenrente 3,54%
- Geldwaarde in gemeentekas van canon betalingen en afkoop in het nieuwe tijdvak loopt op tot 1,5 Miljoen zonder mee te nemen wat er al in het eerste tijdvak van 50 jaar is betaald
- Annuïteiten Hypotheek in 2053 afgelost met totaal kosten 421.000
- Na 30 jaar is hypotheek afbetaald terwijl canon betalingen zouden doorlopen tot in eeuwigheid

Conclusie: mensen worden gedwongen tot afkoop maar kunnen dat mogelijk helemaal niet betalen

Het echte probleem is dat door deze groep in het tweede tijdvak nog een keer moeten betalen terwijl daar niets tegenover staat

Casus 1 en 2

uit 19 vragen gesteld door SEBU dd 29-1-2024

1. **De erfpachtregeling moet *betaalbaar* zijn; zo moeten erfpachters in hun huis kunnen blijven wonen en moet de erfpachter verbeteringen en onderhoud (b.v. van verduurzaming) kunnen financieren.**

Ter illustratie voorbeeld casus 1:

Conversie aanbod geldig in januari 2018		Voorstel nieuwe voorwaarden (2024)	
Afkoop:	±€20.000	Afkoop:	±€150.000
Vastklikken:	±€1.000 per jaar v.a. 2018 terwijl eerder al afgekocht tot 2040	Canon:	±€4.000 plus jaarlijks +2%

Ter illustratie voorbeeld casus 2:

Conversie aanbod geldig in januari 2018		Voorstel nieuwe voorwaarden (2027)	
Afkoop:	±€140.000	Afkoop:	±€360.000
Vastklikken:	±€7.000 per jaar v.a. 2018 terwijl canon tot 2027 ±€4.000 is	Canon:	±€9.500 plus jaarlijks +2 %

Uit casus 1 blijkt dat bij het voorstel voor de nieuwe voorwaarden in 5 jaar tijd al meer betaald wordt aan canon dan het afkoopbedrag dat in 2018 al aanleiding gaf om niet akkoord te gaan. Deze canon zal tevens eeuwigdurend dienen te worden betaald.

Zowel de afkoop als de canon kan ertoe leiden dat mensen hun huis moeten verkopen.

Voor de helderheid, het betreft in veel gevallen erfpachters met een gemiddeld inkomen dan wel een klein pensioen.
Is de gemeente het met ons eens dat de erfpachters in hun huis moeten kunnen blijven wonen en verbeteringen kunnen financieren (b.v. voor verduurzaming)? En niet eventueel gedwongen worden door de erfpachtregels om te verkopen?

BIJLAGE 4: Ontvangen reacties van Vereniging Eigen Huis

// Bijlage A. 20221202 - Reactie eigen huis, Reactie van Vereniging Eigen huis, mail d.d. 2-12-2022

Geachte heer, mevrouw,

Dank voor uw uitnodiging om in te spreken over de aanpassingen met betrekking tot de AB 1974.

Hierbij reageer ik op uw uitnodiging en de daarbij behorende bijlagen.

Vanzelfsprekend zijn wij bereid om deel te nemen in de inspraak maar dan zal er wel meer concreet moeten worden dan ons nu bekend is. Ik noem hiertoe enkele voorbeelden.

Het is goed als je als gemeente concreet de gevolgen schetst van erfpachtaanpassingen.
Bijvoorbeeld afwegingen als:

- Wat is de outlook voor wat er gaat veranderen? Wat is concreet de invloed op de wetswijzigingen sinds 1974 op de contracten? En zijn er nu al uitgangspunten geformuleerd voor de aanpassingen?
- We willen als gemeente de regels voor de hoogte van de canon gaan aanpassen voor u in gunstige/ongunstige zin;
- We willen de toestemming voor aanbouwen wel/niet gaan versoepelen;
- We willen de afkoop wel/niet nog eens extra gaan stimuleren.

Voor ons als belangenvereniging is daarnaast ook relevant om te weten om hoeveel erfpachters het bij benadering gaat. Ik begrijp dat het totaal aantal erfpachters in Utrecht ooit op 3.500 lag. Wat is daarvan nog over na eerdere afkooprondes?

Ook vinden wij het relevant om te weten wat er van Vereniging Eigen Huis wordt verwacht. Voor bijvoorbeeld een technische analyse is het logischer om specialisten op dit gebied te raadplegen, zoals bijvoorbeeld de <naam>, oud-partner bij RIGO met wie wij veel samenwerken. Hij kan ook verwoorden wat redelijke uitgangspunten zijn met betrekking tot zaken als de grondwaarde, depreciatiefactor en overstapvoorwaarden.

Wat betreft algemene uitgangspunten rondom de verlenging of omzetting van erfpachtcontracten vindt Vereniging Eigen Huis dat de hoogte van vergoedingen (canons, afkoopsommen) redelijk moet zijn en dat transparant moet zijn hoe ze worden berekend. Ook zijn wij van mening dat erfpachtvoorwaarden niet eenzijdig ten nadele van de erfpachter mogen worden veranderd.

Ik verneem graag uw reactie.

Met vriendelijke groet,
Vereniging Eigen Huis

<naam>

// Bijlage B. 20221220 - Vervolgreactie Vereniging Eigen huis, // Reactie van Vereniging Eigen huis, mail d.d. 19-12-2022

Geachte <naam medewerker erfpacht>,

Dank voor uw onderstaande mail en dank voor uw nadere toelichting.

Gezien hetgeen u naar voren brengt is onze bijdrage op dit moment voldoende. En is deelname aan de participatiebijeenkomst door ons niet noodzakelijk. Wel blijven wij graag aangehaakt bij de verdere ontwikkelingen.

Met vriendelijke groet,

Vereniging Eigen Huis

<naam>

// Bijlage C. 20240125 - Reactie Eigen Huis, // Reactie van Vereniging Eigen huis, mail d.d. 25-01-2024

Geachte <naam medewerker erfpacht>,

Met een zeer grote vertraging reageer ik op uw onderstaande verzoek en de bijbehorende bijlagen. En alhoewel ik mij realiseer dat de reactiedatum al lang verstreken is, leek het mij wel zo netjes om desondanks te reageren.

Als Vereniging Eigen Huis hebben wij enige tijd geleden besloten ons alleen in uitzonderingsgevallen nog bezig te houden met erfpacht. Dat heeft ermee te maken dat in onze activiteiten voor de huiseigenaar de erfpacht een relatief kleine en bovendien lokale werkstroom is. Anders gezegd: we kunnen binnen onze capaciteit in de veelheid van onderwerpen niet alles oppakken en daarom moeten we keuzes maken. Erfpacht is dan niet onze eerste keuze.
Bovendien moeten ook wij ons verlaten op deskundigen omdat het zo'n specialistisch dossier is. Binnen onze capaciteit is het voor ons niet mogelijk dit dossier tot in detail te beheersen.

Vanuit die gedachte zullen wij dus ook niet deelnemen aan de door u voorgestelde overlegdata.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Vereniging Eigen Huis

<naam>

BIJLAGE 5: Ontvangen reacties van Rabobank

// Bijlage A. 20231212- Reactie Rabobank,
// Reactie van Rabobank, mail d.d. 12-12-2023

Goedemorgen <naam medewerker erfpacht>,

Dank u voor het toezenden van de informatie. Dat is waardevol voor ons.

Naast de financiële uitgangspunten is het voor ons belangrijk om de concept wijzigingsakte te kunnen beoordelen waarin wordt vastgelegd dat een klant de overstap maakt van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht.

Het omzetten van erfpacht kan nl. gevolgen hebben voor onze hypothecaire zekerheid.

Kunt u deze actuele wijzigingsakte beschikbaar stellen aan ons? Dan kunnen wij tijdig deze akte beoordelen en bepalen of deze wel of geen invloed heeft.

Daarmee kunnen we de klanten vooraf duidelijkheid bieden wat de bank verwacht bij een overstap. En mogelijk vooraf nog suggesties doen aan jullie voor deze akte zodat het voor de klant en bank mogelijk aantrekkelijker maakt om over te stappen.

Graag maken we gebruik van het aanbod om donderdag 1 februari deel te nemen samen met andere belangenbehartigers. Ik zal dan deelnemen aan dit gesprek.

Is er bekend vanaf wanneer de inwoners daadwerkelijk kunnen reageren naar de gemeente om te willen overstappen?

Met vriendelijke groet,

<naam>

// Bijlage B. 20230713 Reactie Rabobank,
// Reactie van Rabobank, mail d.d. 11-07-2023

Goedemiddag,

Een aantal weken geleden heb ik zowel telefonisch als per mail contact gehad met mevrouw <naam>. Zie hieronder.

Als ik <naam> reply via de mail dan krijg ik direct een melding terug dat de mail niet binnenkomt vanwege mogelijk beveiligingsissues.

Daarom probeer ik het via de algemene mailadres.

Wij willen als Rabobank graag beoordelen wat de consequenties zijn van de conversie van erfpacht voor de inwoners van de gemeente Utrecht. Daarvoor hebben we bijgaande informatie ontvangen. Waarvoor dank.

Blijkens de conversieakte betreft het meerdere erfpachtvoorwaarden van meerdere jaartallen, in de mail zitten enkel de voorwaarden uit 1974. Voor ons is het van belang om over alle documenten te beschikken om goed te kunnen beoordelen wat de consequentie bij omzetting van erfpacht naar eeuwigdurend erfpacht.

Kunt u ons alle erfpachtbepalingen ter beschikking stellen m.b.t. de conversie die al plaatsvindt (of heeft gevonden) op basis van de voorwaarden van de afgelopen jaren?

Ik hoop dat jullie me met deze vraag kunnen helpen.

Met vriendelijke groet,

<naam>

// Bijlage C. 20240125 - Reactie Rabobank,
// Reactie van Rabobank, mail d.d. 25-01-2024

Goedemiddag <naam medewerker erfpacht>,

Ik zorg dat ik op tijd aanwezig ben. Dank voor de mail.

Voor ons als bank is met name belangrijk:

1. Houd rekening met de bancaire richtlijn van erfpacht van de NVB
2. Voorspelbaarheid en transparantie van de canon
3. Een voor de klant en bank goede en duidelijke vergoedingsregeling
4. Voor de bank acceptabele voorwaarden bij opzegging
5. Geen (boete) clausules die de positie van de bank verslechteren bij einde erfpacht

Ik hoop dat u hiermee iets kunt.

Met vriendelijke groet,

<naam>

BIJLAGE 6: Ontvangen reacties van Notarissen

// Bijlage A. 202301- Reactie notarissen
// Mail d.d. 11-02-2023

Geachte <naam>,

De besturen van de Vereniging van Notarissen in Utrecht en het Ringbestuur Midden-Nederland hebben samen overlegd en stellen voor om notaris <naam> (Hermans & Schuttevaer) te benaderen om op de gevraagde onderdelen mee te denken.

Hij zal daarbij zoveel mogelijk ook de opmerkingen doorgeven die eventueel door andere notarissen zijn gemaakt.

Op 14 februari a.s. is er een vergadering van de notarissen waarin we ook met de aanwezige notarissen zullen overleggen. 5.1.2e zal daarbij ook aanwezig zijn.

Ten aanzien van de kosten voor deze werkzaamheden die worden verricht op verzoek van de gemeente Utrecht, nemen we aan <naam> deze bij de gemeente in rekening kan brengen.

Stemt u dit met hen af?

U kunt hem rechtstreeks benaderen:
<naam>

Vriendelijke groet,

<naam>

// Bijlage B. 20230209 Mail HS namens regio Utrecht aan ring
// Mail B1 d.d. 09-02-2023

Beste <naam>,

vriendelijk verzoek ik jullie bijgaande notitie met daarbij de AB 1974 te verspreiden onder de leden van de Ring door toevoeging aan de vergaderstukken van de komende ringvergadering van 14 februari 2023, dit ter voorbereiding van agendapunt 13.

Met vriendelijke groet,

<naam>

// De genoemde 'bijgaande notitie' is Bijlage 6.C.

// Mail B2 d.d. 09-02-2023

Beste leden van de ring Midden-Nederland van de KNB,

De komende ringvergadering is op dinsdag 14 februari 2023 in de Bilt. Als bijlage tref je de agenda aan voor deze vergadering. De overige bijlagen (jaarstukken, notulen en erfpachtvoorwaarden) volgen nog.

In deze ringvergadering zal <naam> (Hermans & Schuttevaer) aanwezig zijn en ons bijpraten over de aanpassingen van de gemeente Utrecht in haar erfpachtvoorwaarden.

Tevens worden de jaarstukken besproken en de invulling van het ringbestuur voor komende jaren.

Na de vergadering zal 5.1.2.e ons nader informeren over de perikelen rondom een overname van een notarispraktijk.

Voor de lezing en vergadering worden studiepunten aangevraagd.
De ledenraadstukken die op deze ringvergadering besproken zullen worden zijn enkele dagen voor de 14e in te zien via https://notarisnet.notaris.nl/contact-en-groepen/vergadering.

Vriendelijk verzoek je aan te melden voor deze ringvergadering.
Aanmelden kan via:
midden-nederland@ringenknb.nl of <email>.

Hopelijk zien we jullie allemaal dinsdag 14 februari in De Bilt.

met vriendelijke groet,

KNB Ring Midden-Nederland

// Bijlage C. 20230209 Notitie notariaat tbv Ringvergadering MN 14-2-2023 inzake AB74 (concept) (3 pagina's)

HERMANS & SCHUTTEVAER
NOTARISSEN ADVISEURS MEDIATORS

NOTITIE

Voor	:	de leden van de Ring Midden Nederland van de KNB
Betreft	:	Advies namens de Ring aan de Gemeente Utrecht inzake algemene bepalingen erfpachtvoorwaarden 1974 ("de AB 1974")
Ref.	:	ML/NRA/2023.0038.01, email: 5.1.2.e
Datum	:	9 februari 2023

A. Inleiding

In 1974 zijn door de gemeenteraad van Utrecht de Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (AB 1974) vastgesteld. Nadien heeft de raad in 1984 de Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1983 (AB 1983) vastgesteld.
De AB 1974 en de AB 1983 zijn in grote mate gelijk aan elkaar en gaan uit van voortdurende erfpacht met tijdvakken van 50 jaar. In geval van de AB 1974 betaalt de erfpachter een jaarlijkse canon die om de 10 jaar door de gemeente wordt herzien. In sommige gevallen is de canon bij de AB 1974 voor 50 jaar afgekocht.
Bij de AB 1983 is de canon meestal voor 50 jaar afgekocht, maar deze erfpachtvoorwaarden kennen ook de mogelijkheid van een jaarlijks te betalen canon die om de 10 jaar wordt herzien.
De laatste algemene erfpachtvoorwaarden die de gemeente heeft vastgesteld zijn de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht (AV 1989). Dit zijn eeuwigdurende erfpachtrechten waarbij de canon voor altijd wordt afgekocht.

Voor de eerste erfpachtrechten waarop de AB 1974 van toepassing zijn, nadert het einde van het eerste tijdvak van 50 jaar. Voorafgaand aan een nieuw erfpachttijdvak kan de gemeente de algemene en bijzondere erfpachtvoorwaarden wijzigen. Ook stelt de gemeente voorafgaand aan het nieuwe tijdvak de nieuwe canon vast.
Daarnaast is door de aanpassing van het BW in 1992 aanpassing van de AB 1974 op onderdelen wenselijk en zelfs noodzakelijk. De gemeente is daarom van plan om de AB 1974 aan te passen en te actualiseren.

Omdat aanpassing van de AB 1974 directe gevolgen heeft voor de individuele erfpachters met deze erfpachtrechten, hebben deze erfpachters 15 november 2022 een brief ontvangen over de voorgenomen aanpassingen van de AB 1974. In deze brief worden de erfpachters geïnformeerd over de wijze waarop zij bij dit proces worden betrokken. De erfpachters worden in de gelegenheid gesteld om hun mening te geven over de AB 1974 en zijn uitgenodigd om mee te denken over de aanpassing van de AB 1974.

Naast de mening van de erfpachters stelt de gemeente ook de mening van de KNB (Ring Midden-Nederland) over de aanpassing van de AB 1974 op prijs. De gemeente is benieuwd of er zaken zijn die de KNB (Ring Midden-Nederland) de gemeente wil meegeven bij het aanpassen van de AB 1974. Ziet de KNB wellicht bepalingen in de AB 1974 die aanpassing behoeven of verbeterd kunnen worden, mede bezien vanuit de erfpachter? De gemeente nodigt daarom de KNB uit om mee te praten over (de wijziging van) de AB 1974 tijdens een rondetafelgesprek dat de gemeente in het 1e kwartaal 2023 met erfpachters wil voeren.

Van de in 2003 in het kader van de Conversieregeling 2003 aangeschreven 3.500 erfpachters heeft volgens de gemeente 18% gebruik gemaakt van die regeling. Daarna hebben zoveel erfpachters meegedaan aan de Conversieregeling 2017, dat de AB 1974 nu nog op ongeveer 300 erfpachtrechten van toepassing zijn.
De gemeente kan uiteraard de Conversieregeling 2017 opnieuw onder de aandacht brengen. De resterende erfpachters 1974 kunnen dan alsnog overstappen naar de AV 1989 met eeuwigdurende afkoop. Echter, dit zal tot nu toe veelal om financiële redenen niet zijn gebeurd. Art. 7.1.1.1 van de AB 1974 voorziet in een canonherziening elke 10 jaar met een maximum van 2x de herziene canon. Dit maximum geldt niet bij de herziening na 50 jaar. De canon van een erfpacht die in 2024 afloopt is dus op zijn laatst herzien in 2014. De vraag is wat de financiële consequenties van de herziening vanaf 2024 van de in de periode 1974-1989 vastgestelde canons zullen zijn?

Ons kantoor is destijds betrokken geweest bij het notarieel modelmatig vorm geven van de Conversieregeling 2003, de Routekaart van erfpacht naar vol eigendom in 2016 alsmede de Conversieregeling 2017. Ons kantoor is nu door het Ringbestuur gevraagd om namens de Ring die zaken aan de gemeente mee te geven die leven bij de leden van de Ring met het oog op het aanpassen van de AB 1974.
Hieronder doen wij daarvoor een voorzet en wij zijn op onze beurt benieuwd hoe de leden van de Ring hierover denken. Reacties vernemen wij graag tijdens de Ringvergadering van dinsdag 14 februari 2023 en/of, liefst vóór 1 maart a.s., op bovenstaand emailadres. Wij zullen dit dan namens de Ring doorleiden aan de gemeente.

B. Voorzet suggesties voor nieuwe erfpachtvoorwaarden ter vervanging AB 1974

1. Mogelijke uitgangspunten voor nieuwe erfpachtvoorwaarden voor uitsluitend bestaande erfpachtrechten onder het regime van de AB 1974, dus niet voor nieuw uit te geven erfpachtrechten:
   a. erfpacht voor onbepaalde tijd
   b. een vast canonpercentage
   c. geen jaarlijkse indexering canon wel herziening canon elke 10 jaar
   d. mogelijkheid tot afkoop canon cf. de Conversieregeling 2017
   e. geen toestemming Gemeente vereist voor vervreemding en bezwaring erfpacht
   f. wel melding aan Gemeente van (voorgenomen) overgang erfpacht
   g. geen opzegging door erfpachter
   h. opzegging erfpacht door Gemeente in overeenstemming met 5:87 BW

   Elementen uit de Algemene erfpachtvoorwaarden Amsterdam 2016 ("de AB 2016 Amsterdam") kunnen verder deels (zeker niet geheel) worden overgenomen. Die zijn immers recent ook juridisch geactualiseerd.

2. Algemeen: Herziening en actualisering definities, wetsartikelen en terminologie

3. Specifieke bepalingen die volgens ons moeten worden aangepast, met name de rood gemarkeerde:
   1.3.1: ondeelbaarheid
   1.4.1: akte vestiging erfpacht alleen voor een binnen het "arrondissement Utrecht" gevestigde notaris
   1.5.1: verplicht woonplaats kiezen binnen de Gemeente Utrecht (ook als de erfpachter een werkelijke woonplaats in Nederland heeft)
   1.7: deskundigenregeling
   2.1 + canon bedraagt "een percentage" van de grondwaarde
   2.2: betalings- en boeteregeling

2.3.2: afkoop canon bij onderhandse akte, in te schrijven in de openbare registers
3.1: verplichtingen en verboden
4.1: goedkeuring vereist voor vervreemding en splitsing, melding aan Gemeente van overgang erfpacht
5.1: geen bevoegdheid tot opzegging en afstand erfpacht door erfpachter
5.2: beëindiging van de erfpacht door de gemeente om reden van algemeen belang
5.3: verzoek door de gemeente aan de rechter om vervallenverklaring van de erfpacht wegens wanprestatie (niet-betaling canon of in ernstige mate tekortschieten)
6.1 en 2: positie hypotheekhouders
7.1.1.1: elke 10 jaar herziening van het canonpercentage naar het "dan gebruikelijke percentage" verminderd met de helft van het percentage waarmee de kosten van gezinsconsumptie zijn gestegen en met een minimum van 5% van de dan geldende grondwaarde
7.1.1.1A: verhoging van de canon is deels gekoppeld aan de wettelijk toegestane huurverhoging
7.1.1.4: ingeval van bezwaar van de erfpachter tegen de nieuwe grondwaarde vindt vaststelling grondwaarde plaats door deskundigen
7.1.2.2: geen begrenzing van de verhoging van de canon:
a. bij herziening na een erfpachttijdvak van 50 jaar
b. bij herziening op verzoek van de erfpachter
c. bij herziening wegens gewijzigd gebruik
7.2.1.1: de Gemeenteraad kan besluiten tot eenzijdige wijziging van de erfpachtvoorwaarden met ingang van een nieuw erfpachttijdvak van 50 jaar

4. Nieuw toe te voegen bepalingen
1. definitielijst
2. bepaling over verticale splitsing van erfpacht met bijbehorende splitsing van de canon
3. beperking hoofdelijke aansprakelijkheid bij splitsing canon
4. bepaling over samenvoeging van erfpachtrechten
5. bepaling over ondererfpacht
6. instructie voor de inhoud van de notariële akte waarbij een erfpacht wordt overgedragen, gewijzigd of gesplitst (vgl. art. 16 van de AB 2016 Amsterdam)
7. mogelijkheid tot kwijtschelding boete (vgl. art. 18.4 van de AB 2016 Amsterdam)

// Bijlage D. 20230322 Notitie notariaat tbv Rondetafel 1 inzake Erfpachtvoorwaarden 1974 (2 pagina's)

HERMANS & SCHUTTEVAER
NOTARISSEN ADVISEURS MEDIATORS

NOTITIE

Betreft	:	Punten voor Ronde tafel inzake algemene bepalingen erfpachtvoorwaarden 1974 ("de AB 1974") namens de Utrechtse Ring van de KNB
Van	:	5.1.2.e notaris
Ref.	:	2023.0038.01
Datum	:	22 maart 2023

---

1. Conversieregeling 2017 nieuw leven inblazen. Wellicht zijn er alsnog erfpachters 1974 die willen overgaan naar de AV 1989. Het "probleem" wordt daardoor kleiner. De Conversieregeling 2017 is ook fiscaal getoetst qua OVB.

2. Alternatief: nieuwe erfpachtvoorwaarden voor uitsluitend bestaande erfpachtrechten onder het regime van de AB 1974, dus niet voor nieuw uit te geven erfpachtrechten:
   a. erfpacht voor onbepaalde tijd
   b. een vast canonpercentage
   c. geen jaarlijkse indexering canon wel herziening canon elke 10 jaar
   d. mogelijkheid tot afkoop canon cf. de Conversieregeling 2017
   e. geen toestemming Gemeente vereist voor vervreemding en bezwaring erfpacht
   f. wel melding aan Gemeente van (voorgenomen) overgang erfpacht
   g. geen opzegging door erfpachter
   h. opzegging erfpacht door Gemeente in overeenstemming met 5:87 BW

   Elementen uit de Algemene erfpachtvoorwaarden Amsterdam 2016 ("de AB 2016 Amsterdam") kunnen verder deels (zeker niet geheel) worden overgenomen. Daarnaast: Herziening en actualisering definities, wetsartikelen en terminologie.

3. Specifieke bepalingen die volgens ons moeten worden aangepast, met name de rood gemarkeerde:
   1.3.1: ondeelbaarheid
   1.4.1: akte vestiging erfpacht alleen voor een binnen het "arrondissement Utrecht" gevestigde notaris (wordt door Utrechtse notarissen verschillend over gedacht)
   1.5.1: verplicht woonplaats kiezen binnen de Gemeente Utrecht (ook als de erfpachter een werkelijke woonplaats in Nederland heeft)
   1.7: deskundigenregeling
   2.1 + canon bedraagt "een percentage" van de grondwaarde
   2.2: betalings- en boeteregeling
   2.3.2: afkoop canon bij onderhandse akte, in te schrijven in de openbare registers
   3.1: verplichtingen en verboden
   4.1: goedkeuring vereist voor vervreemding en splitsing, melding aan Gemeente van overgang erfpacht
   5.1: geen bevoegdheid tot opzegging en afstand erfpacht door erfpachter
   5.2: beëindiging van de erfpacht door de gemeente om reden van algemeen belang
   5.3: verzoek door de gemeente aan de rechter om vervallenverklaring van de erfpacht wegens wanprestatie (niet-betaling canon of in ernstige mate tekortschieten)
   6.1 en 2: positie hypotheekhouders

7.1.1.1: elke 10 jaar herziening van het canonpercentage naar het "dan gebruikelijke percentage" verminderd met de helft van het percentage waarmee de kosten van gezinsconsumptie zijn gestegen en met een minimum van 5% van de dan geldende grondwaarde
7.1.1.1A: verhoging van de canon is deels gekoppeld aan de wettelijk toegestane huurverhoging
7.1.1.4: ingeval van bezwaar van de erfpachter tegen de nieuwe grondwaarde vindt vaststelling grondwaarde plaats door deskundigen
7.1.2.2: geen begrenzing van de verhoging van de canon:
a. bij herziening na een erfpachttijdvak van 50 jaar
b. bij herziening op verzoek van de erfpachter
c. bij herziening wegens gewijzigd gebruik
7.2.1.1: de Gemeenteraad kan besluiten tot eenzijdige wijziging van de erfpachtvoorwaarden met ingang van een nieuw erfpachttijdvak van 50 jaar

Nieuw toe te voegen bepalingen

1. definitielijst
2. bepaling over verticale splitsing van erfpacht met bijbehorende splitsing van de canon
3. beperking hoofdelijke aansprakelijkheid bij splitsing canon
4. bepaling over samenvoeging van erfpachtrechten
5. bepaling over ondererfpacht
6. instructie voor de inhoud van de notariële akte waarbij een erfpacht wordt overgedragen, gewijzigd of gesplitst (vgl. art. 16 van de AB 2016 Amsterdam)
7. mogelijkheid tot kwijtschelding boete (vgl. art. 18.4 van de AB 2016 Amsterdam)

4. Sommige notarissen hebben opgemerkt: bewandel de koninklijke weg en maak geheel nieuwe algemene erfpachtvoorwaarden ("AB 202") die de AB 1974 + AB 1983 + AV 1989 vervangen die zowel erfpacht met periodieke canon als volledig afgekochte canon mogelijk maken. De AB 2016 Amsterdam zouden hier gedeeltelijk als voorbeeld kunnen dienen. Die zijn immers recent ook juridisch geactualiseerd.

5. Hoe de overstap naar nieuwe erfpachtvoorwaarden te realiseren?
Hierbij kan gebruik worden gemaakt van de modellen die zijn toegepast bij Conversieregeling 2017. Enige verschil met "de Amsterdamse methode" zoals nog steeds wordt toegepast bij de zogenaamde Overstapregeling naar de AB 2016 van de Gemeente Amsterdam is een extra kwalitatieve verplichting in Amsterdam. Voor de overzichtelijkheid zouden wij adviseren voor de Overstap 1974 ook de Utrechtse methode toe te passen, omdat anders mogelijk in één complex meerdere methoden naast elkaar gaan bestaan.

// Bijlage E. 20240307 Toelichting begrip "ondeelbaarheid" onder huidig BW ivm de algemene bepalingen erfpachtvoorwaarden 1974 ("de AB 1974") namens de Utrechtse Ring van de KNB
(2 pagina's)

HERMANS & SCHUTTEVAER
NOTARISSEN ADVISEURS MEDIATORS

NOTITIE

Betreft	:	Toelichting begrip "ondeelbaarheid" onder huidig BW ivm de algemene bepalingen erfpachtvoorwaarden 1974 ("de AB 1974") namens de Utrechtse Ring van de KNB
Van	:	5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e en 5.1.2.e
Ref.	:	2023.0038.01
Datum	:	7 maart 2024

Op grond van punt 3 van de suggestie van de Ronde tafel inzake algemene bepalingen erfpachtvoorwaarden 1974 namens de Utrechtse Ring van de KNB ontstond de vraag waarom de bepaling over hoofdelijkheid resp. ondeelbaarheid beschreven in artikel 1.3-1 resp. 1.3-2 van de AB 1974 moet worden aangepast.

1. Ondeelbaarheid onder oud BW

Onder het Oud Burgerlijk Wetboek (geldend tot 1 januari 1992) bepaalde artikel 1332 (O)BW dat bij de ondeelbare verbintenis waarbij twee of meer personen tegenover dezelfde schuldeiser tot dezelfde prestatie verplicht zijn, de nakoming van de prestatie de andere(n) bevrijdt van verdere nakoming van de prestatie.[1] Bij de introductie van het Nieuw Burgerlijk Wetboek is dit opgegaan in de figuur van hoofdelijke aansprakelijkheid in artikel 6:6 lid 2 BW. Zie hierna.

2. Ondeelbaarheid en hoofdelijkheid onder huidig BW

Hoofdelijke aansprakelijkheid heeft onder het huidige recht twee kenmerken: ten eerste moeten er meerdere schuldenaren zijn en ten tweede moet de schuldeiser elk van hen voor de volledige prestatie kunnen aanspreken.[2] Hoofdelijke aansprakelijkheid vormt hiermee een uitzondering op de normale aansprakelijkheid onder artikel 6:6 lid 1 BW voor gelijke delen.

De aansprakelijkheid voor het nakomen van een prestatie kan op grond van artikel 6:6 lid 2 BW hoofdelijk worden, hiervoor worden twee mogelijkheden gegeven. Ten eerste kan de prestatie zelf ondeelbaar zijn. Een prestatie kan slechts ondeelbaar zijn naar de aard van de prestatie. Zo is de overdracht van een zaak een ondeelbare prestatie,[3] maar het voldoen van een geldvordering wel een deelbare prestatie.[4] Een prestatie is naar zijn aard ondeelbaar als het niet in delen van dezelfde aard kan worden nagekomen:[5] het voldoen van een deel van een geldvordering is in de aard hetzelfde als het voldoen van de volledige geldvordering.[6] De ondeelbaarheid van een prestatie kan dus onder het

---

[1] J. den Hoed, GS Verbintenissenrecht, art. 6:6 BW, aant. 5
Parl. Gesch. BW Boek 6, p. 91-96
[2] Zie artikel 6:& lid 1 BW.
[3] Parl. Gesch. BW Boek 6 1981, p. 97
[4] Asser/Sieburgh 6-I 2020/103
[5] J. Kortmann, '*Ondeelbaarheid en hoofdelijkheid; een ongelukkig huwelijk*';
P.S. Bakker, SDU Commentaar Burgerlijk Wetboek Verbintenissenrecht (Boek 6 BW), commentaar op artikel 6:6 BW.
[6] NJ 1999/265, m.nt. Maeijer

huidig BW niet worden overeengekomen maar wordt bepaald door de feitelijke aard van de verplichting. Een bepaling over ondeelbaarheid hoort dus niet thuis in een overeenkomst of in algemene erfpachtvoorwaarden.

Ten tweede kan de hoofdelijke aansprakelijkheid voortvloeien uit de wet, de gewoonte of de rechtshandeling. De hoofdelijke aansprakelijkheid voor de betaling van de erfpachtcanon volgt uit de wet, en wel artikel 5:92 BW. Hoewel de canon dus een deelbare prestatie is, wordt dit door Boek 5 BW opzij geschoven. Daarnaast kan bij een rechtshandeling (zoals een overeenkomst en erfpachtvoorwaarden) expliciet worden overeengekomen dat de schuldenaren hoofdelijk aansprakelijk zijn.

Hoofdelijke aansprakelijkheid betekent dat de prestatie niet tussen de schuldenaren in gelijke of ongelijke delen verdeeld wordt, maar dat zij allen voor de volledige prestatie aangesproken kunnen worden. In het geval van de erfpachtcanon zijn de erfpachters dus elk afzonderlijk aansprakelijk voor het voldoen van de gehele prestatie: het betalen van de canon. Als een van hen de prestatie voldoet en de canon betaalt, zijn de andere erfpachters de prestatie niet meer verschuldigd.

De verplichting tot betaling van de erfpachtcanon is een geldelijke verplichting en zodoende geen ondeelbare verbintenis, maar een deelbare prestatie waarbij hoofdelijke aansprakelijkheid voortvloeit uit de wet en voor alle duidelijkheid nog kan worden vastgelegd in de erfpachtvoorwaarden.
De erfpachters zijn voor ondeelbare verbintenissen die voortvloeien uit de erfpachtvoorwaarden, zoals niet-geldelijke verplichtingen, op grond van artikel 6:6 lid 2 BW reeds van rechtswege hoofdelijk aansprakelijk. Ook dit kan voor alle duidelijkheid worden vastgelegd in de erfpachtvoorwaarden.
Artikel 1.3 zou met toepassing van artikel 6:6 lid 2 en lid 3 BW als volgt kunnen komen te luiden: "*Indien de erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, zal ieder van hen en ieder van hun rechtsopvolgers hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de nakoming van de verplichtingen, die op de erfpachter krachtens de erfpachtvoorwaarden of de wet rusten.*"

BIJLAGE 7: Ontvangen reactie van NVM

// 20240502 NVM Samenvatting definitief

Introductie
Op 8 april 2024 sprak de gemeente met heer <naam>, directeur NVM regio Utrecht, over het conceptvoorstel met financiële uitgangspunten voor de herziening van de erfpachtvoorwaarden AB 1974 en nieuwe canonvaststelling bij einde van het eerste tijdvak. Het conceptvoorstel is afgelopen december 2023 gedeeld met erfpachters en vertegenwoordigers van diverse belangenorganisaties, waaronder ook NVM. Het gesprek van 8 april had als doel om het conceptvoorstel vanuit de gemeente nader toe te lichten en de reactie van heer 5.1.2.e 5.1.2.e op het conceptvoorstel met ons te delen. Hieronder volgt een geaccordeerde samenvatting van het gesprek met heer 5.1.2.e 5.1.2.e

Samenvatting reactie van NVM regio Utrecht, d.d. 8 april 2024:

- NVM regio Utrecht adviseert om een gemiddelde WOZ-waarde te hanteren over een periode van 2 tot 5 jaar in plaats van de meest recent vastgestelde WOZ-waarde. NVM adviseert dit, omdat de gemiddelde WOZ-waarde meer voorspelbaarheid geeft en " extreme prijsfluctuaties incalculeert" en de hoogte van de WOZ-waarde niet afvlakt maar het laatste en komende jaar juist buiten verhouding toe zal nemen.
- NVM gaf aan dat het onderwerp erfpacht door sommige makelaars als een lastig onderwerp wordt gezien. Tijdens de NVM Utrecht regiovergadering op 23 mei zal dit onderwerp op de agenda staan en onder de aandacht gebracht worden zodat makelaars potentiële woningkopers bewust blijven maken van de consequenties van aankoop van een woning op een erfpachtrecht. Ook zal NVM dit bij taxateurs onder de aandacht brengen, zodat taxateurs en makelaars hier rekening mee blijven houden in taxaties en advisering.

BIJLAGE 8: Ontvangen reactie van NHG

// 20240522 NHG Samenvatting definitief

Introductie
Op 22 mei 2024 spraken mijn collega <naam> en <naam> (namens de gemeente Utrecht) met jullie (namens NHG) over het conceptvoorstel met de financiële uitgangspunten voor de herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974 en nieuwe canonvaststelling bij einde van het huidige tijdvak. Dit conceptvoorstel is op 8 december 2023 ook gedeeld met erfpachters met erfpachtvoorwaarden AB 1974 en belangenbehartigers. Ook is dit gedeeld met erfpachters met erfpachtvoorwaarden AB 1983, omdat de erfpachtvoorwaarden voor erfpachters met AB 1983 op een vergelijkbare manier zullen worden herzien als de herziening AB 1974. NHG was in de afgelopen reactieperiode nog niet betrokken als belangenbehartiger.

Omdat NHG een instituut is dat bescherming biedt voor (potentiële) kopers/erfpachters met een NHG-hypotheek, wil de gemeente Utrecht graag weten wat NHG vindt van de voorgestelde herziening AB 1974. Daarom is NHG door gemeente Utrecht gevraagd om een reactie. NHG heeft haar reactie gegeven tijdens ons gesprek op d.d. 22-05-2024 en ons gevraagd om deze reactie samen te vatten in een mail. Hieronder volgt een geaccordeerde samenvatting van het gesprek met NHG.

Samenvatting reactie van NHG d.d. 22-05-2024:

- Voor rechten van erfpacht uitgegeven door particulieren of andere specifieke rechten van erfpacht voor specifieke (kortings-)regelingen heeft de NHG-richtlijnen vastgesteld waaraan deze erfpachtrechten dienen te voldoen om in aanmerking te komen voor financiering met NHG.
- NHG toetst (vooralsnog) geen (traditionele) gemeentelijke erfpachtvoorwaarden aan het kader van NHG. NHG acht een dergelijke toetsing erg complex, tijdrovend en een (te) grote inbreuk op de politieke besluitvorming. Toetsing door NHG is ook minder geraden nu het ministerie van binnenlandse zaken (BZK) een handreiking stedelijke erfpacht heeft opgesteld. NHG vertrouwt erop dat de gemeente zich als goed burgervader voor al haar burgers opstelt. De NHG adviseert de net verschenen richtlijn vanuit het ministerie van BZK over erfpacht te bestuderen (en indien nodig daarmee rekening te houden) en zal deze zelf ook bestuderen voor het eventueel aanpassen en aanvullen van haar richtlijnen. NHG toetst weliswaar niet, maar kijkt wel graag mee.
- De invulling die gemeente Utrecht geeft aan de bepalingen van de nieuwe canon bij einde tijdvak is daarnaast al onderdeel van de nu geldende huidige erfpachtvoorwaarden en maakt dus geen onderdeel uit van de herziening. NHG houdt rekening met publieke discussie over een nieuwe hogere canon, ongeacht de hoogte.
- NHG heeft op verzoek van de gemeente het conceptvoorstel zoals dat op 8 december 2023 is gedeeld met erfpachters en belangenbehartigers bestudeerd en reageert daarop als volgt:
    - NHG kan het conceptvoorstel met de financiële uitgangspunten voor de herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974 goed volgen.
    - NHG is positief over de aanpassing van de nieuwe canonvaststelling met het gebruik van een gemiddelde BNG-rente over 25 jaar voor een dempend effect op eventuele schommelingen van de canon.
    - Volgens NHG hoeft bij gemeentelijke erfpacht niet de laatste canon als uitgangspunt te worden gehanteerd.
    - NHG is ook positief over de voorgestelde canonontwikkeling. De richtlijn van NHG is een publieke index of een vaste jaarlijkse index zoals ook in het voorstel van de gemeente is opgenomen. NHG ziet dat de gemeente hiermee voorziet in meer voorspelbaarheid en financiële zekerheid. NHG houdt zelf voor wat betreft de canon een maximale indexatie van 3% aan.
    - Voor wat betreft het jaarlijks met 2% indexeren van de grondwaarde is NHG voorzichtig positief. NHG beschouwt deze enerzijds beheerst en transparant. Bovendien is het op de lange termijn gunstig voor de erfpachter. Anderzijds kan op korte termijn en bij dalende prijzen sprake zijn van een nadelige situatie voor de erfpachter.
    - NHG is positief over het beschikbaar blijven stellen van de afkoopmogelijkheid voor erfpachters na het huidige tijdvak – van voortdurend erfpachtrecht naar eeuwigdurend erfpachtrecht.

- NHG kijkt uit naar de nadere uitwerking van de aangekondigde ingroeiregeling door de gemeente en adviseert de gemeente om ook daadwerkelijke een ingroeiregeling toe te passen. NHG geeft aan dat erfpachters die een lagere canon betaalden en erfpachters waarvan de canon 50 jaar is afgekocht, dan in ieder geval nog een redelijke periode hebben om te kunnen anticiperen op en te kunnen wennen aan de nieuwe hogere erfpachtcanon.
- NHG geeft aan dat de herziening geen beperking oplevert voor financiering met een NHG hypotheek.
- NHG geeft aan dat erfpachters die al een NHG hypotheek hebben of hiervoor in aanmerking komen, doorverwezen mogen worden naar de NHG indien erfpachters verwachten in financiële problemen te komen.
- NHG is positief te spreken dat de gemeente onderzoekt of zij voor deze kwetsbare erfpachters bij onvoorziene gevallen in de vorm van bijvoorbeeld een vangnetregeling kan helpen.

BIJLAGE 9: Overzicht reacties categorie onbekend

Hieronder een overzicht van de ontvangen reacties van de persoon waarbij onbekend is of deze wel of geen erfpachter is (hierna genoemd: Onbekend 1).

#	Categorie onbekend #	Reacties (geanonimiseerd)
1	Onbekend 1	Reactieperiode 2: Hoe rentepercentages bepaald: oud en nieuw? Waar kan ik terecht voor input/klacht voorwaarden?
2	Onbekend 1	Reactieperiode 2: Ten eerste, op de informatieavond is ons heel duidelijk verteld dat de gemeente met deze regeling is gekomen om meer voorspelbaar te zijn naar erfpachters. Uit uw mail (en mijn eerdere inzicht) begrijp ik echter dat dit helemaal niet waar is; er is namelijk geen rekenblad voor de regeling 2034, en al was die er wel, dan is er geen enkele indicatie mogelijk van de waarden van de variabelen die hierin een rol spelen (WOZ waarde, grondquote en Canonpercentage). Kunt u uitleggen wat er op de informatieavond precies werd bedoeld met het woord "Voorspelbaarheid"? Ten tweede, de afdeling erfpacht heeft wel te maken met de WOZ waarde van mijn huis. Op de website van het SEBU is te lezen dat de waarde van het huis ernstig zal verminderen indien ik de erfpacht niet afkoop voor de 2034 regeling ingaat. Hier wordt bij het vaststellen van de WOZ waarde (door de gemeente, die dus ook de erfpacht van mij eist) geen rekening gehouden, waardoor de WOZ waarde veel te hoog uitvalt. Bovendien wordt het uiteindelijke bedrag dat ik zou moeten gaan betalen volgens de 2034 regeling bepaald door de WOZ waarde. Waarom wordt er bij het vastellen van de WOZ waarde dus geen rekening gehouden met de ernstige waardevermindering van het huis als gevolg van de erfpacht? Ik hoop zo spoedig mogelijk antwoord te krijgen op deze vragen.
3	Onbekend 1	Reactieperiode 2: Naar aanleiding van onze mailwisseling maak ik ernstig bezwaar tegen zowel de conceptversie voor eeuwigdurend erfpacht als de conversieregeling. Erfpacht is ooit in het leven geroepen om betaalbare woningen te regelen voor burgers van Utrecht. Echter, de bedragen voor beide regelingen zijn absurd hoog. In het geval van de eeuwigdurende erfpacht geeft de gemeente een fictieve berekening, waar al forse bedragen uitkomen. Maar, zoals u in onderstaande mail al aangeeft, biedt deze geen enkele zekerheid, aangezien het werkelijke bedrag pas kan worden vastgesteld zodra de nieuwe canon bekend is aan het einde van het erfpachttijdvak - en op die nieuwe canon heb ik als erfpachter geen enkele invloed. In het geval van de afkoop/conversieregeling geeft u aan dat de afkoopsom bij conversie gelijk is aan de grondwaarde die is vastgesteld bij de canonherziening tegen het einde van het huidige tijdvak (op basis van de WOZwaarde en de grondquote). Ook geeft u aan dat wettelijk is bepaald dat de WOZ waarde wordt vastgesteld 2 onder de fictie dat de volle en onbezwaarde eigendom kan worden overgedragen, en dat er dus geen rekening wordt gehouden met erfpacht. Maar de erfpacht zelf wordt wel vastgesteld op basis van deze WOZ waarde! De waarde van mijn huis keldert vanwege de erfpacht! Dat het wettelijk is toegestaan om de WOZ waarde vast te stellen op basis van fictie, zoals u zelf zegt, en dat het is toegestaan om op basis daarvan het erfpacht te bepalen, betekent nog niet dat dit ook eerlijk is naar de burgers toe. Erfpachters hebben geen rechtsbescherming, maar dat geeft de gemeente nog niet het recht ze uit te buiten. Ik wil ook benadrukken dat de huidige afkoopregeling totaal niet in lijn is met die van 2019. De afkoopsom voor mijn huis is sinds 2019 bijna verviervoudigd terwijl dat voor de WOZ waarde niet geldt. Mijn rationele bezwaren daargelaten laat ik u weten dat de bedragen die de huidige afkoopregeling voorschrijft voor mij volstrekt onbetaalbaar zijn, zowel als ik zou vastklikken als wanneer ik zou willen afkopen. Dat betekent dat ik wordt gedwongen de regeling aan het eind van het tijdvak af moet wachten, waarop ik mijn huis zal moeten verkopen. Mijn huis is dan, vanwege de eeuwigdurende jaarlijkse lasten ernstig in waarde verminderd. In de huidige huizenmarkt is het nog maar de vraag of ik een nieuwe woning kan vinden. De gemeente dwingt mij dus dakloze te worden. Ik eis een redelijker aanbod van de gemeente, voor mijzelf en voor alle andere erfpachters die ik gesproken heb en die ook in ernstige financiële problemen dreigen te raken.
4	Onbekend 1	Na afloop reactieperiode 2: Ik wacht inmiddels al ruim twee maanden op een reactie van de gemeente. Ondertussen zit ik met enorme zorgen omdat ik niet weet of ik mijn huis moet verkopen en of ik nog wel een ander huis kan vinden. Zoals u weet dwingt de gemeente mij met het huidige plan om mijn huis op te geven en loop ik het risico dakloos te worden. Ik ben echter volledig de draad kwijt en de wanhoop nabij omdat ik niet meer weet wat ik moet doen en wanneer ik dingen moet regelen.

		Ik wil heel graag inspraak bij alle beslissingen die de gemeente neemt over de erfpacht, maar zoals u weet hebt u mij daar geen informatie gegeven over wanneer die beslissingen worden genomen. Het gaat mij er voornamelijk om dat er opnieuw wordt gekeken naar de conversieregeling, omdat de enige manier waarop ik straks nog een woning kan vinden is dat de afkoopsom wordt herzien. Deze is, zoals u weet, op een oneerlijke manier berekend (uitgaande van de WOZ waarde, zonder in achtneming van het feit dat het gaat om een erfpachtwoning, en met een jaarlijkse ophoging die nergens inzichtelijk wordt gemaakt of wordt uitgelegd). Met het risico dat ik mezelf herhaal help ik u herinneren dat de afkoopsom voor mijn woning in 5 jaar tijd met ruim 200% is gestegen. Zou u mij alstublieft op de hoogte kunnen brengen van de momenten waarop de erfpacht binnen de gemeenteraad, commissies of werkgroepen besproken wordt en wie er bij die besprekingen aanwezig zijn zodat ik daar ook mijn inspraak kan doen? En zou u mij kunnen vertellen wat uw commissie of werkgroep al met mijn bezwaren en die van anderen heeft gedaan? Nogmaals, ik ben de wanhoop nabij en probeer elke kans aan te grijpen om mijn woning te redden.
5	Onbekend 1	Na afloop reactieperiode 2: Dank voor uw mail. Ik begrijp echter niet waarom u mijn adres nodig heeft om reactie te geven. Zoals u in de mailwisseling hieronder kunt lezen hebben al mijn vragen en reacties betrekking op de erfpachtregelingen in hun geheel. Ik wil graag weten wanneer de gemeente hierover beslissingen maakt, zodat ik mijn bezwaren kenbaar kan maken bij de betrokken partijen. Wat mijn opmerking omtrent de conversieregeling betreft; ik heb de rekenbladen voor de conversieregeling van de gemeente ontvangen en ook als ik bijvoorbeeld met andere type woningen reken komen daar disproportionele stijgingen van de afkoopsom uit. Maar ik ga ervan uit dat dit bij u bekend is, aangezien ik met meerdere mensen gesproken heb die dezelfde problematiek ervaren als ik en dit ook meermaals bij de gemeente hebben aangekaart. Met het risico dat ik mijzelf herhaal, mijn vragen komen op het volgende neer: - Wanneer en door wie worden er in de gemeente beslissingen genomen over de erfpachtregelingen, en waar is er voor mij als bewoner van de gemeente de kans om mijn zorgen kenbaar te maken? - Wie gaat er op korte termijn zorgen voor een eerlijke en betaalbare conversieregeling die in lijn is met de regeling die in 2017 is aangeboden? Ik ontvang graag zo snel mogelijk reactie.
6	Onbekend 1	Na afloop reactieperiode 2: Bedankt voor uw mail. U geeft aan dat de besluitvorming over de toekomst van het erfpachtstelsel lang gaat duren. Echter, zoals u weet kost elke maand dat ik op meer duidelijkheid moet wachten mij potentieel duizenden euro's, omdat het conversiebedrag door de gemeente elke maand wordt opgehoogd. Er is de mogelijkheid om de afkoopsom vast te klikken, maar ook dat kost duizenden euro's per jaar en geeft mij geen enkel uitzicht dat ik de afkoopsom in de toekomst wel kan betalen. Mocht dat nog niet duidelijk naar voren zijn gekomen uit mijn eerdere mails, ik wil helemaal niet wachten op dit nieuwe voorstel. Niemand wil dat. Het is mij duidelijk dat, mocht ik het huidige termijn afwachten, ik er financieel nog veel slechter vanaf kom dan nu. Dat blijkt in ieder geval zeer duidelijk uit het conceptvoorstel dat geheeld is (daarnaast blijkt er niet veel uit, aangezien het volledig op fictie gebaseerd is en alle variabelen die erin worden besproken nog door de gemeente ingevuld mogen worden). De enige mogelijkheid is dus zo snel mogelijk afkopen, maar dit is onmogelijk omdat de conversieregeling tot absurd hoge bedragen komt. U geeft aan dat de huidige conversieregeling niet aangepast gaat worden. In verband met "gelijke behandeling". Mijn afkoopsom is nu ruim 3 keer zo hoog als die was in 2017. Voor andere erfpachters gelden soortgelijke stijgingen. Kunt u mij uitleggen wat u bedoelt met een "gelijke behandeling" als erfpachters nu 3 keer zo veel moeten betalen om de erfpacht af te kopen als 6 jaar geleden (terwijl mijn WOZ waarde bijvoorbeeld maar met 50% is toegenomen)? U geeft in uw mail ook aan dat mijn zorgen op een goede plek binnen de gemeente zijn binnengekomen. Zoals u zult begrijpen heb ik hier ernstige twijfels bij. In het verleden is er ook niks gedaan met de zorgen van erfpachters. Dat heb ik in mijn eerdere mails ook al aangegeven. Omdat erfpachters geen rechtsbescherming hebben heeft de gemeente in het verleden allerlei besluiten genomen die erfpachters eerder al in financieel problemen hebben gebracht. De conversieregeling is hier een goed voorbeeld van. Het is nu overduidelijk dat die mensen in een wurggreep houdt (mensen kunnen niet afbetalen omdat het bedrag te hoog is, zelfs al zouden ze dat willen). Zou u ten minste duidelijk kunnen maken wat deze "goede plek" precies is? Wellicht ten overvloede uit ik nog een keer de enige hoop voor mij en andere erfpachters: dat de gemeente op korte termijn met een nieuwe conversieregeling komt die wel eerlijk is en in verhouding staat tot de regeling die eerder is getroffen. Wanneer gaat hieraan gewerkt worden, en door wie? Ik denk graag mee.
7	Onbekend 1	Na afloop reactieperiode 2: Excuses dat een reactie van mijn kant zo lang is uitgebleven. Van uw laatste correspondentie ben ik erg verdrietig, angstig en depressief geworden. Meerdere keren heb ik overwogen een reactie te schrijven en nog een keer alles op tafel te leggen, inclusief de privacygevoelige gegevens zoals mijn adres die worden geëist, maar ik heb hiervan af gezien. Het stemt mij zoals u zult begrijpen zeer ongemakkelijk dat mijn eerdere zorgen en bezwaren als nagenoeg onbetekenend worden geduid. In onderstaande mail is te lezen dat de burgemeester, wethouders en gemeenteraad een weloverwogen besluit gaan nemen en daarin de belangen van alle betrokkenen mee zullen nemen. De enige

		betrokkenen in deze kwestie zijn de gemeente en de erfpachters, en de situatie is dat de gemeente mij en de andere erfpachters in ernstige financiële problemen brengt. Hierbij zouden de belangen van de erfpachters natuurlijk veel zwaarder moeten wegen. Het is mij echter duidelijk aan het worden dat jullie niet van plan zijn voldoende naar de erfpachters te luisteren. Ik vind het onbegrijpelijk dat ik door de gemeente in een situatie terecht kom waar ik zeer waarschijnlijk op straat terecht kom, en dat de enige manier voor mij om hier enige inspraak in te hebben is door jullie een reactie te sturen die jullie vervolgens zullen "bundelen" en ze "delen" met de besluitmakers. Waarom wordt mij, als belangrijkste belanghebbende, verder elke mogelijkheid ontzegt om op te komen voor mijn bestaanszekerheid? In onderstaande mail geeft u ook reactie op mijn punten over de conversieregeling. Deze vind ik echter onbegrijpelijk. Allereerst vind ik het zeer ernstig dat er wordt beweerd dat deze afkoopregelingen er zijn om "gebruikt te worden tijdens de resterende looptijd". Zoals ik en andere erfpachters echter hebben aangegeven zijn de bedragen van de conversieregeling onbetaalbaar en totaal niet realistisch. Ik heb eerder al aangegeven dat een afkoopregeling die in lijn is met het afkoopvoorstel uit 2017 in mijn ogen realistisch zou zijn - mits er rekening zou worden gehouden met de incorrect geïndexeerde WOZ. Echter, zoals u weet zijn de huidige afkoopregelingen hier helemaal niet mee in lijn. De afkoopsom is ruim drie keer zo hoog terwijl de WOZ met 40% is gestegen. Ik heb na vele mails nog steeds geen duidelijkheid gekregen over waar de disproportionele stijging in de afkoopsom vandaan komt. De rekenbladen die ik eerder van de gemeente heb mogen ontvangen geven hier uiteraard geen duidelijkheid over aangezien alle onderliggende formules zijn afgeschermd. Waarom kunnen jullie geen duidelijkheid geven over de abnormale stijgingen van de afkoopsom? Hopelijk ziet u zelf ook in dat zowel de voorgenomen regelingen voor het aflopende tijdvak als de huidige conversieregeling volledig de plank misslaan ten aanzien van de bedoeling waarmee het concept erfpacht ooit is ingevoerd. In plaats van betaalbare woningen voor mensen met een middeninkomen worden er onnodig financiële problemen gecreëerd voor een kleine groep mensen. Wat ik niet kan begrijpen is waarom de gemeente en in het bijzonder de erfpachtafdeling voet bij stuk blijven houden en deze onvolmaakte regelingen blijven doordrammen. Waarom kan het voortschrijdend inzicht dat met de reacties van de erfpachters - nogmaals, de belangrijkste belanghebbenden - is opgedaan niet onmiddellijk worden bijgestuurd? Nu wachten mij ten minste jaren van onzekerheid, als ik niet eerder al op straat beland. Voor nu ga ik ervan uit dat mijn vragen helder zijn en dat ik eindelijk helder antwoord mag ontvangen. Tot dat moment kan ik niet zeggen dat ik goed geïnformeerd ben.
8	Onbekend 1	Na afloop reactieperiode 2: Om 19 mei schreef ik onderstaande mail. Echter, ondertussen is er bij mij nog een vraag opgekomen. In de mail van 5.1.2.e van 19 april is te lezen dat bij het vaststellen van de aangepaste voorwaarden door de burgemeester, wethouders en gemeenteraad: "Hierbij worden alle betrokken belangen gewogen en deskundigen waar nodig geraadpleegd." Echter, jullie zijn zelf op de hoogte van het feit dat bij eerdere besluiten over de erfpacht, de inbreng van erfpachters door de gemeente genegeerd is. Hier is zelfs een rechtszaak over geweest, opgevoerd door het SEBU, waarbij verschillende deskundigen hebben aangegeven dat de voorgestelde besluiten niet eerlijk zouden zijn. Deze zijn toen toch doorgevoerd. De belangen van de erfpachters, en de mening van deskundigen, zijn in het verleden door de gemeente dus genegeerd. Mijn nieuwe vraag is dus: Welke garantie heb ik als erfpachter dat mijn belangen door de gemeente daadwerkelijk in overweging worden genomen? Zoals u begrijpt zijn mijn zorgen groot. Ook omdat ik voor mijn gevoel in herhaling val met mijn vragen maar nooit een duidelijk antwoord heb mogen ontvangen. Hopelijk krijgen we spoedig meer inzicht.
9	Onbekend 1	Na afloop reactieperiode 2: Dank voor uw mail, maar eigenlijk ben ik hiermee niet voldoende geïnformeerd. Waarom gaat het zo lang duren om antwoord te krijgen? Tijd is voor mij, zoals ik in al mijn mails aangeef, erg kostbaar, omdat de afkoopsom voor mijn huis met de huidige conversieregeling maandelijks met honderden euro's omhoog gaat. Medio juni zit ik nog verder in de problemen dan nu al het geval is. Ik neem aan/hoop dat de vragen die ik stel al eerder aan jullie zijn voorgelegd en dat jullie hier ook antwoord op hebben, aangezien jullie met een heel team zijn en hier vermoedelijk veel werk in steken. Al met al hoop ik toch op een sneller antwoord. Ik hoop dat jullie mijn noodsituatie begrijpen.
10	Onbekend 1	Na afloop reactieperiode 2: Ik ben heel erg gesproken van onderstaand bericht. Al bijna een half jaar probeer ik inzicht te krijgen in het proces van de besluitvorming over die nieuwe erfpachtregelingen. Daarnaast probeer ik erachter te komen hoe het komt dat mijn afkoopsom een disproportionele stijging heeft gemaakt in de afgelopen paar jaar, en hoe het kan dat de afkoopsom maandelijks wordt verhoogd terwijl de WOZ alleen elk jaar wordt vastgesteld. En vooral ook, waarom? Ik ben hiervoor naar een informatieavond gekomen waarop mij hierover geen enkele duidelijkheid verschaft is. Inmiddels heb ik ook al verscheidene mails gestuurd naar het team erfpacht in de hoop antwoord te krijgen op deze vragen. Ook heb ik de rekenbladen van de gemeente ontvangen. Maar ik tast nog steeds in het duister. Steeds als ik contact opneem met het erfpachtteam duurt het erg lang voordat ik antwoord krijg, en bovendien is het steeds iemand anders die mij benadert. Hierdoor ontstaat ruis en verwarring. Het is voor mij, en alle erfpachters lijkt me, erg belangrijk om meer helderheid te hebben over wat er mis gaat bij de

		conversieregeling en bij het voorstel voor de nieuwe regeling, zodat we na kunnen denken over een oplossing en daarvoor ook de juiste argumenten aan kunnen dragen. Daarnaast moeten we weten hoe het besluitvormingsproces verloopt zodat wij op cruciale momenten onze argumenten ook in kunnen brengen. Ik probeer redelijk en kalm te blijven in mijn communicatie met de gemeente. Echter gaat het voor mij om mijn bestaanszekerheid en brengt elke dag dat ik niet verder geholpen wordt mij verder in de schulden. Ik kan derhalve niet begrijpen waarom ik op deze manier (mail hieronder) wordt afgewimpeld en weer weken moet wachten op antwoord. Wat gaat hier mis? Ik hoor graag snel van jullie.
11	Onbekend 1	Na afloop reactieperiode 2: Dank voor uw reactie. Ik ben blij om te horen dat er antwoorden worden gezocht. Ik hoop dat we nu eindelijk wat meer helderheid gaan krijgen. Zoals ik in een eerdere mail al vermeldde deel ik liever geen privacygevoelige informatie zoals mijn adres. Overigens zie ik in het rekenblad dat ik van jullie heb mogen ontvangen dat er geen adres ingevoerd hoeft te worden om de afkoopsom te berekenen. Ergens zou ik ook verwachten dat de hoogte van de afkoopsom niet zo veel te maken heeft met het specifieke adres. Mocht dit toch het geval zijn, dan mis ik dus een deel van het rekenblad. Dit onderdeel zou ik dan graag ontvangen zodat ik het zelf uit kan zoeken. Dat scheelt jullie ook weer werk! Nogmaals dank voor de reactie en ik hoor graag spoedig van jullie.
12	Onbekend 1	Na afloop reactieperiode 2: Ik vroeg me af of jullie inmiddels de volledige documentatie met betrekking tot de conversieregeling weer gevonden hebben? Het zou fijn zijn als we eindelijk duidelijk krijgen hoe het komt dat de afkoopsom bij alle erfpachtcontractsen disproportioneel gestegen is ten opzichte van de WOZ waarde. We kunnen natuurlijk pas diepgaande vragen stellen en gedegen kritiek geven als wij de regeling begrijpen. Ik hoor graag spoedig van jullie.
13	Onbekend 1	Na afloop reactieperiode 2: Ik ben zojuist op de hoogte gesteld dat er afgelopen dinsdag een raadsvergadering is geweest waar erfpacht besproken is. Hoe kan het dat ik hier niet over ingelicht ben? Al een half jaar vraag ik om meer duidelijkheid omtrent de procedures rondom de besluitvorming over de erfpacht regeling. Steeds heb ik te horen gekregen dat er nog geen duidelijkheid is. Dat ik moet wachten. En nu hoor ik van een andere partij dat er wel over gesproken is. Ik ben volledig het spoor bijster over wat ik moet doen, wat ik moet zeggen of vragen, om iets van informatie van jullie te krijgen. Telkens moet ik wekenlang wachten tot ik een antwoord krijg. En nu begrijp ik dat ik te laat ben. Dit kan de gemeente toch niet maken? Ik sta op het punt dakloos te worden. In de schulden te raken. Allemaal door de regelingen die door jullie team zijn samengesteld. Ik heb geprobeerd redelijk te blijven. Mee te denken. Maar ik ben steeds afgewimpeld. Hoe kunnen jullie op de informatieavond zeggen dat het jullie doel is erfpachters geïnformeerd te houden en dat dit vervolgens gebeurt? Sorry voor mijn toon maar zoals u zult begrijpen ben ik zeer geschrokken, gefrustreerd en boos over hoe dit gaat. Ik ontvang graag onmiddellijk antwoord met een uitleg.
14	Onbekend 1	Na afloop reactieperiode 2: // Dezelfde mail d.d. 7-6-2024 nogmaals ontvangen

BIJLAGE 10: Belangrijkste aanvullende stukken

In deze bijlage zijn de belangrijkste aanvullende stukken opgenomen die de gemeente heeft ontvangen nadat de reactieperioden verstreken zijn. Het gaat om deze stukken:

A. 20240815 Brief SEBU aan college BW
B. 20240815 Bijlage 2 bij brief: SEBU raadsinformatiebijeenkomst 4 juni 2024
C. 20240815 Bijlage 3 bij brief: 20240714 Mail van SEBU aan Utrechts ombudsloket

// A. 20240815 Brief SEBU aan college BW

Aan: College van B&W Utrecht

cc. Utrechts ombudsloket
Rekenkamer Utrecht

Datum: 15-08-2024
Onderwerp: nader verzoek om gesprek over erfpacht-situatie ten behoeve van een oplossing

Geacht college, beste mevrouw <naam>,
In onze brief van 28 december 2023 (zie bijlage 1) hebben wij uw college verzocht met ons in gesprek te gaan over hoe een groep van 1.200 de erfpachters uit een uitzichtloze situatie kan komen.
Op 27 februari zijn wij in gesprek geweest met wethouder Voortman van grondzaken, waarvoor onze dank. Dit heeft geresulteerd in gesprekken met ambtenaren van grondzaken. De ambtenaren hebben de opdracht met SEBU in gesprek te zijn over:

- *Voorafgaand aan het nieuwe erfpachttijdvak de algemene en bijzondere erfpachtvoorwaarden aan te passen en te actualiseren; en*
- *voorafgaand aan het nieuwe erfpachttijdvak een nieuwe canon vast te stellen.*

Onze opdracht is beperkt tot het bovenstaande. Het betreft dus niet het aanpassen van de Conversieregeling 2017.
Het betreft zowel de inhoud als ook het proces, opdat SEBU weet wanner bijvoorbeeld de gemeenteraad wordt geïnformeerd.

Verloop gesprekken
De gesprekken leiden helaas tot niets.

- Uit de gesprekken met de gemeente blijkt dat de voorstellen voor de te actualiseren voorwaarden wel een klein beetje aangepast kunnen worden, maar niet substantieel. Daarmee blijven de problemen voor de erfpachters bestaan. Deze zijn zelfs nog groter dan gedacht, omdat volgens de nieuwe regeling niet alleen de jaarlijkse canon cumulatief met 2% per jaar stijgt, maar ook de afkoopsom. Bij een al extreem hoge afkoopsom van 350.000 in 2027 betekent dit bijvoorbeeld dat na 10 jaar de afkoopsom 426.648 wordt. Dit, terwijl in die tien jaar ook al jaarlijks canon wordt betaald die in die tien jaar oploopt van 10.000 naar 12.190.
- Het is de bedoeling van de gesprekken dat de gemeente ons meeneemt in het proces, zodat wij tijdig de relevante omgeving kunnen benaderen. Dit gebeurt niet:
  - er zijn in mei stukken van de gemeente naar de gemeenteraad gegaan over nieuw grondbeleid, waarin ook gevolgen worden benoemd voor erfpachters, raadsvoorstel kenmerk 11948213
  - er was een raadsinformatiebijeenkomst op 4 juni waarin het nieuwe grondbeleid werd toegelicht
  - er zijn op 10 juli brieven gestuurd naar de erfpachters waarover wij pas op 15 juli zijn geïnformeerd
  - op de agenda van de gemeenteraad van 4 september staat de nota over nieuw grondbeleid met gevolgen voor erfpachters

  Wij zijn over geen van deze punten geïnformeerd en voelen ons daarom (wederom) overvallen, terwijl de gesprekken met de gemeente dat juist zou moeten voorkomen.
- De ambtenaren grondzaken geven aan niet met ons in gesprek te kunnen gaan over een oplossing, omdat dit niet tot hun opdracht behoort. Ook zijn we niet in gesprek over hoe de nieuwe voorwaarden eruit zouden kunnen zien.

Kortom, de gesprekken leiden niet tot een gesprek over hoe we samen met de gemeente een einde kunnen maken aan de vreselijke situatie waarin de restgroep erfpachters zit.

Wat vragen wij u; verzoek om gesprek met wethouder wonen en het komen tot een oplossing
Na onze brief van 28 december 2023 zijn wij in gesprek geweest met de wethouder grondzaken. Voor de erfpachters gaat het echter om een woonprobleem. Als de voorstellen doorgaan en niet substantieel worden gewijzigd, kunnen erfpachters hun huizen niet meer betalen en wordt ook verkoop een probleem. Ook de erfpachters hebben recht op wonen, en wel in hun eigen huis. Het is een hele vreemde en ongewenste situatie dat de gemeente al jaren zoveel stress veroorzaakt en ook daadwerkelijk grote problemen bij deze groep mensen. Waar moeten zij gaan wonen als ze hun huis uit moeten? Omdat het voor de erfpachters om hun woonsituatie gaat verzoeken wij om een gesprek met de wethouder wonen, de heer de Vries en verzoeken wij om daadwerkelijk in gesprek te zijn om te komen tot een oplossing.

Een oplossing die erin voorziet

- dat de erfpacht redelijkheid en betaalbaar is
- dat erfpachters in hun huis kunnen blijven wonen en dus niet een zodanig hoge canon of afkoopsom moeten betalen dat dit niet meer mogelijk is
- dat de huizen van erfpachters verkoopbaar zijn tegen prijzen die niet gecorrigeerd worden voor de afkoopsommen van de erfpacht
- dat rekening wordt gehouden met de ongelijkheid van deze kleine groep met die van de erfpachters en het beleid van na 1989 en dat de ongelijkheid ofwel opgegeven wordt dan wel gemitigeerd
- dat gezien de historie de erfpachters op een betaalbare en redelijke wijze definitief van de erfpachtbetalingen af kunnen komen, snel dan wel door verloop van tijd.

Hieronder nog de slotpassage uit onze brief van 28 december 2023:

Wat vragen wij
Ons verzoek is dat wij met uw college in gesprek kunnen gaan hoe de erfpachters uit deze uitzichtloze situatie kunnen komen. Wij vragen een betaalbare en redelijke regeling (in het licht van het gemeentelijk beleid vanaf 1989), waarbij er rekening mee wordt gehouden dat het om een kleine groep erfpachters gaat die gevangen zit in een regeling die al ver over de houdbaarheidsdatum is en disproportionaliteit en ongelijkheid met zich meebrengt ten opzichte van alle andere huiseigenaren in de gemeente Utrecht. De erfpachters willen dat een einde komt aan deze Kafkaiaanse situatie.
Wij hebben het positieve nieuws gelezen over het effect van de opkoopbescherming in Utrecht - dat meer woningen naar starters gaan door het verbod voor beleggers. Wethouder De Vries van wonen geeft aan: '..het sluit aan bij ons uitgangspunt dat wonen geen verdienmodel mag zijn; het is een fundamenteel recht'. Wij roepen de gemeente op met deze blik naar de kleine groep erfpachters te kijken en zich ook voor hen naar zijn eigen uitgangspunten te gedragen en (met excuus voor de vergelijking) niet als de pandjesbaas die de gemeente uit Utrecht wil verbannen. Ook deze kleine groep erfpachters heeft recht op wonen en om niet te worden behandeld als een verdienmodel.
Voor ons is het gesprek dringend, omdat het nieuwe conceptvoorstel er nu ligt, dit nu al invloed heeft op het welbevinden, woongenot en woonrecht van de erfpachters en op de verkoopprijzen en wij eind januari al moeten reageren op het bericht van de afdeling grondzaken. Uiteraard blijven wij in gesprek met de afdeling grondzaken, zoals ook door hen is aangeboden. De nood van de erfpachters is echter dusdanig hoog dat wij na al die jaren echt een hele grote behoefte hebben om ook rechtstreeks met ons bestuur te spreken. Het water staat ons aan de lippen!
In afwachting van een positief bericht vanuit het college van B&W met een uitnodiging voor een gesprek met wethouder de Vries en te komen tot een oplossing,

met vriendelijke groet,
SEBU-Erfpacht-Utrecht.nl
Stichtingsbestuur:
<namen>

Raad van toezicht:
<namen>

Bijlagen

1. brief van SEBU aan college B&W van 28 december 2023
2. inspraaknota SEBU bij raadsinformatiebijeenkomst van 4 juni 2024
3. mail van SEBU aan Utrechts ombudsloket van 14 juli 2024

// Bij deze brief zijn zoals hierboven vermeld 3 bijlagen bijgevoegd:

- **Bijlage 1 is al opgenomen in bijlage 3.A. 20231228 SEBU brief aan B&W 28 december 2023.**
- **Bijlage 2 is hierna opgenomen in bijlage 10.B.**
- **Bijlage 3 is opgenomen in bijlage 10.C.**

// B. 20240815 Bijlage 2 bij brief: SEBU raadsinformatiebijeenkomst 4 juni 2024 (2 pagina's)

Beste Raad, beste college,

Graag maken wij van de mogelijkheid gebruik een schriftelijke bijdrage te leveren aan de raadsinformatiebijeenkomst Raadsvoorstel Beleidsnota Grondbeleid, 4 juni. Dat doen wij namens de Stichting Erfpachters Belang Utrecht (SEBU). Bij onze stichting zijn meer dan 400 erfpachters aangesloten.

De reden voor deze bijdrage is drieërlei:

1. In de beleidsnota grondbeleid 2024 wordt herinvoering van erfpacht voorgesteld en wordt de mogelijkheid om eeuwigdurende erfpacht om te zetten naar eigendom afgeschaft.
2. Toekomstige erfpacht in de gemeente Utrecht
3. Wij willen aandacht vragen voor de positie en problemen van 1.200 erfpachters met de voorwaarden van 1974 en 1983. Zij krijgen na afloop van het eerste tijdvak van 50 jaar nieuwe voorwaarden die onbetaalbaar dreigen te worden waardoor erfpachters niet in hun woning kunnen blijven wonen.

Ad1. Herinvoering van erfpacht met slechts één overgangsjaar.
Herinvoering van de algemene voorwaarden AV 1989 en het afschaffen binnen één jaar van de mogelijkheid om de grond in eigendom te krijgen heeft niet alleen impact op erfpachters die al hebben afgekocht, maar ook op erfpachters die dat in de toekomst nog zouden willen doen.

Ad2. Toekomstige erfpacht in de gemeente Utrecht
Voor erfpachters is er geen rechtsbescherming, er is geen consumentenbescherming. Er is geen instantie die hier zorg voor draagt, bijvoorbeeld noch de AFM noch de ACM houdt toezicht op erfpacht. Er zijn geen algemene regels voor de bepaling van de grondwaarde of de vaststelling van erfpacht contracten. Gemeenten maken met hun bestuursrechtelijke bevoegdheid eenzijdig contracten op waar erfpachters aan gebonden zijn zonder een keuze te hebben. De enige keuze die zij hebben is om niet in de gemeente Utrecht een woning te kopen.
De voorgestelde regeling om bij splitsing de meerwaarde toe te laten komen aan de gemeente, betekent dat de gemeente dezelfde grond meerdere malen in rekening brengt. Hierdoor zal het splitsen duurder worden en daarmee moeilijker om de woningvoorraad duurzaam te vergroten. Is de gemeente zich hiervan bewust en acht zij dit wenselijk? Hoe kijkt de gemeente er tegenaan om opnieuw over te gaan op erfpacht terwijl rechtsbescherming niet is geregeld en erfpachters onbeschermd zijn?

Ad3. Problemen van erfpachters met voorwaarden die onbetaalbaar dreigen te worden
De positie van 1.200 erfpachters in Utrecht die nog onder verouderde contracten vallen maakt pijnlijk duidelijk dat erfpachters geen enkele bescherming hebben tegen verhogingen van zowel canon als afkoopsommen. Er ligt een concept voorstel van de gemeente voor de vaststelling van de nieuwe canon na 50 jaar. Deze is zo hoog dat erfpachters niet langer in hun huizen kunnen wonen als de nieuwe voorwaarden ingaan (m.i.v. 2027) en zij hun huizen met verlies moeten verkopen. SEBU is hierover met de gemeente in gesprek. De gesprekken verlopen in goede sfeer en de gemeente heeft aangegeven binnen de kaders te bezien hoe de nieuwe voorwaarden meer richting de erfpachters kunnen worden gebogen, Maar ook is duidelijk dat dit geen wezenlijke veranderingen zullen zijn en dat deze de problemen van de erfpachters niet op gaan lossen.

Wij constateren dat de erfpachters in de gemeente Utrecht niet door de gemeente actief zijn benaderd voor deze raadsinformatiebijeenkomst. Ook SEBU is dat niet, wij hoorden dat toevalligerwijs. Er zijn daarom geen tot nauwelijks erfpachters aanwezig. Wij zijn er zeker van dat veel erfpachters graag met de raad en het bestuur in gesprek gaan over nieuwe erfpacht beleid. Zij zijn immers ervaringsdeskundigen. Daarnaast hebben zij een belang vanwege de afschaffing van de mogelijkheid om eeuwigdurende erfpacht om te zetten naar eigendom.

Wij willen de raad vragen om nog een keer een raadsinformatiebijeenkomst te organiseren met het onderwerp erfpacht en hier dan actief de huidige erfpachters voor uit te nodigen. Dan kan naast het nieuwe grondbeleid ook de huidige situatie van de erfpachters worden besproken. Met als doel te komen tot een oplossing voor de problemen van de bestaande erfpachters. Erfpacht- en grondbeleid wordt door de gemeente geïnitieerd vanuit Grondzaken. Voor de erfpachters is Wonen heel belangrijk. Voor hen gaat het immers om hun woonsituatie en hun woonrechten. Wij hopen op een vervolg!

Met vriendelijke groet,

5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

namens SEBU

als bijlage is toegevoegd een brief van SEBU aan het college van B&W van 28 december 2023

// C. 20240815 Bijlage 3 bij brief: 20240714 Mail van SEBU aan Utrechts ombudsloket

Beste <naam>,

We hebben de conclusie van de PG van de Hoge Raad binnen. Helaas slecht nieuws, zie de aangehechte mail van onze advocaat. Heb je interesse om de conclusie te lezen? Dan zal ik die nog mailen.

Verder ontving ik gisteren als erfpachter een brief van de gemeente (zie de bijlage). Daarin wordt aangegeven dat de gemeente bezig is met de nieuwe regeling en informeert de gemeente me wat de huidige afkoopsom is dan wel vastklikcanon per jaar. Ik kon in 2017 afkopen voor 138.000 en vastklikken voor 7.000. Per heden is het bedrag dat ik moet betalen voor afkoop gestegen naar **242.000 euro** en het vastklikbedrag naar **12.146** euro per jaar.
Ik betaal nu 4.000 canon per jaar en dit bedrag staat vast tot juli 2027. Mocht ik nu alsnog besluiten tot vastklikken dan betaal ik dus alleen al tot aan juli 2027 36.000 euro aan canon, dat is 24.000 meer dan ik moet betalen als ik de periode uitdien. Overigens heb ik de afgelopen 7 jaar (sinds het aanbod van 2017) elk jaar 4.000 betaald aan canon, dus 28.000 euro. Met het nieuwe bod wordt hier geen rekening mee gehouden en het wordt steeds duurder t.o.v. 2017.
Het zijn onwerkelijke bedragen die in 2017 niet op te brengen waren en nu al helemaal niet meer. Ik ben niet in zeven jaar bijna 2x zo rijk geworden ik kan dus het bedrag niet afkopen en ik ben ook niet 3x zoveel gaan verdienen dus kan een canon van 12.000 per jaar ook niet betalen. Over vier jaar ga ik met pensioen en ga dan achteruit in inkomen.
Eerlijk gezegd is het ziekmakend wat er gebeurt voor heel veel erfpachters.

De gemeente stuurt nu 'als service' deze brief met het afkoopaanbod omdat 'veel verzoeken voor een berekening van de afkoopsom' door de gemeente zijn ontvangen. Erfpachters doen deze verzoeken alleen omdat ze vrezen voor de periode na 2017.
Wij weten niet aan wie de gemeente deze brieven heeft gestuurd: alle erfpachters?
Het is moeilijk om erfpachters in het openbaar hun verhaal te laten doen. Als reden geven ze op: schaamte, ze voelen zich dom dat ze destijds een huis met erfpacht hebben gekocht, ze schamen zich dat ze het bedrag niet kunnen betalen, ze schamen zich dat ze misschien in 2017 een verkeerd besluit hebben genomen, ze zijn bang voor de buren als ze hun verhaal doen want de huizen worden onverkoopbaar bij bekendheid van deze problematiek, etc.
Soms wordt een vergelijk gemaakt met huur. Maar erfpacht is geen huur. Erfpachters hebben hun huizen gekocht, hebben hypotheken, hebben eigenaarslasten en onderhoudskosten. Zo heb ik zelf een half jaar geleden mijn dak moeten vernieuwen wat 27.000 euro kostte.

In een eerdere mail gaf je aan dat het ombudsloket kijkt naar behoorlijkheidsnormen.
We willen daar graag het volgende over kwijt:

- Het is onbehoorlijk om een restantgroep erfpachters te gebruiken als geldkraan, gewoon omdat dit kan met de ouderwetse contracten
- Het is onbehoorlijk om, nu er geen rechtsbescherming is voor erfpachters, deze bescherming als gemeente ook niet te bieden, daar integendeel juist gebruik van te maken en gewoon door te gaan met de erfpachters het onmogelijk te maken om in hun huis te blijven wonen
- Het is onbehoorlijk om een afkoopregeling in het leven te hebben geroepen die steeds duurder wordt en mensen die het niet kunnen betalen steeds verder in het nauw drijft
- Het is onbehoorlijk dat wij een hele route moeten lopen langs de raad, ombudsloket, rekenkamer, pers, landelijke politieke partijen – in plaats van dat ons bestuur, het college van B&W, maatregelen neemt om de erfpachters tegemoet te komen, te beschermen en tot een oplossing te komen
- Het is onbehoorlijk om als gemeente met een voorstel voor een nieuwe regeling te komen die onbetaalbaar is en dan vervolgens een brief te sturen hoe je daar onderuit kunt komen ('wat kunt u nu al doen') door een hoge afkoopsom te betalen of vast te klikken tegen een bizar hoog bedrag
- Het is onbehoorlijk om erfpachters al acht jaar in een ziekmakende en ongewoon stressvolle situatie te laten zitten

- Het is onbehoorlijk om erfpachters te dwingen om hun huizen met verlies te verkopen omdat ze de nieuwe erfpachtcanon niet meer kunnen betalen en dan vervolgens als gemeente de afkoopsom van de nieuwe eigenaar te ontvangen omdat 'bij erfpacht de meerwaarde nu eenmaal aan de gemeente toekomt' (voor deze oude contracten – alle andere erfpachters hebben 1x de grondwaarde betaald en strijken zelf de meerwaarde op)
- Het is onbehoorlijk om met SEBU in gesprek te zijn (ambtelijk) en hen consequent niet te informeren
- Het is onbehoorlijk om niet met SEBU in gesprek te zijn over een oplossing, maar alleen over hoe de gemeente van plan is de nieuwe voorwaarden vorm te geven (ambtelijk)
- Het is onbehoorlijk dat een ambtenaar met wie SEBU in gesprek is vanwege de problemen die erfpachters ervaren aangeeft 'dat hij niet achter de voordeur kan kijken en dat mensen wel een miljoen op de bank hebben kunnen staan'
- Het is onbehoorlijk dat met de kennis van nu (Toeslagen, Groningen en alle rapporten die hierover verschenen zijn) er geen oog is voor de uitwerking in de praktijk van hardvochtige regelgeving (de oude contracten en het feit dat er geen rechtsbescherming is)
- Het is onbehoorlijk dat er in 2017 door het kiezen van de WOZ-waarde als grondslag van de conversieregeling een groot verschil in wijken is ontstaan waardoor bijvoorbeeld Rijnsweerd extra hard is getroffen
- Het is onbehoorlijk dat de gemeente met gemeenschapsgeld dure Zuidas advocaten inhuurt om hun burgers te bestrijden en ze nog verder in het nauw te drijven in plaats van ze te helpen
- Het is onbehoorlijk dat de erfpachtcontracten niet worden getoetst aan het grondrecht wonen dat óók erfpachters hebben en dat dit woonrecht
  met voeten wordt getreden. En dat de wethouder wonen zich dan in alle media uitlaat dat wonen een grondrecht is en dat je dit moet organiseren vanuit de overheid. Eerlijk gezegd moeten ze zich de ogen uit hun hoofd schamen!

We kunnen nog wel een tijdje doorgaan, maar laten het hier maar even bij.

Hieronder ter illustratie een paar citaten uit een mail die wij gisteren ontvingen van een erfpachter nav de brief van de gemeente. Hij wordt geconfronteerd met een afkoopsom van nu 134.000 en een vastklikbedrag van 6.700 voor een eenvoudige woning in Lunetten, welke bedragen over een half jaar 137.600 en 6.880 worden:
Ten eerste ben ik erg en het meest geschrokken van de in mijn ogen disproportionele hoogte en stijging van de totale afkoopsom om Erfpacht volledig of gedeeltelijk af te kopen van en in de afgelopen 8 jaar sinds 2017, tot eind 2025, en de minimale 5% kosten per jaar aan Erfpachtcanon, zoals vermeld in deze brief met dagtekening 10 juli 2024. En met name dan het feit wat ik in de nabije toekomst zou moeten gaan betalen, als ik blijf bij mijn beslissing om ook nu NIETS te doen en /of te beslissen.(!!!!!) Als ik het goed heb is de grondwaarde van mijn huis, waar Erfpacht op rust, volgens de berekeningen/"schatting" van de gemeente Utrecht, sinds het Conversie aanbod van 2017 tot eind 2025 (=In ongeveer 8 jaar), dan bijna 3x (!!!!!) zo hoog geworden, mijn insziens ook (mede) veroorzaakt door de enorme (ook erg vaak disproportionele!) prijsstijgingen van het gemiddelde huis in Utrecht en op landelijk niveau. Op zich goed bedoeld en goed dat ze mij en de andere Erfpachters waar deze regeling ook voor geldt, op tijd inlichten. Echter ik voel mij nu echt nog meer voor "het blok" gezet en met de rug tegen de muur gezet, daar de gemeente Utrecht indirect (tot direct), suggereert en impliceert dat ik maar zo snel mogelijk alsnog op hun eerdere aanbod, zoals beschreven in de Conversie regeling 2017, in moet gaan, daar de kans anders groter is dat ik in de (nabije) toekomst alsnog in de betalingsproblemen (=Meer/Zeer aannemelijk in mijn geval!!) kom en/of mijn huis uiteindelijk letterlijk onverkoopbaar wordt, daar het ook voor toekomstige kopers dan helemaal niet meer aantrekkelijk (En niet meer mogelijk!!) is om mijn huis te kopen door deze enorm geworden massieve "MOLENSTEEN" (metafoor) aan Erfpachtcanon wat er dan inmiddels op mijn huis rust.....Ik zit inmiddels letterlijk met mijn handen in het haar en ben zelfs met vlagen verbijsterd, van slag en met vlagen verward, na het lezen van deze laatste brief van de gemeente Utrecht. Deze brief baart mij de meeste zorgen(!!!!!!) en "hersenspinsels" in vergelijking met andere brieven van de gemeente Utrecht van de afgelopen jaren! Mijn voorkeur is nog steeds om NIET onder deze inmiddels enorme mentale druk, alsnog te doen wat de gemeente Utrecht het liefst ziet volgens mij: Dat ook ik "bezwijk" onder deze druk (En (in)directe dreiging zelfs!) en alsnog op het eerdere aanbod uit de Conversie regeling 2017 in ga met alle "toeters en bellen" daarom heen....Echter dat lijkt nu wel de beste en meest logische keuze, afgaande het grote "zwaard van Damocles", die inmiddels laag boven mijn hoofd hangt en klaar is om naar "beneden te vallen"

Cc aan lokale Rekenkamer <naam>, zodat ook hij op de hoogte is.

Vriendelijke groet,

<naam>
Namens SEBU

Gemeente Utrecht
Verantwoordingsverslag

Inhoudelijke reactie op de ontvangen reacties van erfpachters en belangenbehartigers ten aanzien van het voorstel voor herziening van de AB 1974 en de canonvaststelling bij einde tijdvak

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave 2

1 Inleiding 3

2 Verantwoording reacties erfpachters 4

2.1 Inhoudelijke reacties op parameters (o.a. waarom geen depreciatie?) 4

2.2 Reacties op de uitkomsten (o.a. betaalbaarheid) 5

2.3 Reacties op het principe (o.a. er is al een keer grondwaarde betaald) 6

3 Verantwoording reacties belangenbehartigers 11

3.1 Stichting Erfpachters Belang Utrecht (SEBU) 11

3.2 Vereniging Eigen Huis (VEH) 18

3.3 Rabobank 18

3.4 Notarissen 20

3.5 De Koninklijke Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en taxateurs in onroerende goederen (NVM) 24

3.6 Nationale Hypotheek Garantie (NHG) 24

Bijlagen 27

Bijlage 1 28

Bijlage 2 46

1 Inleiding

In het reactieverslag heeft de gemeente verslag gedaan van de binnengekomen reacties van erfpachters en belangenbehartigers op de voorgenomen herziening van de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (AB 1974) en de financiële uitgangspunten voor het bepalen van de nieuwe canon aan het einde van het eerste tijdvak van vijftig jaar. Het gaat daarbij om de reacties die zijn binnengekomen gedurende de twee reactieperioden. De eerste reactieperiode vond plaats van november 2022 tot en met januari 2023, gevolgd door een rondetafelgesprek in maart 2023. De tweede reactieperiode verliep van december 2023 tot en met januari 2024. De enkele reacties die in februari en maart 2024 zijn binnengekomen, net na de afsluiting van de reactieperiode, zijn voor de transparantie ook meegenomen in het reactieverslag en verantwoordingsverslag.

Dit verantwoordingsverslag is een inhoudelijke reactie van de gemeente op de binnengekomen reacties van erfpachters en belangenbehartigers zoals vermeld in het reactieverslag . Waar het reactieverslag een overzicht en samenvatting geeft van de ontvangen reacties, geeft dit document een toelichting op de vraag op welke punten het voorstel al overeenstemde met die reacties en of de reacties al dan niet aanleiding zijn geweest om het voorstel (op punten) aan te passen. De inhoud van de twee verslagen zijn derhalve onlosmakelijk verbonden aan elkaar.

Voor de leesbaarheid van het reactieverslag en dit verantwoordingsverslag vat de gemeente de reacties in dit verantwoordingsverslag steeds kort en op hoofdlijnen (en daarmee per definitie niet geheel volledig) samen per reactiecategorie. Beoogd is de strekking van de reacties weer te geven.

Dit verantwoordingsverslag komt qua reactiecategorieën overeen met de hoofdcategorieën zoals vermeld in het reactieverslag, te weten:

1. Reacties op de gepubliceerde uitgangspunten of het proces:

    1. Inhoudelijke reacties op parameters (o.a.: waarom geen depreciatie?)
    2. Reacties op de uitkomsten (o.a.: betaalbaarheid)
    3. Reacties op het principe (o.a.: er is al een keer grondwaarde betaald)
    4. Reacties over het proces/informatievoorzieningen
    5. Wens om te kunnen blijven afkopen na einde huidige tijdvak

2. Reacties met vragen over de huidige afkoopregeling (buiten het kader van de herziening AB 1974)

In hoofdstuk 2 van dit verantwoordingsverslag zal per reactiecategorie worden ingegaan op de reacties die de gemeente van erfpachters heeft ontvangen. De gemeente zal daarbij toelichten op welke punten het voorstel al overeenstemde met de reacties en of de reacties al dan niet aanleiding zijn geweest om de beoogde herziene versie van de AB 1974 en de uitgangspunten voor het bepalen van de canonherziening aan het einde van het eerste tijdvak (op punten) aan te passen.

De gemeente heeft tijdens de reactieperioden ook reacties ontvangen van belangenbehartigers. In het derde hoofdstuk wordt ten aanzien van deze reacties toegelicht op welke punten het voorstel al overeenstemde met de reacties en of de reacties al dan niet hebben geleid tot aanpassing van de beoogde herziening AB 1974 en/of de uitgangspunten voor het bepalen van de nieuwe canon aan het einde van het eerste tijdvak. De structuur van de reactiecategorieën is, gelet op het detailniveau van de vragen en/of opmerkingen van belangenbehartigers, niet geschikt om te worden toegepast in de toelichting die de gemeente daarop geeft. In hoofdstuk 3 van dit verantwoordingsverslag is de structuur van de reactiecategorieën dan ook achterwege gelaten.

2 Verantwoording reacties erfpachters

2.1 Inhoudelijke reacties op parameters (o.a. waarom geen depreciatie?)

Zoals in het reactieverslag is vermeld heeft de gemeente van vijf erfpachters de reactie ontvangen dat zij het oneens zijn met de voorgestelde berekeningsmethodiek om de canon te bepalen. De reactie gaat vooral over de wijze waarop de grondwaarde wordt berekend. Zo heeft één erfpachter aangegeven het niet eens te zijn met de grondquote die bepaalt dat de grondwaarde 30% van de woningwaarde is. Andere erfpachters hebben hun onvrede geuit over de WOZ-waarde die erg is gestegen de afgelopen jaren. Zij vinden de WOZ-waarde geen representatieve basis om hun grondwaarde mee te berekenen. Voorts zijn er twee erfpachters die een inhoudelijke (financiële) reactie hebben gegeven op het voorstel dat is gedeeld. Eén erfpachter gaf aan dat het erop lijkt dat steeds 5% rendement over de grondwaarde het uitgangspunt is, maar dat dit te hoog is gezien de recente geopolitieke, economische en financiële ontwikkelingen. Een andere erfpachter stelde voor om de nieuwe canon te verlagen en een ander canonpercentage aan te houden.

De gemeente stelt voorop dat zij met betrekking tot de canonherziening aan het einde van het huidige erfpachttijdvak is gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en aan de eisen van redelijkheid en billijkheid. De voorgestelde financiële uitgangspunten voor de canonherziening aan het einde van het tijdvak zijn naar de mening van de gemeente zorgvuldig tot stand gekomen en de vaststelling van de nieuwe canon resulteert naar de mening van de gemeente in een voor de erfpachter redelijke canon. Twee externe deskundigen (Colliers Valuations B.V., hierna te noemen 'Colliers', en Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn N.V., hierna te noemen 'Pels Rijcken') aan wie de financiële uitgangspunten ter beoordeling zijn voorgelegd, onderschrijven het standpunt van de gemeente.

Colliers is van mening dat zowel de wijze waarop de canon is vastgesteld als de variabelen die hierbij worden gebruikt (basisgrondslag/rentepercentage, inflatiecorrectie en opslag voor kosten en risico) redelijk zijn. Pels Rijcken concludeert dat de gemeente voldoende heeft gemotiveerd en inzichtelijk heeft gemaakt hoe de nieuwe canon tegen het einde van het tijdvak wordt vastgesteld. De gemeente heeft volgens Pels Rijcken uitgebreid toegelicht hoe de nieuwe canon wordt berekend en heeft op heldere wijze inzichtelijk gemaakt op welke grondslag en aan de hand van welke parameters de canon wordt vastgesteld.

Wel is door zowel Colliers als Pels Rijcken gewezen op het ontbreken van een depreciatie op de grondwaarde.

Depreciatie betekent 'waardedaling' of 'afwaardering'. Sommige taxatiedeskundigen stellen dat grond die is uitgegeven in erfpacht minder waard is dan grond in volle eigendom. Voor de berekening van een canon zou daarom moeten worden uitgegaan van de grondwaarde waarop een depreciatie (afwaardering) heeft plaatsgevonden. Depreciatie kan tot uiting komen in de taxatiemethode of kan als procentuele afwaardering worden toegepast. Er geldt daarbij geen 'standaard' depreciatiepercentage. Het percentage kan variëren en is onder andere afhankelijk van de beperkingen die zijn opgenomen in de erfpachtbepalingen. Als deze beperkingen al op andere wijze in de taxatie zijn verwerkt zal het toepassen van een procentuele afwaardering een dubbele depreciatie betekenen.

Depreciatie werd ten tijde van het vaststellen van de AB 1974 en de AB 1983 niet toegepast. In de AB 1974 en AB 1983 wordt de grondwaarde zodanig gedefinieerd dat een generiek percentage voor depreciatie niet aan de orde is. De gemeente kent geen beleid ten aanzien van depreciatie. De gemeente meent ook dat depreciatie geen vereiste is om tot een redelijke canon te komen. Het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden heeft dat in een recente procedure over de AB 1974 bevestigd. In extern ingewonnen adviezen wordt wisselend geadviseerd over de vraag of de gemeente depreciatie zou moeten toepassen. De adviseurs die adviseren wel depreciatie toe te passen, geven daarbij aan dat door het bestaande erfpachtrecht sprake is van een zekere gebondenheid tussen de gemeente en de erfpachter en dat depreciatie daardoor gerechtvaardigd is. Andere deskundigen stellen dat de

gemeente niet zou moeten depreciëren omdat dit bij de oorspronkelijke uitgifte in erfpacht ook niet is gebeurd.

De gemeente meent gelet op het voorgaande dat er geen verplichting bestaat tot depreciatie. Van belang is dat een redelijke, marktconforme canon wordt vastgesteld. Dat kan op verschillende manieren. Enkele erfpachters en één van de belangenbehartigers hebben echter bezwaren geuit tegen het ontbreken van depreciatie in de vorige versie van dit voorstel. Na zorgvuldige afweging wordt daarom voorgesteld om bij de berekening van de nieuwe canon bij het einde van het tijdvak uit coulance en derhalve geheel onverplicht wel een depreciatie toe te passen. Omdat in het voorstel voor de herziene AB 1974 sprake is van eeuwigdurende erfpacht met relatief weinig beperkende bepalingen is daarbij gekozen voor een depreciatie van 10%. Dit percentage sluit aan bij de extern ingewonnen adviezen.

Door depreciatie van de grondwaarde bij de berekening van de canon aan het einde van het tijdvak, zal de nieuwe canon minder hard stijgen ten opzichte van de bestaande canon. De gemeente hoopt hiermee het draagvlak voor het voorstel te vergroten en meent dat dit tevens bijdraagt aan de redelijkheid en billijkheid van de herziene voorwaarden en de juridische houdbaarheid daarvan.

Voor zover depreciatie bij erfpachtrechten met een andere bestemming dan 'wonen' leidt tot een grondprijs die lager is dan de door de gemeente gehanteerde (generieke) minimale grondwaarde, zal bij de canonherziening worden uitgegaan van de minimale grondwaarde. Op de minimale grondwaarde wordt door de gemeente geen depreciatie toegepast.

2.2 Reacties op de uitkomsten (o.a. betaalbaarheid)

In het reactieverslag is naar voren gebracht dat **tien** erfpachters hun zorg hebben geuit over de betaalbaarheid van de canon bij herziening tegen het einde van het tijdvak. Er zijn in die reacties verschillende redenen genoemd waarom erfpachters zich zorgen maken over de betaalbaarheid en waarom de betaalbaarheid voor hen mogelijk een probleem wordt. Zo heeft één erfpachter aangegeven dat de Conversieregeling Erfpacht 2017 (hierna ook wel "CRE 2017" genoemd) destijds financieel voor hem persoonlijk niet haalbaar was. Deze erfpachter deelde zijn noodkreet over de betaalbaarheid, omdat hij verwacht de huidige afkoopsom en de nieuwe afkoopsom alsmede de nieuwe canon niet te kunnen betalen. Deze erfpachter heeft gevraagd om een betaalbare en redelijke canon die ook eindig is.
Ook zijn er erfpachters geweest die in hun reactie hebben aangegeven dat zij inmiddels de pensioengerechtigde leeftijd hebben bereikt en vanwege hun leeftijd geen hypotheek meer kunnen krijgen en daarom nooit meer kunnen afkopen.

Uit het reactieverslag is verder gebleken dat **zes** erfpachters te kennen hebben geven dat zij behoefte hebben aan meer financiële zekerheid en daarom willen weten wat de herziening concreet financieel voor hen betekent. In beide reactieronden gaven erfpachters aan dat zij zekerheid een belangrijk aspect vinden. Vaak werd dit aspect genoemd in combinatie met de wens om meer voorspelbaarheid.

Opvallend is dat het proces van de herziening voor veel erfpachters **(191)** aanleiding blijkt te zijn geweest om zich (opnieuw) te verdiepen in de huidige mogelijkheden om de canon eeuwigdurend af te kopen. Het merendeel van de ontvangen reacties die de gemeente ontving (**65%**) zijn reacties en vragen over de huidige afkoopregeling (CRE 2017 voor wonen, en de regeling 1998 voor diegenen die geen gebruik kunnen maken van de CRE 2017). Waarbij erfpachters ook vaak verzochten om een indicatie van hun afkoopsom.

Financiële zekerheid en voorspelbaarheid
De gemeente meent dat zij met de beoogde herziening van de AB 1974 voldoende tegemoetkomt aan de wens om meer financiële zekerheid en meer voorspelbaarheid. In het voorstel voor de herziening van de AB 1974 wordt het voortdurende erfpachtrecht omgezet naar een eeuwigdurend erfpachtrecht. De tijdvakken van 50 jaar en de tienjaarlijkse canonherzieningsmomenten uit de huidige AB 1974 worden afgeschaft. Aan het einde van het huidige tijdvak wordt de canon dus voor de laatste keer

herzien. Deze nieuwe canon wordt onder de beoogde herziene AB 1974 niet meer herzien (behalve in het geval van een wijziging en/of splitsing van het erfpachtrecht). In plaats daarvan wordt de nieuwe canon enkel nog jaarlijks met 2% geïndexeerd (verhoogd).

Gedurende het eerste tijdvak is de afkoopregeling (CRE 2017) van kracht. In de beoogde herziene AB 1974 is de mogelijkheid opgenomen om ook na einde van het huidige tijdvak over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting. De afkoopsom is daarbij gelijk aan de grondwaarde die bij het einde van het huidige tijdvak wordt vastgesteld vermeerderd met 2% op jaarbasis tot en met de datum waarop de akte van conversie bij de notaris wordt gepasseerd. De afkoopsom wordt verhoogd met een eventuele economische meerwaarde bij wijziging en/of splitsing van het erfpachtrecht, waarbij de economische meerwaarde vermeerderd wordt met 2% op jaarbasis tot en met de datum waarop de akte van conversie bij de notaris wordt gepasseerd.

Omdat er onder de beoogde herziene AB 1974 geen canonherzieningen meer zullen plaatsvinden (behalve in het geval van een wijziging en/of splitsing van het erfpachtrecht), maar alleen wordt uitgegaan van een jaarlijkse indexering van de canon met een vast percentage van 2%, is de canonontwikkeling geheel transparant en voorspelbaar en heeft de erfpachter duidelijkheid over de toekomstige financiële lastenontwikkeling. Onder de beoogde herziening AB 1974 is de gemeente bovendien niet meer bevoegd om de erfpachtvoorwaarden eenzijdig te wijzigen. De erfpachtvoorwaarden zullen dus niet meer veranderen.

Betaalbaarheid
De gemeente meent dat het voorstel voor de herziene AB 1974 resulteert in een redelijke canon en dat bij de totstandkoming van het voorstel de belangen van de erfpachters zorgvuldig zijn meegewogen en afgewogen. De gemeente is zich evenwel ervan bewust dat voor een groot aantal erfpachters sprake zal zijn van een aanzienlijke canonstijging aan het einde van het huidige tijdvak. Immers, vanwege de begrenzingen die in de huidige AB 1974 van toepassing zijn op de tienjaarlijkse herzieningen van de canon, zijn de canonverhogingen in het huidige tijdvak relatief beperkt geweest. Bij de canonherziening tegen het einde van het tijdvak gelden deze begrenzingen echter niet meer, waardoor het verschil tussen de huidige canon en de vast te stellen canon bij het einde van het huidige tijdvak in sommige gevallen fors kan zijn.

Bij het vaststellen van de huidige AB 1974 is destijds expliciet ervoor gekozen deze stijging tegen het einde van het tijdvak niet te begrenzen. De canonstijgingen komen voor de erfpachters derhalve niet onverwacht en voor een deel van de erfpachters zal de canonstijging ook in lijn liggen met de stijging bij de tienjaarlijkse herziening van de canon. De gemeente realiseert zich dan ook dat voor sommige erfpachters sprake kan zijn van forse canonstijging na het huidige tijdvak. De gemeente meent echter dat die canonstijging voor het overgrote deel van de erfpachters niet zodanig hoog is, dat hierop een correctie of ingroeiregeling moet worden toegepast. Zeker niet omdat de erfpachters geruime tijd voordat de nieuwe canon ingaat geïnformeerd zullen worden.

Doordat de gemeente in het voorstel (anders dan in de eerder gedeelde financiële uitgangspunten) een depreciatie van 10% toepast op de grondwaarde bij de canonherziening einde tijdvak wordt de nieuwe canon bovendien structureel verlaagd en zal deze minder hard stijgen ten opzichte van de bestaande canon.

De gemeente constateert dat in de reacties over de betaalbaarheid ook specifieke persoonlijke omstandigheden naar voren zijn gebracht (zoals bijvoorbeeld de hoge leeftijd van een van de erfpachters of een onvoorziene wijziging van iemands financiële situatie). De gemeente zal onderzoeken of er een regeling nodig is waarbij kan worden afgeweken van de voorwaarden als de individuele omstandigheden van een erfpachter hiertoe aanleiding geven.

2.3 Reacties op het principe (o.a. er is al een keer grondwaarde betaald)

Uit de ingekomen reacties is naar voren gekomen dat **twee** erfpachters hun wens hebben geuit om, zonder afkoop, dezelfde voorwaarden te krijgen als de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van

gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989) of hetzelfde behandeld willen worden als erfpachters onder de AV 1989. Deze erfpachters hebben aangegeven in dezelfde straat als de erfpachters onder de AV 1989 te wonen en dat zij hun erfpacht hebben afgekocht voor 50 jaar. De ontwikkelaar die hun huizen bouwde, koos destijds voor de AB 1983 voorwaarden. Andere bewoners in dezelfde straat hebben bij aankoop van hun nieuwe woning daarentegen de AV 1989 gekregen, omdat de ontwikkelaar van die woningen voor die nieuwe voorwaarden heeft gekozen. De twee erfpachters gaven aan dat degenen met AV 1989 door eenmalige betaling van hun grondwaarde, in één keer en eeuwigdurend hun erfpachtrecht konden afkopen. Zij hebben aangegeven dat het oneerlijk is dat zij de grondwaarde hebben betaald om hun erfpachtrecht voor het huidige tijdvak van 50 jaar af te kopen en dat zij aan het einde van het eerste tijdvak weer canon of - als zij kiezen voor afkoop - een afkoopsom moeten gaan betalen. Deze erfpachters stelden voor om de peildatum 2015 voor de WOZ-waarde te hanteren bij einde van het huidige tijdvak. Dat is dezelfde peildatum die is gebruikt bij het aanbieden van de CRE 2017 tijdens de tijdelijke introductieperiode van een jaar in 2018.

Vier erfpachters hebben in hun reactie richting de gemeente aangegeven dat zij vinden dat de gemeente een verplichting heeft om haar erfpachters te beschermen bij de herziening van de AB 1974. Drie van deze vier erfpachters hebben vermeld dat zij om verschillende redenen geen gebruik hebben kunnen maken van de CRE 2017 en dat afkopen steeds onbereikbaarder wordt. Twee van deze vier erfpachters gaven dit aan tijdens de eerste reactieperiode op het moment dat de financiële uitgangspunten nog niet bekend waren. De andere twee erfpachters gaven dit door na het zien van de financiële uitgangspunten in de tweede reactieperiode, omdat zij vinden dat deze onredelijk zijn en dat zowel de nieuwe canon als de nieuwe afkoopsom op basis van de gestegen grondwaarde voor hen onbetaalbaar wordt.

Uit de ontvangen reacties is voorts gebleken dat er **vier** erfpachters zijn die hebben aangegeven dat zij de erfpachtvoorwaarden onredelijk vinden en van mening zijn dat zij al genoeg hebben betaald voor hun grond. Diezelfde vier erfpachters hebben tevens aangegeven bezwaren te hebben tegen het voorstel. Een andere erfpachter gaf aan dat de voorgestelde afkoopregeling totaal niet in lijn is met de regeling onder CRE 2017. De afkoopsom is volgens de berekening die de erfpachter heeft gemaakt sindsdien namelijk verdrievoudigd voor zijn erfpachtrecht. Deze erfpachter heeft aangegeven ernstig bezwaar te hebben tegen de herziening.

Wens afkoop onder dezelfde voorwaarden als erfpachters onder AV 1989
De gemeente merkt ten aanzien van de reactie van de erfpachters onder de AB 1983, allereerst op dat bij invoering van de AV 1989 aan alle erfpachters de mogelijkheid is geboden om te converteren naar de AV 1989. Ook aan ontwikkelaars is die mogelijkheid geboden. Er zijn ontwikkelaars die van dat aanbod gebruik hebben gemaakt en ontwikkelaars die daarvan af hebben gezien. Aangezien het reeds gesloten overeenkomsten betrof en in sommige gevallen zelfs al gevestigde erfpachtrechten, was de keuze om al dan niet te converteren naar de AV 1989 aan de ontwikkelaars. De gemeente kon de ontwikkelaars daartoe niet verplichten.

Uit de reactie van deze erfpachters leidt de gemeente af dat zij hetzelfde behandeld willen worden als de erfpachters waarop de AV 1989 momenteel van toepassing zijn. De gemeente heeft erfpachters met een recht onder de AB 1974 en AB 1983 altijd de mogelijkheid geboden om in een vergelijkbare positie te komen als de erfpachters met een recht onder de AV 1989. Daartoe zijn in 1989, 1998, 2003 en 2017 regelingen opgesteld op basis waarvan zij konden converteren naar de AV 1989. Bij de invoering van de CRE 2017 gold in de eerste periode een extra voordelige regeling. Deze introductieperiode was erop gericht om zoveel mogelijk erfpachters over te halen om van die regeling gebruik te maken. Er zijn na die periode veel erfpachters geweest die van de CRE 2017 gebruik hebben gemaakt. Ook zij konden geen gebruik maken van de voordelige afkoopsommen uit de introductieperiode. De gemeente ziet geen aanleiding om voor de erfpachters die nu nog onder de AB 1974 of de AB 1983 vallen een uitzondering te maken.

Het voorstel voor de herziene AB 1974 voorziet in artikel 2.4 ook in een conversieregeling. Deze conversieregeling is transparant en voorspelbaar. Erfpachters kunnen na herziening van hun

erfpachtvoorwaarden precies zien hoe hoog hun afkoopsom op dat moment en in de toekomst zal zijn. Daarmee wordt onzekerheid of onvoorspelbaarheid in de toekomst voorkomen.

Gemeentelijke zorgplicht en bescherming erfpachters
De gemeente meent dat het voorstel voor de herziene AB 1974 resulteert in een redelijke canon en dat bij de totstandkoming van het voorstel de belangen van de erfpachters zorgvuldig zijn meegewogen en afgewogen. Vooruitlopend op het huidige voorstel voor de herziene AB 1974 hebben erfpachters en belangenbehartigers meermaals de mogelijkheid gekregen om hun wensen kenbaar te maken en op de beoogde financiële uitgangspunten te reageren. Ook op het huidige voorstel voor de herziene AB 1974 mogen zij reageren. Het huidige voorstel wordt bovendien, samen met alle ingediende reacties van erfpachters en belangenbehartigers, voorgelegd aan de gemeenteraad, zodat ook de gemeenteraad daarop kan reageren. De gemeente zal alle reacties op het huidige voorstel (van erfpachters, belangenbehartigers en de gemeenteraad) vervolgens meewegen en waar nodig verwerken. De gemeente is van mening dat zij op die manier een democratisch en zorgvuldig proces heeft doorlopen bij de herziening van de AB 1974 en daarmee aan haar zorgplicht jegens haar erfpachters voldoet.

De reactie dat de huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk zijn en "er is genoeg betaald voor de grond"
De gemeente stelt voorop dat uit de voorwaarden die op het erfpachtrecht van toepassing zijn, rechten en verplichtingen voortvloeien voor zowel de gemeente als voor de erfpachter. De betalingsverplichting van de erfpachter vormt een vergoeding voor het gebruik van de grond. Het is geen financieringsconstructie zoals koop op afbetaling waarbij in termijnen wordt betaald voor aankoop van de grond. De betalingsverplichting voor het gebruik van de erfpachtgrond kan worden beëindigd door het erfpachtrecht te converteren naar de AV 1989 en daarbij de canon eeuwigdurend af te kopen. Voor de groep erfpachters waarop de AB 1974 van toepassing zijn en wiens erfpachttijdvak nog niet is afgelopen, staat deze mogelijkheid nog steeds open. Voor de periode ná het einde van het erfpachttijdvak is in de beoogde herziene versie van de AB 1974 voor erfpachters ook de mogelijkheid opgenomen om hun canon eeuwigdurend af te kopen middels betaling van een eenmalige afkoopsom.

2.4 Reacties over het proces/de informatievoorzieningen

Negen erfpachters hebben na aankondiging van de herziening in november 2022 aangegeven dat zij graag de mogelijkheid wilden hebben om te kunnen reageren op het conceptvoorstel. Een andere erfpachter heeft tijdens het rondetafelgesprek gezegd dat de reactiemogelijkheid veel laagdrempeliger moet zijn. Eén erfpachter heeft tijdens de tweede reactieronde aangegeven niet tevreden te zijn met de mogelijkheden om te kunnen reageren. Drie erfpachters hebben in hun reactie vermeld dat zij zich niet gehoord voelen door de gemeente. Zij hebben tevens aangegeven het niet eens te zijn met het conceptvoorstel en vinden dat afkopen onder de huidige regeling en de nieuwe regeling te duur en onredelijk.

Participatie/communicatie en de beoogde herziening AB 1974
De gemeente heeft eind 2022 en begin 2023 alle erfpachters en belangenbehartigers in de gelegenheid gesteld om zowel schriftelijk als mondeling (bijvoorbeeld tijdens een rondetafelgesprek, een van de informatieavonden en/of wijkspreekuren) hun mening en reactie te geven ten aanzien van de AB 1974, in verband met de aanstaande herziening van deze algemene bepalingen. De reacties die de gemeente daarbij heeft opgehaald (waarbij de zorg over de betaalbaarheid en de wens om voorspelbaarheid als belangrijke punten naar voren zijn gekomen) heeft zij bij het opstellen van het conceptvoorstel voor de financiële uitgangspunten, meegewogen. De financiële uitgangspunten zijn ook getoetst en redelijk bevonden door externe deskundigen.
De gemeente heeft in de periode vanaf eind 2022 tot heden getracht om de erfpachters en belangenbehartigers te betrekken in de beoogde herziening van de AB 1974. In dat kader heeft de gemeente onder andere de financiële uitgangspunten voor de beoogde herziene AB 1974 in december 2023 gedeeld met erfpachters en belangenbehartigers zodat zij daarop konden reageren. De gemeente heeft deze reacties en zienswijzen zorgvuldig meegewogen bij het opstellen van het huidige voorstel. Uit dit verslag volgt wat met die reacties is gedaan. Alle reacties, vragen en zorgen

die de gemeente heeft ontvangen zijn ook reeds gedeeld of zullen nog worden gedeeld met het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad, zodat zij een weloverwogen en afgewogen besluit kunnen nemen over de herziene AB 1974.

2.5 De wens om te kunnen blijven afkopen na het einde huidige tijdvak

Uit de reacties is gebleken dat **twaalf** erfpachters te kennen hebben gegeven dat zij de mogelijkheid tot afkopen na einde van het huidige tijdvak willen hebben en/of de mogelijkheid willen hebben om gebruik te kunnen blijven maken van de CRE 2017. **Acht** erfpachters gaven aan wel te willen afkopen, maar dat zij de afkoopsom nu te hoog vinden en deze afkoopsom nu niet kunnen en/of willen betalen. **Zes** erfpachters gaven aan dat zij de huidige afkoopregeling (CRE 2017) steeds onbereikbaarder vinden worden. Deze erfpachters zien graag dat er een coulante en blijvend beschikbare afkoopregeling door de gemeente wordt aangeboden. Twee erfpachters stelden voor om de grondprijs uit de grondprijzenbrief te gebruiken, omdat dit volgens hen een redelijkere basis is voor bepaling van de canon en de nieuwe afkoopregeling als onderdeel van de herziening.

Conversie naar AV 1989 vóór einde van het huidige tijdvak
Op grond van de CRE 2017 kunnen erfpachters onder de huidige AB 1974 tot het einde van het huidige erfpachttijdvak nog steeds overstappen naar de AV 1989, mits het erfpachtrecht uitsluitend een woonbestemming heeft en erfpachters de woning zelf bewonen. Het overstappen naar de AV 1989 is een vrijwillige keuze van de erfpachter. De hoogte van de afkoopsom bij conversie is afhankelijk van meerdere parameters waaronder de grondwaarde, de huidige canon en de resterende looptijd van het huidige tijdvak. De grondwaarde wordt vastgesteld op basis van de WOZ-waarde en een grondquote.

Erfpachters met erfpachtrechten onder de huidige AB 1974 waarop een andere bestemming dan uitsluitend 'wonen' rust of die de woning niet zelf bewonen, kunnen ook een aanvraag doen om hun erfpachtrecht om te zetten naar de AV 1989. De afkoopsom wordt in dat geval berekend op grond van een regeling uit 1998. Als conversie naar de AV 1989 mogelijk is, zal de grondwaarde in deze gevallen door middel van een taxatie door een externe, onafhankelijke taxateur worden vastgesteld.

Conversie en afkoop na het einde van het huidige tijdvak
In het voorstel voor de herziene AB 1974 is een conversieregeling opgenomen voor alle erfpachters, ongeacht de bestemming. Door betaling van een eenmalige afkoopsom wordt de canon voor altijd afgekocht. De afkoopsom is in basis gelijk aan de grondwaarde die is vastgesteld bij het einde van het huidige erfpachttijdvak. In het geval sprake is geweest van een wijziging of splitsing van het recht van erfpacht, is de afkoopsom gelijk aan voormelde grondwaarde, vermeerderd met de economische meerwaarde die is vastgesteld bij die wijziging of splitsing. De afkoopsom en economische meerwaarde worden geïndexeerd met 2% op jaarbasis tot en met de datum waarop de akte van conversie bij de notaris wordt getekend.

2.6 Reacties met vragen over de huidige afkoopregeling (buiten het kader van de herziening AB 1974)

Voor veel erfpachters (**191** erfpachters) is de herziening aanleiding geweest om zich (opnieuw) te verdiepen in de mogelijkheden om af te kopen. **65%** van alle reacties en vragen ging over de huidige afkoopregeling. Deze erfpachters hebben vragen gesteld aan de gemeente over bijvoorbeeld hoe de afkoopregeling werkt en wat de huidige afkoopsom is. De gemeente heeft contact opgenomen met deze erfpachters om vragen over de afkoopregeling te beantwoorden en hen op verzoek te voorzien van nadere informatie.

Daarnaast zijn er reacties van **zes** erfpachters ontvangen waarin zij hebben aangegeven dat de afkoop op basis van de CRE 2017 steeds onbereikbaarder wordt. Zij vinden de huidige afkoopsom oneerlijk voor het huidige tijdvak (CRE 2017). Vijf van deze zes erfpachters gaven aan dat zij afkopen niet meer kunnen betalen door de extreme stijging van de grondprijzen die aan de basis liggen van de

te berekenen afkoopsom voor ieders erfpacht. Er is één erfpachter die ook op dit punt een noodkreet heeft gedeeld en heeft aangekaart dat afkopen met de huidige regeling en de nieuw voorgestelde regeling, financieel niet haalbaar is en dat in de toekomst ook steeds minder wordt. Deze erfpachter vindt de huidige afkoopregeling, de voorgestelde afkoopregeling en de nieuwe canonvaststelling onredelijk en onbillijk.

Bovengenoemde ontvangen reacties en vragen die betrekking hebben op de huidige afkoopregeling (CRE 2017) en niet zien op een verzoek tot het verkrijgen van een indicatie van de afkoopsom vallen buiten het kader van de herziening van de AB 1974 en zijn derhalve niet meegenomen bij de totstandkoming van het huidige voorstel voor de herziene AB 1974. Desalniettemin merkt de gemeente op dat zij met de invoering van de CRE 2017 een redelijke en billijke conversieregeling heeft, waarvan erfpachters (met de bestemming 'wonen' en de woning zelf bewonen) tot het einde van het huidige tijdvak nog steeds gebruik kunnen maken. Bij de invoering van de CRE 2017 gold in de eerste periode een extra voordelige regeling. Deze introductieperiode was erop gericht om zoveel mogelijk erfpachters ertoe te bewegen om van die regeling gebruik te maken. Er zijn erfpachters geweest die daar, om hun moverende redenen, geen gebruik van hebben gemaakt. Er zijn erfpachters die de huidige afkoopsom hebben opgevraagd en die zijn gaan vergelijken met de afkoopsom uit de introductieperiode. Het verschil tussen die twee afkoopsommen hebben zij gebruikt voor een (zelfgemaakte) berekening van hun mogelijk toekomstige afkoopsom. Op basis daarvan stellen de erfpachters dat de huidige afkoopregeling (CRE 2017) onredelijk is. De gemeente benadrukt dat de afkoopsommen uit de introductieperiode een extra voordelige regeling was en dus niet 1 op 1 kunnen worden vergeleken met de afkoopsommen van na de introductieperiode. De zelfgemaakte berekeningen van de erfpachters geven daardoor een vertekend/onjuist beeld van de CRE 2017. De CRE 2017 is naar de mening van de gemeente dan ook nog steeds een redelijke en billijke afkoopregeling.

3 Verantwoording reacties belangenbehartigers

In dit hoofdstuk zal de gemeente een inhoudelijke toelichting geven op de reacties die zij heeft ontvangen per belangenbehartiger. Deze belangenbehartigers zijn:

1. Stichting Erfpachters Belang Utrecht (hierna: SEBU)
2. Vereniging Eigen Huis (hierna: VEH)
3. Rabobank
4. Vereniging van Notarissen te Utrecht &
   het Ringbestuur Midden-Nederland (hierna: Notarissen)
5. Nederlandse Vereniging van Makelaars (hierna: NVM)
6. Nationale Hypotheekgarantie (hierna: NHG)

3.1 Stichting Erfpachters Belang Utrecht (SEBU)

De gemeente heeft naast de verschillende gesprekken die zij in persoon heeft gevoerd met SEBU, de volgende schriftelijke reacties van SEBU ontvangen met betrekking tot het voorstel voor de herziening AB 1974 en de canonvaststelling bij einde tijdvak :

A. Brief inzake wijziging AB 1974 d.d. 1 februari 2023
B. Brief d.d. 28 december 2023
C. Reactie van SEBU d.d. 28 januari 2024
D. Suggesties voor de vijf agendapunten d.d. 30 januari 2024
E. Reactie van SEBU op uitnodiging d.d. 25 februari 2024
F. E-mail SEBU aan wethouder n.a.v. gesprek d.d. 28 februari 2024
G. Bijlage 1 bij e-mail SEBU d.d. 28 februari 2024

Nadat de reactieperioden waren gesloten, heeft SEBU per e-mail van 15 augustus 2024 nog twee schriftelijke reacties aan de gemeente verzonden. Het betreft de volgende documenten:

H. Bijdrage SEBU raadsinformatiebijeenkomst 4 juni 2024
I. Brief College BW 15-08-2024

<u>Ad A) Brief inzake wijziging AB 1974 d.d. 1 februari 2023</u>
De gemeente heeft uit deze brief van SEBU de onderstaande punten kunnen afleiden. Na elk punt is de reactie van de gemeente daarop cursief weergegeven.

1. SEBU en de erfpachters achten het van belang dat bij het opstellen van de gewijzigde regeling toepassing wordt gegeven aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de redelijkheid en billijkheid.
   De gemeente is bij de herziening van de AB 1974 uiteraard gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de redelijkheid en billijkheid. Voor een nadere toelichting daarop wordt verwezen naar het voorstel voor de herziene AB 1974 ('Concept Voorstel Herziening AB 1974 Einde Tijdvak d.d. 2 oktober 2024) en de financiële toelichting ('Herziening Erfpacht Einde Tijdvak, Inhoudelijke toelichting' van oktober 2024).

2. Het zou in strijd komen met het gelijkheidsbeginsel als de beweegredenen die de gemeente heeft gehad ten aanzien van erfpacht van voor 1989 ten aanzien van het kleine groepje erfpachters met een voortdurend erfpachtrecht gehandhaafd zou worden.
   De erfpachten waarop de AB 1974 of AB 1983 van toepassing zijn, zijn niet gelijk te stellen met de erfpachten waarop de AV 1989 van toepassing zijn. Van gelijke gevallen is om die reden geen sprake. Van het één op één gelijktrekken van erfpachters uit beide groepen kan gelet op het voorgaande evenmin sprake zijn. De gemeente heeft erfpachters met een recht onder de AB 1974 en AB 1983 wel altijd de mogelijkheid geboden om in een vergelijkbare

positie te komen als de erfpachters met een recht onder de AV 1989. Daartoe zijn in 1989, 1998, 2003 en 2017 regelingen opgesteld op basis waarvan zij konden converteren naar de AV 1989. Die mogelijkheid is ook in het voorstel voor de herziene AB 1974 weer opgenomen (artikel 2.4). Daarnaast komen de tijdvakken in het voorstel voor de herziene AB 1974 te vervallen. Na herziening van de AB 1974 zal dan ook sprake zijn van een eeuwigdurend erfpachtrecht dat door de gemeente niet meer kan worden aangepast. Wel is dan nog sprake van een periodieke canonverplichting. Erfpachters kunnen die canonverplichting echter afkopen en converteren naar de AV 1989 (of meer recentere voorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht).

3. De te wijzigen bepalingen dienen op zijn minst te voldoen aan de eisen die Richtlijn 93/13 EU daaraan stelt. Met name de bedingen die zijn opgenomen in de indicatieve lijst van deze Richtlijn onder j, k en l spelen een belangrijke rol.
   Uit de Richtlijn 93/13 EU, de rechtspraak en de literatuur kan (nog) niet worden afgeleid of de Richtlijn ook van toepassing is als een erfpachtrecht vóór 1 januari 1995 is gevestigd, maar ná die datum wordt gewijzigd, door bijvoorbeeld een herziening van de erfpachtvoorwaarden. Zekerheidshalve heeft de gemeente bij de herziening van de AB 1974 wel getoetst of er bepalingen zijn die in strijd zijn met de bedingen zoals opgenomen in de bijlage bij de Richtlijn en deze waar nodig aangepast.

4. SEBU stelt voor dat de nieuwe bepalingen voorzien in een wijze waarop het erfpachtrecht binnen een vaste termijn kan worden omgezet in vol eigendom, al dan niet door daarmee in het bepalen van de canon rekening te houden.
   Het voorstel voor herziening van de AB 1974 voorziet in een mogelijkheid voor alle erfpachters om te converteren naar eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting. Het voorstel voorziet niet in de mogelijkheid om de erfpacht om te zetten in vol eigendom. De omzettingsregeling, waarbij erfpacht kan worden omgezet tot aankoop van volledig eigendom, is op 26 september 2024[1] komen te vervallen. Er geldt een overgangsperiode van één jaar voor de huidige erfpachters om nog van de omzettingsregeling gebruik te maken. Het college zal inventariseren of er (groepen van) erfpachters zijn aan wie bijvoorbeeld toezeggingen zijn gedaan of waarbij gerechtvaardigde verwachtingen zijn gewekt dat zij ook na de nu vast te stellen overgangsperiode nog gebruik kunnen maken van de omzettingsregeling of waarvoor om andere redenen een uitzondering gerechtvaardigd is. Bij voormelde inventarisatie zal ook oog zijn voor de erfpachten onder de AB 1974 en de AB 1983.

5. Actualisatie van de canon kan voor de erfpachter verstrekkende financiële gevolgen hebben. Het brengt steeds onzekerheid mee en kan leiden tot (zeer) aanzienlijke verzwaring van de woonlasten. Daarom is het voor de erfpachters van belang het aantal wijzigingen zo laag mogelijk te houden, zodat de tijd dat hij/zij zekerheid heeft over de hoogte van de canon zo lang mogelijk is. De gebruikelijke termijn bij gemeentelijke erfpacht voor actualisatie is 50 jaar. Dit euvel kan worden voorkomen door af te zien van 10-jaarlijkse actualisatie.
   In het voorstel herziening AB 1974 wordt de erfpacht omgezet naar een eeuwigdurende erfpacht en worden de canonherzieningsmomenten afgeschaft. De canon zal alleen nog worden herzien in geval van een wijziging van het gebruik en/of splitsing van het erfpachtrecht. De canon wordt verder alleen nog jaarlijks geïndexeerd met een vast percentage van 2% in verband met de inflatie. Dit sluit aan bij voorgaande inbreng van SEBU.

6. Het canonpercentage zou moeten worden aangepast indien er een jaarlijkse indexatie van 2% op de canon wordt toegepast.
   Bij de vaststelling van de canon zal de inflatiecorrectie van 2% worden afgetrokken van het rentepercentage om te voorkomen dat de erfpachter zowel via het rentepercentage als via de

[1] Voor meer informatie wordt verwezen naar het raadsbesluit van 26 september 2024 en de daarbij behorende stukken.

indexering van de canon een inflatiecorrectie betaalt. Dit sluit aan bij voorgaande inbreng van SEBU.

7. Volgens SEBU zou de gemeente ervoor kunnen kiezen om de canon zo vast te stellen dat deze een redelijke vergoeding is voor de geleverde erfpachtzaak, vergelijkbaar met de financiering van de aankoop van grond. De gemeente heeft dan een redelijke vergoeding voor het door haar in gebruik gegeven perceel. Het risico van stijging of daling van de grond ligt dan bij de erfpachter. SEBU geeft de gemeente in overweging zich hierover onafhankelijk te laten informeren.
   De canon die een erfpachter betaalt is een vergoeding voor het gebruik van de grond die eigendom is van de gemeente. De erfpacht en canon moeten niet worden verward met een hypothecaire geldlening en de daaraan verbonden rente en aflossingsverplichtingen. De waardestijging of -daling van de grond komt dan ook toe aan de gemeente en niet aan de erfpachter. Dat wordt anders als de erfpachter gebruik maakt van een conversiemogelijkheid en de canon eeuwigdurend afkoopt. De gemeente heeft zich in de aanloop naar de herziening van de AB 1974 laten adviseren door diverse deskundigen. Voor een verdere toelichting daarop wordt verwezen naar het voorstel voor de herziene AB 1974 ('Concept Voorstel Herziening AB 1974 Einde Tijdvak d.d. 2 oktober 2024) en de financiële toelichting ('Herziening Erfpacht Einde Tijdvak, Inhoudelijke toelichting' van oktober 2024).

8. In principe is het redelijk indien de erfpachters op gelijke wijze behandeld worden als de erfpachters die vanaf 1989 een eeuwigdurend erfpachtrecht hebben gekregen. Dat zou meebrengen dat als grondslag voor de canonherziening de waarde van de betreffende erfpachtzaak in 1989 wordt gekozen en dat deze waarde, indien daarvoor wordt gekozen, slechts wordt geïndexeerd.
   De erfpachten waarop de AB 1974 of AB 1983 van toepassing zijn, zijn niet gelijk te stellen met de erfpachten waarop de AV 1989 van toepassing zijn. Van gelijke gevallen is om die reden geen sprake. De suggestie van SEBU om aan te sluiten bij de waarde van de erfpachtzaak in 1989 wordt niet gevolgd.

9. Indien de gemeente er desondanks voor kiest om (in afwijking van de andere, veel grotere groep erfpachters) de waardestijging van de grond bij canonherziening wel te incasseren, dan dient de canongrondslag in ieder geval vanaf dat moment (van de canonherziening) niet meer te worden geactualiseerd aan de hand van de grondwaardeontwikkeling.
   In het voorstel voor de herziene AB 1974 wordt de grondwaarde niet meer periodiek herzien. De gemeente zal enkel een jaarlijkse indexatie van 2% op de canon toepassen. Een herziening van de canon zal alleen nog plaatsvinden bij wijziging of splitsing van het erfpachtrecht. Dit sluit aan bij voorgaande inbreng van SEBU.

10. Hoe de grondwaarde zal worden vastgesteld kan SEBU niet aangeven. Een bepaalde gematigde grondquote van de WOZ-waarde lijkt in zijn algemeen wel de meest voorspelbare methode.
    Voor erfpachtrechten met de bestemming 'wonen' wordt de grondwaarde bepaald op basis van de meest actuele onherroepelijke WOZ-waarde en een grondquote. Dit sluit aan bij voormelde inbreng van SEBU. Voor erfpachtrechten met een andere bestemming dan 'wonen' wordt de grondwaarde op actuele peildatum vastgesteld door een externe, onafhankelijke, gecertificeerde taxateur.

11. Uit het arrest van gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 20 januari 2009 blijkt dat de depreciatie bij stedelijke erfpacht in het algemeen tussen de 40 en 45% bedraagt. Daaruit leidt SEBU af dat een depreciatie van 45% voor de hand ligt.
    Depreciatie betekent 'waardedaling' of 'afwaardering'. Sommige taxatiedeskundigen stellen dat grond die is uitgegeven in erfpacht minder waard is dan grond in volle eigendom. Voor de berekening van een canon zou daarom moeten worden uitgegaan van de grondwaarde waarop een depreciatie (afwaardering) heeft plaatsgevonden. Depreciatie kan tot uiting komen in de taxatiemethode of kan als procentuele afwaardering worden toegepast. Er geldt

daarbij geen 'standaard' depreciatiepercentage. Het percentage kan variëren en is onder andere afhankelijk van de beperkingen die zijn opgenomen in de erfpachtbepalingen. Als deze beperkingen al op andere wijze in de taxatie zijn verwerkt zal het toepassen van een procentuele afwaardering een dubbele depreciatie betekenen.
Depreciatie werd ten tijde van het vaststellen van de AB 1974 en de AB 1983 niet toegepast. In de AB 1974 en AB 1983 wordt de grondwaarde zodanig gedefinieerd dat een generiek percentage voor depreciatie niet aan de orde is. De gemeente kent geen beleid ten aanzien van depreciatie. De gemeente meent ook dat depreciatie geen vereiste is om tot een redelijke canon te komen. Het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden heeft dat in een recente procedure over de AB 1974 bevestigd. In extern ingewonnen adviezen wordt wisselend geadviseerd over de vraag of de gemeente depreciatie zou moeten toepassen. De adviseurs die adviseren wel depreciatie toe te passen, geven daarbij aan dat door het bestaande erfpachtrecht sprake is van een zekere gebondenheid tussen de gemeente en de erfpachter en dat depreciatie daardoor gerechtvaardigd is. Andere deskundigen stellen dat de gemeente niet zou moeten depreciëren omdat dit bij de oorspronkelijke uitgifte in erfpacht ook niet is gebeurd.
De gemeente meent gelet op het voorgaande dat er geen verplichting bestaat tot depreciatie. Van belang is dat een redelijke, marktconforme canon wordt vastgesteld. Dat kan op verschillende manieren. Enkele erfpachters en één van de belangenbehartigers hebben echter bezwaren geuit tegen het ontbreken van depreciatie in de vorige versie van dit voorstel. Na zorgvuldige afweging wordt daarom voorgesteld om bij de berekening van de nieuwe canon bij het einde van het tijdvak uit coulance en derhalve geheel onverplicht wel een depreciatie toe te passen. Omdat in het voorstel voor de herziene AB 1974 sprake is van eeuwigdurende erfpacht met relatief weinig beperkende bepalingen is daarbij gekozen voor een depreciatie van 10%. Dit percentage sluit aan bij de extern ingewonnen adviezen.
Door depreciatie van de grondwaarde bij de berekening van de canon aan het einde van het tijdvak, zal de nieuwe canon minder hard stijgen ten opzichte van de bestaande canon. De gemeente hoopt hiermee het draagvlak voor het voorstel te vergroten en meent dat dit tevens bijdraagt aan de redelijkheid en billijkheid van de herziene voorwaarden en de juridische houdbaarheid daarvan.
Voor zover depreciatie bij erfpachtrechten met een andere bestemming dan 'wonen' leidt tot een grondprijs die lager is dan de door de gemeente gehanteerde (generieke) minimale grondwaarde, zal bij de canonherziening worden uitgegaan van de minimale grondwaarde. Op de minimale grondwaarde wordt door de gemeente geen depreciatie toegepast.

12. Het canonpercentage is een samenvoeging van drie onderdelen die ook bij de rente een rol spelen. Het betreft de rente op staatsleningen voor de periode waarvoor de canon wordt vastgesteld, de inflatieverwachting en het kosten- en risicodeel. Het percentage dient zo te worden vastgesteld dat een redelijk denkende consument met kennis van zaken naar redelijkheid zal kunnen besluiten niet de blote eigendom te kopen maar het voortdurende erfpachtrecht met canon. Dat betekent dat de canon, ook naar de toekomst bezien, een gelijkwaardige financiële last dient te zijn voor het gebruik van de grond als bij aankoop daarvan.
Erfpacht kan niet worden gelijkgesteld met eigendom. De canon is een vergoeding voor het gebruik van de grond die eigendom is van de gemeente. Deze dient marktconform en redelijk te zijn.. In het voorstel voor de herziene AB 1974 wordt het canonpercentage vastgesteld aan de hand van het gemiddelde rentepercentage (over een periode van 25 jaar) van de BNG voor annuïtaire leningen, zonder tussentijdse renteherziening, met een looptijd van 25 jaar, een opslag voor kosten en risico en een inflatiecorrectie (aftrek). De gemeente is van mening dat op basis daarvan een redelijke canon kan worden vastgesteld.

13. Het canonpercentage is doorgaans gebaseerd op langlopende staatsleningen indien het herzieningstijdvak ook langdurig is (bijvoorbeeld 50 jaar). SEBU acht dit een redelijk uitgangspunt.
De tijdvakken verdwijnen. Gemeente deelt de inbreng van SEBU dat een rentepercentage voor langlopende leningen daarom het meest passend is. Voor het canonpercentage wordt aangesloten bij het gemiddelde rentepercentage (over een periode van 25 jaar) van de BNG

voor annuïtaire leningen, zonder tussentijdse renteherziening, met een looptijd van 25 jaar. Dit sluit aan bij de inbrengen van SEBU.

14. Indien het erfpachtrecht op een vaste termijn wordt omgezet in volle eigendom, dan kan dit in het canonpercentage worden verwerkt, vergelijkbaar met aflossing bij een hypothecaire lening.
De canon die een erfpachter betaalt is een vergoeding voor het gebruik van de grond die eigendom is van de gemeente. De erfpacht en canon moeten niet worden verward met een hypothecaire geldlening en de daaraan verbonden rente en aflossingsverplichtingen of met koop op afbetaling waarbij de grond in termijnen wordt betaald en uiteindelijk eigendom wordt van de koper. Voor de mogelijkheden om te converteren naar eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting of omzetting naar vol eigendom wordt verwezen naar de reactie bij de door SEBU ingebrachte punten 2 en 4.

15. Indien de canongrondslag na verloop van tijd wordt aangepast aan de ontwikkeling van de grondwaarde of indien de grondwaarde naar dat moment wordt geïndexeerd dan is er geen reden om een inflatievergoeding op te nemen in het canonpercentage. Indien de canon daarnaast nog elk jaar wordt aangepast aan de inflatie, dan dient het canonpercentage ook daarvoor te worden afgeslagen.
Bij het einde van het huidige erfpachttijdvak wordt de grondwaarde nog één keer herzien. Daarna worden de grondwaarde en canon niet meer herzien, tenzij sprake is van een wijziging of splitsing van het erfpachtrecht. De canon wordt slechts nog jaarlijks geïndexeerd met een vast percentage van 2%. Onderdeel van het canonpercentage is een correctie voor inflatie. Voor een toelichting daarop wordt verwezen naar de reactie bij punt 12 en uitgebreider de financiële toelichting ('Herziening Erfpacht Einde Tijdvak, Inhoudelijke toelichting' van oktober 2024).

16. Het risicodeel in de rente is gebaseerd op het verhaalsrisico van het geleende bedrag en/of de rente. Bij erfpacht blijft de grond en dus ook de grondwaarde eigendom van de gemeente, zodat er geen verhaalsrisico bestaat voor de grondwaarde. Voor een risico-opslag is dus geen reden. Daarnaast kan de canon, indien deze niet wordt voldaan, middels artikel 5:87 lid 2 BW worden verhaald op de waarde van de gehele zaak. De gemeente heeft middels dit artikel aldus de sterkst mogelijke verhaalspositie. Het kostendeel kan op een redelijk, met de werkelijke kosten overeenstemmend bedrag worden gesteld. Dat is bij voorkeur een vast bedrag bepaald, los van de canon. Dat betekent dat het geen onderdeel uitmaakt van het canonpercentage. Het kostendeel zal immers voor een erfpachtrecht met een hoge canon niet hoger zijn dan voor een erfpachtrecht met een lage canon.
De opslag voor kosten en risico is onderdeel van het nieuwe canonpercentage. Er is gekozen voor een vast opslagpercentage voor kosten en risico als onderdeel van het nieuwe canonpercentage, in plaats van een vast bedrag omdat dit met het oog op de evenredigheid, de meest redelijke en billijke methode is volgens de gemeente. In het voorstel tot herziening AB 1974 is een opslag (op de rente) voor kosten en risico van 1,1% opgenomen. Het percentage ligt in lijn met de gemiddelde opslagpercentages die door andere gemeenten bij het bepalen van het canonpercentage worden gehanteerd. Dit percentage is beoordeeld door externe deskundigen (Colliers en Pels Rijcken) en daarbij is geconcludeerd dat een opslag van 1,1% redelijk is.

17. SEBU acht het redelijk dat de gemeente onderzoek laat doen naar de wijze waarop het canonpercentage moet worden ingevuld zodat de canon bij herziening op een zodanig niveau komt dat een redelijk denkende consument met kennis van zaken een gelijke afweging zal maken tussen beide opties. Een dergelijk onderzoek zal kunnen onderbouwen wat een juist en redelijk canonherzieningsbeding behelst. SEBU zou graag in de gelegenheid worden gesteld om op een conceptversie van een dergelijk onderzoek te mogen reageren.
De gemeente heeft zich in de aanloop naar de herziening van de AB 1974 laten adviseren door diverse deskundigen. Voor een verdere toelichting daarop wordt verwezen naar het voorstel voor de herziene AB 1974 ('Concept Voorstel Herziening AB 1974 Einde Tijdvak d.d.

2 oktober 2024) en de financiële toelichting ('Herziening Erfpacht Einde Tijdvak, Inhoudelijke toelichting' van oktober 2024). Vooruitlopend op het huidige voorstel voor de herziene AB 1974 hebben erfpachters en belangenbehartigers meermaals de mogelijkheid gekregen om hun wensen kenbaar te maken en op de beoogde financiële uitgangspunten te reageren. Ook op het huidige voorstel voor de herziene AB 1974 mogen zij reageren.

18. De canon zal lager moeten zijn dan de rentelast van een hypothecaire lening van de aankoop van het in erfpacht uitgegeven perceel.
De canon die een erfpachter betaalt is een vergoeding voor het gebruik van de grond die eigendom is van de gemeente. De erfpacht en canon moeten niet worden verward met een hypothecaire geldlening en de daaraan verbonden rente en aflossingsverplichtingen. De grondwaarde en daarmee de canon wordt in het voorstel nog éénmaal vastgesteld en niet meer periodiek herzien. Er vindt alleen nog een herziening plaats bij wijziging of splitsing van het erfpachtrecht. De canon wordt wel jaarlijks geïndexeerd met 2%. Voor de onderbouwing van de berekeningsmethodiek wordt verwezen naar de financiële toelichting ('Herziening Erfpacht Einde Tijdvak, Inhoudelijke toelichting' van oktober 2024).

19. De canon zal moeten kunnen stijgen maar ook dalen.
De canon wordt niet meer periodiek herzien. Er vindt alleen nog een herziening plaats bij wijziging of splitsing van het erfpachtrecht. De canon wordt wel jaarlijks geïndexeerd met 2%. Dat is het historisch gemiddelde inflatiepercentage. Doordat wordt gewerkt met een vast inflatiepercentage van 2%, zal de canon nooit dalen. Dit betekent feitelijk dat als de grondwaarde met meer dan 2% stijgt, de canon slechts met 2% stijgt en anderzijds, dat als de grondwaarde daalt, de canon evengoed met 2% stijgt. Voor deze methodiek is gekozen omdat dit voor de erfpachters leidt tot een transparante en voorspelbare canonverplichting (ook op de lange termijn).

20. Volgens SEBU zou er een opzeggingsbevoegdheid moeten zijn voor een erfpachter indien de canon niet wordt herzien op een wijze die niet volkomen transparant is, niet slechts indexatie meebrengt, of niet gebaseerd is op de bij aanvang vastgestelde waarde van de erfpachtzaak.
De grondwaarde en daarmee de canon wordt in het voorstel nog éénmaal vastgesteld en niet meer periodiek herzien. Er vindt alleen nog een herziening plaats bij wijziging of splitsing van het erfpachtrecht. De canon wordt wel jaarlijks geïndexeerd met 2%. De gemeente stelt hiermee dat zij volledig transparant is ten aanzien van de canonontwikkeling. De gemeente begrijpt de reactie van SEBU zo, dat zij onderschrijft dat in dat geval geen behoefte bestaat aan een opzegbevoegdheid voor de erfpachter. De canon kan wel worden herzien als de erfpachter het erfpachtrecht wil wijzigen of splitsen. Voor die gevallen is een opzegbevoegdheid voor de erfpachter niet nodig, de erfpachter is immers vrij in de keuze om het erfpachtrecht te wijzigen of splitsen onder de door de gemeente (dan) genoemde voorwaarden.

21. SEBU wijst erop dat de erfpachters met een voortdurend erfpachtrecht onder de AB 1974 die jaarlijkse canon betalen, in vergelijking met de erfpachters die een eeuwigdurend erfpachtrecht onder de AV 1989 hebben, tot heden financieel reeds zeer zwaar zijn belast. Deze oneigenlijke behandeling heeft SEBU voor de huidige situatie reeds aan de rechter voorgelegd. Voor de situatie na 50 jaar is het aan het college en de raad om deze scheve situatie te herstellen en alle erfpachters gelijk te trekken. Herziening van de bepalingen biedt die gelegenheid en dwingt daar ook toe.
De gemeente heeft hiervoor in reactie op punt 2 gereageerd op het standpunt van SEBU dat sprake is van een ongelijke behandeling. Op dit punt wordt dan ook naar die reactie verwezen. De gemeente meent dat zij met het voorstel voor de herziene AB 1974 een redelijke en reële set van algemene erfpachtvoorwaarden heeft gepresenteerd die recht doet aan de belangen van de erfpachters en de door hen aangedragen bezwaren en wensen.

Ad B) Brief d.d. 28 december 2023
Ad C) Reactie van SEBU d.d. 28 januari 2024
Ad D) Suggesties voor de 5 agendapunten d.d. 30 januari 2024
AD E) Reactie SEBU op uitnodiging d.d. 25 februari 2024

De gemeente Utrecht heeft reeds per brief d.d. 18 april 2024 inhoudelijk gereageerd op de punten die SEBU in de reacties A t/m E heeft aangevoerd. De gemeente verwijst dan ook voor haar verantwoording daarop naar haar brief van 18 april 2024 en de daarbij behorende bijlage die zij heeft aangehecht bij dit verantwoordingsverslag als **BIJLAGE 1**.

In aanvulling op de beantwoording die de gemeente in haar brief van 18 april 2024 heeft gegeven, dient ten aanzien van het onderwerp "depreciatie" nog te worden vermeld dat in het huidige voorstel voor de herziening van de AB 1974 mede op basis van de ontvangen reacties na zorgvuldige afweging uit coulance wél een depreciatie wordt toegepast bij de canonherziening tegen het einde van het erfpachttijdvak. De gemeente verwijst voor een nadere toelichting daarop naar hoofdstuk 2.1a van dit verantwoordingsverslag.

Ten aanzien van het onderwerp "kostenopslag" vult de gemeente aan dat - nadat externe onafhankelijke deskundigen (Colliers en Pels Rijcken) de gemeente daaromtrent hebben geadviseerd - er een vast opslagpercentage voor kosten en risico van 1,1% wordt meegenomen bij de berekening van het canonpercentage.

Voorts heeft de gemeente de suggestie van SEBU (om de beoogde herziening AB 1974 te laten toetsen bij de NHG) ter harte genomen. De gemeente heeft de NHG om een reactie op de gepubliceerde financiële uitgangspunten gevraagd. Voor een verantwoording daaromtrent verwijst de gemeente naar hoofdstuk 3.6 van dit verantwoordingsverslag.

Bij e-mail van de gemeente Utrecht d.d. 21 augustus 2024 heeft de gemeente ook nog een inhoudelijke reactie gegeven op bijlage 1 en bijlage 2 aangehecht bij de reactie van SEBU d.d. 28 december 2024. De gemeente heeft daarbij tevens gereageerd op vragen die SEBU in het gesprek d.d. 30 mei 2024 heeft gesteld aan de gemeente. De e-mail van de gemeente Utrecht aan SEBU d.d. 21 augustus 2024 is bij dit verantwoordingsverslag gevoegd als **BIJLAGE 2**.

Ad F) E-mail SEBU aan wethouder n.a.v. gesprek d.d. 28 februari 2024
Ad G) Bijlage 1 bij e-mail SEBU d.d. 28 februari 2024
De gemeente stelt vast dat de inhoud van deze reacties betrekking heeft op de reactiecategorieën "reacties op de uitkomsten", "reacties op het principe" en "reacties op het proces". De gemeente verwijst voor haar beantwoording daarop derhalve naar haar toelichting in de hoofdstukken 2.1b, 2.1c en 2.1d van dit verantwoordingsverslag.

Ad H) Brief aan college B&W d.d. 15-08-2024 met drie bijlagen (bijlage 1: "brief d.d. 28 december 2023 aan college van B&W gemeente Utrecht", bijlage 2: "Inspraaknota bijdrage SEBU raadsinformatiebijeenkomst d.d. 4 juni 2024" en bijlage 3: "e-mail d.d. 14 juli 2024 van SEBU aan Utrecht ombudsloket")

In de brief van SEBU aan het college B&W d.d. 15 augustus 2024 heeft SEBU verzocht om een gesprek met het college van burgemeester en wethouders over het voorstel voor de herziening van de AB 1974 en de gevolgen daarvan voor persoonlijke/financiële situaties van een groep erfpachters. De gemeente is op regelmatige basis in gesprek met SEBU om haar op de hoogte te houden van het proces met betrekking tot de herziening van de AB 1974. Zoals reeds aangegeven, zijn alle reacties, vragen en zorgen die de gemeente heeft ontvangen van SEBU al gedeeld of zullen nog worden gedeeld met het college van Burgemeester en Wethouders en de gemeenteraad, zodat zij uiteindelijk een weloverwogen en afgewogen besluit kunnen nemen over de herziene AB 1974.

De door SEBU bijgevoegde bijlage 1 "brief d.d. 28 december 2023 aan college van B&W gemeente Utrecht" is - zoals opgemerkt in het bovenstaande – reeds beantwoord door de gemeente bij brief van

18 april 2024. De gemeente verwijst hiervoor naar **BIJLAGE 1** van dit verantwoordingsverslag.

In de door SEBU bijgevoegde bijlage 2 ("Inspraaknota bijdrage SEBU raadsinformatiebijeenkomst d.d. 4 juni 2024") heeft SEBU een reactie gegeven en/of vragen gesteld die betrekking hebben op de herintroductie van eeuwigdurende erfpacht voor nieuwe uitgiften van gronden bestemd voor particuliere woningbouw en het afschaffen van de omzettingsregeling, waarbij erfpacht kan worden omgezet tot aankoop van volledig eigendom. Daarnaast heeft SEBU opmerkingen gemaakt en/of vragen gesteld over de rechtsbescherming van erfpachters en over de betaalbaarheid van de canon en afkoopsom. Ten aanzien van de afschaffing van de omzettingsregeling, heeft de gemeente al in haar e-mail van 21 augustus 2024 (bijgevoegd als **BIJLAGE 2**) gereageerd.

De door SEBU bijgevoegde bijlage 3 ("e-mail d.d. 14 juli 2024 van SEBU aan Utrecht ombudsloket") heeft betrekking op de afkoopregeling CRE 2017. De gemeente verwijst hiervoor naar hetgeen zij daarover heeft vermeld onder hoofdstuk 2.2. van dit verantwoordingsverslag.

3.2 Vereniging Eigen Huis (VEH)

De Vereniging Eigen Huis heeft drie reacties doen toekomen aan de gemeente. Deze zijn als volgt:
A. Reactie VEH d.d. 2 december 2022
B. Vervolgreactie VEH d.d. 20 december 2022
C. Reactie VEH d.d. 25 januari 2024

De reacties van VEH d.d. 2 december 2022 en d.d. 20 december 2022 zijn ingediend naar aanleiding van de aankondiging van de gemeente om tot herziening van de AB 1974 over te gaan en het proces van die herzieningsprocedure. In haar e-mail d.d. 2 december 2022 heeft de VEH aan de gemeente (kort samengevat) meegegeven de concrete gevolgen van de herziening duidelijk te maken. VEH heeft daarbij een aantal voorbeelden gegeven. VEH gaf aan dat voor de vraag wat redelijke uitgangpunten zijn met betrekking tot zaken als de grondwaarde, depreciatiefactor en overstapvoorwaarden, het logisch is om daarover de specialisten op dat gebied te raadplegen. Wat betreft de algemene uitgangpunten rondom de verlenging of omzetting van erfpachtcontracten vindt VEH dat de hoogte van de canon en afkoopsom redelijk moet zijn. Het dient transparant te zijn hoe die bedragen worden berekend. Ook is de VEH van mening dat erfpachtvoorwaarden niet eenzijdig ten nadele van de erfpachter mogen worden gewijzigd. In de reactie van VEH d.d. 25 januari 2024 heeft zij aangegeven dat zij de prioriteit geeft aan uitzonderingsgevallen van erfpacht en geen capaciteit heeft om op het conceptvoorstel van de gemeente te kunnen reageren.

Ten aanzien van de aanbeveling van VEH om de financiële uitgangspunten van de canonherziening en om de berekening van de canon inzichtelijk en transparant te maken, verwijst de gemeente naar de financiële toelichting *"Herziening Erfpacht Einde Tijdvak, Inhoudelijke toelichting" van oktober 2024* waarin zij heeft beschreven op welke wijze en met welke variabelen de canon aan het einde van het tijdvak wordt vastgesteld. Daarin is ook toegelicht welke deskundigen in dat kader zijn geraadpleegd.

Voor de opmerkingen van VEH met betrekking tot de hoogte van de canon en afkoopsom, meent de gemeente dat sprake is van redelijke en transparante voorwaarden. Voor een onderbouwing daarvan wordt eveneens verwezen naar de financiële toelichting *"Herziening Erfpacht Einde Tijdvak, Inhoudelijke toelichting" van oktober 2024.*

De mogelijkheid voor de gemeente om tot eenzijdige wijziging van de erfpachtvoorwaarden over te gaan komt te vervallen in het voorstel voor de herziene AB 1974.

3.3 Rabobank

De gemeente heeft van de Rabobank de volgende drie schriftelijke reacties ontvangen:
A. Reactie Rabobank d.d. 13 juli 2023
B. Reactie Rabobank d.d. 12 december 2023
C. Reactie Rabobank d.d. 25 januari 2024

Rabobank heeft de gemeente gevraagd wat de financiële uitgangspunten zijn en heeft aangegeven dat zij het belangrijk vindt dat zij de concept wijzigingsakte kan beoordelen als een erfpachter de overstap maakt naar de eeuwigdurende erfpacht. Volgens de Rabobank kan de overstap naar eeuwigdurende erfpacht namelijk gevolgen hebben voor haar hypothecaire zekerheid. Daarnaast is Rabobank bereid suggesties te doen waardoor de overstap naar eeuwigdurende erfpacht voor de erfpachters en bank aantrekkelijker worden.

Rabobank heeft in haar reactie verder nog aangegeven dat zij het belangrijk vindt dat er voorspelbaarheid en transparantie bestaat ten aanzien van de canon. Daarnaast heeft zij vermeld dat zij als bank er belang bij heeft dat er acceptabele voorwaarden worden opgenomen voor een opzegging van de erfpacht. Rabobank meent verder dat er in de herziene AB 1974 geen boeteclausules zouden mogen bestaan die de positie van de bank verslechteren bij einde erfpacht. Rabobank verzocht de gemeente tevens om in de herziene AB 1974 rekening te houden met de bancaire richtlijn van erfpacht van de NVB.

Aantrekkelijker maken van de overstap en refereren aan modelakten
De gemeente heeft de indruk dat Rabobank in haar reactie geen duidelijk onderscheid maakt tussen conversie op grond van de CRE 2017 en herziening van de AB 1974. Op grond van de CRE 2017 kunnen erfpachters vrijwillig overstappen naar eeuwigdurende erfpacht waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht. De erfpachters 'converteren' hun erfpachtrecht dan naar de AV 1989. Daarvoor zijn modelakten in omloop. De conversie op grond van de CRE 2017 moet echter los worden gezien van de herziening van de AB 1974. Dat is een éénzijdige bevoegdheid die de gemeente heeft om de bestaande erfpachtvoorwaarden te wijzigen. Die bevoegdheid volgt uit de huidige AB 1974. De erfpachter heeft bij de herziening van de AB 1974 (anders dan bij de CRE 2017) dus niet de keuze om daar al dan niet gebruik van te maken. Voor de herziening van de AB 1974 zijn nog geen modelakten beschikbaar, omdat de herziene AB 1974 nog niet zijn vastgesteld.

Voorspelbaarheid en transparantie canon
Voor een toelichting van de voorspelbaarheid en transparantie van de canon verwijst de gemeente naar de financiële toelichting *"Herziening Erfpacht Einde Tijdvak, Inhoudelijke toelichting" van oktober 2024*.

Belang van banken en/of hypotheekhouders bij acceptabele voorwaarden bij opzegging erfpacht
In de beoogde herziening AB 1974 is een aantal bepalingen (onder titel 6) opgenomen met betrekking tot hypotheekhouders, zoals banken. Onder de huidige AB 1974 golden deze bepalingen alleen voor hypotheekhouders die zich op de in artikel 6.1.1-1 AB 1974 gemelde wijze bekend hebben gemaakt. Omdat de gemeente in de praktijk geen prijs stelt op voormelde bekendmaking via het formulier B, heeft zij dit ook naar hypotheekhouders gecommuniceerd. Titel 6 is in de beoogde herziening AB 1974 dan ook gewijzigd, in die zin dat titel 6 geldt voor alle hypotheekhouders die volgens de openbare registers van het Kadaster een hypotheekrecht hebben op een erfpachtrecht, overeenkomstig de op de hypotheekhouders betrekking hebbende bepalingen. Wanneer er sprake is van een opzegging van de erfpacht door de gemeente, zullen hypotheekhouders onder de herziene AB 1974 van die opzegging op de hoogte worden gebracht. De kennisgeving aan de hypotheekhouder blijft dus gehandhaafd, zodat de hypotheekhouder niet wordt benadeeld ten opzichte van de AB 1974. Voor het overige is de vervallenverklaring (die gold onder het oude Burgerlijk Wetboek) vervangen door opzegging (conform het nieuwe Burgerlijk Wetboek). Er zijn geen bepalingen opgenomen die de positie van de bank verslechteren.

Geen (boete) clausules die de positie van de Bank verslechteren bij einde erfpacht
In het voorstel voor de herziene AB 1974 zijn geen (boete) clausules toegevoegd die de positie van de bank verslechteren bij einde erfpacht.

Bancaire richtlijn(en) financierbaarheid erfpachtrechten van de NVB
De Bancaire richtlijn(en) financierbaarheid erfpachtrechten van de NVB zijn niet van toepassing op

gemeentelijke erfpacht. Deze bancaire richtlijnen gelden namelijk alleen voor woningen die in erfpacht zijn uitgegeven door particuliere erfverpachters.

De NVB adviseerde overheden in de eerste bancaire richtlijn om bij een herziening van de erfpachtvoorwaarden aan te sluiten bij de modelerfpachtvoorwaarden die door/in samenspraak met de NVB zouden worden opgesteld. Bij de tweede bancaire richtlijn (voor erfpachtrechten gevestigd ná 1 januari 2013) wordt die verwachting niet meer uitgesproken. De hiervoor bedoelde modelerfpachtvoorwaarden zijn uiteindelijk in 2014 in samenspraak tussen NVB en de KNB vastgesteld en wijken op diverse punten af van de bancaire richtlijnen. De gemeente heeft bij het opstellen van het voorstel voor de herziene AB 1974 wel oog gehad voor de criteria uit de bancaire richtlijnen en de modelerfpachtvoorwaarden, omdat deze criteria, zo vermelden ze zelf, bij kunnen dragen aan 'evenwichtige voorwaarden die zijn gebaseerd op een logische en begrijpelijke systematiek'. Omdat de bancaire richtlijnen echter niet van toepassing zijn op gemeentelijke erfpacht zijn niet alle richtlijnen gevolgd.

3.4 Notarissen

De notarissen in de regio Utrecht hebben op verzoek van de gemeente reactie gegeven op het voorstel herziening AB 1974. De Vereniging van Notarissen te Utrecht en het Ringbestuur Midden-Nederland hebben de gemeente laten weten dat de twee partijen gezamenlijk reageren namens hen beiden. Daarom nemen we hun reacties in dit verslag samen onder één naam op, welke we voor de leesbaarheid hebben samengevat tot: Notarissen. De gemeente heeft van de Notarissen de volgende schriftelijke reacties ontvangen:

A. E-mail met reactie notarissen d.d. 11 januari 2023
B. E-mail van Hermans & Schuttevaer notarissen namens KNB regio Utrecht aan de leden van KNB Ring Midden-Nederland d.d. 11 februari 2023
C. Notitie voor de leden van de KNB Ring Midden-Nederland d.d. 9 februari 2023 ten behoeve van de ringvergadering van 14 februari 2023
D. Notitie met punten voor Ronde tafel inzake algemene bepalingen erfpachtvoorwaarden 1974 namens de Utrechtse Ring van de KNB d.d. 22 maart 2023
E. Notitie Toelichting begrip "ondeelbaarheid" onder huidig BW ivm de algemene bepalingen erfpachtvoorwaarden 1974 ("de AB 1974") namens de Utrechtse Ring van de KNB

In haar reactie "Notitie met punten voor Ronde tafel inzake algemene bepalingen erfpachtvoorwaarden 1974 namens de Utrechtse Ring van de KNB d.d. 22 maart 2023" hebben de Notarissen algemene aandachtspunten aan de gemeente in overweging gegeven. Daarnaast is er door de Notarissen een aantal specifieke bepalingen uit de AB 1974 genoemd die zij graag aangepast zouden zien. Het merendeel van de door de Notarissen gemelde punten heeft de gemeente voorafgaand aan de reactie van de Notarissen al meegenomen in de interne voorbereiding van de herziene AB 1974. Sommige suggesties hebben nog tot aanpassingen geleid. Op een paar onderdelen heeft de gemeente bewust een andere keuze gemaakt. De gemeente zal hierna puntsgewijs op de opmerkingen van de Notarissen reageren.

CRE 2017 nieuw leven inblazen
De CRE 2017 geldt tot het einde van het eerste erfpachttijdvak van 50 jaar. In de herziene AB 1974 is een nieuwe mogelijkheid voor conversie opgenomen. De herziene AB 1974 geven álle erfpachters de mogelijkheid om de canon eeuwigdurend af te kopen en over te stappen naar de AV 1989 (of meer recentere voorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht).

Nieuwe erfpachtvoorwaarden voor de bestaande erfpachtrechten
De gemeente heeft gekozen voor herziening van de huidige AB 1974 in plaats van het opstellen van volledig nieuwe voorwaarden. Uitgangspunt bij de herziening van de AB 1974 is dat die voorwaarden alleen waar nodig worden aangepast. Overigens komen veel punten in het voorstel herziene AB 1974 overeen met de punten die de Notarissen in dit kader hebben meegegeven.

a. Erfpacht voor onbepaalde tijd: *de herziene AB 1974 gaan uit van eeuwigdurende erfpacht, omdat de tijdvakken vervallen;*
b. Een vast canonpercentage: *er is niet gekozen voor een vast canonpercentage, maar het canonpercentage wordt wel op zo'n manier vastgesteld dat hierin geen grote schommelingen zitten. Overigens wijzigt het canonpercentage na herziening van de canon bij het einde van het erfpachttijdvak niet meer;*
c. Geen jaarlijkse indexering canon wel herziening canon elke 10 jaar: *deze suggestie is niet opgevolgd. Er is gekozen voor een vast indexeringspercentage van 2% per jaar. Hierdoor is de canon(ontwikkeling) transparanter en veel meer voorspelbaar dan bij een tienjaarlijkse herziening. Dit komt tegemoet aan bezwaren van de erfpachters en belangenorganisatie en sluit ook aan bij de Ministeriële handreiking 'Algemene Erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen' van april 2024.*
d. Mogelijkheid tot afkoop canon conform de CRE 2017: *in de herziene AB 1974 is een nieuwe mogelijkheid voor conversie opgenomen. De herziene AB 1974 geven alle erfpachters de mogelijkheid om de canon eeuwigdurend af te kopen en over te stappen naar de AV 1989.*
e. Geen toestemming gemeente vereist voor vervreemding en bezwaring erfpacht: *de gemeente wenst het toestemmingsvereiste te handhaven. Het Burgerlijk Wetboek laat de mogelijkheid om in de erfpachtvoorwaarden een toestemmingsvereiste op te nemen uitdrukkelijk open. De gemeente wil die mogelijkheid handhaven omdat de erfpachtvoorwaarden in de toekomst niet meer kunnen wijzigen en het onmogelijk is om nu te voorzien welke situaties zich in de toekomst allemaal voor kunnen doen. De belangen van de erfpachter zijn voldoende gewaarborgd, doordat het Burgerlijk Wetboek de erfpachter de mogelijkheid biedt om vervangende toestemming aan de rechter te vragen.*
f. Wel melding aan gemeente van (voorgenomen) overgang erfpacht: *zie onder e.*
g. Geen opzegging door de erfpachter: *deze mogelijkheid is ook in het voorstel voor de herziene AB 1974 uitgesloten.*
h. Opzegging erfpacht door gemeente in overeenstemming met 5:87 BW: *het voorstel voor de herziene AB 1974 sluit hierbij aan.*
i. Elementen uit de Algemene erfpachtvoorwaarden Amsterdam 2016 kunnen deels (zeker niet geheel) worden overgenomen: *de gemeente heeft kennis genomen van deze erfpachtvoorwaarden van de gemeente Amsterdam.*
j. Herziening en actualisering definities, wetsartikelen en terminologie: *dit is meegenomen in het voorstel voor de herziene AB 1974.*

Keuze woonplaats erfpachter (art. 1.5-1. AB 1974)
De gemeente heeft in de beoogde herziening AB 1974 opgenomen dat de erfpachter verplicht is zijn adres schriftelijk bekend te maken aan de gemeente. Op grond van het consumentenrecht zijn de mogelijkheden om een verplichte woonplaatskeuze op te nemen in de algemene bepalingen beperkt. Indien erfpachter geen woonplaats in Nederland wordt verplicht woonplaats te kiezen ten kantore van de notaris die de laatste akte met betrekking tot het erfpachtrecht heeft verleden. Het voorstel van de Notarissen om de erfpachter te verplichten woonplaats te kiezen in Utrecht wordt deels gevolgd door de gemeente.

Het verlijden van de akte vestiging erfpacht voor een binnen het arrondissement Utrecht gevestigde notaris (art. 1.4-1. AB 1974)
Er worden geen nieuwe rechten van erfpacht meer gevestigd onder de AB 1974 of de herziene AB 1974.

Deskundigenprocedure/deskundigenregeling (art. 1.7 AB 1974)
De deskundigenprocedure is in het voorstel voor de herziene AB 1974 aangepast. Daarnaast is expliciet benoemd dat het erfpachters vrijstaat zich tot de rechtbank te wenden.

Goedkeuring vereist voor vervreemding en splitsing van de erfpacht (art. 4.1 AB 1974)
In de huidige AB 1974 is een toestemmingsvereiste voor vervreemding opgenomen. Op grond van de wet was en is tevens toestemming voor splitsing vereist. De Notarissen stellen voor om de vereiste toestemming voor vervreemding of splitsing van de erfpacht te laten vervallen. De gemeente wenst het toestemmingsvereiste echter te handhaven. Zie voor een verdere toelichting hiervoor onder sub e.

Verbod tot opzegging en eenzijdige afstand door erfpachter. (art. 5.1 AB 1974)
Zowel in de huidige AB 1974 als het voorstel voor de herziene AB 1974 is een verbod opgenomen voor de erfpachter om de erfpacht op te zeggen. Dit sluit aan bij de suggesties van de Notarissen.

Het verbod voor erfpachter om eenzijdig afstand te doen van de erfpacht komt te vervallen. Onder het oude Burgerlijk Wetboek had de erfpachter de mogelijkheid om eenzijdig afstand te doen van zijn erfpachtrecht, tenzij deze bevoegdheid in de akte was uitgesloten. Dit laatste is in de AB 1974 het geval. In het nieuwe Burgerlijk Wetboek is afstand een meerzijdige rechtshandeling geworden. Daardoor is eenzijdige afstand niet meer mogelijk. Om die reden is het verbod voor de erfpachter om eenzijdig afstand te doen van de erfpacht verwijderd. Dit sluit aan bij de suggesties van de Notarissen.

Beëindiging van de erfpacht door de gemeente om reden van algemeen belang (art. 5.2 AB 1974) en vervallenverklaring erfpacht wegens wanprestatie (art. 5.3 AB 1974)
De Notarissen hebben gevraagd om aanpassing van deze artikelen. Zij hebben niet toegelicht welke aanpassing zij daarbij voor ogen hebben. De artikelen zijn in het voorstel voor de herziene AB 1974 aangepast aan gewijzigde wet- en regelgeving (nieuw Burgerlijk Wetboek, Dualisering gemeentebestuur en invoering Omgevingswet).

De gemeente kan besluiten tot eenzijdige wijziging van de erfpachtvoorwaarden (art. 7.1.2-1. AB 1974)
Het voorstel voor herziening van de AB 1974 gaat uit van eeuwigdurende erfpacht zonder tijdvakken. De bevoegdheid van de gemeente om de erfpachtvoorwaarden elke vijftig jaar te wijzigen komt te vervallen. Dit sluit aan bij de suggesties van de Notarissen.

Verticale splitsing en bijbehorende splitsing van de canon
Onder de huidige AB 1974 is toestemming van de gemeente vereist voor verticale splitsing van het recht van erfpacht. Dat is in het voorstel voor de herziene AB 1974 ongewijzigd. Conform het verzoek van de Notarissen is in artikel 4.1.1-2. van de herziene AB 1974 een regeling opgenomen voor de daarbij behorende splitsing van de canon.

Beperking van de hoofdelijke aansprakelijkheid bij de splitsing van canon
In artikel 4.1.1-2. van de herziene AB 1974 is geregeld dat bij verticale splitsing van de erfpacht een verdeling van de canon wordt vastgesteld. Hiermee zijn de 'nieuwe' erfpachters niet langer hoofdelijk aansprakelijk. Voor zover sprake is van splitsing in appartementsrechten, zijn op grond van de wet niet de appartementsgerechtigden hoofdelijk aansprakelijk, maar de Vereniging van Eigenaren. Dit is vastgelegd in artikel 1.3-1. van de herziene AB 1974.

De ondeelbaarheid (artikel 1.3-1. AB 1974)
De Notarissen hebben voorgesteld om in artikel 1.3-1. de volgende tekst op te nemen: *"Indien de erfpacht aan twee of meer personen toebehoort, zal ieder van hen en ieder van hun rechtsopvolgers hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de nakoming van de verplichtingen, die op de erfpachter krachtens de erfpachtvoorwaarden of de wet rusten".*
Het huidige Burgerlijk Wetboek maakt, anders dan het oude Burgerlijk Wetboek, in beginsel geen onderscheid meer tussen ondeelbare en deelbare verbintenissen. Voor zover een prestatie ondeelbaar is, zijn de erfpachters 'hoofdelijk verbonden'. Deze hoofdelijke aansprakelijkheid is geregeld in artikel 1.3-1. Het tekstvoorstel van de Notarissen is niet één op één overgenomen.

Betalings- en boeteregeling (art. 2.2)
De Notarissen hebben gevraagd om aanpassing van de betalings- en boeteregeling. Zij hebben niet

toegelicht welke aanpassing zij daarbij voor ogen hebben. De regeling is in het voorstel gewijzigd, waarbij voor consumenten wordt aangesloten bij de wettelijke regeling.

Mogelijkheid tot kwijtschelding van boete
De Notarissen hebben verzocht een nieuwe bepaling toe te voegen over de kwijtschelding van boeten vergelijkbaar met artikel 18 van de AB 2016 gemeente Amsterdam. De gemeente heeft die suggestie niet gevolgd. De gemeente kan ook zonder een daartoe strekkende bepaling een boete geheel of gedeeltelijk kwijtschelden of terugbetalen als zij meent dat daarvoor een reden is. Het is naar het oordeel van de gemeente niet noodzakelijk om daarvoor een expliciete regeling op te nemen in de beoogde herziening AB 1974.

Bepaling over ondererfpacht
De Notarissen hebben verzocht ook een regeling omtrent ondererfpacht op te nemen. De gemeente heeft dit niet gedaan. In de praktijk wordt een ondererfpachtrecht zelden gevestigd. De erfpachter is op grond van artikel 5:93 BW al bevoegd de onroerende zaak in ondererfpacht uit te geven. Opname van een toestemmingsvereiste voor ondererfpacht zou een verslechtering betekenen van de rechtspositie van de erfpachter (en hypotheekhouder) ten opzichte van de huidige situatie.

Bepaling over samenvoeging van erfpachtrechten
De Notarissen hebben verzocht om een bepaling over de samenvoeging van erfpachtrechten toe te voegen. Aan dit verzoek is voldaan door artikel 4.1.1-1. toe te voegen in het voorstel voor de herziene AB 1974.

De afdelingen 6.1 (positie hypotheekhouders) en 6.2 (bescherming hypotheekhouders);
De Notarissen hebben voorgesteld artikel 6.1 en 6.2 aan te passen. Deze artikelen gelden op grond van de AB 1974 alleen voor hypotheekhouders die zich op de in artikel 6.1.1-1. AB 1974 gemelde wijze bij de gemeente bekend hebben gemaakt. In de praktijk stelt de gemeente geen prijs op voormelde bekendmaking via het formulier B en heeft zij dit ook naar hypotheekhouders gecommuniceerd. De gemeente handelt jegens alle hypotheekhouders die met betrekking tot het erfpachtrecht in de openbare registers van het Kadaster staan ingeschreven, overeenkomstig de op de hypotheekhouders betrekking hebbende voorwaarden. De tekst in de beoogde herziening AB 1974 is hierop aangepast.

Aanpassing van artikel 3.3-2., 7.1.1-1., 7.1.1-1A., 7.1.1-4., 7.1.2-1. sub a t/m c
Deze artikelen komen allemaal te vervallen in de beoogde herziening AB 1974. De canon wordt jaarlijks met 2% geïndexeerd en verder niet meer herzien (behoudens wijziging of splitsing van de erfpacht zoals bedoeld in artikel 2.3 van de herziene AB 1974).

De canon bedraagt een percentage van de grondwaarde (art. 2.1)
Zie de toelichting hiervoor onder b.

Aanpassing van de verplichtingen en verboden (art. 3.1)
De Notarissen hebben gevraagd om aanpassing van de regeling met betrekking tot verplichtingen en verboden. Zij hebben niet toegelicht welke aanpassing zij daarbij voor ogen hebben. De regeling is in het voorstel gewijzigd en aangepast aan het nieuw Burgerlijk Wetboek en de nieuwe definities.

Definitielijst
De Notarissen hebben gevraagd een definitielijst toe te voegen. De huidige AB 1974 voorzien al van een begrippenlijst. Het voorstel voor de herziene AB 1974 is voorzien van een uitgebreidere definitielijst. Daarnaast is in de rest van de herziene AB 1974 consequenter gebruik gemaakt van definities dan in de huidige AB 1974 het geval is.

Instructie over de inhoud van de notariële akte waarbij een erfpacht wordt overgedragen, gewijzigd of gesplitst (zoals in art. 16 van de AB 2016 Amsterdam)
De gemeente ziet geen aanleiding om instructies te geven over de inhoud van deze akten. Dat behoort tot de expertise van de Notarissen. Wel is op onderdelen in de herziene AB 1974

voorgeschreven dat bepaalde informatie in de desbetreffende akten moet worden opgenomen. Zie bijvoorbeeld artikel 2.1-1. en 2.3-6 van het voorstel voor de herziene AB 1974.

Nieuwe erfpachtvoorwaarden die de AB 1974, AB 1983 en de AV 1989 vervangen
Een deel van de Notarissen stelt voor een nieuwe set erfpachtvoorwaarden op te stellen die zowel de *AB 1974*, AB 1983 als de AV 1989 vervangen waarbij zowel periodieke canon als volledig afgekochte canon mogelijk zou zijn. De gemeente heeft deze suggestie niet gevolgd en heeft ervoor gekozen de AB 1974 alleen te actualiseren en waar nodig aan te passen.

Hoe de overstap naar de nieuwe erfpachtvoorwaarden te realiseren?
De Notarissen hebben suggesties gedaan over de modellen of methoden die kunnen worden gebruikt voor de overstap naar de herziene AB 1974. Dit punt ziet niet op de herziene AB 1974 zelf, maar op de uitvoering. Hieraan wordt in een later stadium aandacht besteed.

3.5 De Koninklijke Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en taxateurs in onroerende goederen (NVM)

De NVM heeft geen schriftelijke reactie ingediend. Wel is gesproken met de directeur van NVM regio Utrecht. Van dit gesprek is een verslag gemaakt dat in het reactieverslag is benoemd als "20240502 NVM Samenvatting definitief". Dit verslag is door de directeur van NVM regio Utrecht goedgekeurd.

De NVM heeft de suggestie gedaan om bij de canonherziening voor het nieuwe tijdvak een gemiddelde WOZ-waarde te hanteren over een periode van 2 tot 5 jaar, in plaats van de meest recent vastgestelde WOZ-waarde omdat "de gemiddelde WOZ-waarde meer voorspelbaarheid geeft en extreme prijsfluctuaties incalculeert en de hoogte van de WOZ-waarde niet afvlakt maar het laatste en komende jaar juist buiten verhouding toe zal nemen".

Grondwaarde erfpacht met woonbestemming bij canonherziening
Voor erfpachtrechten met de bestemming 'wonen' wordt de grondwaarde vastgesteld op basis van de geactualiseerde grondquotetabel van de Conversieregeling Erfpacht 2017 en de meest actuele onherroepelijke WOZ-waarde van de woning. In tegenstelling tot hetgeen de NVM heeft voorgesteld (om een gemiddelde WOZ waarde van een periode van 2 tot 5 jaar te hanteren) is er door de gemeente gekozen om de meest actuele onherroepelijke WOZ-waarde te hanteren omdat als de WOZ-waarde eenmaal onherroepelijk is geworden deze waarde als een reële afspiegeling van de actuele marktwaarde van de onroerende zaak kan worden beschouwd.

Grondwaarde erfpacht met niet-wonen functie/bestemming
Voor erfpachtrechten met een andere bestemming dan 'wonen' wordt de grondwaarde vastgesteld middels een onafhankelijke taxatie die op actuele peildatum wordt uitgevoerd door een externe onafhankelijke gecertificeerde taxateur.

3.6 Nationale Hypotheek Garantie (NHG)

Zoals vermeld in het reactieverslag, heeft de gemeente op aanraden van SEBU, de NHG om een inhoudelijke reactie verzocht. De NHG heeft geen schriftelijke reactie ingediend. Wel is gesproken met twee medewerkers van de afdeling Productontwikkeling. De gemeente heeft van het gesprek met de NHG een verslag gemaakt. Dit verslag is door NHG goedgekeurd (bijgevoegd in het reactieverslag als "20240522 NHG Samenvatting definitief").

Ministeriële handreiking
NHG heeft de gemeente geadviseerd de Ministeriële handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen te bestuderen en daar rekening mee te houden. Dit heeft de gemeente gedaan.

Jaarlijkse indexatie 2%
In het voorstel herziening AB 1974 heeft de gemeente opgenomen dat er een jaarlijkse indexatie van

2% zal worden toegepast op de canon. NHG houdt zelf een maximale indexatie van 3% aan. NHG heeft naar voren gebracht dat een jaarlijkse indexatie met 2% bij dalende prijzen nadelig kan zijn voor de erfpachter, maar dat de jaarlijkse indexatie met 2% op de lange termijn gunstig is voor erfpachter. Concluderend is NHG voorzichtig positief over een indexering van 2% per jaar.

Door uit te gaan van een vaste index van 2% wordt aangesloten bij de gemiddelde jaarlijkse inflatie over de afgelopen 25 jaar. Dit percentage komt ook overeen met de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank (ECB) voor de langere termijn. Door het hanteren van een vaste index worden uitschieters voorkomen, hetgeen voor de erfpachters duidelijkheid geeft over de stijging van de canon. De ontwikkeling van de canon wordt daarmee naar het oordeel van de gemeente voorspelbaar voor de erfpachters.

Geen ingroeiregeling
NHG heeft daarnaast het advies meegegeven om een ingroeiregeling toe te passen op erfpachters die een lagere canon betaalden en erfpachters waarvan de canon 50 jaar is afgekocht zodat zij in ieder geval nog een redelijke periode hebben om te kunnen anticiperen op en te kunnen wennen aan de nieuwe hogere canon.
In het voorstel van december 2023 is aangegeven dat de gemeente zou gaan nadenken over een ingroeiregeling waarmee erfpachters in een paar jaar van de huidige canon naar de nieuwe canon toe kunnen groeien. Per saldo betekent een ingroeiregeling dat de erfpachters in de eerste jaren een korting krijgen op de nieuwe canon. Een ingroeiregeling ligt voor de hand indien de verhoging van de periodieke canon onverwacht snel komt en/of onverwacht groot is.

Het merendeel van de erfpachters onder de AB 1974 betaalt jaarlijks canon. Ook zonder de herziening van de AB 1974 zou de canon na tien jaar weer zijn herzien. De gemeente meent dat de beoogde verhoging van de canon aan het einde van het tijdvak ten opzichte van een reguliere canonverhoging bij een tienjaarlijkse herziening, niet zodanig hoog is dat een ingroeiregeling voor deze groep erfpachters nodig is. Daarbij is tevens van belang dat de erfpachters ruim voor de ingangsdatum van de nieuwe canon over de verhoging zijn geïnformeerd. De mogelijkheid om de canon aan het einde van het tijdvak te herzien op basis van de werkelijke waarde van de grond is immers in de AB 1974 vastgelegd. Tussentijds zijn de erfpachters hierover ook meermaals geïnformeerd, onder andere bij de introductie van de conversieregelingen in 2003 en 2017. In de aanloop naar de herziening van de AB 1974 hebben de erfpachters al diverse brieven ontvangen (in november 2022, in december 2023 en in juli 2024) en ook in de komende periode zullen zij nog herhaaldelijk worden geïnformeerd. De erfpachters weten dus al een aantal jaren voor het einde van het huidige erfpachttijdvak dat er een wijziging van de canon aankomt. In de brieven zijn ook rekenvoorbeelden opgenomen. Gelet op het voorgaande kan er volgens de gemeente geen sprake zijn van een, voor erfpachter onverwacht snelle verhoging van de canon.

Een aantal erfpachters met erfpachtrechten waarop de AB 1974 van toepassing zijn en een grote groep erfpachters met erfpachtrechten waarop de AB 1983 van toepassing zijn, hebben de canon voor vijftig jaar afgekocht. Zij betalen nu, op het kleine, destijds niet afkoopbare, canongedeelte van EUR 11,34 per jaar na, geen periodieke canon. Na het einde van het huidige erfpachttijdvak (d.w.z. de periode waarvoor zij de canon hebben afgekocht) zullen zij weer een volledig marktconforme periodieke canon moeten betalen. In deze gevallen is er sprake van een relatief grote stijging van de canon maar dit is het gevolg van de in het verleden gemaakte keuze om de canon voor vijftig jaar af te kopen. Voor deze erfpachters geldt dat zij er rekening mee moeten houden dat zij bij het einde van het huidige tijdvak weer een marktconforme canon moeten gaan betalen. Hierover zijn deze erfpachters, zoals hiervoor aangegeven, ook meermaals geïnformeerd. Daarnaast wordt het overgrote deel van deze erfpachtrechten pas in en na 2034 herzien, waardoor de erfpachters in beginsel nog tijd hebben om zich voor te bereiden op hun nieuwe financiële situatie. De gemeente zal hen daar in toekomstige communicatie uiteraard ook nog herhaaldelijk op wijzen. Er is daarom niet gekozen voor het aanbieden van een generieke ingroeiregeling voor alle erfpachters.

Wel is er in het voorstel herziening AB 1974 gekozen voor het toepassen van depreciatie op de grondwaarde. Daarmee wordt een matiging van de canonstijging bereikt. Deze matiging is van

structurele aard, dit in tegenstelling tot de tijdelijke verlaging van de canon door het hanteren van een ingroeiregeling. Na toepassing van depreciatie is volgens de gemeente sprake van een redelijke canon, waardoor noodzaak tot aanvullende generieke maatregelen ontbreekt.

Enkele erfpachters en belangenbehartigers hebben aangegeven dat ze zich zorgen maken over de betaalbaarheid van de nieuwe canon vanwege hun specifieke, persoonlijke financiële situatie. Zodra vaststaat hoe de definitieve voorwaarden eruitzien, wordt gekeken of er een eventuele regeling nodig is die de mogelijkheid biedt om af te wijken indien de individuele omstandigheden van een erfpachter daartoe aanleiding geven.

Bijlagen

1. Brief van de gemeente van 18 april 2024 aan SEBU, met bijlage
2. E-mail van de gemeente van 21 augustus 2024 met brief d.d. 19 augustus 2024 aan SEBU

Bijlage 1

Brief van de gemeente van 18 april 2024 aan SEBU, met bijlage

Ontwikkelorganisatie Ruimte
Investeren en Exploiteren
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl/erfpacht

Gemeente Utrecht

Stichting Erfpachters Belang Utrecht
T.a.v. het bestuur
[redacted]
[redacted] UTRECHT

PER E-MAIL: info@erfpacht-utrecht.nl

Behandeld door	Erfpacht	**Datum**	18 april 2024
Doorkiesnummer	14030	**Ons kenmerk**	11922877
E-mail	erfpacht@utrecht.nl	**Onderwerp**	Beantwoording vragen herziening erfpachtbepalingen AB 1974
Bijlage(n)	1		
Uw kenmerk		**Verzonden**	
Uw brief van		Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden	

Geachte bestuursleden,

Bij brief d.d. 8 december 2023 heb ik u geïnformeerd over het conceptvoorstel met financiële uitgangspunten voor zowel de herziening van de canon aan het einde van het huidige erfpachttijdvak als de herziening van de Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (AB 1974). U heeft daarbij de modelbrieven ontvangen die hierover in december 2023 aan de erfpachters zijn verzonden. Ook heeft u daarbij een toelichting ontvangen op het conceptvoorstel.

In voormelde brief bent u als bestuur van Stichting Erfpachters Belang Utrecht (hierna te noemen: 'SEBU') uitgenodigd om uw mening te geven over het conceptvoorstel met financiële uitgangspunten. Hiertoe heeft op 30 januari jl. een gesprek tussen SEBU, andere belangenbehartigers en de gemeente plaatsgevonden.

Ook heeft SEBU gebruik gemaakt van de door de gemeente geboden mogelijkheid om schriftelijk haar reactie te geven op het conceptvoorstel met financiële uitgangspunten. Daartoe heeft de gemeente de volgende documenten van SEBU ontvangen:

1. een brief aan het college van burgemeester en wethouders d.d. 28 december 2023;
2. het document 'Vragen en opmerkingen van de Stichting Erfpachters Belang Utrecht (SEBU) bij het concept financiële uitgangspunten van de gemeente voor herziening van de erfpachtperiode' d.d. 28 januari 2024;
3. het document met suggesties voor de agendapunten voor het voormelde overleg van 30 januari 2024 (verstrekt door SEBU tijdens dit overleg).

Ik waardeer uw betrokkenheid bij dit onderwerp en ik stel het zeer op prijs dat u de tijd en moeite heeft genomen om uw reactie op het conceptvoorstel op papier te zetten. Graag reageer ik hierbij op de vragen en opmerkingen die SEBU in bovenstaande documenten heeft gesteld en geplaatst.
Voor de volledigheid merk ik daarbij op dat in deze brief niet wordt ingegaan op de brief d.d. 1 februari 2023 die [redacted] namens SEBU aan de gemeente heeft toegezonden. De inhoud van die brief, waarin SEBU heeft aangegeven wat naar haar mening moet worden meegewogen bij het wijzigen van de AB 1974, zal onderdeel uitmaken van het overzicht met binnengekomen reacties dat de gemeente opstelt als onderdeel van het besluitvormingsproces. Ik verwijs u hiervoor naar de reactie van de gemeente bij vraag 15 van de bijlage bij deze brief.

Ontwikkelorganisatie Ruimte
Investeren en Exploiteren

Datum 18 april 2024
Ons kenmerk 11922877

Document 1: Brief aan het college van burgemeester en wethouders d.d. 28 december 2023

In de brief verzoekt SEBU om een gesprek met het college van burgemeester en wethouders om de erfpachtsituatie van ongeveer 1.200 inwoners in Utrecht te bespreken. Deze situatie wordt door SEBU nader toegelicht, waarbij onder andere ook wordt ingegaan op de door de gemeente in 2017 vastgestelde Conversieregeling Erfpacht 2017 en de juridische procedure die SEBU tegen de gemeente heeft aangespannen. Daarnaast wordt door SEBU in de brief ingegaan op het conceptvoorstel met financiële uitgangspunten. SEBU geeft aan van het conceptvoorstel geschrokken te zijn en licht dit in de brief verder toe.

Naar aanleiding van de brief is SEBU uitgenodigd voor een gesprek met wethouder Linda Voortman. Dit gesprek heeft op 27 februari jl. plaatsgevonden. Tijdens het overleg hebben SEBU en de gemeente met elkaar van gedachten gewisseld over dit onderwerp en is afgesproken om hierover constructief met elkaar in gesprek te blijven. Een eerste vervolggesprek over het verdere proces met betrekking tot de herziening van de AB 1974 heeft op 14 maart jl. tussen SEBU en medewerkers van de gemeente plaatsgevonden.

In de brief zijn geen concrete vragen gesteld ten aanzien van het conceptvoorstel met financiële uitgangspunten. De strekking van de opmerkingen die in de brief zijn gemaakt over het conceptvoorstel komen verder terug in de vragen die zijn gesteld in het hierboven onder 2 vermelde document, waarop ik hierna verder zal ingaan. Hierbij reageer ik graag nog op het gedeelte van de brief dat geen betrekking heeft op het conceptvoorstel met financiële uitgangspunten. De weergave van een aantal zaken in de brief bevat namelijk punten waar de gemeente zich niet in kan vinden. Graag licht ik dit hieronder nader toe.

SEBU geeft in haar brief aan dat in de loop der jaren aan de erfpachters van vóór 1989 mogelijkheden zijn geboden om hun erfpachtrechten af te kopen en op die manier de erfpacht om te zetten naar eeuwigdurend afgekochte contracten, maar dat de voorwaarden daarbij voor de erfpachters zo ongunstig waren dat maar een handvol erfpachters van deze mogelijkheid gebruik heeft gemaakt. Vanaf 2003 hebben ruim 2.400 erfpachters hun erfpachtrecht geconverteerd naar de AV 1989. Dit is meer dan de helft van de erfpachters die hiervoor in aanmerking kwamen, hetgeen volgens de gemeente niet kan worden gekwalificeerd als een handvol erfpachters. Daarnaast volgt de gemeente SEBU niet in de stelling dat sprake is geweest van ongunstige voorwaarden. Met de in 2003 en 2017 vastgestelde conversieregelingen zijn de mogelijkheden voor erfpachters om hun erfpachtrecht te converteren naar de AV 1989 juist versoepeld, met name gedurende de introductieperiode van beide regelingen.

SEBU is bij de gemeente in beeld gekomen voorafgaand aan de vaststelling van de Conversieregeling Erfpacht 2017. De advocaat van SEBU heeft voorafgaand aan de vaststelling van deze conversieregeling de gelegenheid gekregen om de gemeenteraad toe te spreken over haar standpunten ten aanzien van deze conversieregeling en heeft deze standpunten toegelicht. De advocaat van SEBU heeft ook het college van deze standpunten op de hoogte gesteld. Deze inbreng heeft er niet toe geleid dat het gemeentebestuur heeft afgezien van vaststelling van de Conversieregeling Erfpacht 2017 en het uitbrengen van de daarop gebaseerde aanbiedingen aan erfpachters.

Als reactie daarop heeft SEBU een rechtszaak aangespannen tegen de gemeente. De vorderingen van SEBU zijn daarbij zowel in kort geding, in de bodemprocedure als in het hoger beroep door de rechtbank respectievelijk het gerechtshof afgewezen. SEBU geeft in haar brief aan dat zowel de rechtbank als het hof aan de gemeente hebben gevraagd of zij iets voor de erfpachters wilde doen en dat de gemeente dat niet wilde. Het is in de praktijk echter gebruikelijk dat partijen tijdens een zitting even 'de gang op worden gestuurd' om te bezien of partijen er niet alsnog onderling uit kunnen komen. Dit was in deze rechtszaak niet anders. Een schikking is en was echter geen optie, omdat SEBU niet alleen opkomt voor erfpachters die nu nog erfpachtrechten hebben onder de AB 1974 dan wel AB 1983, maar ook een regeling wenst voor alle erfpachters die in het verleden al hebben geconverteerd en/of afgekocht. Dit is ter zitting bij het gerechtshof ook door de gemeente toegelicht. Het gerechtshof heeft vervolgens niet aangedrongen op een regeling.

Alvorens een zitting in te plannen en uitspraak te doen in hoger beroep heeft het gerechtshof de procedure nog aangewezen voor mediation. De gemeente heeft in het kader van het mediationtraject twee keer met SEBU om tafel gezeten om het gesprek aan te gaan en te bezien of er punten zijn waar overeenstemming over kon worden bereikt. Tijdens de mediation is namens de gemeente toegelicht dat de mogelijkheden om een oplossing te vinden niet onbegrensd zijn. Een eventuele regeling kan alleen worden getroffen als het college en/of de gemeenteraad daarmee instemt. Daarnaast moet de gemeente rekening houden met het gelijkheidsbeginsel. Als zij de erfpachters en SEBU tegemoetkomt, kan dat ook gevolgen hebben voor andere erfpachters of erfpachters die eerder al geconverteerd hebben. In reactie daarop heeft SEBU aangegeven, behalve wat betreft de canonherziening einde tijdvak, geen heil te zien in het voortzetten van de mediation. De mediation is daarom eind 2022, zonder resultaat, beëindigd.

In haar brief heeft SEBU verder ook opgenomen dat de gemeente geen reden ziet om de contracten te herzien ('er worden hoge canons gevraagd, gewoon omdat het kan met deze contracten'). Dit is echter niet wat de gemeente heeft aangegeven. De gemeente heeft in de processtukken toegelicht dat zij zich aan de overeenkomst houdt, dat de algemene erfpachtvoorwaarden de ruimte bieden om de canon te herzien en dat de gemeente geen reden ziet om daarvan af te wijken. De rechtbank en het gerechtshof hebben getoetst of er voldoende rekening is gehouden met de belangen van de erfpachters en de redelijkheid en billijkheid. Zij hebben de vorderingen van de erfpachters allemaal afgewezen en vinden dat de gemeente zich hierin niet onredelijk opstelt.

Document 2: 'Vragen en opmerkingen van de Stichting Erfpachters Belang Utrecht (SEBU) bij het concept financiële uitgangspunten van de gemeente voor herziening van de erfpachtperiode' d.d. 28 januari 2024

Dit document is als bijlage bij deze brief gevoegd. In het document is de reactie van de gemeente op de vragen die SEBU heeft gesteld verwerkt. Ik verwijs u hiervoor verder naar de bijlage.

Document 3: suggesties voor de agendapunten voor het overleg van 30 januari 2024

De vragen die in dit document worden gesteld zijn, behoudens de vraag bij de eerste bullet onder punt 3, ook gesteld in het document 'Vragen en opmerkingen van de Stichting Erfpachters Belang Utrecht (SEBU) bij het concept financiële uitgangspunten van de gemeente voor herziening van de erfpachtperiode' d.d. 28 januari 2024. Voor de beantwoording van deze vragen verwijs ik u daarom naar de bijlage bij deze brief. De reactie van de gemeente op de bij de eerste bullet onder punt 3 gestelde vraag kunt u terugvinden bij vraag 15 in de bijlage.

Vervolg

Graag ga ik over de vragen van SEBU nader met u in gesprek tijdens het geplande volgende overleg op 30 mei a.s. van 9:00 – 10:00 uur op het stadskantoor. Zo nodig kan de reactie van de gemeente op de vragen van SEBU dan ook nader worden toegelicht.

Mocht u naar aanleiding van deze brief voordien nog vragen en/of opmerkingen hebben dan hoor ik dat graag via erfpacht@utrecht.nl.

Ik vertrouw erop u hiermee voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Utrecht,

5.1, 2E
op 18-04-2024

Ä.H.R. van Beest,
Hoofdgebiedseconoom

Vragen en opmerkingen van de Stichting Erfpachters Belang Utrecht (SEBU) bij het concept financiële uitgangspunten van de gemeente voor herziening van de erfpachtperiode, d.d. 8 december 2023

Utrecht 28 januari 2024

LS,

Wij keuren het concept financiële uitgangspunten ten stelligste af, en vragen uw aandacht voor de volgende opmerkingen en vragen.

1. **De erfpachtregeling moet *betaalbaar* zijn; zo moeten erfpachters in hun huis kunnen blijven wonen en moet de erfpachter verbeteringen en onderhoud (b.v. van verduurzaming) kunnen financieren.**

Ter illustratie voorbeeld casus 1:

Conversie aanbod geldig in januari 2018		Voorstel nieuwe voorwaarden (2024)
Afkoop:	±€20.000	Afkoop: ±€150.000
Vastklikken:	±€1.000 per jaar v.a. 2018 terwijl eerder al afgekocht tot 2040	Canon: ±€4.000 plus jaarlijks +2%

Ter illustratie voorbeeld casus 2:

Conversie aanbod geldig in januari 2018		Voorstel nieuwe voorwaarden (2027)
Afkoop:	±€140.000	Afkoop: ±€360.000
Vastklikken:	±€7.000 per jaar v.a. 2018 terwijl canon tot 2027 ±€4.000 is	Canon: ±€9.500 plus jaarlijks +2 %

Uit casus 1 blijkt dat bij het voorstel voor de nieuwe voorwaarden in 5 jaar tijd al meer betaald wordt aan canon dan het afkoopbedrag dat in 2018 al aanleiding gaf om niet akkoord te gaan. Deze canon zal tevens eeuwigdurend dienen te worden betaald.

Zowel de afkoop als de canon kan ertoe leiden dat mensen hun huis moeten verkopen.

Voor de helderheid, het betreft in veel gevallen erfpachters met een gemiddeld inkomen dan wel een klein pensioen.

Is de gemeente het met ons eens dat de erfpachters in hun huis moeten kunnen blijven wonen en verbeteringen kunnen financieren (b.v. voor verduurzaming)? En niet eventueel gedwongen worden door de erfpachtregels om te verkopen?

Reactie gemeente:
Bij de uitgifte in erfpacht zijn tussen de gemeente en de (eerste) erfpachter afspraken gemaakt. Deze afspraken hebben onder andere betrekking op de wijze waarop de grond door de erfpachters mag worden gebruikt (de bestemming) en over de vergoeding (de canon) die de erfpachters voor dit gebruik aan de gemeente betalen. Deze afspraken zijn vastgelegd in de algemene (AB 1974 dan wel AB 1983) en bijzondere erfpachtvoorwaarden. Deze afspraken hebben zakelijke werking, dat wil zeggen dat iedere opvolgend erfpachter die het erfpachtrecht verkrijgt hieraan gebonden is.

De financiële uitgangspunten voor de wijze waarop de canon aan het einde van het erfpachttijdvak wordt vastgesteld, zijn opgesteld binnen het kader van de van toepassing

zijnde erfpachtvoorwaarden. Bij het opstellen van deze financiële uitgangspunten is de gemeente verder gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de redelijkheid en billijkheid. De gemeente heeft ernaar gestreefd om in de bij de brief van 8 december 2023 toegezonden inhoudelijke toelichting 'Herziening Erfpacht Einde Tijdvak' gemotiveerd aan te geven op welke wijze en met welke variabelen zij de canon aan het einde van het tijdvak overweegt vast te stellen. Naar de mening van de gemeente leidt deze berekeningswijze tot een redelijke en billijke canon aan het einde van het erfpachttijdvak. Dit oordeel laat de gemeente nog toetsen door externe deskundigen. De gemeente is zich ervan bewust dat het moeten blijven betalen van canon, hoe redelijk deze canon ook is vastgesteld, afwijkt van de wens van SEBU om de verplichting tot het betalen van canon te beëindigen (zie vraag 3).

In bovenstaande voorbeelden wordt verder een vergelijking gemaakt tussen de (door SEBU geschatte) canon aan het einde van het erfpachttijdvak en de canon die tijdens de introductieperiode van de Conversieregeling Erfpacht 2017 van toepassing was. Daarmee vergelijkt SEBU een canon op basis van een voor de erfpachter vrijwillige conversieregeling, die is vastgesteld om de mogelijkheid voor erfpachters om de canon af te kopen aanzienlijk financieel te versoepelen (en daartoe tijdens de introductieperiode extra voordelig was), met een canon die wordt vastgesteld op basis van de herzieningsmogelijkheid die is vastgelegd in de op het erfpachtrecht van toepassing zijnde erfpachtvoorwaarden die de erfpachter en de gemeente bij de uitgifte in erfpacht zijn overeengekomen. Deze vergelijking gaat volgens de gemeente daarom niet op. Overigens kan, zoals SEBU bekend is, tot het einde van het erfpachttijdvak door de erfpachters nog gebruik worden gemaakt van de Conversieregeling Erfpacht 2017.

Er wordt door de gemeente nagedacht over een eventuele ingroeiregeling om de overgang naar de aan het einde van het tijdvak vast te stellen (nieuwe) canon te verzachten. Met zo'n ingroeiregeling zouden erfpachters in een aantal jaar van de huidige canon naar de nieuwe canon toe kunnen groeien. Deze eventuele ingroeiregeling zal worden uitgewerkt als onderdeel van de benodigde besluitvorming over de wijziging van de AB 1974.

2. Huizen moeten verkoopbaar blijven zonder veel verschil in prijs met afgekochte huizen of huizen in eigendom.

Nu zijn er praktijkgevallen waarbij een buurman in een aanliggende straat, die na 1990 een huis op grond in erfpacht volgens de AV89 heeft gekocht, niets meer hoeft te betalen. Zie citaat uit het bijlagenboek bij punt 19.

Is de gemeente het met ons eens dat huizen verkoopbaar moeten blijven zoals hierboven omschreven?

Reactie gemeente:
De prijs van een woning wordt door de markt bepaald. Het ligt daarbij in de lijn der verwachting dat er bij vergelijkbare woningen op erfpachtgrond in een transparante markt prijsverschil zal ontstaan tussen woningen met en zonder eeuwigdurend afgekochte canon. Voor een woning zonder eeuwigdurend afgekochte canon bestaat immers nog de verplichting tot de betaling (of afkoop) van de canon aan de gemeente.

3. Erfpacht moet eindig zijn want de gemeente hoeft en moet erfpacht niet als verdienmodel te zien, maar toewerken naar gelijke behandeling van al zijn burgers.

De gemeente moet niet in verleiding komen om (tekorten in) de begroting te vullen met erfpacht inkomsten van deze kleine groep burgers/erfpachters.

Bij het rondetafelgesprek in maart 2023 formuleerden we het als volgt: "Daarnaast stelt SEBU ook voor dat de nieuwe bepalingen ook voorzien in een wijze waarop het erfpachtrecht binnen een vaste termijn kan worden omgezet in vol eigendom, al dan niet door daarmee in het bepalen van de canon rekening te houden."

Is de gemeente het met ons eens dat de erfpacht eindig moet zijn, ook voor de kleine groep die er nu nog steeds mee te maken heeft?

Reactie gemeente:
De gemeente gaat ervan uit dat met de stelling 'dat de erfpacht eindig moet zijn' wordt gedoeld op het feit dat de betalingsverplichting voor het gebruik van de grond (de canon) eindig moet zijn.

De betalingsverplichting voor het gebruik van de grond kan worden beëindigd door het erfpachtrecht te converteren naar de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989) en daarbij de canon eeuwigdurend af te kopen. De mogelijkheid hiertoe is door de gemeente na de inwerkingtreding van de AV 1989 via verschillende (conversie)regelingen geboden. Vanaf 2003 hebben ruim 2.400 erfpachters gebruik gemaakt van de mogelijkheid om hun erfpachtrecht te converteren. Ook voor de groep erfpachters waaraan in deze vraag wordt gerefereerd staat deze mogelijkheid nog steeds open. Het conceptvoorstel voorziet ook voor de periode na het einde van het erfpachttijdvak in de mogelijkheid om de canon eeuwigdurend af te kopen door betaling van een eenmalige afkoopsom. Een andere mogelijkheid om de verplichting tot het betalen van canon te beëindigen, is er wat de gemeente betreft niet.

4. Houdt u er rekening mee dat het gaat om een laatste groep erfpachters? Wil de gemeente overwegen om een regeling te maken die de erfpachters met

contracten van voor 1989 (2,5%) in een positie brengt die de ongelijkheid met de erfpachters met contracten van na 1989 (97,5%) mitigeert?

Waarom volhardt de gemeente voor slechts een heel klein percentage van alle erfpachters in het al meer dan 35 jaar geleden door hen zelf bekritiseerde beleid?

Voor de duidelijkheid willen we hier nog onderstrepen dat het om inkomsten voor de gemeente gaat en niet over kosten die de erfpachters dienen te vergoeden. Die kosten hebben de erfpachters AB1974 al ruimschoots vergoed en de erfpachters AB1983 in ieder geval al 1 keer.

Waarom dan slechts bij een hele kleine groep nog deze last neerleggen?
Het betreft nu slechts nog een paar procent van alle erfpachters in de gemeente Utrecht die bij dienen te dragen aan het algemeen belang terwijl er niets tegenover staat wat niet voor de overige erfpachters zou gelden.

Bij het rondetafelgesprek in maart 2023 formuleerden we het als volgt: "De erfpachters zijn dus ten opzichte van andere vergelijkbare gebruikssituaties van de grond zeer zwaar belast en de gemeente heeft de afgelopen decennia een zeer hoge opbrengst op haar grond gegenereerd. Deze oneigenlijke behandeling heeft SEBU voor de huidige situatie reeds aan de rechter voorgelegd. Voor de situatie na 50 jaar is het aan het college en de raad om deze scheve situatie te herstellen en alle erfpachters gelijk te trekken. Herziening van de bepalingen biedt die gelegenheid en dwingt daar ook toe."

Reactie gemeente:
Met de vaststelling van de AV 1989 is de gemeente overgestapt naar de uitgifte van eeuwigdurende erfpachtrechten, waarbij de canon voor altijd wordt afgekocht. Hiermee heeft de gemeente ervoor gekozen om ten aanzien van gronden waarop bij de uitgifte in erfpacht de AV 1989 van toepassing zijn verklaard (dan wel nadat de 'oude' erfpachtrechten zijn geconverteerd naar de AV 1989) de grondwaardestijging niet meer ten gunste van de gemeente te laten komen, maar juist ten gunste van de erfpachter. De erfpachter heeft na afkoop immers geen betalingsverplichting meer aan de gemeente (behoudens bij wijziging van het gebruik van de grond en/of de opstallen dan wel bij splitsing van het erfpachtrecht) als gevolg waarvan hij bij verkoop van de woning profiteert van de waardestijging van het woonperceel.

In het conceptvoorstel is ervoor gekozen om bij de herziene AB 1974 (net als bij de AV 1989) uit te gaan van eeuwigdurende erfpacht. Hiermee ziet de gemeente, behoudens een inflatiecorrectie van 2% op jaarbasis, dus af van de toekomstige waardevermeerdering van de grond. Deze komt ten gunste van de erfpachter.

Zoals hiervoor bij vraag 3 al is aangegeven, heeft de gemeente na de vaststelling van de AV 1989 aan erfpachters via verschillende (conversie)regelingen de mogelijkheid geboden om de canon eeuwigdurend af te kopen. In deze mogelijkheid wordt ook voorzien in het conceptvoorstel voor de herziene AB 1974 in de vorm van een afkoopsom die jaarlijks met 2% wordt geïndexeerd. De canon wordt in het voorstel voor de herziene AB 1974 niet meer herzien. Door middel van een jaarlijkse verhoging van de canon met 2% vindt enkel nog een inflatiecorrectie plaats.

Uit de op het erfpachtrecht van toepassing zijnde voorwaarden vloeien voor zowel de gemeente als de erfpachter rechten en verplichtingen voort. De betaling van een vergoeding voor het gebruik van de grond is één van deze verplichtingen voor de erfpachter. Net zoals de erfpachters die in het verleden hun erfpachtrecht (gevestigd onder de AB 1974 of de AB 1983) naar de AV 1989 hebben geconverteerd, kan ook de groep erfpachters waaraan in deze vraag wordt gerefereerd de keuze maken om van de geboden mogelijkheid tot afkoop

gebruik te maken (dan wel om een jaarlijkse canon te blijven betalen). Een andere mogelijkheid dan afkoop om de verplichting tot het betalen van canon te beëindigen is er wat de gemeente betreft niet. De gemeente dient in het kader van het gelijkheidsbeginsel immers rekening te houden met voormelde erfpachters die hun erfpachtrecht (gevestigd onder de AB 1974 of de AB 1983) eerder hebben afgekocht en geconverteerd naar de AV 1989.

5. Op welke wijze zijn de grondquote percentages bepaald? Kunt u de onderbouwing geven waaruit blijkt dat deze percentages leiden tot een reële grondwaarde?

Reactie gemeente:
Voor de grondquotes wordt aangesloten bij de grondquotetabel die is vastgesteld bij de Conversieregeling Erfpacht 2017. Om de grondquotetabel actueel te houden worden de in de tabel opgenomen WOZ-waardes jaarlijks geïndexeerd met de prijsindex 'Bestaande koopwoningen, gemeente Utrecht, kwartaalbasis, verkoopprijzen prijsindex 2010', zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Dit betekent dat de grondquotes ongewijzigd blijven, maar dat de staffels (de WOZ-waardes) waarvoor de betreffende grondquotes gelden kunnen wijzigen.

Door ten behoeve van het vaststellen van de grondwaarde te kiezen voor dezelfde grondquotetabel als bij de Conversieregeling erfpacht 2017 wordt een bestendige lijn gehanteerd met betrekking tot de grondquotes. De gemeente laat de marktconformiteit van de grondquotes uit deze tabel toetsen door een externe deskundige.

6. Kunt u aangeven waarom er in Utrecht geen depreciatie wordt toegepast terwijl er in andere steden zoals Amsterdam, waar u in het document aan refereert, wel depreciatie wordt toegepast? Zie ook: Hof Amsterdam, arrest inzake Broeren de Staat, erfpachtcanon; uitspraak 18-07-2023

Reactie gemeente:
Op grond van de AB 1974 dient de canon zowel bij de tienjaarlijkse herzieningen gedurende het erfpachttijdvak als bij de herziening tegen het einde van het tijdvak te worden vastgesteld met inachtneming van de werkelijke waarde van de grond.

De werkelijke grondwaarde wordt in de AB 1974 gedefinieerd als 'de prijs die de eigenaar met tact, geduld en goed koopmanschap voor zijn goed zou kunnen bedingen'. De betekenis van het begrip 'werkelijke grondwaarde' is volgens de gemeente helder. Daarmee wordt bedoeld de werkelijke grondwaarde op het moment waarop deze wordt bepaald, zonder depreciatie. Dat is overeenkomstig de taalkundige uitleg van het begrip en de bedoeling van de AB 1974, waarbij stijgingen van grondwaarde worden verdisconteerd in een herziene canon.

Nergens is voorgeschreven dat depreciatie van grondwaarde in alle gevallen een vereiste is bij waardebepaling van grond in het kader van herziening van canon. Er bestaat geen standaardregel die dat voorschrijft. Depreciatie werd ten tijde van het vaststellen van de AB 1974 niet toegepast en is ook geen verplichting of een vereiste om tot een redelijke, herziene canon te komen.

In een door enkele erfpachters en SEBU tegen de gemeente aangespannen zaak heeft het hof Arnhem-Leeuwarden met betrekking tot de mogelijkheid van de tienjaarlijkse herziening van de canon op grond van de AB 1974 geoordeeld dat dit beding niet onredelijk bezwarend is (Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 30 mei 2023, ECLI:NL:GHARL:2023:4515). Een eventuele depreciatie van de grondwaarde kan door deskundigen worden toegepast, mochten zij dat nodig vinden, maar depreciatie is volgens het hof op zichzelf geen vereiste om tot een redelijke, periodieke, canon te komen. Alle literatuur en overige stukken die door de erfpachters en SEBU in die procedure zijn overgelegd ter onderbouwing van hun standpunt dat de werkelijke grondwaarde gedeprecieerd moet worden om tot een redelijke periodieke canon te komen, hebben het hof niet tot een andere opvatting gebracht.

De gemeente laat haar standpunt, om bij het vaststellen van de grondwaarde aan het einde van het tijdvak geen depreciatie toe te hoeven passen, zekerheidshalve nog toetsen door externe deskundigen.

7. Waaruit blijkt dat de grondwaarde is bepaald exclusief BTW, voordat de canon wordt berekend?

Reactie gemeente:
Voor de erfpachtpercelen met een woonbestemming wordt de grondwaarde vastgesteld door middel van een grondquote en de WOZ-waarde. Bij woningen ouder dan twee jaar, waarvan sprake is bij alle woningen op erfpachtgrond waarvoor de canon aan het einde van het erfpachttijdvak wordt herzien, speelt BTW bij het vaststellen van de WOZ-waarde geen rol omdat er geen sprake is van met BTW belaste leveringen. Ook voor wat betreft het vaststellen van de grondwaarde speelt BTW daarom geen rol.

Voor percelen grond met een andere bestemming dan 'wonen' wordt de grondwaarde vastgesteld door een externe, gecertificeerde taxateur. Bij deze taxatie zal de grondwaarde door de taxateur worden vastgesteld exclusief BTW.

8. Bij de vaststelling van het canonpercentage wordt gerekend met 1,1% kostenopslag.

Er wordt aangegeven dat het gaat om een risico-opslag en een opslag voor administratiekosten. Dit is meer dan 40% van het canonpercentage. Kunt u onderbouwen om welke risico's en welke administratie dit precies gaat en hoe dit zich vertaalt naar een percentage van 1,1%? Banken bijvoorbeeld rekenen met veel lagere risico opslag.
Zie https://www.rabobank.nl/particulieren/hypotheek/hypotheekrente/rente-opslag-hypotheek

Reactie gemeente:
Bij het vaststellen van het canonpercentage is het gebruikelijk om een risico-opslag (debiteurenrisico) en een opslag voor de kosten van het beheer van de erfpachtcontracten te hanteren. Daarbij is door de gemeente Utrecht gekozen voor een (vast) opslagpercentage dat in lijn ligt met de gemiddelde opslagpercentages die door andere gemeenten bij het bepalen van het canonpercentage worden gehanteerd. De gemeente laat de redelijkheid en marktconformiteit van het opslagpercentage (van 1,1%) toetsen door externe deskundigen.

De door u aangehaalde risico-opslag van de Rabobank betreft overigens slechts een deel van de totale (risico-)opslag van de bank. Het gaat hierbij om de zogenoemde loan-to-value, dat wil zeggen de verhouding tussen de hoogte van de hypotheekschuld en de waarde van de woning. Deze extra risico-opslag is voor banken afhankelijk van het risico (de loan-to-value).

9. Wilt u de methode (laatste canon + 2% per jaar) van de NHG voor erfpacht in overweging nemen?

Deze voorwaarden voor toekennen van NHG zijn bepaald zodat de NHG garant kan staan in een stabiele situatie vergelijkbaar met hypotheken. Voor huizen met erfpacht waar de canon sterk kan variëren aan de hand van WOZ-waarden, zoals nu bij einde tijdvak, kan de NHG niet garant staan.

Reactie gemeente:
Naar de gemeente aanneemt, wordt met de voorwaarden van de NHG gedoeld op de criteria waaraan een erfpacht- of kortingsconstructie volgens de NHG minimaal moet voldoen in combinatie met NHG (https://www.nhg.nl/professional/criteria-erfpacht-en-kortingsconstructies/).

In deze criteria wordt aangegeven dat de canon zich op een voorspelbare manier moet ontwikkelen. Volgens de NHG zijn er meerdere manieren waarop het canonpercentage zich mag ontwikkelen, te weten:

- een gelijkblijvend canonpercentage: tarief voor een Nederlandse 10-jarige staatsobligatie + 3,5%;
- een jaarlijks geïndexeerd canonpercentage: tarief voor een Nederlandse 10-jarige staatsobligatie + 2,5%; en
- een periodiek herzien canonpercentage: tarief voor een Nederlandse 10-jarige staatsobligatie + 3,5%;
- een inkomensafhankelijk canonpercentage: tarief voor een Nederlandse 10-jarige staatsobligatie + maximaal 5,5%

De toegestane methodes van indexering bij een jaarlijks geïndexeerd canonpercentage zijn volgens de NHG een vast percentage van maximaal 3%, of een CBS-indexcijfer met betrekking tot loonontwikkeling, inflatie of huizenprijzen zonder extra opslag.

De in de vraagstelling geschetste methode van de NHG (laatste canon + 2% per jaar) ziet de gemeente niet terugkomen in deze criteria.

De keuze van de gemeente in het conceptvoorstel om uit te gaan van een jaarlijks te indexeren canon, lijkt overigens wel te passen in de door de NHG toegestane canonontwikkeling. Uitgaande van een jaarlijks te indexeren canon zou het canonpercentage volgens de NHG gelijk zijn aan het tarief voor een Nederlandse 10-jarige staatsobligatie + 2,5%. De gemeente gaat in haar conceptvoorstel voor het bepalen van het canonpercentage niet uit van de tarieven van staatobligatie, maar kiest met het rentepercentage van de BNG voor een andere nagenoeg risicovrije leningsvorm. Per saldo wordt dit rentepercentage niet verhoogd, maar juist verlaagd (+1,1% opslag -/- 2% inflatiecorrectie). Ook de jaarlijkse indexering van de canon met 2% die de gemeente in het conceptvoorstel heeft opgenomen, past binnen de door de NHG vermelde maximale indexering van 3%.

Verder geeft de NHG daarbij aan dat de grondwaarde (als grondslag van de canon) niet mag worden geactualiseerd tijdens de looptijd. Dit betekent volgens de NHG dat een jaarlijkse indexatie of periodieke herziening van de canon gebaseerd is op het initiële canonbedrag/percentage of de initiële grondwaarde. Hiervan is in het conceptvoorstel van de gemeente voor de herziene AB 1974 sprake. Er is voorafgaand aan de inwerkingtreding van de herziene AB 1974 eenmalig een grondwaarde en een daarop gebaseerde canon vastgesteld en deze canon wordt vervolgens jaarlijks geïndexeerd (verhoogd) binnen de door de NHG daartoe gestelde bandbreedte.

10. Laat u de nieuwe regeling toetsen door de NHG? Zo nee, waarom niet?

Reactie gemeente:
De gemeente neemt de suggestie om de herziene AB 1974 te laten toetsten door de NHG ter harte en zal nog nader onderzoeken of deze toetsing in het geval van gemeentelijke erfpacht mogelijk en zinvol is.

Overigens is de gemeente bij de uitoefening van haar rechten uit de erfpachtovereenkomst gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Deze gebondenheid biedt de

erfpachter en de bank al (enige) bescherming tegen een onredelijke uitoefening van rechten door de gemeente in haar hoedanigheid van bloot eigenaar.

11. In de conversieregeling 2017 kan de canon worden vastgeklikt, waarom komt dit niet terug in de uitgangspunten?

Reactie gemeente:
In het conceptvoorstel wordt uitgegaan van een jaarlijks te indexeren (te verhogen) canon in plaats van een 'vastgeklikte' jaarlijkse canon. De keuze voor een jaarlijks met een vast percentage (2%) te verhogen canon heeft ten opzichte van een 'vastgeklikte' canon als voordeel voor de erfpachters dat het canonpercentage 2% lager is (aftrek vanwege de inflatiecorrectie), waardoor de initiële canon (de canon die aan het einde van het tijdvak, d.w.z. voorafgaand aan de inwerkingtreding van de herziene AB 1974, wordt vastgesteld) substantieel lager is in vergelijking tot een 'vastgeklikte' canon.

12. De gemeente heeft in eerdere communicatie aangegeven dat de langlopende grondwaardeontwikkeling ongeveer 2% per jaar is. Wil de gemeente overwegen om dit als basis te nemen i.p.v. de nu veel sterker stijgende of fluctuerende WOZ+grondquote?

Denk hierbij ook aan de investeringen in de huizen die de WOZ verhogen en leiden tot een hogere canon/afkoopsom. Dit zou geen invloed moeten hebben op de waarde van de grond.

Reactie gemeente:
Bij de vaststelling van de grondwaarde aan het einde van het tijdvak zijn de AB 1974 voor de gemeente het uitgangspunt. Op grond van de AB 1974 vindt een herziening aan het einde van het tijdvak plaats tegen de werkelijke waarde van de grond.

Bij brief d.d. 1 februari 2023 heeft SEBU de gemeente meegegeven dat voor het vaststellen van de grondwaarde gebruikmaking van de WOZ-waarde in combinatie met een grondquote in het algemeen de meest voorspelbare methode is. De gemeente is het hiermee eens en heeft in het conceptvoorstel voor deze methodiek gekozen. In individuele gevallen zou deze methodiek kunnen leiden tot een hogere grondwaarde vanwege investeringen in de woning, maar dat laat onverlet dat deze methodiek als generieke methode goed bruikbaar is en ook door andere gemeenten wordt toegepast voor het vaststellen van de grondwaarde.

De gemeente laat de marktconformiteit van deze methodiek, mede met het oog op het door SEBU aangehaalde punt met betrekking tot investeringen in woningen, toetsen door een externe deskundige.

Overigens zijn in de periode 1998 tot 2023 de prijzen voor bestaande woningen, en daarmee ook het aandeel daarin van de grondwaarde, in de gemeente Utrecht gemiddeld jaar op jaar met 5,6% gestegen.

13. Uit de brief en concept: 1.3 Er gaat wat veranderen: eerste tijdvak van de AB 1974 loopt af

"De nieuwe voorwaarden moeten wel voldoen aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en redelijk en billijk zijn."

De afkoopsom bij de huidige conversieregeling is bij een voorbeeldcasus 3 al opgelopen van € 30.000,- in januari 2018 naar € 90.000,- in 2023.

Volgens het herzieningsvoorstel loopt de afkoopsom in deze casus zelfs op naar €180.000,- in 2024!

Vind de gemeente een dergelijke stijging redelijk en billijk?

Reactie gemeente:
Zoals bij vraag 1 aangegeven heeft de gemeente emaar gestreefd om in de bij de brief van 8 december 2023 toegezonden inhoudelijke toelichting 'Herziening Erfpacht Einde Tijdvak' gemotiveerd aan te geven op welke wijze en met welke variabelen zij de canon aan het einde van het tijdvak overweegt vast te stellen. Naar de mening van de gemeente leidt deze berekeningswijze tot een redelijke en billijke canon aan het einde van het erfpachttijdvak. Dit oordeel laat de gemeente nog toetsen door externe deskundigen.

Een vergelijking tussen de afkoopsom op grond van de Conversieregeling Erfpacht 2017 en de afkoopsom op grond van bepalingen van de AB 1974 kan volgens de gemeente niet worden gemaakt, aangezien dit twee verschillende regelingen zijn (zie hiervoor ook de reactie van de gemeente bij vraag 1).

14. Uit de brief en concept: 3.2 De beoogde wijziging van de AB 1974
"Met het wijzigen van de AB 1974 willen we de erfpachters opnieuw een evenwichtige set erfpachtvoorwaarden aanbieden. De gemeente heeft zich daarbij rekenschap gegeven van de belangen van de erfpachters."

Op welke wijze heeft de gemeente zich daarbij rekenschap gegeven?

Reactie gemeente:
Eind 2022 en begin 2023 zijn erfpachters en belangenbehartigers in de gelegenheid gesteld om zowel schriftelijk als mondeling (via een rondetafelgesprek) hun mening te geven over de AB 1974 in verband met de aanstaande herziening van deze algemene bepalingen. De reacties die de gemeente hierbij heeft opgehaald, waarbij de zorg over de betaalbaarheid en de wens om voorspelbaarheid als belangrijke punten naar voren zijn gekomen, heeft zij meegewogen bij het opstellen van het conceptvoorstel voor de financiële uitgangspunten.

Dit heeft er onder meer toe geleid dat de gemeente in het conceptvoorstel voor de herziene algemene bepalingen ervoor heeft gekozen om:

- na de herziening tegen het einde van het huidige tijdvak geheel af te zien van de herziening van de canon (behoudens bij wijziging van het gebruik van de grond en/of de opstallen dan wel bij splitsing van het erfpachtrecht), zodat de erfpachters zekerheid krijgen over de hoogte van de canon;
- de canon jaarlijks met een vast percentage te verhogen, hetgeen resulteert in een lager canonpercentage en daardoor een lagere initiële canon (zie ook vraag 11);
- uit te gaan van eeuwigdurende erfpacht, waardoor de grondwaardestijging ten gunste komt van de erfpachters;
- ten behoeve van het vaststellen van het canonpercentage uit te gaan van een gemiddeld rentepercentage over een periode van 25 jaar, waardoor het canonpercentage gedurende een langere periode minder schommelingen kent dan bij gebruikmaking van een actueel rentepercentage. Het canonpercentage wordt daardoor voor de erfpachter voorspelbaarder, ook als de termijn van het eerste tijdvak pas over een aantal jaren eindigt.

Zoals hiervoor bij vraag 1 en bij vraag 14 al is aangegeven, laat de gemeente door externe deskundigen toetsen of het samenstel van de gehanteerde variabelen (basisgrondslag/rentepercentage, inflatiecorrectie, risico-opslag en grondwaarde) tot een voor de erfpachter redelijke en marktconforme canon leidt.

15. Uit de brief en concept: 4.3 Ingekomen reacties tot nu toe

Citaat uit de brief van de Gemeente aan SEBU van 8 dec 2023 Pag. 13 van 17:
"De gesignaleerde zorgen, wensen en vragen zijn zover dat kon reeds meegenomen in de uitwerking van de beoogde wijziging van de AB 1974."

Op welke wijze? En is het een kwestie van kunnen of willen?

Reactie gemeente:
Deze vraag kent een overlap met vraag 14. De gemeente verwijst voor de beantwoording van deze vraag naar de reactie bij vraag 14.

In aanvulling daarop en in reactie op de vraag bij de eerste bullet onder punt 3 van het document met suggesties voor de agendapunten voor het overleg van 30 januari 2024 kan nog worden gemeld dat een overzicht van alle reacties die de gemeente heeft ontvangen van erfpachters en belangenbehartigers in de maak is. De komende periode wordt bekeken of de ontvangen reacties aanleiding geven om het conceptvoorstel aan te passen.

Het overzicht met binnengekomen reacties en een toelichting in hoeverre de herziene AB 1974 daaraan voldoen wordt, als onderdeel van het besluitvormingsproces, met zowel het college van burgemeester en wethouders als de gemeenteraad gedeeld, tegelijk met het voorstel over de financiële uitgangspunten en de algemene bepalingen voor de herziening AB 1974. Op die manier heeft het bestuur alle informatie beschikbaar om straks een weloverwogen besluit te kunnen nemen.

16. Wil de gemeente echt in gesprek met de 1200 erfpachters om te komen tot een oplossing en hoe ziet de gemeente het vervolgtraject dan?

Zie ook punt 18.

Reactie gemeente:
De gemeente heeft zowel eind 2022 als eind 2023 erfpachters en belangenbehartigers schriftelijk geïnformeerd over de aanstaande wijziging van de AB 1974 en de AB 1983 en hen daarbij in de gelegenheid gesteld om hun mening te geven over de bestaande erfpachtvoorwaarden. Niet alleen schriftelijk, maar ook mondeling. Hiervoor is in maart 2023 een rondetafelgesprek georganiseerd en erfpachters konden vanaf 11 december 2023 gebruik maken van telefonische spreekuren voor persoonlijk contact. Daarnaast hebben in januari 2024 twee inloopavonden op het Stadskantoor en op twee middagen spreekuren op de wijkbureaus plaatsgevonden. Daarnaast was het ook mogelijk om vragen te stellen of reactie te geven per e-mail. Op deze manier zijn de erfpachters in de gelegenheid gesteld om hun reactie te geven op het conceptvoorstel voor de financiële uitgangspunten en het voornemen om de AB 1974 te wijzigen of om antwoord te krijgen op hun vragen.

De gemeente zal de erfpachters periodiek en wanneer daartoe aanleiding is blijven informeren. Wij blijven ook nu bereikbaar per telefoon en mail voor vragen.

Tussen SEBU en de gemeente is inmiddels afgesproken om kwartaalgesprekken te voeren, waarbij zowel over de inhoud van het conceptvoorstel als over het verdere proces zal worden gesproken. Onderdeel van het proces zijn de (voorlopige) planning met betrekking

tot de verdere bestuurlijke besluitvorming en de reactiemogelijkheden voor erfpachters en belangenbehartigers.

17. Wat zijn dan de kaders en uitgangspunten van de gemeente?

Zie ook de reacties van erfpachters in bijlage 2

Reactie gemeente:
Met inachtneming van zowel de erfpachtvoorwaarden die van toepassing zijn op het erfpachtrecht als de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de redelijkheid en billijkheid streeft de gemeente ernaar om te komen tot een redelijke en billijke vaststelling van de canon aan het einde van het erfpachttijdvak en een herziene set met erfpachtvoorwaarden (herziene AB 1974).

18. Over het proces

Bij de rondetafelgesprekken hebben wij oa. de volgende vragen gesteld over het door de gemeente voorgestelde proces.

a. *"Wij worden daarnaast graag in de gelegenheid gesteld zich uit te laten over concrete wijzigingen die het college aan de gemeenteraad voor wil leggen, zodat wij ook de gemeente van hun visie daarop op de hoogte kunnen stellen."*

b. *"SEBU acht het redelijk dat de gemeente onderzoek laat doen naar de wijze waarop het canonpercentage moet worden ingevuld zodat de canon bij herziening op een zodanig niveau komt dat een redelijk denkende consument met kennis van zaken een gelijke afweging zal maken tussen beide opties. Een dergelijk onderzoek zal kunnen onderbouwen wat een juist en redelijk canonherzieningsbeding behelst. SEBU zou graag in de gelegenheid worden gesteld om op een conceptversie van een dergelijk onderzoek te mogen reageren.*

c. *"In principe is het redelijk indien de erfpachters op gelijke wijze behandeld worden als de erfpachters die vanaf 1989 een eeuwigdurend erfpachtrecht hebben gekregen. Dat zou meebrengen dat als grondslag voor de canonherziening de waarde van de betreffende erfpachtzaak in 1989 wordt gekozen en dat deze waarde, indien daarvoor wordt gekozen, slechts wordt geïndexeerd."*

Wij willen graag echt in geprek zijn met de gemeente. Wij verwachten van de gemeente niet alleen heldere reacties op onze inbreng over de inhoud (zoals bij de rondetafelgesprekken) maar ook helderheid over het proces dat gevolgt wordt, zodat wij niet opnieuw verrast worden.

Reactie gemeente:
Tussen SEBU en de gemeente is inmiddels afgesproken om kwartaalgesprekken te voeren, waarbij zowel over de inhoud van het conceptvoorstel als over het verdere proces zal worden gesproken (zie hiervoor de reactie bij vraag 16). Met dit overleg verwacht de gemeente laagdrempelige communicatie mogelijk te maken, waarbij inhoudelijk met elkaar van gedachten kan worden gewisseld. Het is goed mogelijk dat SEBU en de gemeente het daarbij niet altijd met elkaar eens zijn of worden, maar hopelijk kan het gesprek er wel toe bijdragen dat ten minste het wederzijdse begrip voor elkaars standpunten kan worden vergroot.

De hierboven genoemde onderwerpen/punten kunnen bij dit periodieke overleg gespreksonderwerp zijn.

19. Beleid van de gemeente Utrecht sinds 1989.

Citaat 1. *In het bijlageboek behorende bij "Conversie van erfpachtrechten naar AV 1989" is het volgende opgenomen:*

"Sinds 1989 heeft de gemeente ander beleid. Daardoor heeft bijna 90% van alle erfpachters (ca. 48.000) niet met een canon te maken. Wie een woning kocht die gebouwd is vanaf 1989 op grond uitgegeven door de gemeente, kocht standaard de canon voor altijd af (eeuwigdurend).

Deze erfpachters hoeven dus niet te betalen voor het gebruik van de grond.".

Citaat 2.
"Voorstel aan de Raad" d.d. 2-11-2017 opgesteld door [redacted] *van de Ontwikkelingsorganisatie Ruimte*

1. 1.1 Erfpachtrechten waarvan de canon niet eeuwigdurend is afgekocht ***passen niet*** *binnen het huidige grondbeleid.*

In 1989 heeft de gemeente afstand gedaan van het toenmalige beleid om grond in erfpacht uit te geven tegen betaling van een jaarlijkse canon (die om de 10 jaar wordt herzien) dan wel tegen betaling van een afkoopsom (die gelijk was aan de grondwaarde ten tijde van de uitgifte van de grond) waarmee de canon voor 50 jaar werd afgekocht. In dat jaar is de gemeente overgestapt naar de uitgifte van eeuwigdurende erfpachtrechten (AV 1989), waarbij de canon voor altijd wordt afgekocht. ***Daarmee heeft de gemeente uitdrukkelijk gekozen om de grondwaardestijging niet meer ten gunste van de gemeente te laten komen, maar juist ten gunste van de erfpachter.*** *De erfpachter heeft na afkoop immers geen betalingsverplichting meer en profiteert bij verkoop van de woning ten volle van de waardestijging van het woonperceel.*

Bovenstaande citaten geven duidelijk aan dat de gemeente al bijna 35 jaar een beleid voert waarbij grondwaardestijging toe dient te komen aan de erfpachter.

In bijlage 1 treft u nog meer uitingen van de gemeente waarin de gemeente zelf kritiek uit op de erfpachtvoorwaarden AB1974 en AB1983.

De nu voorliggende voorstellen tot herziening van de algemene voorwaarden (AB1974 en AB1983) komen op geen enkele wijze tegemoet aan deze kritiek en het inmiddels reeds 35 jaar geldende nieuwe beleid. Sterker nog, de in de bijlage genoemde kritiekpunten verslechteren zelfs.

Is de gemeente voor deze restgroep erfpachters teruggekomen op dit standpunt? Zo ja, waarom?

Reactie gemeente:
Met de vaststelling van de AV 1989 heeft de gemeente de overstap gemaakt van voortdurende erfpachtrechten met tijdvakken van 50 jaar naar eeuwigdurende erfpachtrechten, waarbij de canon voor altijd wordt afgekocht. Om ook erfpachters van gronden waarop de AB 1974 of de AB 1983 van toepassing zijn de mogelijkheid te bieden om deze overstap naar eeuwigdurende erfpacht te maken en daarbij de canon voor altijd af te kopen, heeft de gemeente na de inwerkingtreding van de AV 1989 verschillende (conversie)regelingen vastgesteld. Een erfpachter is uiteraard niet verplicht om tot conversie en eeuwigdurende afkoop over te gaan. Kiest een erfpachter hier niet voor, dan blijven de bestaande erfpachtvoorwaarden op het erfpachtrecht van toepassing.

In het conceptvoorstel is ervoor gekozen om bij de herziene AB 1974 uit te gaan van eeuwigdurende erfpacht. Hiermee ziet de gemeente, behoudens een inflatiecorrectie van 2% op jaarbasis, verder af van de toekomstige waardevermeerdering van de grond. Op grond van het conceptvoorstel zal de toekomstige waardevermeerdering van de grond ten gunste van de erfpachter komen, ook in het geval hij niet kiest voor conversie naar de AV 1989 (maar vasthoudt aan de AB 1974).

Tot zover onze vragen en opmerkingen. Met dank voor uw aandacht en in afwachting van uw reactie.

Met vriendelijke groet,

Stichting Erpachters Belang Utrecht

Bijlage 2

E-mail van de gemeente van 21 augustus 2024 met brief d.d. 19 augustus 2024 aan SEBU

Ontwikkelorganisatie Ruimte
Investeren en Exploiteren
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl/

Gemeente Utrecht

Stichting Erfpachters Belang Utrecht
T.a.v. het bestuur
512*
512* UTRECHT

Behandeld door	Erfpacht	**Datum**	19 augustus 2024
Doorkiesnummer	14 030	**Ons kenmerk**	11922877
E-mail	erfpacht@utrecht.nl	**Onderwerp**	Beantwoording vragen herziening erfpachtbepalingen AB 1974
Bijlage(n)	Geen		
Uw kenmerk		**Verzonden**	
Uw brief van		Bij antwoord datum, zaaknummer en onderwerp vermelden	

Geachte 512* en 512*

Hierbij komen wij terug op het gesprek dat op 30 mei jl. heeft plaatsgevonden tussen u, namens SEBU, en het projectteam Herziening Algemene Bepalingen 1974.

Vraag 1
Tijdens dat gesprek heeft u aangegeven dat u nog behoefte heeft aan een reactie op bijlage 1 en bijlage 2 van uw brief d.d. 28 januari jl.

Daarnaast heeft u tijdens het gesprek de volgende vragen voorgelegd aan het projectteam:

- **Vraag 2**
  Zou de gemeente Utrecht met een andere blik kunnen kijken naar de herziening van de Algemene Bepalingen 1974?
- **Vraag 3**
  Raakt het agendapunt van de raadsvergadering van 4 juni 2024 de herziening van de Algemene Bepalingen 1974? Zo ja, in welke mate? En raakt de overgangsregeling die tevens als agendapunt wordt behandeld in de raadsvergadering van 4 juni 2024, de herziening van de Algemene Bepalingen 1974? Zo ja, in welke mate?

Onze beantwoording van bovenstaande vragen treft u hieronder aan.

Vraag 1: reactie op bijlage 1 en 2 bij de brief d.d. 28 januari 2024
Bijlage 1 SEBU brief d.d. 28 januari 2024: Oorspronkelijke context erfpacht en erfpachtvoorwaarden
U heeft gevraagd om een reactie op Bijlage 1. Bijlage 1 hoort bij vraag 19 uit uw brief. Bij die vraag geeft u aan dat de gemeente *"al bijna 35 jaar een beleid voert waarbij grondwaardestijging toe dient te komen aan de erfpachter"*. Vervolgens verwijst u naar Bijlage 1 waarin uitingen van de gemeente zijn

opgenomen *"waarin de gemeente zelf kritiek uit op de erfpachtvoorwaarden AB1974 en AB1983"*. U concludeert vervolgens dat het voorstel tot herziening van de AB aan het voorgaande niet tegemoetkomt en vraagt: *"Is de gemeente voor deze restgroep erfpachters teruggekomen op dit standpunt? Zo ja, waarom?"*

De gemeente heeft in haar reactie van 18 april 2024 in reactie op deze vraag al toegelicht dat er voor de erfpachters diverse mogelijkheden zijn geweest om te converteren naar de AV 1989.

Bijlage 1 bevat een groot aantal citaten uit oude archiefstukken. De inhoud van die archiefstukken en de conclusies die SEBU daaraan verbindt zijn uitgebreid aan de orde gekomen in de procedure bij de rechtbank, het gerechtshof en de Hoge Raad. De gemeente heeft in die procedure uitgebreid toegelicht dat zij de conclusies die SEBU aan de archiefstukken verbindt niet deelt. Verder heeft de gemeente toegelicht dat het haar vrijstaat om haar grondbeleid periodiek te herzien, maar dat de beleidsmatige keuze om het grondbeleid aan te passen niet betekent dat het voorgaande beleid onrechtmatig of onredelijk was. Erfpachters die in verschillende perioden en daardoor onder verschillende voorwaarden een erfpachtrecht hebben verkregen, zijn nu eenmaal niet met elkaar vergelijkbaar. De gemeente heeft die erfpachters wel herhaaldelijk aangeboden om te converteren naar de AV1989. Of erfpachters van zo'n aanbod gebruik maken, is uiteraard aan de erfpachters zelf. De gemeente kon en kan dat niet afdwingen. Inherent hieraan is dat er binnen de gemeente Utrecht verschillende groepen van erfpachters zijn met erfpachtrechten waarop verschillende erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn.

Kortom, de gemeente heeft in de lopende procedure al uitgebreid en herhaaldelijk gereageerd op de argumenten zoals opgenomen in Bijlage 1. De gemeente ziet geen aanleiding om dat nogmaals op detailniveau te herhalen. Daarvoor wordt verwezen naar de diverse processtukken. Duidelijk is geworden dat de gemeente en SEBU op dit punt principieel van mening verschillen. De zaak ligt inmiddels voor bij de Hoge Raad. We wachten die uitspraak af.

Bijlage 2 SEBU brief d.d. 28 januari 2024: Enkele citaten uit reacties die SEBU ontving n.a.v. de brief van de gemeente in december gestuurd aan de erfpachters over de herziening
We waarderen het dat u de door u ontvangen reacties met ons deelt.

De erfpachtvoorwaarden maken deel uit van het beleid van de gemeente Utrecht, welk beleid zij als overheid met betrekking tot de grond binnen haar grenzen voert. De gemeenteraad speelt een belangrijke controlerende rol bij de totstandkoming van deze herziene bepalingen. Bovendien moet de vaststelling en toepassing van deze bepalingen voldoen aan de algemene rechtsbeginselen en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Het voorstel ten aanzien van de financiële uitgangspunten voor de herziening Algemene Bepalingen 1974 is nu nog een conceptvoorstel. Er is voor gekozen om de financiële uitgangspunten in december 2023 te delen met erfpachters en belangenbehartigers zodat zij daarop kunnen reageren en zodat deze reacties gewogen kunnen worden in de nadere uitwerking van het voorstel. Alle reacties, vragen en zorgen die zijn ontvangen (waaronder die van u) worden gedeeld met het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad, zodat zij hierin een weloverwogen besluit kunnen nemen.

De financiële uitgangspunten en percentages zijn gebaseerd op objectieve (markt)gegevens en de gemeente is oprecht van mening dat zij een redelijk voorstel heeft gepresenteerd waarbij de belangen van erfpachters zorgvuldig zijn meegewogen.

De gemeente betreurt dan ook dat er erfpachters zijn die een gebrek aan vertrouwen uitspreken. De gemeente hoopt dat wantrouwen alsnog weg te kunnen nemen door erfpachters, belangenorganisaties zoals SEBU en deskundigen bij het traject te blijven betrekken en gemaakte keuzes toe te lichten. Uiteraard staat de gemeente ook altijd open voor persoonlijke gesprekken met erfpachters.

Uit de reacties volgt ook dat erfpacht door erfpachters wordt ervaren als complexe materie. Die berichten hebben de gemeente ook via de eerste inspraakreacties bereikt. De gemeente neemt die signalen ter harte en probeert daarop extra in te spelen door de brieven nog laagdrempeliger te formuleren, extra informatie op de website aan te bieden en voldoende contactmogelijkheden te blijven bieden (fysiek en telefonisch).

In enkele citaten van erfpachters die zijn opgenomen in bijlage 2, is gewezen op de toename van de afkoopsom ten opzichte van 2018 en dat zij de huidige/toekomstige afkoopsom onredelijk hoog vinden in vergelijking met de afkoopsom uit 2018.

De afkoopsom die erfpachters in 2018 aangeboden hebben gekregen was een tijdelijk en extra voordelig aanbod dat is gedaan tijdens de introductieperiode van de afkoopregeling (Conversieregeling Erfpacht 2017). Tijdens de introductieperiode was een extra voordelige afkoopsom van toepassing in vergelijking tot de periode na 1 januari 2019. Het geeft dan ook een vertekend beeld als die afkoopsom wordt vergeleken met de afkoopsom die na deze introductieperiode van toepassing is (zoals in 2024). Om dezelfde reden kan op grond van de huidige afkoopsom niet worden berekend wat de afkoopsom in de toekomst zal zijn (zoals in het tweede citaat gebeurd). Die afkoopsom is afhankelijk van de WOZ-waarde op dat moment en die is nu nog niet bekend.

In de reacties worden ook door diverse erfpachters zorgen geuit. De gemeente begrijpt die zorgen en heeft daar ook oog voor. Zo zal onder andere worden nagedacht over een hardheidsclausule die ruimte biedt voor maatwerk als sprake is van echt schrijnende gevallen. Verder heeft de gemeente inmiddels naar aanleiding van de suggestie van SEBU contact gehad met de NHG. De NHG heeft aangegeven dat erfpachters die een NHG-hypotheek hebben of daarvoor in aanmerking komen en vrezen in financiële problemen te komen ook bij de NHG terecht kunnen.

Tot slot, in een citaat wordt de vraag gesteld of de gemeente haar beleid gaat aanpassen ten aanzien van bebouwing zonder woonfunctie. Dit in relatie tot het feit dat de (extra) garage van deze erfpachter niet binnen de regeling valt. Naar wij aannemen wordt daarbij gedoeld op de Conversieregeling erfpacht 2017. Op dit moment is een wijziging van het toepassingsbereik van de Conversieregeling Erfpacht 2017 niet aan de orde. Dat een erfpachtrecht niet in aanmerking komt voor deze conversieregeling betekent echter niet dat conversie van het erfpachtrecht niet mogelijk is. Ook erfpachters van grond met een andere bestemming dan wonen kunnen immers een aanvraag doen om hun erfpachtrecht te converteren naar de AV 1989. Deze mogelijkheid bestaat al geruime tijd. Aanvragen hiertoe worden behandeld met inachtneming van de beleidsuitgangspunten zoals vastgesteld in 1998. In het geval conversie mogelijk is, wordt (ten behoeve van het vaststellen van de eenmalige afkoopsom voor de canon) de grondwaarde bepaald door middel van een taxatie.

Ontwikkelorganisatie Ruimte
Investeren en Exploiteren

Datum 19 augustus 2024
Ons kenmerk 11922877

Vraag 2 van SEBU aan de gemeente Utrecht: kan de gemeente Utrecht met een andere blik kijken naar de herziening? Zo ja, wat is daarvoor nodig?

Wij verwijzen hiervoor naar de eerdere brieven die u van ons heeft ontvangen. In de bijgevoegde brief d.d. 24 november 2022 heeft de gemeente Utrecht aangegeven dat voor de eerste erfpachtrechten, waarop de Algemene Bepalingen 1974 van toepassing zijn, het einde van het eerste tijdvak van 50 jaar nadert en dat de gemeente van plan is om:

- voorafgaand aan het nieuwe erfpachttijdvak de algemene en bijzondere erfpachtvoorwaarden aan te passen en te actualiseren; en
- voorafgaand aan het nieuwe erfpachttijdvak een nieuwe canon vast te stellen.

De scope van de opdracht van het projectteam Herziening Algemene Bepalingen 1974 is beperkt tot het bovenstaande. Het betreft dus niet het aanpassen van de Conversieregeling Erfpacht 2017. De reacties van SEBU en erfpachters met betrekking tot de Conversieregeling Erfpacht 2017 zijn wel met het college en de gemeenteraad gedeeld. Wij verwijzen naar de brief aan de gemeenteraad van 11 juli 2024.

NB: Het projectteam Herziening Algemene Bepalingen 1974 van de gemeente Utrecht werkt op dit moment de complete set algemene bepalingen, financiële uitgangspunten alsmede de vaststelling van de nieuwe canon nader uit. Daarbij zal uiteraard worden gekeken naar de ontvangen reacties van erfpachters en belangenbehartigers, en of deze aanleiding geven om het conceptvoorstel (op punten) daarop aan te passen.

Vraag 3 van SEBU aan de gemeente Utrecht: raakt het agendapunt van de raadsvergadering van 4 juni de herziening, en zo ja in welke mate? En raakt de overgangsregeling de herziening, en zo ja in welke mate?
SEBU gaf tijdens het gesprek van 30 mei jl. aan dat op 4 juni 2024 een raadsvergadering gepland stond waarop een onderwerp over grondzaken zou worden besproken en dat zij hier niet van op de hoogte zijn gebracht door het projectteam. De afgevaardigden van het projectteam die bij het gesprek met SEBU aanwezig waren, waren niet met die raadsvergadering bekend.

Na het gesprek met SEBU heeft het projectteam intern navraag gedaan. Daaruit bleek dat er een conceptnota grondbeleid was geagendeerd. Eén onderdeel van de conceptnota grondbeleid is dat woningen binnen de gemeente Utrecht niet langer meer in vol eigendom worden uitgegeven, maar in eeuwigdurende erfpacht. Het herinvoeren van eeuwigdurende erfpacht voor toekomstige gronduitgiften zal de erfpachters die nog niet hebben afgekocht, niet raken.

In de conceptnota grondbeleid is ook opgenomen dat de mogelijkheid om eeuwigdurend erfpachtrecht om te zetten naar vol eigendom – middels de zogenoemde "omzettingsregeling" – zal komen te vervallen. Dit zou wel van invloed kunnen zijn op erfpachters die tot nu toe (nog) niet hebben kunnen of willen afkopen maar ooit wel zouden willen afkopen, omdat deze erfpachters de grond dan niet meer in vol eigendom kunnen verkrijgen.

Als de nota grondbeleid wordt aangenomen komt de omzettingsregeling na één jaar te vervallen. De gemeente Utrecht zal gedurende dat jaar inventariseren voor welke erfpachters een nadere

overgangsregeling is gewenst (zie ter toelichting het raadsvoorstel d.d. 17 maart 2024). Uit navraag bij het desbetreffende team is gebleken dat SEBU en haar 'leden' in dat kader ook in beeld zijn bij het projectteam en dat in voormeld kader onder andere de belangen van de erfpachters die zijn aangesloten bij SEBU zullen worden meegewogen. SEBU hoeft zich dus geen zorgen te maken dat zij over het hoofd worden gezien. Als de nota grondbeleid wordt vastgesteld zal de gemeente SEBU hiervan op de hoogte stellen. Hetzelfde geldt voor de nog op te stellen overgangsregeling.
Wij gaan ervan uit dat de vragen van SEBU hiermee voldoende zijn beantwoord. Als u naar aanleiding hiervan nog andere vragen heeft, dan mag u uiteraard altijd contact met ons opnemen via: erfpacht@utrecht.nl

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders van Utrecht,

5.1, 2E
op 19-08-2024

Ä.H.R. van Beest,
Hoofdgebiedseconoom

PELS RIJCKEN

Per e-mail: r.van.essen@utrecht.nl
Gemeente Utrecht
Ontwikkelorganisatie Ruimte
Investeren en Exploiteren
T.a.v. dhr. R. van Essen
Adviseur Grondzaken
Postbus 8406
3503 RK Utrecht

onze ref.	FS/FS/11021266	mr. F. Sepmeijer
uw ref.		advocaat
inzake	Gemeente Utrecht/advies Herziening AB 1974	+31 70 515 3241
		floris.sepmeijer@pelsrijcken.nl

10 oktober 2024

Geachte heer Van Essen,

Op diverse erfpachtrechten binnen de gemeente Utrecht (hierna: **de gemeente**) zijn de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (hierna: **AB 1974**) dan wel de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1983 (hierna: **AB 1983**) van toepassing. Dit betreft zowel erfpachtrechten met de bestemming woningen en erfpachtrechten met een andere bestemming zoals kantoren of bedrijfsruimten. De erfpachters zijn zowel consumenten als niet-consumenten.

De AB 1974 en AB 1983 zijn in grote mate gelijk aan elkaar en gaan uit van voortdurende erfpacht met tijdvakken van vijftig jaar. Op grond van artikel 7.2.1 van de AB 1974 en de AB 1983 kan de gemeente de algemene bepalingen en de bijzondere voorwaarden bij aanvang van een nieuw tijdvak wijzigen. Inmiddels nadert van de eerste erfpachtrechten onder de AB 1974 het einde van het eerste tijdvak. De gemeente heeft daarom onderzocht of de AB 1974 moeten worden herzien. De conclusie is dat herziening van de voorwaarden gewenst en op onderdelen zelfs nodig is.

Alle werkzaamheden worden verricht op grond van een overeenkomst van opdracht met de naamloze vennootschap Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn N.V. gevestigd te Den Haag en ingeschreven in het Handelsregister onder nr. 27283716. Op de overeenkomst zijn de algemene voorwaarden van toepassing, die zijn gedeponeerd ter griffie rechtbank Den Haag onder nr. 16/2022. Daarin is een aansprakelijkheidsbeperking opgenomen. De algemene voorwaarden worden op verzoek toegezonden of zijn te raadplegen op www.pelsrijcken.nl.

De gemeente heeft in verband met de beoogde herziening van de AB 1974 in concept nieuwe algemene erfpachtvoorwaarden opgesteld met een toelichting daarbij.

De gemeente heeft mij verzocht om dit concept te beoordelen en zo nodig te wijzigen en aan te vullen, alsmede om de opgekomen vragen te beantwoorden.

De gemeente heeft bij het opstellen van de nieuwe concept algemene voorwaarden onder andere rekening gehouden met:

- de invoering van het Nieuw Burgerlijk Wetboek;
- wetgeving, literatuur en jurisprudentie op het gebied van het erfpachtrecht;
- de (jurisprudentie naar aanleiding van de) door Stichting Erfpachters Belang Utrecht (SEBU) gestarte gerechtelijke procedure over de rechtsgeldigheid van de AB 1974 en de AB 1983;
- het consumentenrecht (oneerlijke en/of onredelijk bezwarende bedingen);
- de inhoud van de bancaire richtlijn;
- de inhoud van de ministeriële handreiking voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen van april 2024;
- de ontvangen input van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en;
- opmerkingen van erfpachters en SEBU.

Op verzoek van de gemeente heb ik de juridische houdbaarheid van de concept algemene voorwaarden getoetst, waarbij ik mede aandacht heb besteed aan voormelde punten.

De gemeente heeft verder nog aandacht gevraagd voor enkele specifieke aspecten:

- een wijziging van de erfpachtvoorwaarden kan in beginsel niet aan de hypotheekhouder worden tegengeworpen, tenzij deze heeft ingestemd met de wijziging van het erfpachtrecht.[1] Aangezien de AB 1974 de gemeente de mogelijkheid bieden om de erfpachtvoorwaarden te wijzigen en als gevolg van de wijziging van de erfpachtvoorwaarden in dit geval geen nieuw recht van erfpacht ontstaat, is een hypotheekhouder naar mijn mening gebonden aan wijzigingen van de AB 1974.[2]

- een erfpachter is op basis van de huidige AB bevoegd om de onroerende zaak te verhuren of in ondererfpacht uit te geven. Bij het einde van de erfpacht wordt de gemeente verhuurder op grond van artikel 5:94 lid 1 en 2 BW, tenzij de specifiek beschreven uitzondering van 5:94 lid 2 BW zich voordoet. Het ondererfpachtrecht gaat bij het einde van de erfpacht teniet, tenzij sprake is

[1] Artikel 3:81 lid 3 BW.
[2] Vgl. mr. K. Everaars, Wijziging van beperkte rechten, Serie Onderneming en Recht 123, Deventer: Wolters Kluwer 2021, nr. 262.

van afstand of vermenging (art. 5:93 lid 2 BW). In de praktijk wordt een ondererfpachtrecht zelden gevestigd. De gemeente heeft ook nog geen of betrekkelijk weinig negatieve ervaringen met verhuur door een erfpachter. Opname van een toestemmingsvereiste voor ondererfpacht en verhuur zou een verslechtering betekenen van de rechtspositie van de erfpachter (en hypotheekhouder) ten opzichte van de huidige situatie. Om deze reden heb ik de gemeente geadviseerd om niet alsnog een toestemmingsvereiste te introduceren voor verhuur en ondererfpacht in de herziene AB.

- op verzoek van de gemeente heb ik verder gekeken naar de zogenaamde zwarte, grijze en blauwe lijst en is naar mijn oordeel geen sprake van onredelijk bezwarende en/of oneerlijke bedingen.

Mijn conclusie op grond van het voorgaande is dat met bijgaand concept voorstel sprake is van een evenwichtige set algemene voorwaarden die niet oneerlijk of onredelijk (bezwarend) zijn en daarom naar mijn mening juridisch houdbaar.

Met vriendelijke groet,
Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn N.V.

F. Sepmeijer

Bijlage: Concept Voorstel Herziening AB 1974 Einde Tijdvak d.d. 10 oktober 2024

Gemeente Utrecht

CONCEPT VOORSTEL HERZIENING AB 1974 EINDE TIJDVAK

Datum: 10 oktober 2024

CONCEPT OKTOBER 2024

HERZIENING AB 1974 EINDE TIJDVAK

INLEIDING

Op diverse erfpachtrechten binnen de gemeente Utrecht zijn de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 en 1983 (hierna: AB 1974 en AB 1983) van toepassing. Er zijn ruim 300 erfpachtrechten waar de AB 1974 op van toepassing zijn en circa 1050 erfpachtrechten waarop de AB 1983 van toepassing zijn. Dit betreft zowel erfpachtrechten met betrekking tot woningen als met betrekking tot niet-woningen, zoals bedrijfspanden. De erfpachters zijn zowel consumenten als niet-consumenten.

De AB 1974 en AB 1983 zijn in grote mate gelijk aan elkaar en gaan uit van voortdurende erfpacht met tijdvakken van vijftig jaar. Op grond van artikel 7.2.1 kan de gemeente de algemene bepalingen en de bijzondere voorwaarden (hierna gezamenlijk ook te noemen: “erfpachtvoorwaarden”) bij aanvang van een nieuw tijdvak wijzigen. Inmiddels nadert van de eerste erfpachtrechten onder de AB 1974 het einde van het eerste tijdvak. De gemeente heeft daarom onderzocht of de AB 1974 moeten worden herzien. De conclusie is dat actualisering van de voorwaarden gewenst en op onderdelen zelfs nodig is.

In dit voorstel wordt eerst in een algemene introductie (onderdeel I) op hoofdlijnen ingegaan op diverse juridische aspecten rondom de herziening van de AB 1974. Vervolgens (onderdeel II) is per artikel uit de AB 1974 voor zover wenselijk dan wel nodig een tekstvoorstel tot wijziging opgenomen en is daarbij toegelicht om welke reden een wijziging is voorgesteld. Er is daarnaast een apart document opgesteld waarin de financiële uitgangspunten voor de herziening van de AB 1974 zijn beschreven en toegelicht.[1] De hierop gebaseerde nieuwe bepalingen zijn ook verwerkt in de tekstvoorstellen per artikel.

In een later stadium zal een vergelijkbaar voorstel voor de AB 1983 worden opgesteld. Dat voorstel zal zoals het er nu uitziet grotendeels vergelijkbaar zijn met dit voorstel, aangezien de AB 1974 en AB 1983 slechts op een beperkt aantal punten van elkaar verschillen. De vraag of en hoe de AB 1983 daadwerkelijk moeten worden herzien zal echter pas kunnen worden beantwoord tegen het einde van het eerste tijdvak van de erfpachtrechten waarop de AB 1983 van toepassing zijn. Bij beantwoording van deze vraag spelen namelijk alle omstandigheden van dát moment een rol. De erfpachters waarop de AB 1983 van toepassing zijn, kunnen er wel voor kiezen vrijwillig over te stappen naar de herziene AB 1974.

Als op enig moment een rechterlijke uitspraak of een deskundigenoordeel komt waaruit volgt dat bepaalde onderdelen van de huidige AB 1974 of van de herziene AB 1974 geen standhouden, wordt dit voorstel wellicht nog aangepast of aangevuld.[2]

CONCEPT OKTOBER 2024

[1] Financiële toelichting: “Herziening Erfpacht Einde Tijdvak, Inhoudelijke toelichting” van oktober 2024.

[2] Uiteraard is aanpassing dan alleen mogelijk voor de erfpachtrechten waarvan de erfpachtvoorwaarden op dat moment nog niet zijn herzien.

INHOUDSOPGAVE

I. ALGEMENE INTRODUCTIE

I.1 Herziening algemene bepalingen en bijzondere voorwaarden
I.1.1 De regeling in de AB 1974 en de door de gemeente gemaakte keuzes
Bevoegdheid gemeenteraad en college
Termijnen en proces herziening algemene bepalingen
Bezwaren tegen de herziene AB 1974
Bijzondere voorwaarden
Achtergrond van de wijzigingsbepaling
I.1.2 Wat mag de gemeente wijzigen?
I.1.3 Toetsing van de herziene erfpachtvoorwaarden
I.1.4 Hoe vindt herziening plaats?
Wijze van herziening
Medewerking erfpachters
Kosten passeren en inschrijven notariële akten
I.1.5 De positie van hypotheekhouders (bijvoorbeeld de bank)
I.2 Dualisering van het gemeentebestuur
I.3 Invoering van het Nieuw Burgerlijk Wetboek
I.4 Consumentenrecht (nationaal en Europees)
I.4.1 Algemeen
I.4.2 Burgerlijk Wetboek (BW)
I.4.3 Richtlijn 93/13/EEG (oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten)
I.5 De ministeriële handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen d.d. april 2024
I.6 Bancaire richtlijnen
I.7 Externe toetsing voorstel herziene AB 1974

II. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING EN VOORSTELLEN TOT WIJZIGING

CONCEPT OKTOBER 2024

I. ALGEMENE INTRODUCTIE

I.1 Herziening algemene bepalingen en bijzondere voorwaarden

I.1.1 De regeling in de AB 1974 en de door de gemeente gemaakte keuzes

Bevoegdheid gemeenteraad en college

In artikel 7.2.1-1 van de AB 1974 is geregeld dat de gemeenteraad kan besluiten tot wijziging van de algemene bepalingen. Sinds de dualisering van het gemeentebestuur (zie nadere toelichting hierna in paragraaf I.2) berust die bevoegdheid niet langer bij de gemeenteraad maar bij het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college). Het college informeert de gemeenteraad over de voorgenomen herziening van de AB 1974 tijdens één of meerdere expertmeetings. Daarnaast zal de gemeenteraad de mogelijkheid krijgen om wensen en bedenkingen te uiten. Aangezien de AB 1974 zelf nog spreken over een besluit van de gemeenteraad tot wijziging van de erfpachtvoorwaarden zullen de voorwaarden na vaststelling door het college ook nog worden vastgesteld door de gemeenteraad.[3]

Termijnen en proces herziening algemene bepalingen

Het besluit tot herziening van de algemene bepalingen moet zo spoedig mogelijk ter kennis van de erfpachters en hypotheekhouders worden gebracht (artikel 7.2.3-4). De herziene algemene bepalingen treden op grond van de AB 1974 in werking op de dag waarop een nieuw erfpachttijdvak aanvangt. De erfpachter en hypotheekhouders moeten ten minste twee jaar vóór afloop van een erfpachttijdvak bij aangetekend schrijven op de hoogte worden gebracht van de wijzigingen (artikel 7.2.1-3). Als die kennisgeving niet tijdig plaatsvindt (of als het besluit tot herziening pas is genomen in de laatste twee jaar van een erfpachttijdvak), dan blijven de 'oude' algemene bepalingen ook na het eerste erfpachttijdvak van kracht totdat twee jaar zijn verstreken vanaf het moment dat de kennisgeving alsnog heeft plaatsgevonden (artikel 7.2.1-4).

Als de gemeente ná het verstrijken van het eerste erfpachttijdvak pas besluit tot herziening van de algemene bepalingen, dan blijven de huidige bepalingen van toepassing en worden de gewijzigde bepalingen pas vanaf het daaropvolgende erfpachttijdvak (50 jaar later) van toepassing. De besluitvorming moet idealiter dus voor het einde van het eerste erfpachttijdvak zijn afgerond. Het moment waarop het huidige erfpachttijdvak verstrijkt, verschilt per erfpachtrecht en is afhankelijk van het moment waarop het erfpachtrecht is gevestigd en van eventuele (afwijkende) afspraken die daarover zijn opgenomen in de vestigingsakte. De verwachting is dat de gemeente voor de eerste erfpachtrechten 'te laat' zal zijn.

[3] Zie voor een nadere toelichting hierop de raadsbrief van 8 december 2023 met kenmerk 11847914 waarin de gemeenteraad over deze bevoegdheidsverdeling en wijze van besluitvorming is geïnformeerd.

CONCEPT OKTOBER 2024

Het voorgaande wordt toegelicht met drie voorbeelden, waarbij er telkens vanuit wordt gegaan dat het erfpachtrecht is gevestigd op 1 januari 1977 en het eerste erfpachttijdvak dus afloopt op 1 januari 2027.

1. Als de gemeente de herziene algemene bepalingen minimaal twee jaar van tevoren, dus vóór 1 januari 2025, vaststelt, gaan deze bepalingen in per 1 januari 2027. De gemeente moet de erfpachter dan wel vóór 1 januari 2025 van de wijziging op de hoogte brengen. Brengt de gemeente de erfpachter pas later op de hoogte, dan treden de gewijzigde bepalingen pas twee jaar na die kennisgeving in werking.
2. Als de gemeente de herziene algemene bepalingen pas na 1 januari 2025, maar vóór 1 januari 2027 vaststelt, gaan deze gewijzigde bepalingen in twee jaar nadat de erfpachter van die wijziging in kennis is gesteld.
3. Als de gemeente de herziene bepalingen pas na 1 januari 2027 vaststelt, gaan deze bepalingen pas in per 1 januari 2077 (ervan uitgaande dat de gemeente de erfpachter daarvan op tijd op de hoogte stelt en de gemeente voor die datum geen nieuwe set herziene voorwaarden vaststelt).

Van het eerste erfpachtrecht verstrijkt het huidige erfpachttijdvak waarschijnlijk op 20 mei 2025. Als de vaststelling van de herziene AB 1974 plaatsvindt vóór 20 mei 2025, worden de herziene AB 1974 twee jaar na de kennisgeving aan de erfpachter van toepassing. Als de vaststelling na 20 mei 2025 plaatsvindt, zijn de huidige AB 1974 nog vijftig jaar van toepassing op dit betreffende erfpachtrecht. Na vijftig jaar heeft de gemeente dan pas weer de mogelijkheid om de erfpachtvoorwaarden aan te passen. De gemeente zal de erfpachter(s) voor wie de vaststelling van de herziene AB 1974 ‘te laat’ is, wel de mogelijkheid bieden om vrijwillig over te stappen naar de herziene AB 1974. De erfpachter zal dat waarschijnlijk alleen doen als dat voor hen financieel voordeliger is of andere significante voordelen biedt.

Bezwaren tegen de herziene AB 1974

Als de erfpachter het niet eens is met de voorgestelde wijzigingen in de herziene AB 1974, dan kan hij dit binnen twee maanden na ontvangst van de kennisgeving per aangetekend schrijven bij het college aangeven (artikel 7.2.1-5 en artikel 7.1.1-3). Na ontvangst van dat schrijven zullen de herziene algemene bepalingen worden vastgesteld door deskundigen (artikel 7.2.1-5 en artikel 7.1.1-4). Die vaststelling vindt plaats door middel van een bindend advies (artikel 1.7-4). De gemeente biedt de erfpachters daarnaast de mogelijkheid om zich tot de rechter te wenden. In paragraaf I.1.3 wordt hier verderop in gegaan.

Op grond van artikel 7.2.3 van de AB 1974 kan een erfpachter, nadat minimaal drie jaar van een erfpachttijdvak zijn verstreken en uiterlijk twee jaar voordat een erfpachttijdvak eindigt, de gemeente verzoeken om een tussentijdse aanpassing van de canon en/of de erfpachtvoorwaarden. Ook erfpachters waarvoor het eerste erfpachttijdvak pas over een aantal jaren eindigt, kunnen dus vragen om (al eerder) over te mogen stappen naar de herziene AB 1974. De gemeente zal de erfpachters op deze mogelijkheid wijzen, althans hen de mogelijkheid bieden om op een eerder moment al over te stappen naar de herziene AB 1974.

CONCEPT OKTOBER 2024

Bijzondere voorwaarden

In artikel 7.2.1-2 van de AB 1974 is een vergelijkbare regeling opgenomen voor de wijziging van de bijzondere voorwaarden. Bestaande bijzondere voorwaarden kunnen worden gewijzigd en als er geen bijzondere voorwaarden zijn opgenomen, kunnen die alsnog aan het erfpachtrecht worden verbonden.

Achtergrond van de wijzigingsbepaling:

Bij de totstandkoming van de AB 1974 is in de toelichting op artikel 7.2.1 verwezen naar onderstaande passages uit de Nota Grondbeleid 1973.[4] Hieruit volgt welke gedachten ten grondslag liggen aan het wijzigingsbeding in de AB 1974.

> *"Bij de sub III als regel voorgestelde wijze van uitgifte zal het stelsel van voortdurende erfpacht worden toegepast, met de mogelijkheid van een integrale herziening van de erfpachtsvoorwaarden om de vijftig jaar, zulks met inachtneming van de volgende punten:*
> *a. De erfpachter heeft het recht om een tussentijdse herziening van de erfpachtsvoorwaarden te verzoeken.*
> *(…)*
> *<u>Herziening der erfpachtsvoorwaarden (exclusief de canon)</u>*
> *De erfpachtsvoorwaarden kunnen slechts na telkens 50 jaar opnieuw integraal worden vastgesteld. Worden aldus de belangen van de erfpachter al zo goed mogelijk behartigd, daarenboven zal een verzoek van de erfpachter om de erfpachtsvoorwaarden te herzien vóórdat de bovengenoemde termijn van 50 jaar is verstreken, door de gemeente steeds in overweging worden genomen, hetgeen voor de erfpachter met name van belang is, wanneer hij zijn erfpachtsrecht wil overdragen of belangrijke investeringen wil doen. Het is overbodig te vermelden dat ook een langere of kortere termijn van herziening kan worden overeengekomen.*
> *Voorts zal, om de erfpachter voldoende zekerheid te verschaffen, in de Algemene Erfpachtsvoorwaarden een regeling worden getroffen voor het geval de gemeente enerzijds en de erfpachter anderzijds niet tot overeenstemming kunnen komen over herziening van de canon (op deze herziening zal hieronder nader worden ingegaan).*
> *Deze regeling zal inhouden, dat aan de President van de Rechtbank te Utrecht het verzoek wordt gedaan om drie (onteigenings-) deskundigen aan te wijzen. Deze drie deskundigen hebben dan tot taak een bindend advies uit te brengen omtrent de waarde van de grond. Duidelijkheidshalve zij opgemerkt, dat herziening van de erfpachtsvoorwaarden tweeërlei inhoudt:*
>
> *1. hertaxatie van de waarde van de grond; dit heeft derhalve tot gevolg, dat vanaf dat tijdstip een canon is verschuldigd, welke (weer) is gerelateerd aan de alsdan geldende reële grondwaarde, indien althans de voorgaande canonherzieningen ontoereikend waren om de reële waardestijging van de grond te realiseren;*
> 2. *aanpassing van de voorwaarden, indien het algemeen belang zulks vordert.".*

[4] Bijlage behorende bij de gedrukte verzamelingen 1973, nr. 161, p. 2, 18 en 19.

CONCEPT OKTOBER 2024

I.1.2 Wat mag de gemeente wijzigen?

Volgens artikel 1.1.-1 onder d. van de AB 1974 wordt onder *"wijziging van deze bepalingen of van (bijzondere) voorwaarden"* verstaan *"een wijziging, toevoeging of schrapping van een bepaling of voorwaarde alsmede het stellen van een nieuwe bepaling of voorwaarde".* Dit is dus heel ruim geformuleerd.

Uit de toelichting in de Nota Grondbeleid 1973 volgt dat met het wijzigingsbeding is beoogd ervoor te zorgen dat de erfpachtvoorwaarden kunnen worden aangepast als 'het algemeen belang' daartoe aanleiding geeft. In een procedure die door de Stichting Erfpachters Belang Utrecht en enkele individuele erfpachters (hierna gezamenlijk en in enkelvoud: SEBU) aanhangig is gemaakt[5] heeft de gemeente daarbij aansluiting gezocht. Daarbij is door de gemeente aangegeven dat aanpassing nodig kan zijn uit hoofde van het algemeen belang, bijvoorbeeld vanwege wijzigingen in de wet. De gemeente heeft in dat kader aangegeven dat het haar niet vrijstaat de gehele inhoud van de overeenkomst te wijzigen. Er is dus geen sprake van een ongeclausuleerde wijzigingsbevoegdheid. De gemeente is bovendien gebonden aan de wettelijke bepalingen met betrekking tot erfpacht,[6] de redelijkheid en de billijkheid[7] en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het gelijkheidsbeginsel. Daarnaast mag de gemeente uiteraard geen misbruik maken van bevoegdheden of handelen in strijd met het publiekrecht.[8]

Gelet op het voorgaande is een inventarisatie gemaakt om te beoordelen of er sprake is van 'een algemeen belang' dat herziening van de AB 1974 wenselijk of nodig maakt. Daarbij is onderzocht welke wetswijzigingen sinds de totstandkoming van de AB 1974 zijn doorgevoerd, welke ontwikkelingen zichtbaar zijn in de markt en welke jurisprudentie er de afgelopen jaren is verschenen.

Hieruit zijn in elk geval de volgende punten naar voren gekomen die herziening van de erfpachtvoorwaarden op sommige punten wenselijk of nodig maken:

- Dualisering van het gemeentebestuur;
- Invoering van het Nieuw Burgerlijk Wetboek;
- Consumentenrecht (onder andere in het Burgerlijk Wetboek en in de Europese richtlijn 93/13/EEG).

Daarbij is tevens aandacht geweest voor:

- De ministeriele handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen, d.d. april 2024.
- Rechtspraak over oneerlijke bedingen en over het wijzigen van erfpachtvoorwaarden in het algemeen;

[5] In deze procedure is inmiddels door de rechtbank en het gerechtshof uitspraak gedaan. De procedure in cassatie loopt nog.
[6] Titel 7 Boek 5 BW.
[7] Artikelen 3:12 en 6:2 BW.
[8] Artikelen 3:13 en 3:14 BW.

CONCEPT OKTOBER 2024

- De door SEBU gestarte gerechtelijke procedure over de rechtsgeldigheid van de AB 1974 en de AB 1983 en de bezwaren die in die procedure zijn geuit tegen de bestaande algemene bepalingen en het oordeel van de rechter over deze bezwaren;[9] en
- De bancaire richtlijnen.

Hierna zal in paragraaf I.2 tot en met I.6 in algemene zin op voormelde punten worden ingegaan. Vervolgens zal in onderdeel II van deze notitie per artikel worden aangegeven welke wetswijzigingen en ontwikkelingen nopen tot herziening van de algemene bepalingen en/of bijzondere voorwaarden.

I.1.3 Toetsing van de herziene erfpachtvoorwaarden

In paragraaf I.1.1 is toegelicht dat de erfpachters de mogelijkheid hebben om de gewijzigde erfpachtvoorwaarden aan deskundigen voor te leggen als zij zich daarmee niet kunnen verenigen. De erfpachtvoorwaarden worden dan vastgesteld door drie deskundigen in de vorm van een bindend advies (artikel 7.2.1-5 en 7.1.1-3 en 7.1.1-4).

Als een erfpachter of de gemeente het niet eens is met het bindend advies, kan de rechter onder bepaalde omstandigheden gevraagd worden het bindend advies te vernietigen. De rechter kan daartoe overgaan als gebondenheid aan het bindend advies, in verband met de inhoud of wijze van totstandkoming daarvan, in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn.[10] De rechter kan dan een beslissing geven die in de plaats komt van het bindend advies.[11]

Erfpachters kunnen ook stellen dat de regeling omtrent het bindend advies in strijd is met het consumentenrecht en om die reden deze bepaling vernietigen en vervolgens daarover een oordeel van de rechter vragen.[12] In die procedure kan dan ook de redelijkheid van de gewijzigde erfpachtvoorwaarden worden getoetst.

De gemeente zal de erfpachters ook de mogelijkheid bieden om zich rechtstreeks tot de rechter te wenden, zonder dat eerst een bindend advies moet worden gevraagd.

Uiteraard dient de gemeente als overheid altijd zorgvuldig te handelen. Daar komt bij dat de erfpachters noch de gemeente gebaat zijn bij deskundigenprocedures of gerechtelijke procedures. De gemeente heeft er bij de herziening van de AB 1974 daarom naar gestreefd erfpachters en belangenbehartigers zoveel mogelijk in het proces te betrekken en heeft hen op diverse momenten de mogelijkheid geboden om hun mening te

[9] Rechtbank Midden-Nederland 11 februari 2021 en gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 30 mei 2023.
[10] Artikel 7:906 j° 904 lid 1 BW.
[11] Artikel 7:906 j° 904 lid 2 BW.
[12] SEBU heeft dat in eerdergenoemde procedure ook gedaan. Die vorderingen zijn door de rechtbank Midden-Nederland in het vonnis van 11 februari 2021 en het arrest van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 30 mei 2023 afgewezen. De procedure in cassatie loopt nog.

CONCEPT OKTOBER 2024

geven. Daarnaast heeft de gemeente voor het vaststellen van de herziene erfpachtvoorwaarden dit voorstel laten toetsen door Pels Rijcken. Ook de financiële uitgangspunten zijn vooraf getoetst. Zie hierover meer in paragraaf I.7.

De AB 1974 gaan ervan uit dat de deskundigen op verzoek van één van partijen worden benoemd door de rechter. In het verleden heeft de gemeente (in een andere context) wel eens zo'n verzoek ingediend bij de rechtbank. De rechtbank heeft toen een zogenaamde 'welwillendheidsbeslissing' gegeven. Dat houdt in dat de rechtbank heeft aangegeven dat er eigenlijk geen wettelijke grondslag is voor de rechtbank om zo'n verzoek te behandelen, maar dat zij dat uit coulance wel heeft gedaan. De rechtbank heeft daarbij destijds opgemerkt dat zij graag zou zien dat de gemeente in de toekomst op een andere wijze in de benoeming van deskundigen voorziet. In de herziene AB 1974 wordt de erfpachter daarom de keuze gegeven om zich tot de rechter dan wel deskundigen te wenden en wordt ten aanzien van de deskundigen voorgesteld dat de gemeente en de erfpachter elk één deskundige aanwijzen, die gezamenlijk een derde deskundige aanwijzen.

I.1.4 Hoe vindt herziening plaats?[13]

Wijze van herziening

In beginsel vindt wijziging van een erfpachtrecht op dezelfde wijze plaats als vestiging of afstand van een erfpachtrecht. Dit betekent dat wijziging plaatsvindt door middel van een notariële akte en inschrijving daarvan in de openbare registers van het Kadaster.[14] Ook de herziening van de erfpachtvoorwaarden is een wijziging van het erfpachtrecht. De herziening leidt in beginsel niet tot een nieuw erfpachtrecht, maar tot voorzetting van het bestaande erfpachtrecht in gewijzigde vorm.

In de literatuur[15] is discussie over de vraag of de herziening van de erfpachtvoorwaarden plaatsvindt door middel van een notariële akte (per erfpachter) en inschrijving daarvan in de openbare registers van het Kadaster, of dat kan worden volstaan met één vermelding (in het Kadaster) dat de erfpachtvoorwaarden zijn herzien. De gemeente heeft er veiligheidshalve voor gekozen om de herziening van de erfpachtvoorwaarden per erfpachter notarieel vast te leggen en in te schrijven in de openbare registers.

Uit artikel 1.4-4 en 1.4-1 van de AB 1974 kan worden afgeleid dat de gemeente er bij het opstellen van de AB 1974 ook vanuit is gegaan dat bij een wijziging van de erfpachtvoorwaarden per erfpachter een notariële akte zal worden opgesteld en ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. In artikel 1.4-4 is bepaald dat artikel 1.4-2 (kosten afschrift grosse) en 1.4-3 (kosten wijziging erfpachtrecht voor rekening van erfpachter) bij wijziging van de erfpachtvoorwaarden niet van toepassing zijn. Artikel 1.4-1 is dat kennelijk wel, anders was de toepasselijkheid daarvan in lid 4 ook uitgesloten.

CONCEPT OKTOBER 2024

[13] Asser/Bartels & Van Velten 5 2017/218a.
[14] Zie ook Ploeger & Bounjouh, *Erfpacht en opstal* (Mon. BW nr. B28) 2019/55.
[15] Onder andere Asser/Bartels & Van Velten 5 2017/218a en GS Zakelijke rechten, titel 7 Boek 5 BW, aantekening 75.3 en de daarin opgenomen literatuur en jurisprudentie.

Medewerking erfpachters

Omdat de mogelijkheid tot herziening van de erfpachtvoorwaarden in de AB 1974 is vastgelegd, is de erfpachter verplicht mee te werken aan het passeren van de notariële akte tot herziening. Het al dan niet meewerken aan de herziening is daardoor geen vrijwillige keuze van de erfpachter. Op grond van artikel 1.4-1 moet de wijzigingsakte binnen twee maanden na dagtekening van het besluit van de gemeente bij de notaris worden gepasseerd. De gemeente mag deze termijn ook verlengen. Omdat de herziene voorwaarden slechts eenmaal worden vastgesteld, maar het tijdvak van iedere erfpachter op een andere datum eindigt, is een redelijke toepassing van artikel 1.4-1 AB 1974 dat de wijzigingsakte binnen twee maanden na het einde van het eerste erfpachttijdvak dient te worden gepasseerd.

Indien een erfpachter al eerder dan tegen het einde van zijn eerste erfpachttijdvak wenst over te stappen naar de herziene AB 1974, dient de wijzigingsakte te worden gepasseerd binnen twee maanden nadat de erfpachter zijn keuze hiervoor kenbaar heeft gemaakt. Indien een erfpachter niet wil overgaan tot het ondertekenen van de notariële akte tot herziening, dan kan de gemeente in een gerechtelijke procedure vorderen dat de erfpachter daaraan alsnog meewerkt.

Kosten passeren en inschrijven notariële akten

Uit artikel 1.4-4 volgt dat de kosten voor het opmaken van de notariële akte en inschrijving daarvan voor rekening van de gemeente komen.

I.1.5 De positie van hypotheekhouders (bijvoorbeeld de bank)

In de AB 1974 zijn een aantal bepalingen opgenomen met betrekking tot hypotheekhouders, zoals banken. Deze bepalingen gelden alleen voor hypotheekhouders die zich op de in artikel 6.1.1-1 van die voorwaarden gemelde wijze bij de gemeente bekend hebben gemaakt. In de praktijk stelt de gemeente geen prijs op voormelde bekendmaking en heeft zij dit ook naar hypotheekhouders gecommuniceerd. De gemeente behandelt alle hypotheekhouders die volgens de openbare registers van het Kadaster een hypotheekrecht hebben op een erfpachtrecht overeenkomstig de op de hypotheekhouders betrekking hebbende bepalingen.

Als op het erfpachtrecht een hypotheekrecht is gevestigd, kan een wijziging van de erfpachtvoorwaarden in beginsel niet aan de hypotheekhouder worden tegengeworpen, tenzij deze heeft ingestemd met de wijziging van het erfpachtrecht.[16] Hetzelfde geldt voor eventuele beslagleggers.[17] Mr. dr. H.D. Ploeger (voormalig bijzonder hoogleraar onroerend goedrecht)[18] gaat er echter vanuit dat derden (zoals hypotheekhouders) er al snel rekening mee moeten houden dat de erfpachtvoorwaarden kunnen worden aangepast, zeker als de erfpachtvoorwaarden in de mogelijkheid voorzien. Ook mr.

[16] Artikel 3:81 lid 3 BW.
[17] Artikel 505 lid 2 Rv.
[18] Ploeger & Bounjouh, *Erfpacht en opstal* (Mon. BW nr. B28) 2019/55.

CONCEPT OKTOBER 2024

dr. K. Everaars is die mening toegedaan.[19] Prof. Mr. F.J. Vonck[20] is wat genuanceerder, hij meent dat bepalend is of door de wijziging een nieuw erfpachtrecht ontstaat. Als dat het geval is, hoeft de hypotheekhouder de nieuwe voorwaarden niet te accepteren.

Aangezien als gevolg van de wijziging van de erfpachtvoorwaarden in dit geval geen nieuw recht van erfpacht ontstaat en de AB 1974 de gemeente de mogelijkheid bieden om de erfpachtvoorwaarden te wijzigen, is een hypotheekhouder naar het oordeel van de gemeente gebonden aan wijzigingen van de AB 1974. In de praktijk verlangen notarissen echter dat de hypotheekhouder medewerking verleent aan het passeren van de akte van wijziging.

I.2 Dualisering van het gemeentebestuur

In 2002 is de Wet Dualisering gemeentebestuur in werking getreden. Daarmee is de bevoegdheidsverdeling tussen de gemeenteraad en het college gewijzigd. Vóór de dualisering van het gemeentebestuur lag de bevoegdheid om te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen bij de gemeenteraad, sindsdien ligt die bevoegdheid bij het college. In de AB 1974 wordt op diverse plaatsen verwezen naar de gemeenteraad die bevoegd zou zijn bepaalde handelingen te verrichten of besluiten te nemen. In de literatuur[21] wordt aangenomen dat die bevoegdheid sinds de dualisering van het gemeentebestuur bij het college rust. De diverse bepalingen in de AB 1974 worden hierop aangepast.

De AB 1974 leggen de bevoegdheid om de erfpachtvoorwaarden te herzien ook bij de gemeenteraad. Na dualisering van het gemeentebestuur betreft dit echter een bevoegdheid van het college. Het college is bevoegd te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen (artikel 160, lid 1 onder d Gemeentewet). Op grond van de gemeentewet (artikel 169 lid 4) moet het college de gemeenteraad hierover echter vooraf inlichtingen verstrekken als de gemeenteraad daarom heeft verzocht of als uitoefening van de bevoegdheid ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In dat geval besluit het college pas nadat de gemeenteraad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen te uiten. Daarnaast kan het college de gemeenteraad onverplicht de mogelijkheid bieden om wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Aangezien de erfpachtvoorwaarden zelf nog naar de gemeenteraad verwijzen en het een politiek (mogelijk) gevoelig onderwerp betreft, wordt aan de gemeenteraad de mogelijkheid geboden om wensen en bedenkingen te uiten. Aangezien de AB 1974 zelf nog spreken over een besluit van de gemeenteraad tot wijziging van de erfpachtvoorwaarden zullen de voorwaarden na vaststelling door het college ook nog worden vastgesteld door de gemeenteraad. [22]

I.3 Invoering van het Nieuw Burgerlijk Wetboek

In 1992 is het Nieuw Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) in werking getreden. De AB 1974 worden hierop waar nodig aangepast. Daarbij moet worden gedacht aan de terminologie die in de AB 1974 wordt gebruikt en niet meer aansluit bij de huidige wettelijke bepalingen. Zo kende het oude Burgerlijk

[19] K. Everaars, Wijziging van beperkte rechten, Serie Onderneming en Recht 123, Deventer: Wolters Kluwer 2021, nr. 262.
[20] GS Zakelijke rechten, titel 7 Boek 5 BW, aantekening 75.
[21] GS Zakelijke rechten, titel 7 Boek 5 BW, aantekening 47.1 verwijst enkel naar Ploeger & Bounjouh, *Erfpacht en opstal* (Mon. BW nr. B28) 2019/18.
[22] Zie voor een nadere toelichting hierop de brief van 8 december 2023 met kenmerk 11847914 waarin de gemeenteraad over deze bevoegdheidsverdeling en wijze van besluitvorming is geïnformeerd.

CONCEPT OKTOBER 2024

Wetboek (hierna: oud BW) bijvoorbeeld nog de 'vervallenverklaring', waardoor het erfpachtrecht kon eindigen. In het BW bestaat dit niet meer en wordt inmiddels gesproken over opzegging. Daarnaast zijn in het BW een aantal dwingendrechtelijke bepalingen opgenomen waarvan niet ten nadele van de erfpachter mag worden afgeweken. Voor zover in de AB 1974 bepalingen zijn opgenomen die in strijd zijn met dwingend recht, zijn die aangepast.

I.4 Consumentenrecht (nationaal en Europees)

I.4.1 Algemeen

Het consumentenrecht is vastgelegd in diverse nationale wetten en internationale richtlijnen. Hieronder worden de wetten en richtlijnen besproken die relevant zijn in het kader van erfpacht, voor zover de erfpachters consumenten zijn.

I.4.2 Burgerlijk Wetboek (BW)

In het BW[23] is een regeling opgenomen over algemene voorwaarden. Die regeling is ook van toepassing op algemene erfpachtvoorwaarden, zoals de AB 1974. Een beding in de algemene voorwaarden kan worden vernietigd als het onredelijk bezwarend is. Hierbij wordt gelet op de aard en de overige inhoud van de overeenkomst, de wijze waarop de voorwaarden tot stand zijn gekomen, de wederzijds kenbare belangen van partijen en de overige omstandigheden van het geval.[24] Dit is dwingend recht. Dat betekent dat daarvan niet mag worden afgeweken in een overeenkomst.

Daarnaast is in het BW vastgelegd welke bedingen in ieder geval onredelijk zijn. Deze zijn vermeld op de zogenaamde "zwarte lijst".[25] Als er in de AB 1974 bedingen staan die voorkomen op de zwarte lijst, dan zijn deze bedingen hoe dan ook onredelijk en kunnen ze door de consument vernietigd worden. Bedingen die *worden vermoed* onredelijk te zijn, staan op de zogenaamde "grijze lijst".[26] Ook deze bedingen kunnen door de consument vernietigd worden. Het is in dat geval aan de gemeente om (in een juridische procedure bij de rechter) te onderbouwen waarom een dergelijk beding in afwijking van dat vermoeden tóch redelijk is.

I.4.3 Richtlijn 93/13/EEG (oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten)

De Europese Richtlijn betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten (hierna: de Richtlijn) bevat regels om consumenten te beschermen tegen oneerlijke bedingen in overeenkomsten. De Richtlijn is niet rechtstreeks van toepassing op het Nederlandse recht en is daarom in Nederland omgezet in de algemene voorwaardenregeling van afdeling 6.5.3 van het BW (zie hiervoor in paragraaf I.4.2). De bepalingen in deze afdeling worden in beginsel in overeenstemming met de Richtlijn uitgelegd.

[23] Afdeling 6.5.3.
[24] Zie artikel 6:233 BW.
[25] Zie artikel 6:236 BW.
[26] Zie artikel 6:237 BW.

CONCEPT OKTOBER 2024

De Richtlijn is alleen van toepassing op overeenkomsten die na 31 december 1994 zijn of worden gesloten. Het Hof van Justitie heeft zich nog niet uitgesproken over de toepassing van deze Richtlijn op erfpacht. De (nationale) rechtspraak past de Richtlijn wel toe op algemene erfpachtvoorwaarden.

Uit de Richtlijn, de rechtspraak en de literatuur kan (nog) niet worden afgeleid of de Richtlijn ook van toepassing is als een erfpachtrecht vóór 1 januari 1995 is gevestigd, maar ná die datum wordt gewijzigd, door bijvoorbeeld een herziening van de erfpachtvoorwaarden. Zekerheidshalve heeft de gemeente bij de herziening van de AB 1974 wel getoetst of er bepalingen zijn die in strijd zijn met de bedingen zoals opgenomen in de bijlage bij de Richtlijn en deze waar nodig aangepast.

In de bijlage bij de Richtlijn is ook een lijst met bedingen opgenomen. Op deze zogenoemde “blauwe lijst” staan bedingen die oneerlijk kúnnen zijn in de zin van de Richtlijn. Dit betreft slechts een *indicatieve* en *niet uitputtende* lijst van bedingen die als oneerlijk kunnen worden aangemerkt. Als een beding voorkomt op de blauwe lijst, betekent dit niet dat het beding oneerlijk is. Dat is pas het geval als het beding ‘*een aanzienlijke en ongerechtvaardigde verstoring oplevert van het evenwicht tussen de uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen van partijen*’.

In artikel 5 van de Richtlijn is vastgelegd dat als een beding niet duidelijk of begrijpelijk is opgesteld en er twijfel bestaat over de betekenis van het beding, de voor de consument gunstigste uitleg geldt (vergelijkbaar met artikel 6:238 lid 2 BW).

I.5 De ministeriële handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen d.d. april 2024

In april 2024 is de ministeriële handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen (Ministeriële handreiking) verschenen. De Ministeriële handreiking is geschreven voor gemeenten die nieuwe algemene erfpachtvoorwaarden willen gaan opstellen of erfpacht willen gaan invoeren. De Ministeriële handreiking moet bevorderen dat bij het opstellen van nieuwe algemene bepalingen beter rekening wordt gehouden met de belangen van erfpachters. De Ministeriële handreiking gaat in op de kernbegrippen rechtsbescherming, rechtszekerheid, rechtsgelijkheid, transparantie en participatie. Met behulp van deze begrippen is in de Ministeriële handreiking een afwegingskader opgenomen. Gemeenten zijn niet verplicht om de Ministeriële handreiking te volgen. De Ministeriële handreiking biedt wel procesmatig houvast en bruikbare bouwstenen voor het opstellen van erfpachtvoorwaarden. De herziene AB 1974 zijn grotendeels in overeenstemming met de suggesties en bouwstenen uit de handreiking. Op sommige onderdelen heeft de gemeente ervoor gekozen om de aanbevelingen niet één-op-één over te nemen of is gekozen voor een alternatief. De achterliggende strekking van de in de Ministeriële handreiking opgenomen suggesties zijn daarbij zo veel mogelijk in acht genomen. Waar de gemeente afwijkt van de suggesties uit de Ministeriële handreiking is dat in onderdeel II van dit voorstel zoveel mogelijk benoemd.

Voor wat betreft de leesbaarheid van de erfpachtvoorwaarden geeft de handreiking als suggestie om na iedere erfpachtbepaling een tekstuele toelichting op Taalniveau B1 toe te voegen met een uitleg over de inhoud van het artikel en welke consequenties het artikel kan hebben. De gemeente heeft daar niet voor gekozen. In plaats daarvan is gekozen voor het opstellen van een leeswijzer met samenvatting van de belangrijkste

CONCEPT OKTOBER 2024

bepalingen. Dit document wordt in elk geval op de website geplaatst. Daarnaast worden de erfpachters per brief uitgebreid nader geïnformeerd. Deze documenten tezamen zorgen voor een begrijpelijke beschrijving van de inhoud van de herziening van de erfpachtvoorwaarden. In het vervolg van het proces zal tevens aandacht worden besteed aan de wijze waarop wordt geborgd dat ook rechtsopvolgers van de huidige erfpachters in de toekomst toegang hebben tot informatie in eenvoudige bewoordingen.

Ook wordt in de handreiking aanbevolen om in de erfpachtvoorwaarden op te nemen wanneer een Bibob-onderzoek wordt uitgevoerd. Deze aanbeveling zal niet worden overgenomen. De gemeente heeft een openbaar Bibob-beleid waarin dit wordt geregeld.

I.6 Bancaire richtlijnen

De Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) heeft (twee) bancaire richtlijnen opgesteld. In die richtlijnen zijn criteria opgenomen waaraan erfpachtrechten voor woningen uitgegeven door private partijen moeten voldoen, zodat banken deze erfpachtrechten op verantwoorde wijze kunnen financieren. In de richtlijnen wordt in het algemeen beschreven wat banken als verantwoord financierbaar achten, maar laten alle vrijheid voor individuele partijen (ook banken) om hiervan af te wijken.

De twee richtlijnen hebben betrekking op verschillende perioden waarin het erfpachtrecht is gevestigd:

- de eerste richtlijn ziet op erfpachtrechten die vóór 1 april 2012 zijn gevestigd[27] (later is bekend gemaakt dat die richtlijn ook zal gelden voor erfpachtrechten die tussen 1 april 2012 en 1 januari 2013 zijn gevestigd);
- de tweede richtlijn ziet op erfpachtrechten die ná 1 januari 2013 zijn gevestigd.[28]

Omdat de gemeente bij de uitoefening van haar rechten uit de erfpachtovereenkomst gebonden is aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zijn de criteria uit de bancaire richtlijnen niet van toepassing op erfpachtrechten die zijn uitgegeven door de gemeente. De algemene beginselen van behoorlijk bestuur bieden de erfpachter en de bank volgens de eerste richtlijn al enige bescherming tegen een onredelijke uitoefening van rechten door de gemeente.

De NVB adviseerde overheden in de eerste richtlijn om bij een herziening van de erfpachtvoorwaarden aan te sluiten bij de modelerfpachtvoorwaarden die door/in samenspraak met de NVB zouden worden opgesteld. Bij de tweede richtlijn (voor erfpachtrechten gevestigd ná 1 januari 2013) wordt die verwachting niet meer uitgesproken. Die modelerfpachtvoorwaarden zijn uiteindelijk in 2014 in samenspraak tussen NVB en de KNB vastgesteld en wijken op diverse punten af van de bancaire richtlijnen. De gemeente heeft bij het opstellen van het voorstel voor de herziene AB 1974 wel oog gehad voor de criteria uit de bancaire richtlijnen en de modelerfpachtvoorwaarden, omdat deze criteria, zo vermelden ze zelf, bij kunnen dragen aan ‘evenwichtige voorwaarden die zijn gebaseerd op een logische en begrijpelijke systematiek’. Omdat de bancaire richtlijnen echter

[27] Bancaire richtlijn voor erfpachtrechten gevestigd voor 1 april 2012.
[28] Bancaire richtlijn voor erfpachtrechten gevestigd na 1 januari 2013.

CONCEPT OKTOBER 2024

niet van toepassing zijn op gemeentelijke erfpacht, zal niet afzonderlijk op de criteria worden ingegaan en zal evenmin worden toegelicht waarom daarvan op onderdelen wordt afgeweken.

I.7 Externe toetsing voorstel herziene AB 1974

De herziene AB 1974 en deze toelichting zijn extern getoetst door advocatenkantoor Pels Rijcken.

Daarnaast zijn de financiële uitgangspunten getoetst door Colliers Valuations B.V. (Dr. P.C.J.P. Nelisse) en op onderdelen door Pels Rijcken. De financiële uitgangspunten zijn toegelicht in de financiële toelichting: “Herziening Erfpacht Einde Tijdvak, Inhoudelijke toelichting” van oktober 2024.

CONCEPT OKTOBER 2024

II. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING EN VOORSTELLEN TOT WIJZIGING

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	AB 1974, herziene versie (2025) Nieuwe tekst	Toelichting
	Inhoud		Inhoud	
	Inleidende bepalingen		Inleidende bepalingen	
				Dualisering gemeentebestuur Als gevolg van de dualisering van het gemeentebestuur is de bevoegdheidsverdeling tussen het college en de gemeenteraad gewijzigd. De Erfpachtvoorwaarden moeten hierop aangepast worden. Waar mogelijk wordt de term 'gemeente' gehanteerd. De bevoegdheid van het college en de gemeenteraad volgt vervolgens uit de wet. Hiermee worden de algemene bepalingen toekomstbestendig.
Titel 1	Algemeen	1	Algemeen	
Afd. 1	**Begripsomschrijving**	1.1	**Definities**	
1.1-1.	*Deze bepalingen verstaan onder:*	1.1-1.	Deze bepalingen verstaan onder:	
		a.	**Canonpeildatum:** **De eerste werkdag van het kwartaal waarin de erfpachter het verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.3-1. bij de gemeente heeft ingediend.**	Omdat in de definitie van Canonpercentage de term Canonpeildatum voorkomt, is deze term gedefinieerd. De Canonpeildatum is niet gekoppeld aan de dag waarop de kennisgeving van de (gewijzigde) canon aan de erfpachter wordt verzonden, maar aan de eerste werkdag van het kwartaal waarin het verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht door de erfpachter is ingediend.
		b.	**Canonpercentage:** **Het percentage dat gebruikt wordt voor de berekening van de canon. Dit percentage is gelijk aan: het gemiddelde over de periode van 25 jaar voorafgaand aan de Canonpeildatum van het door de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG Bank)**	Na deze herziening van de algemene bepalingen kan de canon enkel worden gewijzigd in het geval het op grond van de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik van de Grond en/of (het gebruik van) de Opstallen wijzigt, of bij een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of een splitsing in appartementsrechten (artikel 2.3-1.). De gemeente is bevoegd om de canon te wijzigen,

CONCEPT OKTOBER 2024

			gehanteerde rentepercentage voor 25-jarige annuïtaire leningen (zonder tussentijdse renteaanpassing), minus een vaste inflatiecorrectie van 2% en plus een vaste opslag voor kosten en risico van 1,1%. Het gemiddelde rentepercentage wordt berekend door de rentepercentages op de eerste werkdag van de honderd (100) kwartalen voorafgaand aan de Canonpeildatum bij elkaar op te tellen en door honderd (100) te delen (met een afronding op twee decimalen). Het Canonpercentage is nooit lager dan de vaste opslag voor kosten en risico van 1,1%.	maar uitsluitend voor zover het de waardeverandering van de Grond betreft die het gevolg is van de wijziging of splitsing van het erfpachtrecht (de Economische meerwaarde). De gewijzigde canon wordt dan berekend aan de hand van een percentage van de Economische meerwaarde. Dit (Canon)percentage wordt voor alle erfpachters waarop deze algemene erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn op dezelfde wijze vastgesteld. Om duidelijkheid te geven over de wijze waarop dit Canonpercentage wordt vastgesteld, is de berekening van het Canonpercentage in dit artikel vastgelegd. Voor een toelichting op de wijze waarop het Canonpercentage, de inflatiecorrectie en de opslag voor kosten en risico tot stand zijn gekomen, wordt verwezen naar de financiële toelichting: “Herziening Erfpacht Einde Tijdvak, Inhoudelijke toelichting” van oktober 2024.
		c.	**Economische meerwaarde:** **Het verschil tussen de Grondwaarde met inachtneming van de beoogde wijziging of splitsing als bedoeld in artikel 2.3-1. en de Grondwaarde op grond van het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik, de volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane Opstallen en/of de Grondwaarde voor de beoogde splitsing.**	Zie de toelichting bij de definitie van ‘Canonpercentage’.
		d.	**Erfpachtakte:** **De akte van uitgifte, daarin vermelde andere akte(n) en eventuele akten van wijziging van het recht van erfpacht.**	In de AB 1974 worden de termen erfpachtsakte/akte van uitgifte door elkaar gebruikt. Om onduidelijkheid te voorkomen wordt het begrip ‘erfpachtakte’ gedefinieerd en wordt die term consequent toegepast in de gevallen waarin niet enkel naar de akte van uitgifte, maar ook naar eventuele akten van wijziging wordt verwezen. In sommige erfpachtakten wordt verwezen naar een zogenaamde ‘algemene akte’, waarin bijvoorbeeld voor een bepaald gebied afwijkende bepalingen zijn opgenomen. Om onduidelijkheid te

CONCEPT OKTOBER 2024

				voorkomen, is vastgelegd dat ook akten waarnaar in de vestigingsakte wordt verwezen tot de 'Erfpachtakte' behoren. Daarnaast wordt de term 'erfpachtsakte' aangepast aan de huidige spelling.
b.	***erfpachtstijdvak**:* ***elke achtereenvolgende periode van vijftig jaren, waarvan de eerste aanvangt op de datum met ingang waarvan het recht van erfpacht wordt verleend, zulks onverminderd het bepaalde in het eerste lid van artikel 7.2.2.***	**e.**	**Erfpachttijdvak**: **De periode van vijftig jaar, die is ingegaan op de datum waarop het recht van erfpacht is gevestigd dan wel, in het geval deze datum hiervan afwijkt, op de in de Erfpachtakte opgenomen ingangsdatum.**	De gemeente doet bij herziening van de AB 1974 afstand van haar bevoegdheid om de Erfpachtvoorwaarden in de toekomst nog eenzijdig te mogen wijzigen. Per saldo betekent dit dat de Erfpachtvoorwaarden niet meer elke 50 jaar kunnen worden aangepast, zodat de tijdvakken komen te vervallen. Hoewel de tijdvakken vervallen, wordt in deze algemene bepalingen bij de beschrijving van de toepasselijke voorwaarden (artikel 1.2-1. onder b), de vaststelling van de canon (artikel 2.1-1.), de indexering van de canon (artikel 2.1-2. en 2.1-3.) en de mogelijkheid van conversie (artikel 2.4-2.) nog gebruik gemaakt van de term Erfpachttijdvak. Om deze reden wordt de definitie van Erfpachttijdvak in gewijzigde vorm gehandhaafd. In sommige erfpachtakten wordt verwezen naar een zogenaamde 'algemene akte', waarin bijvoorbeeld voor een bepaald gebied een afwijkende ingangsdatum is opgenomen. Daarnaast wordt de term 'erfpachtstijdvak' aangepast aan de huidige spelling.
		f.	**Erfpachtvoorwaarden:** de algemene bepalingen en de bijzondere voorwaarden gezamenlijk.	De bijzondere voorwaarden zijn de voorwaarden die gelden in aanvulling op, naast of in afwijking van de algemene bepalingen. De bijzondere voorwaarden worden vermeld in de Erfpachtakte.
		g.	**Fysiek bouwrijpe staat:** **De Grond is fysiek in die kwaliteit dat direct met de bouwactiviteiten ten behoeve van de realisatie van de in de Erfpachtakte opgenomen bestemming kan worden gestart. Eventuele restanten van het vorige**	Omdat in de definitie van Grondwaarde de term 'Fysiek bouwrijpe staat' voorkomt, is deze term gedefinieerd.

CONCEPT OKTOBER 2024

			gebruik, bodemkwaliteit, en degelijke vormen geen belemmering voor de realisatie en leiden ook niet tot extra realisatiekosten.	
		h.	**Grond:** **Het kadastrale perceel of de kadastrale percelen waarop het recht van erfpacht is gevestigd.**	In de AB 1974 worden de termen grond/erfpachtsgrond/perceel/ object/onroerende zaak/onroerend goed door elkaar gebruikt. Om onduidelijkheid te voorkomen wordt nu overal gebruik gemaakt van de definitie Grond.
c.	***werkelijke grondwaarde:*** ***de prijs, die de eigenaar met tact, geduld en goed koopmanschap voor zijn goed zou kunnen bedingen***.	**i.**	**Grondwaarde:** **De Marktwaarde van de Grond, uitgaande van zowel Fysiek bouwrijpe staat als Juridisch bouwrijpe staat en met inachtneming van het overeenkomstig de Erfpachtakte toegestane gebruik en de bebouwing dan wel de Marktwaarde van de Grond met inachtneming van de beoogde wijziging of splitsing als bedoeld in artikel 2.3-1.**.	De definitie van werkelijke grondwaarde is aangepast en aangevuld met actuele begrippen uit (internationale) taxatierichtlijnen om voor partijen (gemeente, erfpachters en deskundigen) te verduidelijken op welke wijze de grondslag voor de canon (de Grondwaarde) bij wijziging of splitsing van het recht van erfpacht wordt vastgesteld. Voor de wijze waarop de Grondwaarde EET wordt berekend bij het einde van het Erfpachttijdvak, wordt verwezen naar de financiële toelichting: “Herziening Erfpacht Einde Tijdvak, Inhoudelijke toelichting” van oktober 2024.
		j.	**Grondwaarde EET:** **De waarde van de Grond zoals vastgesteld bij het einde van het Erfpachttijdvak.**	Op grond van artikel 7.1.2-1. aanhef en onder a AB 1974 stelt de gemeente bij het einde van het Erfpachttijdvak de canon vast op basis van de werkelijke waarde van de grond. In artikel 7.1.2-2. AB 1974 is bepaald dat in dat geval de begrenzingen die de eerste vijftig jaar golden niet meer gelden. De grondwaarde die in voormelde zin wordt vastgesteld bij het einde van het Erfpachttijdvak (EET) wordt aangeduid als ‘Grondwaarde EET’. Op grond van artikel 7.1.2-3. en 7.1.1-3 AB 1974 kan een erfpachter die het niet eens is met de Grondwaarde EET dat binnen twee maanden bij de gemeente aangeven. De Grondwaarde EET wordt vervolgens vastgesteld door deskundigen (artikel 7.1.2-3. en 7.1.1-4 AB 1974).
		k.	**Juridisch bouwrijpe staat:** **De Grond is publiekrechtelijk bestemd om het toegestane gebruik en de bebouwing zoals opgenomen in de Erfpachtakte direct te realiseren**.	Omdat in de definitie van Grondwaarde de term ‘Juridisch bouwrijpe staat’ voorkomt, is deze term nader gedefinieerd.

CONCEPT OKTOBER 2024

		l.	**Marktwaarde:** **Het geschatte bedrag waartegen de Grond op de waardepeildatum zou worden overgedragen tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.**	Omdat in de definitie van Grondwaarde de term 'Marktwaarde' voorkomt, is deze term nader gedefinieerd waarbij is aangesloten bij het actuele begrip uit (internationale) taxatierichtlijnen.
		m.	**Onroerende zaak:** **De Grond en de Opstallen gezamenlijk.**	De term 'grond' is hiervoor gedefinieerd. De term 'opstallen' wordt hierna gedefinieerd. Waar de Grond en de Opstallen gezamenlijk worden bedoeld, wordt de definitie 'Onroerende zaak' gebruikt.
a.	***opstallen:*** ***de op of in de grond aanwezige onroerende zaken, ook die, welke door bestemming onder onroerende zaken worden begrepen.***	**n.**	**Opstallen**: **De op enig moment met de Grond verenigde beplantingen en de gebouwen en werken die duurzaam met de Grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken**.	Het oud BW kende (in artikel 563) onroerende zaken door bestemming. Deze vorm van onroerende zaken is in het BW niet teruggekomen. Om die reden is het laatste deel van de definitie verwijderd.[29] Daarnaast is toegevoegd 'op enig moment' om te verduidelijken dat de definitie niet alleen ziet op opstallen die bij vestiging van het erfpachtrecht al aanwezig waren maar ook op opstallen die op het moment van het inroepen van een beding aanwezig zijn. Hiermee wordt geen inhoudelijke wijziging beoogd. Verder is Onroerende zaak hiervoor gedefinieerd als de Grond met de Opstallen. Om die reden was het niet meer logisch hier naar 'onroerende zaken' te verwijzen. Daarnaast vallen onder onroerende zaken ook de grond en nog niet gewonnen delfstoffen en uit de systematiek van de algemene bepalingen volgt dat niet is beoogd die onder het begrip 'opstallen' te brengen. Bij de definitie van opstallen is nu aangesloten bij de wettelijke omschrijving van onroerende zaken (minus de grond en de nog niet gewonnen delfstoffen).

[29] Asser Beekhuis I (Zakenrecht) 1985, nr. 117 e.v.

CONCEPT OKTOBER 2024

d.	***wijziging van deze bepalingen of van (bijzondere) voorwaarden: een wijziging, toevoeging of schrapping van een bepaling of voorwaarde alsmede het stellen van een nieuwe bepaling of voorwaarde.***		**[VERVALT]**	Na deze herziening van de algemene bepalingen vervalt voor zowel de gemeente als de erfpachter de mogelijkheid om de algemene bepalingen of bijzondere voorwaarden (eenzijdig) te wijzigen. Om die reden kan deze bepaling (definitie) ook vervallen.
Afd. 2	Algemeen artikel	**1.2**	Algemeen artikel	
1.2.	*De uitgifte in erfpacht **geschiedt**:*	**1.2-1.**	De uitgifte in erfpacht **heeft plaatsgevonden**:	De uitgifte heeft al plaatsgevonden bij vestiging van het erfpachtrecht, daarom wordt de bepaling nu in verleden tijd geformuleerd.
a.	*tegen een canon in geld;*	a.	tegen een canon in geld;	
b.	*onder de **volgende Algemene** bepalingen en overigens onder **voor elke afzonderlijke uitgifte** nader **vast te stellen** bijzondere voorwaarden.*	b.	onder de **Algemene** bepalingen **voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (Raadsbesluit van 15 augustus 1974, ingeschreven in de openbare registers, reeks Utrecht in hyp 4, dl. 3261 nr. 100), die voor de periode na het Erfpachttijdvak zijn herzien naar de onderhavige Algemene Bepalingen 1974, herziene versie (2025)** en overigens onder nader **vastgestelde** bijzondere voorwaarden **voor elke afzonderlijke uitgifte**.	Deze tekst is aangepast op de herziening van deze algemene bepalingen.
Afd. 3	Hoofdelijke aansprakelijkheid	**1.3**	Hoofdelijke aansprakelijkheid	
1.3-1.	*Indien het recht van erfpacht aan twee of meer personen toekomt, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het voldoen aan de verplichtingen, welke met betrekking tot dat recht tegenover de gemeente moeten worden nagekomen.*	1.3-1.	Indien het recht van erfpacht aan twee of meer **(rechts)**personen toekomt, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het voldoen aan de verplichtingen, welke met betrekking tot dat recht tegenover de gemeente moeten worden nagekomen. **Voor zover het recht van erfpacht is gesplitst in**	Bij splitsing in appartementsrechten wordt de canon op grond van het BW over de appartementsrechten verdeeld.[30] De appartementsgerechtigden zijn in hun onderlinge verhouding niet hoofdelijk aansprakelijk voor betaling van elkaars aandeel van de canon. De Vereniging van Eigenaren is wel hoofdelijk aansprakelijk voor de gehele canon.[31] Dit wettelijk uitgangspunt is in het artikel verwerkt.

[30] Artikel 5:115 lid 1 BW.
[31] Artikel 5:115 lid 2 BW.

CONCEPT OKTOBER 2024

			appartementsrechten wordt de canon in gelijke delen over de appartementsrechten verdeeld, tenzij daarvoor in het splitsingsreglement een andere verhouding is bepaald. De Vereniging van Eigenaren is hoofdelijk verbonden voor de canon die door één of meer appartementseigenaren is verschuldigd.	
1.3-2.	***De verplichtingen van de erfpachter, welke uit het recht van erfpacht of de terzake aangegane overeenkomsten voortvloeien, zijn, zelfs ten aanzien van erfgenamen en rechtverkrijgenden ondeelbaar.***	1.3-2.	**[VERVALT]**	Het huidige recht maakt, anders dan het oude recht, in beginsel geen onderscheid meer tussen ondeelbare en deelbare verbintenissen. Voor zover een prestatie ondeelbaar is, zijn de erfpachters 'hoofdelijk verbonden'. Deze hoofdelijke aansprakelijkheid is geregeld in artikel 1.3-1. Daardoor is er geen reden meer om hier een aparte regeling voor op te nemen. Gelet op het voorgaande kan dit artikel vervallen. Daarmee wordt geen inhoudelijke wijziging beoogd.
Afd. 4	Vormvoorschriften	**1.4**	Vormvoorschriften	
1.4-1.	*Het verlijden van de **akte van uitgifte in erfpacht en van** akten, houdende wijziging van het recht van erfpacht moet binnen twee maanden na dagtekening van het desbetreffende besluit van de **Gemeenteraad geschieden** ten overstaan van een **in het arrondissement Utrecht standplaats hebbende** notaris, ter keuze van de erfpachter.* ***Burgemeester en Wethouders zijn***	1.4-1.	Het verlijden van de akten houdende wijziging **of splitsing** van het recht van erfpacht **als bedoeld in artikel 2.3.1 of conversie van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.4** moet binnen twee maanden na dagtekening van het desbetreffende besluit van de **gemeente plaatsvinden** ten overstaan van een notaris, ter keuze van de erfpachter. **Na het passeren moet de akte worden ingeschreven in de openbare registers.**	De zinsnede 'akte van uitgifte in erfpacht en van' is verwijderd. De uitgifte in erfpacht heeft immers al aan het begin van het Erfpachttijdvak plaatsgevonden. De Autoriteit Consument en Markt (ACM) heeft geconcludeerd dat het aanwijzen van notarissen in een bepaalde regio een beperking oplevert die in strijd zou kunnen zijn met de mededingingsregels. Om deze mogelijke strijdigheid weg te nemen is deze beperking komen te vervallen. De bevoegdheid om de termijn te verlengen is vastgelegd in artikel 7.2.1 en kan om die reden in dit artikel vervallen. Hiermee wordt geen wijziging beoogd.

CONCEPT OKTOBER 2024

	bevoegd deze termijn te verlengen.			
1.4-2.	*Aan de gemeente wordt op kosten van de erfpachter een eerste grosse of een afschrift dan wel een uittreksel uitgereikt van de in dit artikel bedoelde akten.*	1.4-2.	**Aan de gemeente wordt een (digitale) kopie aangeleverd van de in dit artikel bedoelde akten.** Aan de gemeente wordt **voorts op verzoek van de gemeente** op kosten van de erfpachter een eerste grosse of een afschrift dan wel een uittreksel uitgereikt van de in dit artikel bedoelde akten.	Artikel 430 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering geeft executoriale kracht aan de grosse van een notariële akte. De gemeente verlangt deze grosse al lange tijd niet meer van de erfpachter om onnodige kosten voor de erfpachter te voorkomen. In het voorkomende geval moet de gemeente die grosse zelf opvragen bij de notaris (artikel 50 Wet op het notarisambt). De notaris zal daarvoor kosten in rekening brengen, deze kosten komen op grond van artikel 1.4-2. voor rekening van de erfpachter.
1.4-3.	*Alle kosten verbonden aan **het vestigen van het recht van erfpacht, waaronder mede eventueel verschuldigde omzetbelasting wordt begrepen, van de tenuitvoerlegging daarvan**, **van het constateren van de vooruitbetaling van de canon, als bedoeld in het tweede lid van artikel 2.3, van het splitsen of van enige andere wijziging** van het recht van erfpacht, alsmede de kosten van eventuele kadastrale opmeting, komen voor rekening van de erfpachter. **Voorzover** deze kosten door de gemeente mochten zijn voorgeschoten, moeten deze bij het passeren van de in dit artikel bedoelde akten aan haar worden terugbetaald.*	1.4-3.	Alle kosten **en belastingen** verbonden aan **het bestaande recht van erfpacht, van wijziging of splitsing** van het recht van erfpacht **zoals beschreven in artikel 2.3-1. of van conversie van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.4.** alsmede de kosten van eventuele kadastrale opmeting, komen voor rekening van de erfpachter. **Voor zover** deze kosten door de gemeente mochten zijn voorgeschoten, moeten deze bij het passeren van de in dit artikel bedoelde akten aan haar worden terugbetaald.	De akten van vestiging zijn jaren geleden al gepasseerd, dus daarvoor worden geen kosten meer gemaakt. Met het verdwijnen van de tijdvakken, verdwijnt ook de mogelijkheid om de canon vooruit te betalen. Als gevolg daarvan komt artikel 2.3 AB 1974 te vervallen en komt ook de verwijzing naar artikel 2.3 AB 1974 in dit artikel te vervallen.
1.4-4.	***Het bepaalde in het tweede- en derde lid van dit artikel lijdt uitzondering, indien het eerste of tweede lid van artikel 7.2.1.***		**[VERVALT]**	Het eenzijdig wijzigingsbeding uit artikel 7.2.1 AB 1974 komt te vervallen. De mogelijkheid tot herziening van de canon als bedoeld in artikel 7.1.1 AB 1974 komt eveneens te vervallen. Als gevolg hiervan komt ook artikel 1.4-4 AB 1974 te vervallen.

CONCEPT OKTOBER 2024

	toepassing vindt of indien de canon wordt verhoogd op grond van het bepaalde in het eerste lid c.q. lid 1A van artikel 7.1.1.			
Afd. 5	Keuze woonplaats	**1.5**	Keuze woonplaats	
1.5-1.	***De erfpachter moet voor zich en zijn rechtverkrijgenden met betrekking tot het recht van erfpacht woonplaats kiezen binnen de gemeente Utrecht.***	1.5-1.	**De erfpachter moet ervoor zorgen dat zijn adres bij de gemeente bekend is en de gemeente daarvan schriftelijk op de hoogte stellen.**	Op grond van het consumentenrecht zijn de mogelijkheden om een verplichte woonplaatskeuze op te nemen in algemene bepalingen beperkt. Het artikel is daarom herschreven en in lijn gebracht met het huidige consumentenrecht.
1.5-2.	***De keuze van woonplaats moet gedaan worden bij de akte van uitgifte in erfpacht, of in geval van overgang van het recht van erfpacht bij de verklaring, opgemaakt volgens het bij deze bepalingen behorende formulier A.***	1.5-2.	**Als de erfpachter geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is hij verplicht woonplaats te kiezen ten kantore van de notaris die de laatste akte met betrekking tot het recht van erfpacht verlijdt en de gemeente van deze woonplaats schriftelijk op de hoogte te stellen. Bij gebreke daarvan wordt hij geacht woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de notaris die de laatste akte met betrekking tot het recht van erfpacht heeft verleden.**	Zie de toelichting bij artikel 1.5-1. Daarnaast wordt er geen gebruik meer gemaakt van formulier A, zie de toelichting bij artikel 4.1.1-3. Tenslotte vinden er geen nieuwe uitgiften meer plaats op grond van de AB 1974. Het artikel is herschreven en in lijn gebracht met het huidige consumentenrecht.
1.5-3.	***Zolang de keuze van een andere woonplaats binnen de gemeente Utrecht niet ter kennis van Burgemeester en Wethouders is gebracht bij deurwaardersexploit of door opneming van de nieuw gekozen woonplaats in een verklaring, als bedoeld in het tweede lid, blijft de oude gekozen woonplaats gelden en wordt de erfpachter geacht aldaar woonplaats te hebben gekozen.***	1.5-3.	**De gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen doen en alle vorderingen instellen op de aan haar bekende woonplaats als hiervoor bedoeld.**	Zie de toelichting bij artikel 1.5-1. en 1.5-2.

CONCEPT OKTOBER 2024

Afd. 6	Toestand en aanduiding **object**	**1.6**	Toestand en aanduiding **Onroerende zaak**	Zie toelichting bij definities in artikel 1.1-1. onder m.
1.6-1.	***Het onroerend goed wordt*** *in erfpacht uitgegeven in de staat, waarin* ***dit*** *zich* ***bevindt*** *bij het verlijden van de* ***erfpachtsakte****, vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden en verdere rechten en lasten, daaraan verbonden, zonder dat de gemeente tot enige vrijwaring gehouden* ***is****.*	1.6-1.	**De Onroerende zaak is** in erfpacht uitgegeven in de staat, waarin **deze** zich **bevond** bij het verlijden van de **akte van uitgifte**, vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden en verdere rechten en lasten, daaraan verbonden, zonder dat de gemeente tot enige vrijwaring gehouden **was**.	Er vinden geen nieuwe uitgiften meer plaats onder de AB 1974. De tekst is daarom in verleden tijd geformuleerd.
1.6-2.	*De erfpachter wordt geacht* ***het*** *hem in erfpacht uitgegeven* ***goed*** *volkomen te kennen en heeft* ***nimmer*** *aanspraak op vermindering van de canon* ***wegens*** *verkeerde of onvolledige opgave van grootte, vorm, aard, bestemming of belendingen.*	1.6-2.	De erfpachter wordt geacht **de** hem in erfpacht uitgegeven **Onroerende zaak** volkomen te kennen en heeft **nooit** aanspraak op vermindering van de canon **vanwege** verkeerde of onvolledige opgave van grootte, vorm, aard, bestemming of belendingen.	Dit artikel komt voor op de grijze lijst en wordt daardoor vermoed onredelijk bezwarend te zijn. Als de gemeente zich beroept op deze bepaling, moet de gemeente bewijzen dat het beding niet onredelijk bezwarend is. Daarvoor zijn goede argumenten. Aangezien het recht van erfpacht al lang geleden is gevestigd, zal een beroep op dit artikel niet snel meer plaatsvinden. Bovendien geldt het beding ook voor niet-consumenten. Om die redenen blijft het beding gehandhaafd.
1.6-3.	*Hij kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen wegens schade of onheilen, van welke aard ook, noch wegens het gemis van het genot van* ***het*** *in erfpacht uitgegeven* ***goed****, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk.*	1.6-3.	Hij kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen **of verrekenen** wegens schade of onheilen, van welke aard ook, noch wegens het gemis van het genot van **de** in erfpacht uitgegeven **Onroerende zaak**, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk.	Zie de toelichting bij artikel 1.6-2.
Afd. 7	Deskundigen	**1.7**	Deskundigen	
1.7-1.	***Zo dikwijls*** *in* ***de bepalingen, waaronder een goed in erfpacht is uitgegeven, sprake is van*** *deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.*	1.7-1.	**Waar** in **artikel 2.3-5. en 5.2.2-2. en 5.3.2-6. wordt gesproken over** deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.	De zinsnede ‘waaronder een goed in erfpacht is uitgegeven’ is verwijderd, omdat deze herziene algemene bepalingen niet van toepassing waren op het moment van uitgifte.

CONCEPT OKTOBER 2024

1.7-3.	***De partij, die het in het tweede lid van dit artikel bedoelde verzoek heeft gedaan, doet binnen één week, nadat zij daarvan mededeling heeft ontvangen, de wederpartij opgaaf van degenen die zijn aangewezen als deskundigen.***	**1.7-2.**	**Als één van partijen de hoogte van de Economische meerwaarde zoals bedoeld in artikel 2.3-5. dan wel de hoogte van de vergoeding zoals bedoeld in artikel 5.2.2-2. en 5.3.2-6. wenst vast te laten stellen door deskundigen, dan stelt deze partij de ander daarvan schriftelijk op de hoogte.**	In de algemene bepalingen wordt op drie plaatsen (artikel 2.3-5. en 5.2.2.-2. en 5.3.2-6.) verwezen naar deskundigen met betrekking tot de vaststelling van de Economische meerwaarde dan wel een vergoeding. Deze drie gevallen worden hier vermeld. Als vormvoorschrift is opgenomen dat het starten van een deskundigenprocedure schriftelijk aan de andere partij kenbaar moet worden gemaakt.
1.7-2.	*De in* ***het vorige lid*** *bedoelde deskundigen* ***zullen, op verzoek van de meest gerede partij, worden aangewezen door de President van de Arrondissementsrechtbank te Utrecht. Dit verzoek wordt tegelijkertijd ter kennis gebracht van de wederpartij.***	**1.7-3.**	De in **artikel 1.7-1.** bedoelde deskundigen **worden als volgt aangewezen:** **iedere partij benoemt binnen zes weken na de schriftelijke kennisgeving als bedoeld in het artikel 1.7-2. een deskundige en de aldus benoemde twee deskundigen benoemen vervolgens gezamenlijk binnen zes weken een derde deskundige. De derde deskundige zal als voorzitter optreden.** **Iedere deskundige dient ten tijde van het uitbrengen van het advies te zijn ingeschreven in de daartoe bedoelde registers van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) of, als het NRVT op enig moment ophoudt te bestaan, een daarmee vergelijkbaar instituut waardoor de deskundigheid van de deskundigen voldoende gewaarborgd is.**	Er bestaat geen wettelijke grondslag om deskundigen te laten aanwijzen door de rechtbank. Rechtbanken kunnen dat wel doen door middel van een zogenaamde 'welwillendheidsbeslissing'. Toen de gemeente jaren geleden een dergelijk verzoek heeft gedaan, is dat wel gehonoreerd, maar de rechtbank heeft de gemeente verzocht in de toekomst op een andere manier in de benoeming van deskundigen te voorzien. Om die reden wordt deze bepaling aangepast. Sinds 2016 is het NRVT in werking. De NRVT-reglementen reguleren alle professionele taxatiediensten van de geregistreerde taxateurs in Nederland. Door in de algemene bepalingen op te nemen dat de te benoemen deskundigen geregistreerd moeten zijn in de daartoe bedoelde registers van het NRVT, zijn er waarborgen ten aanzien van de competentie van de deskundigen en gelden er regels voor het optreden als deskundige. De deskundige zal conform NRVT-reglementen zijn werk moeten verrichten. Indien dat niet het geval is, kan de deskundige worden onderworpen aan tuchtrechtspraak.
1.7-4.	*De deskundigen hebben tot taak een bindend advies uit te brengen* ***omtrent het punt van geschil tussen partijen, dat aan hen is voorgelegd.***	1.7-4.	De deskundigen hebben tot taak een bindend advies uit te brengen **waarin zij de hoogte van de Economische meerwaarde zoals bedoeld in artikel 2.3-5. dan wel de hoogte van de vergoeding zoals bedoeld in artikel 5.2.2-2. of 5.3.2-6. vaststellen. De deskundigen stellen hun advies vast met**	Hoewel voor de deskundigen en partijen wellicht vanzelfsprekend, wordt voor de duidelijkheid vastgelegd dat het advies moet worden uitgebracht binnen het kader van de van toepassing zijnde algemene en bijzondere bepalingen van het recht van erfpacht.

CONCEPT OKTOBER 2024

			inachtneming van de Erfpachtvoorwaarden die op het recht van erfpacht van toepassing zijn. Het bindend advies wordt schriftelijk vastgelegd en gemotiveerd.	
1.7-5.	*Indien de deskundigen niet tot een **eenstemmig** advies kunnen komen, **geldt als bindend advies het advies dat is uitgebracht bij meerderheid van stemmen.***	1.7-5.	Indien de deskundigen niet tot een **unaniem** advies kunnen komen, **stelt iedere deskundige zijn eigen advies op en geldt als bindend advies het gemiddelde van de twee adviezen die het dichtst bij elkaar liggen.**	Het advies dat aan de deskundigen wordt gevraagd heeft betrekking op een waarde. Door ervoor te kiezen om, in geval de deskundigen niet tot een unaniem advies komen, de twee adviezen (waardes) die het dichtste bij elkaar liggen te middelen en dit gemiddelde als bindend advies (waarde) te laten gelden, wordt aangesloten bij het advies van de twee deskundigen die het het meest met elkaar eens zijn en in die zin een meerderheid van stemmen hebben. Verder wordt hiermee ondervangen dat een relatief hoge of lage waardering van een deskundige leidt tot een relatief laag of hoog gemiddelde.
1.7-6.	*Binnen **drie** maanden **na de aanwijzing overeenkomstig het tweede lid van dit** artikel **moet het advies ter kennis van partijen worden gebracht**.*	1.7-6.	Binnen **vier** maanden na de aanwijzing **van de derde deskundige als bedoeld in** artikel **1.7-3. zenden de deskundigen hun bindend advies aan partijen toe. Voorafgaand aan het verstrekken van hun bindend advies worden partijen in de gelegenheid gesteld om binnen een termijn van vier weken hun zienswijze te geven op het conceptadvies (hoor en wederhoor). In het advies wordt door de deskundigen gemotiveerd aangegeven in hoeverre de ingediende zienswijzen tot wijziging van het conceptadvies hebben geleid en waarom.**	Om tot een evenwichtig en doordacht bindend advies te komen, moeten de deskundigen het beginsel van hoor en wederhoor toepassen. Om ervoor te zorgen dat partijen en de deskundigen hiervoor voldoende tijd hebben is de (totale) termijn waarbinnen het advies moet worden opgeleverd met een maand verlengd.
1.7-7.	***Zo dikwijls** aan **het bepaalde in het voorgaande lid** dreigt niet te worden voldaan of niet is voldaan, kunnen partijen de aldaar gestelde termijn in onderling overleg verlengen. Indien partijen **hieromtrent** niet tot overeenstemming kunnen komen of*	1.7-7.	**In geval** aan **de termijnen zoals opgenomen in dit artikel** dreigt niet te worden voldaan of niet is voldaan, kunnen partijen de aldaar gestelde termijn in onderling overleg verlengen. Indien partijen **hierover** niet tot overeenstemming kunnen komen of de deskundigen ook na het verstrijken van deze	In afwijking van de hoofdregel die in artikel 7.2.1 is opgenomen, vindt verlenging van de termijn in dit geval plaats in onderling overleg tussen partijen en niet eenzijdig door de gemeente. In artikel 1.7-9. wordt voor erfpachters de mogelijkheid opgenomen om zich rechtstreeks tot de volgens de wet bevoegde rechter te wenden. Bij die optie wordt ook in dit geval aangesloten.

CONCEPT OKTOBER 2024

	de deskundigen ook na het verstrijken van deze verlengde termijn nog geen advies hebben uitgebracht, ***kan één van hen de President van de Arrondissementsrechtbank te Utrecht verzoeken nieuwe deskundigen aan te wijzen.***		verlengde termijn nog geen advies hebben uitgebracht, **staat het elk van partijen vrij zich alsnog tot de volgens de wet bevoegde rechter te wenden**.	Deskundigen zijn schaars en kostbaar, daarom ligt een tweede kostbare deskundigenprocedure niet voor de hand.
1.7-8.	***Bij toepassing van de laatste volzin van het vorige lid, zijn de leden twee, laatste volzin, drie, vier, vijf, zes en zeven, eerste volzin, van overeenkomstige toepassing.***		**[VERVALT]**	Aangezien artikel 1.7-7. is gewijzigd, komt dit lid te vervallen.
1.7-9.	***De deskundigen stellen bij hun bindend advies tevens de verhouding vast, waarin partijen de kosten van de door hen in te dienen declaratie moeten dragen.***	**1.7-8.**	**Iedere partij draagt de kosten van de door haarzelf benoemde deskundige. De kosten van de derde deskundige worden door partijen ieder voor de helft gedragen.**	De gemeente wil de deskundigenprocedure laagdrempelig houden. Door vooraf duidelijkheid te scheppen over de kostenverdeling van de deskundigenprocedure weten partijen beter waar ze aan toe zijn als ze een deskundigenprocedure starten. Op deze wijze is bovendien geborgd dat de kosten grotendeels evenredig zijn verdeeld over partijen. De kosten van de derde deskundige worden gelijkelijk tussen partijen verdeeld.
		1.7-9.	**Waar in deze algemene bepalingen wordt verwezen naar deskundigen, staat het elk van partijen vrij zich in plaats daarvan direct tot de volgens de wet bevoegde rechter te wenden. Als één van partijen zich schriftelijk beroept op de inschakeling van deskundigen zoals bedoeld in dit artikel, heeft de andere partij gedurende zes weken het recht te kiezen voor geschilbeslechting door de volgens de wet bevoegde rechter in plaats van door deskundigen. Indien die andere partij niet tijdig een keuze bekend maakt, beslissen de deskundigen**	De gemeente heeft met de in artikel 1.7 genoemde deskundigenprocedure niet bedoeld de gang naar de rechter af te sluiten. Om dit te verduidelijken is artikel 1.7 met een daartoe strekkend beding aangevuld. Teneinde zoveel mogelijk aan te sluiten bij de wettekst wordt in het nieuwe tekstvoorstel tevens de term ‘geschilbeslechting’ gebruikt. Daarnaast is niet alleen voor de erfpachter, maar ook voor de gemeente de keuzevrijheid opgenomen om zich in plaats van tot deskundigen direct tot de volgens de wet bevoegde rechter te wenden.

CONCEPT OKTOBER 2024

			overeenkomstig hetgeen daarover in deze algemene bepalingen is bepaald.	
Titel 2	Financiële verplichtingen van de erfpachter	**2**	Financiële verplichtingen van de erfpachter	De herziene algemene bepalingen waren niet van toepassing op het moment van uitgifte. Om deze reden komen de bepalingen van Titel 2.1 AB 1974 te vervallen en zijn in artikel 2.1 bepalingen opgenomen over de vaststelling en indexering van de canon tegen het verstrijken van het Erfpachttijdvak.
2.1	**Vaststelling van de canon bij uitgifte**		**[VERVALT]**	
2.1-1.	***De canon wordt berekend naar een percentage van de werkelijke grondwaarde.***		**[VERVALT]**	
2.1-2.	***De in het eerste lid van dit artikel bedoelde grondwaarde is die, welke geldt op de dag, waarop Burgemeester en Wethouders de aanvrager berichten, dat zij bereid zijn aan de Gemeenteraad een voorstel te doen tot uitgifte in erfpacht.***		**[VERVALT]**	
		2.1	**Vaststelling en indexering van de canon**	
		2.1-1.	**De Grondwaarde EET en de daarop gebaseerde canon die tegen het einde van het Erfpachttijdvak is vastgesteld zal worden vastgelegd in de Erfpachtakte.**	De Grondwaarde EET en de daarop gebaseerde canon worden door de gemeente vastgesteld op grond van artikel 7.1.2 AB 1974. Een toelichting op de wijze waarop de Grondwaarde EET en de canon zijn vastgesteld en de daarvan onderdeel uitmakende parameters zijn opgenomen in de financiële toelichting: “Herziening Erfpacht Einde Tijdvak, Inhoudelijke toelichting” van oktober 2024.
		2.1-2.	**De canon die tegen het einde van het Erfpachttijdvak is vastgesteld, wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd met 2%, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.1-3.**	Tegen het einde van het Erfpachttijdvak is de canon herzien en vastgesteld (op basis van artikel 7.1.2-1. sub a AB 1974). De gemeente heeft bij de herziene algemene bepalingen de keuze gemaakt om de canon niet meer elke 10 jaar te herzien, maar slechts nog jaarlijks te indexeren. De tegen het einde van het Erfpachttijdvak herziene canon wordt daarom alleen nog gewijzigd

CONCEPT OKTOBER 2024

				in geval van een wijziging van het gebruik van de Grond en/of (het gebruik van) de Opstallen, een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of van een splitsing in appartementsrechten. Zie de toelichting bij artikel 2.3. De canon wordt jaarlijks geïndexeerd met 2%. Door dit vaste percentage te kiezen wordt de canon jaarlijks aangepast aan de inflatie. Het historisch gemiddelde inflatiepercentage in Nederland bedraagt afgerond 2%. Dit percentage komt ook overeen met de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank (ECB) voor de langere termijn.
		2.1-3.	**De eerste indexering van de canon zal plaatsvinden op de eerstvolgende 1 januari nadat minimaal 12 maanden na het einde van het Erfpachttijdvak zijn verstreken**	Na het einde van het Erfpachttijdvak wordt een termijn van minimaal 12 maanden gehanteerd voordat de canon voor het eerst zal worden geïndexeerd.
		2.1-4.	**De gemeente informeert de erfpachter voor het einde van het kalenderjaar over de (geïndexeerde) canon voor het daaropvolgende kalenderjaar. Het uitblijven van een kennisgeving ontslaat de erfpachter niet van zijn verplichting tot tijdige betaling van de (geïndexeerde) canon.**	Aan het einde van het jaar ontvangt de erfpachter een kennisgeving over de hoogte van de canon voor het komende jaar. Indien de kennisgeving is vertraagd of per abuis niet is verstuurd, betekent dat niet dat de erfpachter de (geïndexeerde) canon niet hoeft te betalen, want de canon is jaarlijks opeisbaar verschuldigd (zie artikel 2.2-1).
Afd. 2	Betaling van de canon/boeten	**2.2**	Betaling van de canon/boeten	
2.2-1.	*De canon moet bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse termijnen worden voldaan* ***door storting of overschrijving op postgirorekening nr. 6156 ten name van de Comptabele der gemeente****, uiterlijk op de* ***achtste werkdag*** *van* ***elk der*** *maanden*	2.2-1.	**De canon is jaarlijks opeisbaar verschuldigd.** De canon moet bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse termijnen worden voldaan **op het op een factuur aangegeven rekeningnummer en bij gebreke daarvan op het laatst bekende rekeningnummer, uiterlijk op de zevende kalenderdag** van **de** maanden januari en juli**.**	In plaats van een rekeningnummer op te nemen in de algemene voorwaarden wordt voor de betaling nu verwezen naar de gegevens op de factuur. Daarnaast is er geen sprake meer van een eerste of laatste termijnbetaling, dus dit is verwijderd. Betaling moet volgens de huidige werkwijze van de gemeente geschieden vóór de 8e van de maand, daarom is opgenomen dat de betaling uiterlijk op de 7e (kalender)dag moet geschieden.

CONCEPT OKTOBER 2024

	januari en juli, ***met dien verstande, dat de betaling van de eerste en laatste termijn, voorzover geen vol kalenderhalfjaar, zal geschieden tegelijk met de betaling over het eerste en het laatste volle kalenderhalfjaar****.*			
2.2-2	*Indien de canon niet tijdig wordt betaald, wordt hij voor elke maand, dat de betaling te laat* ***geschiedt****, gerekend* ***van*** *het tijdstip* ***af****, waarop ingevolge* ***het eerste lid****, uiterlijk had moeten worden betaald, verhoogd met één* ***ten honderd*** *van het achterstallige bedrag. Een gedeelte van een maand wordt voor een volle maand gerekend. Zonder gelijktijdige voldoening van het bedrag, waarmede de canon is verhoogd, behoeft de betaling niet te worden aangenomen. Een en ander laat onverlet het recht van de gemeente om vergoeding van kosten,* ***schaden*** *en* ***interessen*** *te vorderen, indien daartoe* ***termen*** *aanwezig zijn,* ***alsmede*** *om nakoming te eisen.*	**2.2-2a.**	Indien de canon niet tijdig wordt betaald, wordt hij voor elke maand, dat de betaling te laat **plaatsvindt**, gerekend **vanaf** het tijdstip, waarop ingevolge **artikel 2.2-1.**, uiterlijk had moeten worden betaald, verhoogd met één **procent** van het achterstallige bedrag. Een gedeelte van een maand wordt voor een volle maand gerekend. Zonder gelijktijdige voldoening van het bedrag, waarmee de canon is verhoogd, hoeft de betaling niet te worden aangenomen. Een en ander laat onverlet het recht van de gemeente om vergoeding van kosten, **schade** en **rente** te vorderen, indien daartoe **gronden** aanwezig zijn, **en** om nakoming te eisen.	Een boetebeding kan oneerlijk zijn ten opzichte van een consument als de boete te hoog is. Uitgangspunt is dat een hoger percentage mag worden overeengekomen dan de wettelijke rente, maar dat het percentage lager moet zijn dan de wettelijke handelsrente. Hoe hoog is toegestaan, staat niet vast. Als het boetepercentage te hoog is, is het beding oneerlijk, de consument kan het beding dan vernietigen. De gemeente kan dan geen aanspraak meer maken op een boete, ook niet op een deel daarvan en de gemeente heeft geen recht op de wettelijke rente. In de praktijk maakt de gemeente jegens consumenten vrijwel nooit aanspraak op de boeterente uit artikel 2.2-2. AB 1974. Gelet op het voorgaande is besloten bij consumenten aan te sluiten bij de wettelijke rente. Voor niet-consumenten blijft het boetebeding gehandhaafd. Als de boete in concrete gevallen onredelijk uitpakt, bestaat de mogelijkheid tot matiging (door de gemeente of de rechter).
		2.2-2b.	**Artikel 2.2-2a. is niet van toepassing als de erfpachter een consument is. In dat geval wordt de vertragingsrente berekend op grond van artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek.**	'Interessen' was vroeger een veel gebruikte term bij niet nakoming en is het meest vergelijkbaar met rente (opbrengst van een zaak of recht).[32] De term 'interessen' wordt daarom vervangen door 'rente'.
2.2-3.	***Wegens het niet-voldoen aan enige andere aan de erfpachter terzake van de hem verleende erfpacht opgelegde verplichting*** *dan het betalen van de canon,*	**2.2-3a.**	**Als de erfpachter tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen** dan het betalen van de canon, **kan de gemeente** hem een boete opleggen van ten hoogste vijf maal het bedrag van de canon, dat	Bij artikel 2.2-2a. is toegelicht dat, als de rechter de boeterente oneerlijk acht, de gemeente vervolgens evenmin aanspraak kan maken op de wettelijke rente. Bij andere tekortkomingen dan wanbetaling, bestaat het risico dat de gemeente, als het boetebeding oneerlijk en/of onredelijk bezwarend is, ook geen

CONCEPT OKTOBER 2024

[32] Artikel 1279 e.v. Oud BW.

	kunnen Burgemeester en Wethouders *hem een boete opleggen van ten hoogste vijf maal het bedrag van de canon, dat alsdan per jaar verschuldigd is, te betalen binnen de daarbij door* ***hen*** *gestelde termijn.* ***De laatste zin van het tweede lid van dit artikel is van overeenkomstige toepassing.***	**2.2-3b.**	alsdan per jaar verschuldigd is, te betalen binnen de daarbij door **haar** gestelde termijn. **Een en ander laat onverlet het recht van de gemeente om vergoeding van kosten, schade en rente te vorderen, indien daartoe gronden aanwezig zijn, en om nakoming te eisen.** **Artikel 2.2-3a. is niet van toepassing als de erfpachter een consument is. In dat geval geldt de wettelijke regeling.**	aanspraak meer kan maken op het wettelijke recht op schadevergoeding. De (Europese) rechtspraak is op dit punt nog niet volledig uitgekristalliseerd. Aangezien de gemeente bij consumenten in de praktijk zelden aanspraak maakt op boetes komt de boeteclausule bij andere vormen van wanprestatie te vervallen. De gemeente kan dan in elk geval wel een beroep doen op haar wettelijke recht op schadevergoeding. Voor niet-consumenten blijft het oorspronkelijke beding gehandhaafd.
		2.2-4.	**Ongeacht de omschrijving die de erfpachter aan zijn betaling geeft, rekent de gemeente iedere betaling aan zijn schulden toe in de volgende volgorde:** **a. kosten;** **b. boete(s) verschuldigd overeenkomstig artikel 2.2-3.;** **c. boete en rente(n) verschuldigd overeenkomstig artikel 2.2-2.;** **d. andere dan de hiervoor onder a, b en c en hierna onder e vermelde schulden die de erfpachter als gevolg van het recht van erfpacht heeft;** **e. de canon of de afkoopsom als bedoeld in artikel 2.4-2.**	Om onduidelijkheid over de toerekening van betalingen te voorkomen, wordt dit artikel toegevoegd.
2.2-4.	*Indien de erfpachter gedurende één maand in gebreke is gebleven om de canon te betalen en het recht van erfpacht is bezwaard met hypotheek,* ***geven Burgemeester en Wethouders binnen veertien***	**2.2-5.**	Indien de erfpachter gedurende één maand in gebreke is gebleven om de canon te betalen en het recht van erfpacht is bezwaard met hypotheek, **geeft de gemeente binnen zes weken** na het eindigen van de termijn van één	In de praktijk blijkt een termijn van veertien dagen te kort voor de gemeente. Om deze reden is de termijn verlengd naar een periode van zes weken.

CONCEPT OKTOBER 2024

	***dagen** na het eindigen van de termijn van één maand aan de hypotheekhouders kennis van het in gebreke zijn van de erfpachter.*		maand aan de hypotheekhouders kennis van het in gebreke zijn van de erfpachter.	
2.2-5.	*De canon en al hetgeen met betrekking tot het recht van erfpacht overigens aan de gemeente is verschuldigd, moeten worden betaald zonder enige korting of schuldvergelijking, uit **welken** hoofde ook.*	**2.2-6.**	De canon en al hetgeen met betrekking tot het recht van erfpacht overigens aan de gemeente is verschuldigd, moeten worden betaald zonder enige korting of schuldvergelijking, uit **welke** hoofde ook.	Zie de toelichting bij artikel 1.6-2.
Afd. 3	**Vooruitbetaling en terugbetaling van de canon**		**[VERVALT]**	Aangezien de erfpachttijdvakken komen te vervallen en er geen sprake meer is van (tienjaarlijkse) herziening van de canon komt de hieraan gekoppelde mogelijkheid van vooruitbetaling van de canon te vervallen.
2.3-1.	***Burgemeester en Wethouders kunnen in het tiende, twintigste, dertigste en/of veertigste jaar van een lopend erfpachtstijdvak met de erfpachter overeenkomen, dat de over een volle tien-jarige periode, als bedoeld in het eerste lid van artikel 7.1.1., verschuldigde canons - behoudens een bedrag van ƒ 15,- per jaar - door betaling van een bedrag ineens worden voldaan. Het in dat geval door de erfpachter te betalen bedrag is gelijk aan de, op basis van het in het eerste lid van artikel 2.1. bedoelde rentepercentage te berekenen, contante waarde van de tijdens de afkoopperiode verschuldigde canonbedragen.***		**[VERVALT]**	

CONCEPT OKTOBER 2024

2.3-2.	***De vooruitbetaling wordt geconstateerd bij onderhandse akte, welke de gemeente doet overschrijven in de daartoe bestemde openbare registers.***		**[VERVALT]**	
2.3-3.	***Ingeval van beëindiging van het recht van erfpacht, als bedoeld in de tweede afdeling van de vijfde titel, heeft de erfpachter recht op terugbetaling van een evenredig gedeelte van het vooruitbetaalde bedrag, dat zal worden berekend met gebruikmaking van dezelfde factoren als die, welke voor het bepalen van het bedrag, bedoeld in het eerste lid, hebben gegolden.***		**[VERVALT]**	
		2.3	**Wijziging van de canon**	Titel 2.3 AB 1974 is komen te vervallen. De bepalingen met betrekking tot wijziging van de canon zijn gewijzigd en verplaatst van Titel 7.1 AB 1974 naar artikel 2.3. Hierdoor staan alle bepalingen met betrekking tot de canon in hetzelfde artikel.
		2.3-1.	**Naar aanleiding van een door de erfpachter voorgenomen en door de gemeente goedgekeurde wijziging van het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik van de Grond en/of een wijziging van (het gebruik van) de Opstallen, een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of een splitsing in appartementsrechten, kan de gemeente de canon wijzigen.**	Dit sluit aan bij hetgeen is bepaald in artikel 3.1.2-1. onder a, 3.1.2-3. en 4.1.1-1. Onder de oude voorwaarden werden wijzigingen ook meegenomen in de tienjaarlijkse herziening van de canon.
		2.3-2.	**De gewijzigde canon wordt berekend door de Economische meerwaarde te vermenigvuldigen met het**	De gemeente is bevoegd om de canon te wijzigen, maar uitsluitend voor zover het de waardeverandering van de Grond betreft die het

CONCEPT OKTOBER 2024

			Canonpercentage. De uitkomst daarvan wordt opgeteld bij de op het moment van de wijziging of splitsing geldende canon. De aan de Economische meerwaarde ten grondslag liggende Grondwaarden worden door middel van een taxatie bepaald met als waardepeildatum de dag waarop de erfpachter het verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als hiervoor bedoeld bij de gemeente heeft ingediend.	gevolg is van de wijziging of splitsing van het erfpachtrecht (de Economische meerwaarde). De Grondwaarden worden door een externe taxateur vastgesteld per de datum waarop het verzoek tot wijzigingen en/of splitsing van het recht van erfpacht bij de gemeente wordt ingediend. Op grond van die Grondwaarden berekent de gemeente vervolgens de Economische meerwaarde.
		2.3-3.	**Een verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als hiervoor bedoeld zal nooit leiden tot verlaging van de canon.**	Voor het wijzigen van het gebruik van de Grond en/of (het gebruik van) de Opstallen, een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of een splitsing in appartementsrechten is op grond van artikel 3.1.2-1. onder a (in combinatie met artikel 5:89 lid 2 BW) en 4.1.1-1. goedkeuring van de gemeente (als erfverpachter/ grondeigenaar) nodig. Aan deze goedkeuring kan de gemeente voorwaarden verbinden, waaronder financiële voorwaarden, dit komt overeen met hetgeen is bepaald in artikel 3.1.2-1.onder a en 3.1.2-3. AB 1974. Wijzigingen in of splitsing van het recht van erfpacht zullen niet tot een verlaging van de canon leiden. In dat geval blijft de canon gelijk en is zowel het bestaande als het gewijzigde gebruik toegestaan. De gemeente kan de canon niet verhogen als de erfpachter de Onroerende zaak weer aanwendt voor het oorspronkelijke gebruik.
		2.3-4.	**Het bedrag van de gewijzigde canon en de Economische meerwaarde waarop de canonverhoging is gebaseerd wordt bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de erfpachter en de hypotheekhouder(s).**	De erfpachter en de hypotheekhouder(s) worden door de gemeente schriftelijk op de hoogte gebracht van het bedrag van de gewijzigde canon en de door de taxateur vastgestelde Economische meerwaarde waarop deze canon is gebaseerd.
		2.3-5.	**Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de Economische meerwaarde als bedoeld in artikel 2.3-4., stelt hij de**	Deze bezwaarmogelijkheid voor de erfpachters bestaat ook onder de AB 1974 en wordt bij de herziening van de algemene bepalingen

CONCEPT OKTOBER 2024

			gemeente hiervan bij aangetekende brief in kennis. Deze aangetekende brief dient uiterlijk twee maanden na de verzenddatum van de in artikel 2.3-4. vermelde brief door de gemeente te zijn ontvangen. In dat geval zullen de Grondwaarden en de Economische meerwaarde worden vastgesteld door deskundigen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.3-2.	gehandhaafd met inachtneming van de nieuwe definities en de gewijzigde deskundigenprocedure.
		2.3-6.	**In de akte van wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 1.4-1. dient ook het bedrag van de gewijzigde canon, en de Economische meerwaarde waarop de gewijzigde canon is gebaseerd te worden opgenomen.**	De wijziging van het gebruik van de Grond en/of (het gebruik van) de Opstallen, een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of een splitsing in appartementsrechten vindt plaats door het passeren van een akte van wijziging en/of een akte van splitsing bij de notaris en de inschrijving van deze akte in de openbare registers van het Kadaster. In de akte wordt onder meer opgenomen wat het nieuwe toegestane gebruik is, wat de nieuwe (gewijzigde) canon is en wat de Economische meerwaarde is op grond waarvan de canon is vastgesteld.
		2.3-7.	**Het gewijzigde gebruik van de Grond en/of de wijziging van (het gebruik van) de Opstallen is niet eerder toegestaan dan nadat de in artikel 1.4-1. bedoelde akte, is ingeschreven in de openbare registers.**	Pas op het moment dat de akte bij de notaris is getekend en de akte in de openbare registers van het Kadaster is ingeschreven, is het gewijzigde gebruik van de Grond en/of de Opstallen toegestaan.
		2.3-8.	**De gewijzigde canon is verschuldigd vanaf het moment van het passeren van de in artikel 2.3-7. bedoelde akte.**	Het gewijzigde gebruik is toegestaan nadat de wijziging is vastgelegd in een notariële akte en deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster (zie artikel 2.3-7.). Vanaf dat moment is de erfpachter de gewijzigde canon aan de gemeente verschuldigd. In het geval het gebruik al is gewijzigd voordat de notariële akte is gepasseerd, wat niet zonder toestemming van de gemeente mag, dan is de erfpachter de gewijzigde canon (bij wijze van schadevergoeding) met terugwerkende kracht vanaf de datum van de wijziging van het gebruik aan de gemeente verschuldigd.

CONCEPT OKTOBER 2024

		2.3-9.	**Het bepaalde in artikel 2.1-2. is van overeenkomstige toepassing na wijziging van de canon op grond van artikel 2.3, met dien verstande dat de nieuwe gewijzigde canon wordt geïndexeerd op de eerstvolgende 1 januari na de inschrijving in de openbare registers van de in artikel 2.3-7. bedoelde akte.**	
		2.4	**Conversie van het recht van erfpacht en afkoop van de canon**	Titel 2.4 AB 1974 (Lasten) wordt doorgeschoven en vernummerd naar een nieuw artikel 2.5). Artikel 2.4 wordt nu gebruikt voor de bepalingen met betrekking tot de mogelijkheid van conversie van het recht van erfpacht en volledige afkoop van de canon.
		2.4-1.	**Op verzoek van de erfpachter kan het recht van erfpacht worden geconverteerd naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht**	De gemeente is in 1989 overgestapt naar uitgifte in erfpacht waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht. De erfpachters met een recht van erfpacht waarop (onder meer) de AB 1974 van toepassing zijn, zijn door middel van diverse conversieregelingen gedurende het Erfpachttijdvak in de gelegenheid (gesteld) om de canon in één keer af te kopen. Daarbij wordt het recht van erfpacht geconverteerd naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting (zijnde op dit moment de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989)) en heeft de erfpachter in de toekomst geen canonverplichting meer. De (laatst vastgestelde) Conversieregeling Erfpacht 2017 is alleen van toepassing op erfpachtrechten met een woonbestemming, waarbij de erfpachter de woning zelf dient te bewonen. Van deze regeling kan gebruik worden gemaakt tot het einde van het Erfpachttijdvak. Erfpachters die geen gebruik kunnen maken van de Conversieregeling Erfpacht 2017 kunnen gebruik maken van de beleidsuitgangspunten uit 1998. Ter vervanging van deze regelingen wordt voor alle erfpachters, dus ongeacht de bestemming en het gebruik van de Grond, in de herziene algemene

CONCEPT OKTOBER 2024

				bepalingen een afkoopregeling opgenomen waarmee erfpachters hun canon eeuwigdurend kunnen afkopen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de financiële toelichting: “Herziening Erfpacht Einde Tijdvak, Inhoudelijke toelichting” van oktober 2024.
		2.4-2.	**Bij conversie dient de erfpachter de canon eeuwigdurend af te kopen door betaling van een eenmalige afkoopsom. Deze eenmalige afkoopsom is gelijk aan de Grondwaarde EET vermeerderd met een index van 2% op jaarbasis vanaf het einde van het Erfpachttijdvak tot de datum van het passeren van de in artikel 2.4-5. vermelde notariële akte. Indien de canon is gewijzigd op grond van het bepaalde in artikel 2.3 wordt voormelde afkoopsom verhoogd (en nooit verlaagd) met de Economische meerwaarde als bedoeld in dat artikel vermeerderd met een index van 2% op jaarbasis vanaf de in artikel 2.3-2. genoemde waardepeildatum tot de datum van het passeren van de in artikel 2.4-5. vermelde notariële akte.** **De betaling van de afkoopsom vindt plaats via de notaris bij het passeren van de in artikel 2.4-5. vermelde notariële akte.**	Door betaling van een eenmalige afkoopsom wordt de canon voor altijd afgekocht. De afkoopsom is in basis gelijk aan de Grondwaarde EET die is vastgesteld bij het einde van het Erfpachttijdvak. In het geval sprake is geweest van een wijziging van het gebruik van de Grond en/of (het gebruik van) de Opstallen, een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of van een splitsing in appartementsrechten, dan is de afkoopsom gelijk aan de Grondwaarde EET die door de gemeente is vastgesteld bij het einde van het Erfpachttijdvak, vermeerderd met de op grond van artikel 2.3-2. vastgestelde Economische meerwaarde. Vanaf de datum van het einde van het Erfpachttijdvak wordt de afkoopsom geïndexeerd met 2% op jaarbasis tot en met de datum waarop de akte van conversie bij de notaris wordt getekend. Indien de canon is gewijzigd op grond van het bepaalde in artikel 2.3 geldt dit eveneens voor de Economische meerwaarde, met dien verstande dat de indexering over de Economische meerwaarde ingaat op de waardepeildatum als beschreven in artikel 2.3-2. Hierna volgt een **rekenvoorbeeld** van hoe de afkoopsom bij conversie van het recht van erfpacht, in geval sprake is geweest van een wijziging van de canon op grond van het bepaalde in artikel 2.3, wordt bepaald:

CONCEPT OKTOBER 2024

				• De Grondwaarde EET per het einde van het Erfpachttijdvak (1 januari 2025) bedraagt € 100.000. • De erfpachter verzoekt op 1 juli 2027 om het gebruik van de Grond te wijzigen. • De Grondwaarde met inachtneming van het gewijzigde gebruik van de Grond bedraagt per 1 juli 2027 € 120.000. • De Grondwaarde met inachtneming van het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik van de Grond bedraagt per 1 juli 2027 € 110.000. • De Economische meerwaarde bedraagt per 1 juli 2027: € 10.000. • De conversie van het recht van erfpacht (het ondertekenen van de notariële akte van conversie bij de notaris) vindt plaats op 1 juli 2028. In dit voorbeeld: de Grondwaarde EET van € 100.000 wordt per 1 januari 2025 met 2% op jaarbasis geïndexeerd tot de datum van het passeren van de notariële akte van conversie (1 juli 2028) en de Economische meerwaarde van € 10.000 wordt vanaf de waardepeildatum (1 juli 2027) met 2% op jaarbasis geïndexeerd tot de datum van het passeren van de notariële akte van conversie (1 juli 2028). In dit voorbeeld bedraagt de afkoopsom dan: Grondwaarde EET per 1 januari 2025 = € 100.000,-- Index (2% op jaarbasis) over € 100.000 gedurende 3,5 jaar (periode 1 januari 2025 – 1 juli 2028) = € 7.176,75 Economische meerwaarde per 1 juli 2027 = € 10.000,-- Index (2% op jaarbasis) over € 10.000 gedurende 1 jaar (periode 1 juli 2027 – 1 juli 2028) = € 200,-- Afkoopsom op 1 juli 2028 = € 117.376,75

CONCEPT OKTOBER 2024

		2.4-3.	**a. Op het recht van erfpacht zullen bij de conversie van toepassing worden verklaard de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, zulks met uitzondering van artikel 5 van de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (Raadsbesluit van 22 juni 1989, ingeschreven in de openbare registers in hyp 4, dl. 6242, nr. 19, reeks Utrecht; de AV 1989) of een daarmee vergelijkbaar artikel uit de meest recente algemene erfpachtvoorwaarden (aanduiding en toestand van het object). De conversie brengt geen wijziging in de bestaande (aansprakelijkheids)afspraken ten aanzien van (eventuele) bodemverontreiniging.** **b. Indien gewijzigde wet- en regelgeving daartoe aanleiding geeft, zullen in de Erfpachtakte tevens wijzigingen ten opzichte van de toepasselijke algemene erfpachtvoorwaarden worden opgenomen.**	Bij de conversie wijzigt het erfpachtrecht, maar dit heeft geen gevolgen voor de feitelijke toestand van de Onroerende zaak. De erfpachter blijft verantwoordelijk voor eventueel achterstallig onderhoud van de Opstallen en eventueel aanwezige verontreiniging van de Grond. Sub b is opgenomen omdat aanpassing van de algemene erfpachtvoorwaarden in verband met de voorbereiding daarvan veel tijd in beslag kan nemen, terwijl gewijzigde wet- en regelgeving of gewijzigde inzichten afwijking noodzakelijk kunnen maken. Bij het van toepassing verklaren van de AV 1989 worden, in afwachting van de vaststelling van nieuwe erfpachtvoorwaarden, op dit moment bijvoorbeeld de volgende wijzigingen ten opzichte van de AV 1989 opgenomen: • Waar in de AV 1989 wordt gesproken over ‘vervallenverklaring’ of ‘beëindigen door vervallenverklaring’ of woorden van gelijke strekking dient te worden gelezen ‘opzegging in de zin van 5:87 lid 2 BW’ of ‘opzeggen in de zin van 5:87 lid 2 BW’. • Artikel 9.1 van de AV 1989 is niet van toepassing omdat artikel 1405 Oud BW met invoering van het Nieuw BW is komen te vervallen. Artikel 6:174 BW is onverkort van toepassing. • Artikel 22.4 van de AV 1989 is niet van toepassing. In plaats daarvan dient te worden gelezen: ‘Het instellen van beroep bij de gemeenteraad krachtens artikel 26 of het inroepen van een beslissing van de gewone rechter (waar in de AV 1989 wordt gesproken over deskundigen) laat onverlet de verplichting van Erfpachter tot betaling van een krachtens dit artikel opgelegde boete.’. • Artikel 27 van de AV 1989 is niet van toepassing. Waar in de AV 1989 wordt verwezen naar deskundigen, dient te worden gelezen dat de desbetreffende Partij of beide Partijen zich tot de gewone rechter kunnen wenden.

CONCEPT OKTOBER 2024

				• Met betrekking tot de vaststelling van het in artikel 11.3 van de AV 1989 bedoelde bedrag kunnen Partijen kunnen zich eerst tot de gewone rechter wenden in geval Partijen, de hypotheekhouders en eventuele andere belanghebbenden hierover voor het einde van het erfpachtrecht geen overeenstemming hebben bereikt.
		2.4-4.	**De bijzondere erfpachtvoorwaarden, zoals deze bij de vestiging van het recht van erfpacht en/of eventueel bij latere wijziging van de Erfpachtvoorwaarden zijn vastgelegd, worden na conversie geacht te berusten op artikel 3.1 van de AV 1989 dan wel het daarmee vergelijkbare artikel in de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting. Indien de van toepassing verklaring van de meest recente algemene erfpachtvoorwaarden zulks noodzakelijk maakt, kunnen de bijzondere erfpachtvoorwaarden worden gewijzigd.**	De specifieke afspraken (bijzondere erfpachtvoorwaarden) die bij de vestiging van het erfpachtrecht zijn gemaakt, zoals met betrekking tot het toegestane gebruik van de Grond en (het gebruik van) de Opstallen, blijven na conversie van het recht van erfpacht van toepassing, tenzij de gemeente en de erfpachter hierover andere afspraken maken. Artikel 3.1 van de AV 1989 luidt: "*De gemeente geeft grond uit in erfpacht met inachtneming en van toepassing verklaring van deze algemene voorwaarden en voorts onder zodanige bijzondere voorwaarden als de gemeente voor elke uitgifte in erfpacht met de erfpachter is overeengekomen en die onder meer betrekking zullen hebben op de bestemming en het gebruik van de grond*.".
		2.4-5.	**De conversie van het recht van erfpacht dient te worden vastgelegd in een notariële akte, conform een door de gemeente voor te schrijven model. In deze akte wordt ook de betaling door de erfpachter van de verschuldigde afkoopsom vastgelegd.**	De conversie van het erfpachtrecht vindt plaats door het ondertekenen van een akte van conversie bij de notaris door zowel de gemeente als de erfpachter en de inschrijving van deze akte in de openbare registers van het Kadaster. De conversie betreft een wijziging van het erfpachtrecht. In artikel 1.4 zijn vormvoorschriften opgenomen en is bepaald dat de kosten en belastingen voor rekening van de erfpachter komen.
		2.4-6.	**Rechten van erfpacht die zijn gesplitst in appartementsrechten, komen eveneens voor conversie in aanmerking. De conversie van een in appartementsrechten gesplitst recht van erfpacht vindt plaats**	Conversie vindt normaal gesproken plaats naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting. Bij een splitsing in appartementsrechten vindt conversie plaats onder de opschortende voorwaarde dat alle appartementsgerechtigden

CONCEPT OKTOBER 2024

			onder de opschortende voorwaarde dat alle erfpachters (appartementsgerechtigden) van het appartementencomplex hun appartementsrecht hebben geconverteerd. Erfpachters (appartementsgerechtigden) kunnen echter onafhankelijk van de overige erfpachters van het appartementencomplex een obligatoire conversie van hun appartementsrecht laten vastleggen in een notariële akte conform een door de gemeente voor te schrijven model, en deze akte laten inschrijven in de openbare registers. De conversie van het appartementsrecht geldt door deze inschrijving niet alleen voor de erfpachter (appartementsgerechtigde) die heeft geconverteerd, maar ook voor zijn rechtsopvolger(s). Nadat alle erfpachters (appartementsgerechtigden) van het appartementencomplex de conversie van hun appartementsrecht in een notariële akte hebben vastgelegd en deze notariële akten zijn ingeschreven in de openbare registers, is de opschortende voorwaarde vervuld en kan de conversie van het recht van erfpacht worden geconstateerd in een notariële akte die eveneens wordt ingeschreven in de openbare registers. Voor zover binnen het appartementencomplex reeds één of meerdere conversies hebben plaatsgevonden, wordt niet geconverteerd naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene	van een appartementencomplex hebben geconverteerd. Die voorwaarde kan alleen in vervulling gaan als alle appartementsgerechtigden converteren naar dezelfde algemene erfpachtvoorwaarden. Om die reden wordt, als binnen het appartementencomplex reeds één of meerdere conversies hebben plaatsgevonden, niet geconverteerd naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, maar naar de erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting die bij die eerdere conversies van toepassing zijn verklaard.

CONCEPT OKTOBER 2024

			erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, maar naar de erfpachtvoorwaarden die bij die eerdere conversies van toepassing zijn verklaard voor zover dat eeuwigdurende erfpacht betreft zonder periodieke canonverplichting.	
Afd. 4	Lasten	**2.5**	Lasten	Titel 2.4 AB 1974 (Lasten) wordt met inachtneming van de gewijzigde tekstvoorstellen vernummerd naar een nieuw artikel 2.5.
2.4-1.	*Alle lasten, welke op of **wegens** de eigendom van de **grond of wegens de bebouwing van de grond** geheven worden, onder welke lasten mede eventueel verschuldigde omzetbelasting wordt begrepen, komen **van** de datum van ingang van het recht van erfpacht **af** ten laste van de erfpachter.*	**2.5-1.**	Alle lasten, welke op of **in verband met** de eigendom van de **Onroerende zaak** geheven worden, onder welke lasten mede eventueel verschuldigde omzetbelasting wordt begrepen, komen **vanaf** de datum van ingang van het recht van erfpacht ten laste van de erfpachter.	
2.4-2.	*Wanneer de gemeente lasten, als bedoeld in **het eerste lid** heeft betaald, **geven Burgemeester en Wethouders** daarvan schriftelijk kennis aan de erfpachter. Deze is verplicht binnen één maand na ontvangst van de kennisgeving het opgegeven bedrag aan de gemeente terug te betalen.*	**2.5-2.**	Wanneer de gemeente lasten, als bedoeld in **artikel 2.5-1.** heeft betaald, **geeft de gemeente** daarvan schriftelijk kennis aan de erfpachter. Deze is verplicht binnen één maand na ontvangst van de kennisgeving het opgegeven bedrag aan de gemeente terug te betalen.	
Titel 3	Overige verplichtingen van de erfpachter en verzuim	3	Overige verplichtingen van de erfpachter en verzuim	
Afd. 1	Verplichtingen van de erfpachter, welke niet zijn vermeld in **TITEL** 2	3.1	Verplichtingen van de erfpachter, welke niet zijn vermeld in **artikel** 2	
3.1.1-1.	*De erfpachter is verplicht:*	3.1.1-1.	De erfpachter is verplicht:	

CONCEPT OKTOBER 2024

a.	*de **erfpachtsgrond en de daarop aanwezige en nog door hem op te richten opstallen** in behoorlijke staat, ten genoegen van **Burgemeester en Wethouders** te onderhouden en **deze opstallen** bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan (waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop van **opstallen**) zo spoedig mogelijk te **doen** herbouwen of herstellen;*	a.	de **Onroerende zaak** in behoorlijke staat, ten genoegen van **de gemeente** te onderhouden en **de Opstallen** bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan (waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop van **Opstallen**) zo spoedig mogelijk te herbouwen of herstellen;	
b.	***de gemeente te vrijwaren tegen elke aanspraak op verqoeding van kosten, schaden en interessen, welke derden wegens gehele of gedeeltelijke instorting van de opstallen tegen de gemeente zouden kunnen doen gelden;***		**[VERVALT]**	Dit beding is gebaseerd op artikel 1405 oud BW. Op grond van dat artikel was de gemeente als eigenaar van de opstallen aansprakelijk in geval van geheel of gedeeltelijke instorting van de opstallen. Sinds de invoering van het nieuw BW rust die aansprakelijkheid op grond van artikel 6:174 lid 2 op de erfpachter. Het artikel kan daarom komen te vervallen, de wettelijke regeling volstaat.
c.	*te gedogen, dat op, in, aan of boven de **grond en de opstallen** zoveel en zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, schakelkasten, **pijpleidingen** en andere voorwerpen, voor openbare doeleinden bestemd, worden aangebracht en **instandgehouden**, zolang als **Burgemeester en Wethouders** nodig **achten** dan wel worden hersteld of vernieuwd, wanneer dit door **Burgemeester en Wethouders** zal worden gelast en **voorts** ervoor zorg te dragen om **al hetgeen** krachtens het hier bepaalde*	**b.**	te gedogen, dat op, in, aan of boven de **Onroerende zaak** zoveel en zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, schakelkasten, **(pijp)leidingen, rioleringen, drainagebuizen** en andere voorwerpen **en soortgelijke voorzieningen**, voor openbare doeleinden bestemd, worden aangebracht en **in stand gehouden**, zolang als **de gemeente** nodig **acht** dan wel worden hersteld of vernieuwd, wanneer dit door **de gemeente** zal worden gelast en **verder** ervoor zorg te dragen om **alles dat** krachtens het hier bepaalde is aangebracht te laten bestaan; omtrent de plaats, waar en de wijze waarop die	

CONCEPT OKTOBER 2024

	*is aangebracht te laten bestaan; omtrent de plaats, waar en de wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht **heeft** tevoren overleg met de erfpachter plaats.*		voorwerpen worden aangebracht **vindt van** tevoren overleg met de erfpachter plaats.	
3.1.1-2.	*Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of vernieuwen van de in **het vorige lid sub. c.** bedoelde voorwerpen (met toebehoren) zal door de gemeente, naar haar keuze, op haar kosten worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed.*	3.1.1-2.	Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of vernieuwen van de in **artikel 3.1.1-1. onder b.** bedoelde voorwerpen (met toebehoren) zal door de gemeente, naar haar keuze, op haar kosten worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed.	
3.1.2-1.	*Het is de erfpachter **niet geoorloofd**:*	3.1.2-1.	Het is de erfpachter **verboden**:	
a.	*in het gebruik van de **grond** en **van** de **daarop aanwezige c.q. te stichten opstallen** verandering te brengen;*	a.	in het **volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane** gebruik van de **Onroerende zaak** en de **Opstallen** verandering te brengen;	De tekst is aangepast aan de definities van artikel 1.1-1.
b.	*de **grond met de daarop aanwezige opstallen** gedurende langer dan een jaar ongebruikt te laten;*	b.	de **Onroerende zaak** gedurende langer dan een jaar **geheel of gedeeltelijk** ongebruikt te laten;	De tekst is aangepast aan de definities van artikel 1.1-1.
c.	*op de **grond en in hetgeen daarop is of zal worden gebouwd** werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan, naar het oordeel van **Burgemeester en Wethouders**, gevaar, schade, of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van het milieu te duchten is;*	**c.**	**op of in de Onroerende zaak** werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan, naar het oordeel van **de gemeente**, gevaar, schade, of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van het milieu te duchten is;	De tekst is aangepast aan de definities van artikel 1.1-1.
d.	***de grond met de daarop aanwezige opstallen** (mede) te*	**d.**	**de Onroerende zaak** (mede) te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van	De tekst is aangepast aan de definities van artikel 1.1-1.

CONCEPT OKTOBER 2024

	*gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan, naar het oordeel van **Burgemeester en Wethouders**, gevaar, schade, hinder, dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is**;***		voorwerpen, waarvan, naar het oordeel van **de gemeente**, gevaar, schade, hinder, dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is**.**	
3.1.2-2.	*Het bepaalde in **het vorige lid sub** a en c is niet van toepassing bij de uitgifte **van** industrieterrein, tenzij bij een dergelijke uitgifte anders is bepaald.*	3.1.2-2.	*Het bepaalde in **artikel 3.1.2-1.** a en c is niet van toepassing **bij Onroerende zaken die** bij de uitgifte **bestemd waren om te worden gebruikt als** industrieterrein, tenzij bij een dergelijke uitgifte anders is bepaald.*	De uitgifte heeft al plaatsgevonden bij vestiging van het erfpachtrecht, daarom wordt de bepaling nu in verleden tijd geformuleerd.
3.1.2-3.	***Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd van** de in **het eerste lid van dit** artikel omschreven verbodsbepalingen **schriftelijk ontheffing te verlenen** en aan die **ontheffing voor bepaalde tijd of tot wederopzegging** voorwaarden te verbinden.*	3.1.2-3.	**De gemeente kan** aan **de erfpachter schriftelijk toestemming verlenen om van** de in artikel **3.1.2-1.** omschreven verbodsbepalingen **af te wijken** en **om** aan die **toestemming** voorwaarden te verbinden.	Het gebruik van de term 'ontheffing' kan de indruk wekken dat een publiekrechtelijke ontheffing of vergunning volstaat. De erfpachter heeft echter (eveneens) de privaatrechtelijke toestemming van de gemeente nodig en die ligt niet besloten in publiekrechtelijke ontheffingen of vergunningen. De wijziging strekt derhalve ter verduidelijking. De Ministeriële handreiking geeft als aanbeveling om bij toestemmingsvereisten voor andere activiteiten dan vervreemding een limitatieve opsomming van weigeringsgronden op te nemen. De weigeringsgronden zijn niet in de AB 1974 opgenomen. Er is voor gekozen om dat ook in de herziene AB 1974 niet te doen, omdat de Erfpachtvoorwaarden in de toekomst niet meer kunnen wijzigen en het onmogelijk is om nu te voorzien welke situaties zich in de toekomst allemaal voor kunnen doen. Het Burgerlijk Wetboek voorziet voor deze gevallen niet in een wettelijke mogelijkheid om vervangende toestemming te vragen aan de rechter (zoals bij toestemming voor overdracht). De gemeente is echter altijd gebonden aan de redelijkheid en billijkheid en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en een erfpachter kan zich dan ook zonder een specifieke wettelijke grondslag tot de rechter

CONCEPT OKTOBER 2024

				wenden als hij meent dat de gemeente haar medewerking op onredelijke gronden weigert.
Afd. 2	Verzuim	**3.2**	Verzuim	
3.2.1-1.	*Indien de erfpachter enige verplichting niet nakomt binnen de daartoe gestelde termijn, is hij door het enkel verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een ingebrekestelling vereist wordt.*	3.2.1-1.	Indien de erfpachter enige verplichting niet nakomt binnen de daartoe gestelde termijn, is hij door het enkel verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een ingebrekestelling vereist wordt.	
3.2.1-2.	*Onverminderd het in **het derde lid van** artikel **2.2.** bepaalde, zal, indien aan de eis van de gemeente tot herstel, verandering of verwijdering van hetgeen in strijd met de in de **erfpachtsakte** vervatte bepalingen en voorwaarden is verricht of nagelaten, binnen de door **Burgemeester en Wethouders** in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of **vanwege** de gemeente kunnen **geschieden** op kosten van de **nalatige**.*	3.2.1-2.	Onverminderd het in artikel **2.2-3.** bepaalde, zal, indien aan de eis van de gemeente tot herstel, verandering of verwijdering van hetgeen in strijd met de in de **Erfpachtakte** vervatte bepalingen en voorwaarden is verricht of nagelaten, binnen de door **de gemeente** in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of **namens** de gemeente kunnen **plaatsvinden** op kosten van de **erfpachter**.	Het uitgangspunt van de wet (artikel 3:299 BW) is dat de rechter de gemeente kan machtigen om zelf te doen wat de erfpachter nalaat. Partijen kunnen echter afwijkende afspraken maken, zodat de gemeente zonder vooraf een gerechtelijke procedure te hoeven voeren zelf tot herstel, verandering of verwijdering kan overgaan. Een dergelijke afwijkende afspraak is in dit beding geregeld. Er kan vervolgens wel discussie met de erfpachter ontstaan over de vraag of hij wel nalatig was, of de gemeente wel gerechtigd was zelf tot herstel, verandering of verwijdering over te gaan en over de hoogte van de kosten die de gemeente wil verhalen op de erfpachter. Om een dergelijke discussie te voorkomen staat het de gemeente altijd vrij om, ook al is dit beding in de algemene bepalingen opgenomen, toch eerst een gerechtelijke procedure te voeren voordat zij zelf tot herstel, verandering of verwijdering overgaat.
Titel 4	**Overgang van het recht van erfpacht**	4	**Overdracht, splitsing, toedeling en samenvoeging**	
Afd. 1	**Wijziging in erfpacht(er)**	4.1	Wijziging in erfpacht(er)	
4.1.1-1.	***Indien de erfpachter voornemens is het recht van erfpacht te splitsen of geheel of gedeeltelijk te***	4.1.1-1.	**Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente is het de erfpachter niet toegestaan het recht van**	Artikel 4.1.1-1. verplicht de erfpachter om vooraf een melding bij de gemeente te doen en beschrijft dat de gemeente de vervreemding of splitsing moest goedkeuren. Met het oog op de leesbaarheid van

CONCEPT OKTOBER 2024

	vervreemden is hij verplicht van dit voornemen schriftelijk mededeling te doen aan Burgemeester en Wethouders. Ingeval van overdracht, als hiervoorbedoeld, behoeft de regeling van de rechten en verplichtingen, zowel van de oude als van de nieuwe erfpachter, de goedkeuring van Burgemeester en Wethouders.		**erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen of toe te delen, te splitsen door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling, te splitsen in appartementsrechten of samen te voegen met een ander recht van erfpacht**. **Indien de gemeente toestemming verleent voor splitsing in appartementsrechten, is de inhoud van artikel 4.1 voor de appartementseigenaar van overeenkomstige toepassing.**	deze bepaling is de tekst aangepast. Daarbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de wettekst van artikel 5:91 BW. Er wordt geen inhoudelijke wijziging beoogd. Ook de splitsing in appartemensrechten viel onder de werking van artikel 4.1.1-1. AB 1974. Op grond van artikel 875a lid 6 oud BW had de erfpachter toestemming van de gemeente nodig om te kunnen splitsen in appartementsrechten. Op grond van artikel 5:91 BW dient het toestemmingsvereiste tegenwoordig ook opgenomen te worden in de splitsingsakte om werking te hebben. Daarom is nu expliciet toegevoegd dat dit artikel ook van toepassing is op de appartementseigenaar. De Ministeriële handreiking geeft als aanbeveling om in de erfpachtvoorwaarden geen toestemmingsvereiste voor overdracht van het erfpachtrecht op te nemen. In de AB 1974 is wel een toestemmingsvereiste voor overdracht opgenomen. De Utrechtse Ring van de KNB heeft voorgesteld dit toestemmingsvereiste te schrappen. De gemeente wenst het toestemmingsvereiste te handhaven. De algemene bepalingen zijn namelijk niet alleen van toepassing op rechten van erfpacht met een particuliere woonbestemming. Bovendien laat het Burgerlijk Wetboek de mogelijkheid om in de erfpachtvoorwaarden een toestemmingsvereiste op te nemen uitdrukkelijk open. De gemeente wil die mogelijkheid handhaven omdat de erfpachtvoorwaarden in de toekomst niet meer kunnen wijzigen en het onmogelijk is om nu te voorzien welke situaties zich in de toekomst allemaal voor kunnen doen. De belangen van de erfpachter zijn voldoende gewaarborgd, doordat het Burgerlijk Wetboek de erfpachter de mogelijkheid biedt om vervangende toestemming aan de rechter te vragen.

CONCEPT OKTOBER 2024

				Net zoals bij de andere toestemmingsvereisten is ervoor gekozen in de herziene AB 1974 geen weigeringsgronden op te nemen (zie de toelichting bij artikel 3.1.2-2.). De Utrechtse ring van de KNB heeft verzocht ook een regeling omtrent samenvoeging van rechten van erfpacht op te nemen. Samenvoeging van meerdere rechten van erfpacht tot één recht van erfpacht betreft een wijziging van het recht van erfpacht. Wijziging van het recht van erfpacht is op grond van de wet slechts mogelijk met medewerking van de gemeente. Om die reden is in dit artikel toegevoegd dat voor samenvoeging eveneens voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente is vereist.
		4.1.1-2.	**Als de gemeente toestemming verleent tot splitsing door overdracht of toedeling zoals bedoeld in artikel 4.1.1-1., stelt de gemeente ook de verdeling van de canon, de Grondwaarde EET en de Economische meerwaarde vast.**	De Utrechtse ring van de KNB heeft verzocht om ook een regeling op te nemen over verticale splitsing en de daarbij behorende splitsing van de canon. Zij heeft ook verzocht een beperking van de hoofdelijke aansprakelijkheid op te nemen bij splitsing van de canon. Daartoe is in artikel 1.3-1. een uitzondering opgenomen.
4.1.1-**2**.	*Ingeval van overgang van het recht van erfpacht, geheel of gedeeltelijk, moet de nieuwe erfpachter daarvan binnen één maand na de dag van overgang aan* ***Burgemeester en Wethouders*** *kennis geven* ***bij een verklaring, opgemaakt volgens het bij deze Algemene bepalingen behorende en op zijn verzoek beschikbaar te stellen formulier A en aan hen tevens inzage geven van een of meer bescheiden, waaruit de overgang blijkt. Bovendien moet hij binnen genoemde termijn aan de gemeente betalen al hetgeen de vorige erfpachter haar met***	4.1.1-**3**.	Ingeval van overgang van het recht van erfpacht, geheel of gedeeltelijk, moet de nieuwe erfpachter daarvan binnen één maand na de dag van overgang aan **de gemeente** kennisgeven **onder overlegging van een (digitaal) afschrift van de notariële akte en met vermelding van de personalia, de contactgegevens en het adres van de nieuwe erfpachter.**	Het hier genoemde formulier A wordt in de praktijk niet meer gebruikt. De werkwijze van de gemeente is dat zij (digitaal) een afschrift van de leveringsakte en personalia opvraagt bij de nieuwe erfpachter. De tekst is hierop aangepast. Zie voor de verwijdering van de laatste zin de toelichting bij artikel 4.1.1-4.

CONCEPT OKTOBER 2024

	betrekking tot het recht van erfpacht nog schuldig is.			
4.1.1-**3**.	***Indien het recht van erfpacht verkocht wordt wegens gerechtelijke tenuitvoerlegging of krachtens het beding, vermeld in artikel 1223 van het Burgerlijk Wetboek, wordt ten aanzien van de nieuwe erfpachter de in het vorige lid omschreven verplichting tot betaling beperkt tot de achterstallige bedragen van de canon en is de vorige erfpachter gehouden aan de gemeente te betalen al hetgeen hij haar met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog schuldig is.***	4.1.1-**4**.	**Na overdracht of toedeling van het recht van erfpacht of een gedeelte daarvan of van een aandeel in het recht van erfpacht zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaar opeisbaar is geworden.**	**Hoofdelijke aansprakelijkheid** Artikel 4.1.1-2 AB 1974 ziet op de reguliere overdracht van het erfpachtrecht aan een koper en bepaalt dat de koper hoofdelijk aansprakelijk is voor al hetgeen de vorige erfpachter uit hoofde van de erfpacht aan de gemeente verschuldigd is. Artikel 4.1.1-3 AB 1974 ziet op een overdracht bij executie door een hypotheekhouder of op basis van een gerechtelijk vonnis. In dat geval is de koper slechts aansprakelijk voor de achterstallige canon en de vorige erfpachter voor al het overige dat hij uit hoofde van de erfpacht is verschuldigd. In artikel 5:92 lid 2 BW is sinds 1992 opgenomen dat de koper en de vorige erfpachter hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de canon die in de voorafgaande vijf jaar opeisbaar is geworden. Van deze bepaling kan niet ten nadele van de koper worden afgeweken. De bepaling is van toepassing op alle overdrachten die na 1992 plaatsvinden. Artikel 4.1.1-2 AB 1974 is in strijd met artikel 5:92 lid 2 en 3 BW, omdat de koper aansprakelijk is voor al hetgeen de vorige erfpachter uit hoofde van de erfpacht verschuldigd was in plaats van (kort samengevat) de canon over de laatste vijf jaar. Het laatste deel van artikel 4.1.1-2 AB 1974 wordt om voormelde reden geschrapt in artikel 4.1.1-3. Artikel 4.1.1-3 AB 1974 is eveneens in strijd met artikel 5:92 lid 2 en 3 BW, omdat de koper aansprakelijk is voor alle achterstallige canon, terwijl artikel 5:92 lid 2 BW dat beperkt tot de canon over de laatste vijf jaar. Artikel 4.1.1-3. wordt daarom aangepast in een algemene regeling die geldt voor alle vormen van overdracht.

CONCEPT OKTOBER 2024

				Daarbij wordt aangesloten bij de wettekst van artikel 5:92 lid 2 BW. Na hernummering wordt dit artikel 4.1.1-4.
Titel 5	Einde van het recht van erfpacht	5	Einde van het recht van erfpacht	
Afd. 1	Verbod van opzegging door de erfpachter	**5.1**	Verbod van opzegging door de erfpachter	
5.1.1.	*Het is de erfpachter niet toegestaan **van** het recht van erfpacht **afstand te doen of dit recht** op te zeggen.*	5.1.1.	Het is de erfpachter niet toegestaan het recht van erfpacht op te zeggen.	Onder het oude recht had de erfpachter de mogelijkheid om eenzijdig afstand te doen van zijn erfpachtrecht, tenzij deze bevoegdheid in de akte was uitgesloten.[33] Dit laatste is in de AB 1974 het geval. In het nieuw BW is afstand een meerzijdige rechtshandeling geworden. Daardoor is eenzijdige afstand niet meer mogelijk. Om die reden is de zinsnede over het doen van afstand verwijderd uit dit artikel. Artikel 5:87 lid 1 BW staat uitdrukkelijk toe dat de bevoegdheid tot opzegging van het erfpachtrecht wordt uitgesloten. De Utrechtse ring van de KNB heeft expliciet verzocht het opzegverbod te handhaven. Dit sluit ook aan bij de bancaire richtlijn van de NVB.
Afd. 2	Beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang en bepaling van de alsdan toe te kennen schadevergoeding	**5.2**	Beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang en bepaling van de alsdan toe te kennen schadevergoeding	
5.2.1-1.	***Het is de gemeente niet toegestaan het recht van erfpacht op andere wijze te beëindigen dan bij dit artikel en artikel 5.3.1 is bepaald.***		**[VERVALT]**	In artikel 5.2 wordt geregeld dat de gemeente kan opzeggen op grond van het algemeen belang. In artikel 5.3 wordt geregeld dat de gemeente kan opzeggen op grond van wanbetaling of een ernstige mate van tekortschieten. In verband met de leesbaarheid is dit artikel verplaatst van artikel 5.2.1-1 naar artikel 5.4. Het artikel ziet immers niet alleen op opzegging op grond van het algemeen belang (waar artikel 5.2 over gaat).
5.2.1-**2**.	***Bij besluit van de Gemeenteraad** kan het recht van erfpacht te allen tijde **worden beëindigd**, wanneer de gemeente **naar het oordeel van de***	5.2.1-**1.**	**De gemeente** kan het recht van erfpacht te allen tijde **opzeggen**, wanneer de gemeente de beschikking over de in erfpacht uitgegeven	Dit artikel is aangepast n.a.v. de dualisering van het gemeentebestuur.

[33] GS 5:87 [Opzegging].

CONCEPT OKTOBER 2024

	***Gemeenteraad** de beschikking over de in erfpacht uitgegeven **grond** dient te verkrijgen om **bij dit besluit aan te geven** redenen van algemeen belang.*		**Onroerende zaak** dient te verkrijgen om redenen van algemeen belang.	Artikel 5:87 BW bevat een regeling over opzegging van het recht van erfpacht. De gemeente kan in de erfpachtakte het algemeen belang als opzeggingsgrond opnemen. Het recht van erfpacht eindigt dan niet door het besluit van de gemeente om op te zeggen, maar door de daadwerkelijke opzegging door de gemeente. De tekst van artikel 5.2.1-2. is hierop aangepast.
5.2.1-3.	***Indien aan de Gemeenteraad een voorstel wordt gedaan om te besluiten het recht van erfpacht te doen eindigen volgens het bepaalde bij dit artikel, geven Burgemeester en Wethouders daarvan aan de erfpachter en aan de hypotheekhouder(s) kennis bij deurwaardersexploit. Omtrent een zodanig voorstel neemt de Gemeenteraad geen beslissing, zolang niet tenminste één maand sedert de kennisgeving is verstreken.***		**[VERVALT]**	Gelet op de dualisering van het gemeentebestuur wordt er geen voorstel meer gedaan aan de gemeenteraad. Het college is bevoegd tot beëindiging op grond van het algemeen belang. De AB 1974 voorzien enkel in een mededelingsplicht jegens de hypotheekhouders. Er is geen ruimte voor de hypotheekhouders om bezwaar te maken of iets dergelijks. Om voormelde redenen wordt deze bepaling geschrapt. De hypotheekhouders worden wel overeenkomstig artikel 5.2.1-3. van de beëindiging op de hoogte gesteld.
5.2.1-4.	***Wanneer de Gemeenteraad een besluit neemt, als bedoeld in het tweede lid, stelt hij tevens de dag vast, waarop het recht van erfpacht eindigt en de grond met de opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente moet zijn gesteld. Tussen de dag van het raadsbesluit en de dag, waarop het recht van erfpacht eindigt, moet een tijdsruimte van tenminste zes maanden liggen.***		**[VERVALT]**	Aangezien artikel 5.2.1-3. AB 1974 vervalt, vervalt ook artikel 5.2.1-4. AB 1974
		5.2.1-**2**.	**Opzegging op grond van het algemeen belang vindt plaats bij**	Opzegging van het recht van erfpacht op grond van het algemeen belang betreft een opzeggingsgrond als bedoeld in artikel 5:87 lid 3

CONCEPT OKTOBER 2024

			deurwaardersexploot en met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste één jaar. Erfpachter dient de Onroerende zaak bij het einde van het recht van erfpacht ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente te stellen.	BW. De opzegging dient plaats te vinden bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste een jaar.[34]
5.2.1-**5**.	*Van een **besluit**, als bedoeld in **het tweede lid**, wordt **eveneens kennis gegeven** aan **de erfpachter en** de hypotheekhouder(s).*	5.2.1-**3**.	Van een **opzegging**, als bedoeld in **artikel 5.2.1-2.**, wordt **kennisgegeven** aan de hypotheekhouder(s).	Het recht van erfpacht eindigt door opzegging (bij deurwaardersexploot) aan de erfpachter. De opzegging heeft de erfpachter daarmee al bereikt, dus daarvan hoeft niet nogmaals kennisgegeven te worden aan de erfpachter. Kennisgeving aan de hypotheekhouders, andere beperkt gerechtigden en beslagleggers is op grond van de wet niet vereist als wordt opgezegd op grond van artikel 5:87 lid 3 BW. De kennisgeving aan de hypotheekhouder blijft gehandhaafd, zodat de hypotheekhouder niet wordt benadeeld ten opzichte van de AB 1974. Het staat de gemeente vrij andere beperkt gerechtigden en/of beslagleggers ook van de opzegging op de hoogte te brengen. Daartoe bestaat op grond van de algemene bepalingen en/of de wet echter geen verplichting.
5.2.1-6.	*Indien het recht van erfpacht **eindigt** volgens het bepaalde **bij** dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers **met verwijzing naar het raadsbesluit en naar de krachtens dit artikel aan de erfpachter gedane kennisgevingen**.*	5.2.1-**4**.	Indien **de gemeente** het recht van erfpacht **opzegt** volgens het bepaalde **in** dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers.	Het recht van erfpacht eindigt door de opzegging en pas op de datum waartegen opzegging plaatsvindt. Dat neemt niet weg dat de gemeente er belang bij kan hebben de opzeggingsbrief in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster, zodat derden daarvan kennis kunnen nemen.
5.2.2-1.	*Indien het recht van erfpacht wordt beëindigd krachtens het bepaalde in **het tweede lid van** artikel **5.2.1. zal de gemeente vergoeden de***	5.2.2-1.	Indien het recht van erfpacht wordt beëindigd krachtens het bepaalde in artikel **5.2.1-1. vindt schadeloosstelling plaats overeenkomstig hetgeen daarover is bepaald in de**	Deze regeling blijft in stand omdat deze voordeliger is voor de erfpachter dan de wettelijke regeling in (het later opgestelde) artikel 5:99 BW. Op grond van artikel 5:99 BW heeft de erfpachter 'slechts' recht op vergoeding van de waarde van de opstallen en wordt niet

[34] Artikel 5:88 BW.

CONCEPT OKTOBER 2024

	***schade, welke het gevolg is van het eindigen van dit recht**, met dien verstande, dat niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde vervat in **de akte van uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht**, is gesticht, noch zal worden vergoed **de bedrijfs**schade, geleden ter zake van een **bedrijf, dat** in strijd met enige bepaling of voorwaarde, **vervat in de akte van uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht** op **de grond** of in **de daarop gestichte opstallen** wordt uitgeoefend.*		**Omgevingswet**, met dien verstande, dat niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde vervat in de **Erfpachtakte**, is gesticht, noch zal worden vergoed schade, geleden ter zake van een **activiteit**, die in strijd met enige bepaling of voorwaarde, vervat in de **Erfpachtakte** op of in de **Onroerende zaak** wordt uitgeoefend.	aangesloten bij (voorheen de Onteigeningswet, thans) de Omgevingswet zoals in dit artikel 5.2.2-1. wel het geval is. De formulering van het artikel is aangepast en meer in lijn gebracht met de formulering in de AV 1989, zodat duidelijk is dat bedoeld is aan te sluiten bij de schadeloosstelling zoals opgenomen in de Omgevingswet.
5.2.2-2.	*Indien ten aanzien van de vergoeding, als bedoeld in **het eerste lid van dit** artikel, tussen partijen geen overeenstemming kan worden verkregen, dan wordt het bedrag van de schadevergoeding vastgesteld door deskundigen.*	5.2.2-2.	Indien **en zodra** ten aanzien van de vergoeding, als bedoeld in artikel **5.2.2-1.**, tussen partijen geen overeenstemming kan worden verkregen, dan wordt het bedrag van de schadevergoeding vastgesteld door deskundigen. **De partij die de deskundigenprocedure wenst te starten, geeft daarvan schriftelijk kennis aan de andere partij.**	
5.2.2-3.	*Bij de bepaling van het bedrag van de schadevergoeding, als bedoeld in **het eerste lid van dit** artikel, wordt geen rekening gehouden met nieuwbouw, verbouw of herbouw, **waarmede** is **aangevangen**, nadat overeenkomstig het bepaalde in **het***	5.2.2-3.	Bij de bepaling van het bedrag van de schadevergoeding, als bedoeld in artikel **5.2.2-1.**, wordt geen rekening gehouden met nieuwbouw, verbouw of herbouw, **waarmee** is **gestart**, nadat **de gemeente** overeenkomstig het bepaalde in van artikel **5.2.1-1. tot**	

CONCEPT OKTOBER 2024

	derde lid van** artikel **5.2.1 het voornemen ter kennis van de erfpachter is gebracht, dat aan de Gemeenteraad zal worden voorgesteld om een besluit te nemen, als bedoeld in het tweede lid van artikel 5.2.1.		**opzegging van het recht van erfpacht is overgegaan**.	
5.2.2-4.	*De gemeente keert de toegekende c.q. de door deskundigen bepaalde schadevergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van hetgeen hij aan haar met betrekking tot het recht van erfpacht en eventueel uit anderen hoofde nog is verschuldigd.*	5.2.2-4.	De gemeente keert de toegekende c.q. de door deskundigen bepaalde schadevergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van hetgeen hij aan haar met betrekking tot het recht van erfpacht en eventueel uit anderen hoofde nog is verschuldigd.	De zinsnede *'en eventueel uit anderen hoofde'* is expliciet toegevoegd bij de wijziging van de AB 1961/1967 naar de AB 1974. Aangezien het recht van erfpacht voor 1992 is gevestigd is artikel 5:99 BW niet van toepassing. Dit betekent dat de verrekeningsbevoegdheid uit dit artikel 5.2.2-4. toegestaan is als aan de wettelijke vereisten voor verrekening[35] is voldaan. Dat is het geval. Er is ook geen sprake van strijd met het consumentenrecht of van een onredelijk bezwarend beding. Deze bepaling is daarmee toegestaan en blijft ongewijzigd in stand. [36]
5.2.2-5.	*Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard, wordt **met** afwijking van het bepaalde in **het vierde lid van dit** artikel het bedrag van de schadevergoeding, na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon en van hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog is verschuldigd, aan hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een door **Burgemeester en Wethouders** vast te stellen bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat*	5.2.2-5.	Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard **of indien sprake is van andere beperkt gerechtigde(n) of beslagleggers ten aanzien van het recht van erfpacht**, wordt **in** afwijking van het bepaalde in artikel **5.2.2-4.** het bedrag van de schadevergoeding, na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon en van hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog is verschuldigd, aan hypotheekhouder(s), **andere beperkt gerechtigde(n) en beslagleggers** uitgekeerd tot een door **de gemeente** vast te stellen bedrag, hetwelk gelijk is aan het	Het is het meest zuiver om de uitvoering van de opzegging via de notaris te laten verlopen, omdat het einde van het recht van erfpacht dan administratief goed wordt verwerkt in de openbare registers van het Kadaster, de geldstromen via de notaris lopen en deze (door de zorgvuldige stappen die de notaris moet doorlopen en de diverse recherches die het notariaat moet uitvoeren) ook met meer waarborgen omkleed zijn dan wanneer deze betalingen rechtstreeks door de gemeente worden gedaan. De tekst is hierop aangepast met toevoeging van artikel 5.2.2-6.

[35] Artikel 6:127 BW.
[36] Vgl. Gerechtshof Den Haag 12 maart 2019, ECLI:NL:GHDHA:2019:453.

CONCEPT OKTOBER 2024

	de hypotheekhouder(s) *zou toekomen, indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het overige bedrag* ***der*** *schadevergoeding wordt, nadat op dit bedrag eerst nog in mindering is gebracht hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd, aan de erfpachter uitgekeerd.*		bedrag, dat **aan hen** zou toekomen, indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het overige bedrag **van de** schadevergoeding wordt, nadat op dit bedrag eerst nog in mindering is gebracht hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd, aan de erfpachter uitgekeerd.	
		5.2.2-6.	**De uitkering van de schadevergoeding als bedoeld in artikel 5.2.2-4. en 5.2.2-5. vindt plaats via de notaris.**	
5.2.2-6.	***Generlei uitkering aan de erfpachter heeft plaats, zolang niet de grond met de opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld.***		**[VERVALT]**	Dit artikel is in strijd met het retentierecht uit artikel 5:100 BW. Artikel 5:100 BW heeft op grond van het overgangsrecht onmiddellijke werking en is dus ook van toepassing op rechten van erfpacht die voor 1992 zijn gevestigd. Om voormelde reden wordt het artikel geschrapt.
Afd. 3	**Vervallenverklaring door de rechter**	**5.3**	**Opzegging wegens wanbetaling of ernstige mate van tekortschieten**	In het BW bestaat de vervallenverklaring niet meer. Daarvoor is de opzegging in de plaats gekomen. Dit artikel is aangepast aan deze nieuwe wetgeving.
5.3.1-1.	***Indien*** *de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige andere verplichting,* ***hem terzake van het aan hem verleende recht van erfpacht opgelegd,*** *kan de gemeente, onverminderd het in* ***het tweede en derde lid van*** *artikel* ***2.2.*** *bepaalde en onverminderd het recht van de gemeente op de reeds verschuldigde canon,* ***de rechter***	5.3.1-1.	**Als** de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige andere verplichting, kan de gemeente, onverminderd het in **artikel 2.2-2.en 2.2-3.** bepaalde en onverminderd het recht van de gemeente op de reeds verschuldigde canon, **het recht van erfpacht opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van één maand**.	Met het oog op de leesbaarheid wordt er één zinsnede verwijderd. Dit sluit aan bij de tekst van artikel 5:87 lid 2 BW. Er wordt geen inhoudelijke wijziging beoogd.

CONCEPT OKTOBER 2024

	verzoeken de erfpachter van zijn recht vervallen te verklaren*.*			
5.3.1-2.	***Alvorens*** *de gemeente overgaat tot* ***het doen uitbrengen van de dagvaarding*** *worden de erfpachter en de* ***hypotheekhouder(s)*** *in de gelegenheid gesteld om binnen een* ***door Burgemeester en Wethouders te bepalen*** *termijn van tenminste twee en ten hoogste zes maanden alsnog de oorzaak voor de* ***vervallenverklaring*** *weg te nemen,* ***met*** *vergoeding van de toegebrachte schade,* ***de*** *kosten en* ***interessen****, wanneer daartoe termen aanwezig zijn.*	5.3.1-2.	**Voordat** de gemeente overgaat tot **opzegging** worden de erfpachter **en degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven van het voornemen tot opzegging op de hoogte gesteld en worden zij** in de gelegenheid gesteld om binnen een **door de gemeente te bepalen** termijn van tenminste twee en ten hoogste zes maanden alsnog de oorzaak voor de **opzegging** weg te nemen, **onder gelijktijdige** vergoeding van de toegebrachte schade, kosten**, rente en boeten**, wanneer daartoe termen aanwezig zijn.	‘Interessen’ was vroeger een veel gebruikte term bij niet nakoming en is het meest vergelijkbaar met rente (opbrengst van een zaak of recht).[37] Dit is aangepast naar huidig taalgebruik. Daarnaast is de tekst aangepast en is toegevoegd dat ook andere beperkt gerechtigden en beslagleggers over (het voornemen tot) de opzegging worden geïnformeerd, alvorens het daadwerkelijke besluit tot opzegging wordt genomen. Zo kunnen zij allemaal de opzegging nog voorkomen door de oorzaak van de opzegging tijdig weg te nemen. Dit is van belang omdat een opzegging van het erfpachtrecht ook leidt tot het einde van bijvoorbeeld een hypotheekrecht of beslag.[38] Omdat de mogelijkheid is opgenomen om de oorzaak van de opzegging weg te nemen en de opzegging daarmee te voorkomen, voldoet deze bepaling op dit punt ook aan de bancaire richtlijnen.
5.3.1-3.	*Indien de oorzaak voor de* ***vervallenverklaring*** *niet is weggenomen overeenkomstig het bepaalde in* ***het voorgaande lid****,* ***zal de dagvaarding*** *binnen acht dagen* ***na het verstrijken van de overeenkomstig het vorige lid van dit artikel bepaalde termijn aan de hypotheekhouder(s) worden betekend.***	5.3.1-3.	Indien de oorzaak voor de **opzegging** niet is weggenomen overeenkomstig het bepaalde in **artikel 5.3.1-2.**, **kan de gemeente overgaan tot opzegging van het recht van erfpacht. De opzegging aan de erfpachter vindt plaats bij exploot en moet** binnen acht dagen **worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven. Indien de gemeente het recht van erfpacht opzegt volgens het bepaalde bij dit artikel is de gemeente**	

[37] Artikel 1279 e.v. Oud BW.

[38] Dit is in lijn met het wetgevingsinitiatief uit 2018 wat op voorstel van het notariaat is opgesteld door diverse toonaangevende juridische auteurs en betrekking heeft op een verbeterde regeling van opzegging bij erfpacht. Het betreft geen wetsvoorstel vanuit de wetgever.

CONCEPT OKTOBER 2024

			bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers.	
5.3.1-4.	***Mits hij zekerheid stelt voor zijn toekomstige verplichtingen, kan de erfpachter tijdens het geding de vervallenverklaring voorkomen door alsnog zijn verplichtingen na te komen met vergoeding van de toegebrachte schade, de kosten en de interessen.***		**[VERVALT]**	Artikel 5.3.1-4 en 5.3.1-5 AB 1974 komen te vervallen omdat dit niet meer aan de orde is. Voor het wegnemen van de oorzaak en daarmee het voorkomen van de opzegging is in artikel 5.3.1-2. een regeling opgenomen op grond waarvan opzegging kan worden voorkomen.
5.3.1-5.	***Indien de erfpachter gebruik maakt van de hem ingevolge het vorige lid geboden mogelijkheid om alsnog de oorzaak voor de vervallenverklaring weg te nemen dan zal binnen acht dagen, nadat de erfpachter de op grond van het voorgaande lid vereiste zekerheid heeft gesteld hiervan door de gemeente bij deurwaardersexploit mededeling worden gedaan aan de hypotheekhouder(s).***		**[VERVALT]**	Zie toelichting bij artikel 5.3.1-4.
5.3.2-1.	***Indien*** *het recht van erfpacht* ***vervallen is verklaard*** *op de in het vorige artikel bedoelde wijze, mag de erfpachter geen* ***opstallen*** *wegnemen en kan hij van de gemeente geen vergoeding van de waarde daarvan vorderen.*	5.3.2-1.	**Als** het recht van erfpacht **eindigt door opzegging** op de in artikel 5.3.1 bedoelde wijze, mag de erfpachter geen **Opstallen** wegnemen en kan hij van de gemeente geen vergoeding van de waarde daarvan vorderen.	Het oud BW kende alleen een wegneemrecht voor de onverplicht aangebrachte zaken in artikel 772. Hiervan kon in de akte worden afgeweken (artikel 782 oud BW). Dat heeft de gemeente in dit artikel gedaan. Op grond van de huidige wet (artikel 5:99 BW) heeft de erfpachter recht op vergoeding van de opstallen die hij zelf heeft aangebracht of tegen betaling heeft overgenomen. Hiervan kan in het geval van woningen niet worden afgeweken (lid 2 onder a), tenzij de opstallen

CONCEPT OKTOBER 2024

				onverplicht zijn aangebracht en de erfpachter deze mag wegnemen (lid 2 onder d), maar daarvan is in de AB 1974 geen sprake.[39] De verplichting tot vergoeding van de waarde van de opstallen (artikel 5:99 BW) bestond nog niet onder het oud BW (artikel 773 oud BW). Het overgangsrecht (artikel 170) verklaart artikel 5:99 BW niet van toepassing voor erfpachtrechten ontstaan vóór 1 januari 1992. Hier is dus geen wijziging nodig.
5.3.2-2.	*De gemeente is verplicht binnen zes maanden na de dag, waarop **de grond met de opstallen ingevolge het rechterlijk vonnis tot vervallenverklaring** ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente moet zijn gesteld, een openbare verkoping volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke **veilingsvoorwaarden** te doen houden van het recht van erfpacht op de **grond met de opstallen**, welk recht van erfpacht wordt verleend onder de bepalingen en voorwaarden, welke voor het geveilde recht **gelden**.*	5.3.2-2.	De gemeente is verplicht binnen zes maanden na de dag, waarop **het recht van erfpacht eindigt en de Onroerende zaak** ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente moet zijn gesteld, een openbare verkoping **ten overstaan van een bevoegde notaris,** volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke **veilingvoorwaarden** te doen houden van het recht van erfpacht op de **Onroerende zaak**, welk recht van erfpacht wordt verleend onder de bepalingen en voorwaarden, welke voor het geveilde recht **golden**. **De verkoop kan ook onderhands plaatsvinden overeenkomstig artikel 3:268 BW als dit met de erfpachter en hypotheekhouder(s) is overeengekomen.**	Dit artikel is aangepast aan het nieuwe BW en de nieuwe spelling. Daarnaast is ook hier de notaris toegevoegd, omdat veilingen altijd ten overstaan van een notaris moeten plaatsvinden.[40] Hoe de hoogte van de dwingendrechtelijk voorgeschreven vergoeding (5:87 lid 2 BW) moet worden bepaald is niet wettelijk bepaald. In de literatuur wordt betoogd dat mag worden uitgegaan van de executiewaarde.[41] Deze regeling kan daarom gehandhaafd blijven.
5.3.2-2A.	*De in **het vorige lid van dit** artikel genoemde verplichting geldt niet, indien op het tijdstip **van gemeld rechterlijk vonnis aan de Gemeenteraad een voorstel is***	5.3.2-2A.	De in artikel **5.3.2-2.** genoemde verplichting geldt niet, indien op het tijdstip **waarop het recht van erfpacht door opzegging eindigt, de gemeente het recht van erfpacht tevens heeft opgezegd** om redenen van het	

[39] Meer over de verhouding tussen de vergoeding op grond van 5:99 en 5:87 lid 2 > GS - Vergoedingsrechten Artikel 5:87 [Opzegging] en F.J. Vonck, *De flexibiliteit van het recht van erfpacht*, Den Haag: Boom juridische uitgevers 2013, p. 275-277 onder 5.4.
[40] Wet ambtelijk toezicht bij openbare verkopingen.
[41] F.J. Vonck, *De flexibiliteit van het recht van erfpacht*, Den Haag: Boom juridische uitgevers 2013, p. 274 en GS aant. 4 Vergoedingsrechten Artikel 5:87 [Opzegging].

CONCEPT OKTOBER 2024

	gedaan om het recht van erfpacht te beëindigen *om redenen van algemeen belang, als bedoeld in* ***het derde lid van*** *artikel* ***5.2.1****.*		algemeen belang, als bedoeld in artikel **5.2.1-1**.	
5.3.2-3.	*De prijs, welke voor het recht van erfpacht wordt betaald, wordt aan de erfpachter, wiens recht vervallen is verklaard, uitgekeerd na aftrek van hetgeen hij aan de gemeente met betrekking tot dat recht nog verschuldigd is****, van de*** ***te haren laste*** *komende kosten* ***der*** *verkoping* ***en voorts, nadat op het dan overblijvende gedeelte van de opbrengst eerst nog in mindering is gebracht, hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd.***	5.3.2-3.	De prijs, welke voor het recht van erfpacht wordt betaald, wordt aan de erfpachter, wiens recht is geëindigd, uitgekeerd na aftrek van hetgeen hij aan de gemeente met betrekking tot dat recht nog verschuldigd is **en** van de **voor haar rekening** komende kosten **van de** verkoping.	Op grond van artikel 5:87 lid 2 BW is niet toegestaan om vorderingen 'uit anderen hoofde' te verrekenen met de opbrengst. Dit artikel is dwingend recht en heeft onmiddellijke werking (artikel 68 Ow), zodat dit ook op rechten van erfpacht van toepassing is die voor 1992 zijn gevestigd. Het artikel is hierop aangepast. De kosten van de veiling kunnen wel worden verrekend.[42]
5.3.2-4.	*Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard, wordt de opbrengst van de verkoping, als bedoeld in* ***het tweede lid van dit*** *artikel, na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon, van hetgeen de erfpachter met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog aan de gemeente verschuldigd is en van de ten laste van de gemeente komende kosten van de openbare verkoping, aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot*	5.3.2-4.	Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek, **een ander beperkt recht en/of beslag** was bezwaard, wordt de opbrengst van de verkoping, als bedoeld in artikel **5.3.2-2.**, na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon, van hetgeen de erfpachter met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog aan de gemeente verschuldigd is en van de ten laste van de gemeente komende kosten van de openbare verkoping, aan de hypotheekhouder(s)**, andere beperkt gerechtigde(n) en/of beslaglegger(s)** uitgekeerd tot een bedrag, hetwelk gelijk is aan	Zie de toelichting bij artikel 5.3.2-3. met betrekking tot 'uit anderen hoofde'. Dit is ook in dit artikel verwerkt. Het is het meest zuiver om de uitvoering van de opzegging via de notaris te laten verlopen, omdat het einde van het recht van erfpacht dan administratief goed wordt verwerkt in de openbare registers van het Kadaster, de geldstromen via de notaris lopen en deze (door de zorgvuldige stappen die de notaris moet doorlopen en de diverse recherches die het notariaat moet uitvoeren) ook met meer waarborgen omkleed zijn dan wanneer deze betalingen rechtstreeks door de gemeente worden gedaan. De tekst is hierop aangepast met toevoeging van artikel 5.3.2.5.

[42] De rechtsverhouding tussen erfpachter en erfverpachter (R&P nr. VG10), 6.7.4 Waarde erfpachtrecht ex artikel 5:87 lid 2 BW | Navigator en F.J. Vonck, *De flexibiliteit van het recht van erfpacht*, Den Haag: Boom juridische uitgevers 2013, p. 274.

CONCEPT OKTOBER 2024

	*een **door Burgemeester en Wethouders vast te stellen** bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat de hypotheekhouder(s) zou toekomen, indien het een verdeling gold van het bedrag, dat wordt verkregen bij een gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het daarna overblijvende gedeelte van de opbrengst wordt aan de erfpachter, wiens recht **vervallen is verklaard,** uitgekeerd **nadat eerst nog in mindering is gebracht hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd**.*		het bedrag, dat de hypotheekhouder(s)**, andere beperkt gerechtigde(n) en/of beslagleggers** zou toekomen, indien het een verdeling gold van het bedrag, dat wordt verkregen bij een gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het daarna overblijvende gedeelte van de opbrengst wordt aan de erfpachter, wiens recht **is geëindigd,** uitgekeerd.	
5.3.2-5.	***Generlei uitkering aan de erfpachter heeft plaats, zolang niet de grond met de opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld.***		**[VERVALT]**	Dit artikel is in strijd met het retentierecht uit artikel 5:100 BW. Artikel 5:100 BW heeft op grond van het overgangsrecht onmiddellijke werking en is dus ook van toepassing op erfpachtrechten die voor 1992 zijn gevestigd. Om voormelde reden wordt het artikel geschrapt.
		5.3.2-5	**Alle betalingen genoemd in artikel 5.3.2-3. en 5.3.2-4. vinden plaats via de notaris.**	
5.3.2-6.	*Indien bij openbare verkoping geen bod wordt gedaan, of indien wel een bod is gedaan, maar de bieder niet in staat is het geboden bedrag te betalen**, is de gemeente niet tot enige uitkering verplicht.***	5.3.2-6.	Indien bij openbare verkoping geen bod wordt gedaan, of indien wel een bod is gedaan, maar de bieder niet in staat is het geboden bedrag te betalen**, wordt de vergoeding vastgesteld door deskundigen. De partij die de deskundigenprocedure wenst te starten, geeft daarvan schriftelijk kennis aan de andere partij. De deskundigen houden er rekening mee dat op grond van artikel 5.3.2-1. geen vergoeding voor de Opstallen is verschuldigd. De uitkering vindt plaats**	Dit artikel is in strijd met de dwingendrechtelijke bepaling van artikel 5:87 lid 2 BW. Op grond van deze bepaling is de gemeente verplicht om de waarde van het recht van erfpacht aan de erfpachter te vergoeden, na aftrek van hetgeen hij uit hoofde van het recht van erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen. Het artikel is hierop aangepast.

CONCEPT OKTOBER 2024

			overeenkomstig artikel 5.3.2-3. tot en met 5.3.2-5.	
5.3.3-1.	***Indien het zesde lid van artikel 5.3.2 toepassing vindt, gaat de erfpacht eerst teniet door inschrijving in de openbare registers van het in kracht van gewijsde gegane vonnis.***		**[VERVALT]**	Dit artikel kan worden verwijderd. Het niet betalen van een vergoeding op grond van artikel 5.3.2-6. AB 1974 is niet toegestaan. In dat geval wordt de vergoeding door deskundigen vastgesteld en vindt de betaling plaats conform de overige leden. De opzegging zelf kan worden ingeschreven op grond van artikel 5.3.1-3. Bovendien eindigt het recht van erfpacht door de opzegging op de datum waartegen is opgezegd. Daarvoor is geen inschrijving in de openbare registers nodig.
5.3.3-2.	***Binnen 14 dagen na de dag, waarop ingevolge het vorige lid van dit artikel het recht van erfpacht teniet is gegaan, geven Burgemeester en Wethouders hiervan bij deurwaardersexploit kennis aan de erfpachter en aan de hypotheekhouder(s).***		**[VERVALT]**	Zie de toelichting bij artikel 5.3.3-2. AB 1974.
		5.4	**Verbod andere wijzen van beëindiging door gemeente**	
5.2.1-1.	*Het is de gemeente niet toegestaan het recht van erfpacht op andere wijze te beëindigen dan **bij dit artikel en artikel 5.3.1** is bepaald.*	**5.4-1.**	Het is de gemeente niet toegestaan het recht van erfpacht op andere wijze te beëindigen dan **in artikel 5.2.1 (algemeen belang) en 5.3.1 (wanbetaling en ernstige mate van tekortschieten)** is bepaald**, behoudens voor zover in de Erfpachtakte anders** is bepaald**.**	In artikel 5.2 wordt geregeld dat de gemeente kan opzeggen op grond van het algemeen belang. In artikel 5.3 wordt geregeld dat de gemeente kan opzeggen op grond van wanbetaling of een ernstige mate van tekortschieten. In verband met de leesbaarheid is dit artikel verplaatst van artikel 5.2.1-1 AB 1974 naar artikel 5.4. Het artikel ziet immers niet alleen op opzegging op grond van het algemeen belang (waar artikel 5.2 over gaat).
Afd. 4	Ontruiming	**5.5**	Ontruiming	
5.4.1.	*Indien na het eindigen van het **erfpachtsrecht** de **grond en het daarop gestichte** niet vrijwillig **worden** ontruimd, zal de gemeente de ontruiming op kosten van de*	**5.5.1.**	Indien na het eindigen van het **recht van erfpacht** de **Onroerende zaak** niet vrijwillig **wordt** ontruimd, zal de gemeente de ontruiming op kosten van de voormalige erfpachter doen bewerkstelligen door middel	Ontruiming van onroerende zaken vindt plaats door de deurwaarder. Deze bepaling sluit daarbij aan door te spreken over ‘doen bewerkstelligen’.

CONCEPT OKTOBER 2024

	voormalige erfpachter doen bewerkstelligen door middel van de grosse ***van één der akten als bedoeld in het eerste lid van artikel 1.4****.*		van de grosse van **de Erfpachtakte, een en ander met inachtneming van een eventueel aan erfpachter toekomend retentierecht en door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten**.	Op grond van deze bepaling kan de gemeente in beginsel zonder voorafgaande gerechtelijke procedure tot ontruiming (door de deurwaarder) overgaan. Uiteraard kan er vervolgens wel discussie met de erfpachter ontstaan over de vraag of hij wel verplicht was om te ontruimen. Het staat de gemeente vrij om, ook al is dit beding in de algemene bepalingen opgenomen, toch eerst een gerechtelijke procedure te voeren voordat zij zelf tot ontruiming overgaat. Sinds de invoering van het BW heeft de erfpachter een retentierecht[43] zolang hij de vergoeding voor de waarde van het erfpachtrecht[44] of de gebouwen, werken en beplantingen[45] nog niet heeft ontvangen. De tekst van het artikel is hierop aangepast.
Titel 6	Hypotheekhouders	6	Hypotheekhouders	
Afd. 1	Positie hypotheekhouder(s)	**6.1**	Positie hypotheekhouder(s)	
6.1.1-1.	*Wanneer het recht van erfpacht met hypotheek is bezwaard, zullen het vierde lid van artikel* ***2.2., het derde lid van artikel 4.1.1., artikel 6.2.1.*** *en de* ***TITELS*** *5 en 7* ***voorzoveel*** *deze op de hypotheekhouder(s) betrekking hebben, slechts van toepassing zijn, indien* ***de hypotheekhouder – onder inlevering van een gewaarmerkt afschrift van het borderel – een verklaring bij Burgemeester en Wethouders heeft ingediend, opgemaakt volgens het bij deze algemene bepalingen behorende***	6.1.1	Wanneer het recht van erfpacht met hypotheek is bezwaard, zullen artikel **2.2-5., artikel 2.3-4.** en **artikel 5.2 en 5.3 voor zover** deze op de hypotheekhouder(s) betrekking hebben, slechts van toepassing zijn, indien **van dit hypotheekrecht blijkt uit de openbare registers. Kennisgevingen,** ingevolge **voormelde** voorschriften**, vinden plaats** aan de werkelijke woonplaats of aan de bij de inschrijving **van de** hypotheek gekozen woonplaats, ter keuze van de gemeente.	Deze voorwaarden gelden op grond van de AB 1974 alleen voor hypotheekhouders die zich op de in artikel 6.1.1-1. AB 1974 gemelde wijze bij de gemeente bekend hebben gemaakt. In de praktijk stelt de gemeente geen prijs op voormelde bekendmaking via het formulier B en heeft zij dit ook naar hypotheekhouders gecommuniceerd. De gemeente handelt jegens alle hypotheekhouders die met betrekking tot het erfpachtrecht in de openbare registers van het Kadaster staan ingeschreven overeenkomstig de op de hypotheekhouders betrekking hebbende voorwaarden. De tekst is hierop aangepast. Artikel 6.2.1 AB 1974 vervalt, daarom vervalt ook deze verwijzing.

[43] Artikel 5:100 BW.
[44] Artikel 5:87 lid 2 BW.
[45] Artikel 5:99 BW.

CONCEPT OKTOBER 2024

	***formulier B, waarbij de hypotheekhouder te kennen geeft van de in deze bepalingen ten behoeve van de hypotheekhouders opgenomen voorschriften gebruik te maken en er in toe te stemmen dat kennisgevingen**, ingevolge **die** voorschriften **aan hem te doen**, **geschieden** aan de werkelijke woonplaats of aan de bij de inschrijving **der** hypotheek gekozen woonplaats, ter keuze van de gemeente.*			
6.1.1-2.	***Het inleveren van de bedoelde verklaring kan alleen blijken uit een door Burgemeester en Wethouders afgegeven bewijsstuk.***		**[VERVALT]**	Zie de toelichting bij artikel 6.1.1-1. Dit lid wordt daarom verwijderd.
6.1.1-3.	***De hypotheekhouder, die aan het in het eerste lid van dit artikel bepaalde gevolg geeft, is verplicht aan Burgemeester en Wethouders kennis te geven van het tenietgaan of van de doorhaling der hypothecaire inschrijving.***		**[VERVALT]**	Zie de toelichting bij artikel 6.1.1-1. Omdat de bank de vestiging van de hypotheek niet meer hoeft te melden, zou het vreemd zijn als ze de doorhaling of het tenietgaan hiervan wel zou moeten melden. Het artikel is daarom verwijderd.
Afd. 2	**Bescherming hypotheekhouder(s)**			
6.2.1	***De gemeente zal zonder toestemming van de hypotheekhouder(s) niet medewerken tot uitdrukkelijke opheffing van het recht van erfpacht met wederzijds goedvinden, noch, de grond aan***		**[VERVALT]**	De hypotheekhouder wordt in het huidige recht beschermd door artikel 3:81 lid 3 BW. Als het recht van erfpacht tenietgaat door afstand of vermenging werkt dit niet ten nadele van de hypotheekhouder. De hypotheekhouder kan het hypotheekrecht uitoefenen alsof het recht van erfpacht nog steeds bestaat. Bovendien heeft de hypotheekhouder van rechtswege een

CONCEPT OKTOBER 2024

	de erfpachter overdragen noch het recht van erfpacht verkrijgen anders dan bij onteigening ten algemenen nutte.			pandrecht op de vergoeding die voor het recht van erfpacht in de plaats komt.[46] Als de erfpachter het recht van erfpacht overdraagt aan de gemeente, zal de erfpachter vrij van hypotheken aan de gemeente moeten leveren. De vordering van de hypotheekhouder is dan voldaan, zodat de hypotheekhouder geen belang heeft bij het behoud van deze bepaling. Gelet op het voorgaande is deze bepaling overbodig geworden en verwijderd.
Titel 7	**Wijziging van de canon en van de bepalingen, waartegen respectievelijk waaronder een perceel is uitgegeven**		**[VERVALT]**	Zie de opmerking hieronder bij Titel 7.1 AB 1974. De bevoegdheid voor zowel de gemeente als de erfpachter om de (algemene) bepalingen van het erfpachtrecht te wijzigen dan wel een verzoek hiertoe in te dienen komt te vervallen. Titel 7 AB 1974 komt daarom in zijn geheel te vervallen.
Afd. 1	**Wijziging van de canon**		**[VERVALT]**	De hoofdregel is dat de canon niet meer 10-jaarlijks zal worden herzien, maar alleen jaarlijks zal worden geïndexeerd. Van deze hoofdregel wordt afgeweken in het geval het gebruik van de Grond wijzigt en/of (het gebruik van) de Opstallen wijzigt dan wel een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of van een splitsing in appartementsrechten. In dat geval kan de gemeente de op dat moment geldende canon wel wijzigen. De regels die hierbij gelden zijn ondergebracht in artikel 2.3, zodat alle bepalingen met betrekking tot de canon in hetzelfde artikel staan opgenomen (artikel 2). Titel 7.1 AB 1974 kan daarom vervallen.
7.1.1-1.	***Burgemeester en Wethouders zullen in het tiende, twintigste, dertigste en/of veertigste jaar van het lopende erfpachtstijdvak de***		**[VERVALT]**	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.

[46] Artikel 3:229 BW. Zie ook P.A. Stein, GS Vermogensrecht, artikel 229 Boek 3 BW, aantekening 3.2.3.1; Van Mierlo & Krzeminski, Asser/Van Mierlo & Krzeminski 3-VI 2020/58.

CONCEPT OKTOBER 2024

	canon, welke zal gelden voor de volgende tien-jarige periode, bepalen op het dan gebruikelijke percentage als bedoeld in het eerste lid van artikel 2.1., verminderd met de helft van het percentage, waarmee over het laatste kalenderjaar de kosten van gezinsconsumptie zijn gestegen, echter minimaal 5% van de dan geldende werkelijke grondwaarde dan wel, als dit hoger uitkomt, op het dan gebruikelijke percentage als bedoeld in het eerste lid van artikel 2.1. van de werkelijke grondwaarde bij uitgifte, met dien verstande, dat de canon nimmer op een lager bedrag zal worden gesteld dan op het bedrag, waarop de canon bij uitgifte is vastgesteld en dat de canon telkenmale niet hoger zal worden vastgesteld dan op tweemaal het bedrag van de laatstelijk geldende canon.			
7.1.1-1A.	***Onverminderd het bepaalde in het voorgaande lid van dit artikel geldt, zolang er een wettelijke beheersing van de huurprijzen voor woningen van kracht is, voor de berekening van de herziening van de canon voor in erfpacht uitgegeven gronden, welke uitsluitend bestemd zijn voor de oprichting en/of instandhouding***		**[VERVALT]**	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.

CONCEPT OKTOBER 2024

	van woningen, dat, wanneer de grondwaarde met een hoger percentage is gestegen dan het totale percentage van de wettelijk toegestane huurverhogingen voor het op de grond gebouwde in de aan het in het vorige lid van dit artikel bedoelde jaar voorafgaande tienjarige periode, de canonverhoging wordt beperkt tot laatstbedoeld percentage; bij stijging van de grondwaarde en gelijkblijven of dalen van de huurprijs in genoemde tienjarige periode blijft de canon gehandhaafd op het bedrag, dat geldt voor de voorafgaande tien-jarige periode.			
7.1.1-2.	***Tenminste zes maanden vóór de aanvang van elke tien-jarige periode moet van het voornemen tot herziening, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel bij aangetekende brief kennis worden gegeven aan de erfpachter.***		**[VERVALT]**	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
7.1.1-2A.	***Is een kennisgeving, als bedoeld in het vorige lid van dit artikel, niet tijdig gedaan, dan blijft de tot dusver geldende canon ook voor de nieuwe tienjarige periode van een erfpachtstijdvak van kracht tot de eerstvolgende maand januari of juli, als bedoeld in het eerste lid van artikel 2.2, is verschenen,***		**[VERVALT]**	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.

CONCEPT OKTOBER 2024

	nadat, te rekenen vanaf het tijdstip, waarop de kennisgeving alsnog is uitgebracht, één jaar is verstreken. Het feit, dat de hier bedoelde kennisgeving niet tijdig is gedaan, brengt in de aanvangsdatum van de nieuwe tien-jarige periode geen wijziging.			
7.1.1-3.	***Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de nieuwe grondwaarde, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, dan geeft hij binnen twee maanden na ontvangst van de desbetreffende beslissing van Burgemeester en Wethouders hiervan kennis aan dit College bij aangetekende brief.***		**[VERVALT]**	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
7.1.1-4.	***Na ontvangst van de kennisgeving van de erfpachter, bedoeld in het voorgaande lid zal de nieuwe grondwaarde, met inachtneming van het bepaalde in het eerste lid casu quo lid 1A van dit artikel worden vastgesteld door deskundigen.***		**[VERVALT]**	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
7.1.1-5.	***Het bedrag van de herziene canon wordt naar boven afgerond op hele guldens en zo spoedig mogelijk bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de erfpachter en de hypotheekhouder(s).***		**[VERVALT]**	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
7.1.1-6.	***De nieuwe canon is voor de eerste maal verschuldigd bij de aanvang van een tienjarige periode, tenzij***		**[VERVALT]**	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.

CONCEPT OKTOBER 2024

	de herziening heeft plaatsgevonden op grond van de omstandigheden als omschreven in artikel 7.1.2., eerste lid, in welke gevallen de gewijzigde canon zal gelden vanaf het tijdstip, waarop de gewijzigde erfpachtsbepalingen en -voorwaarden in werking zijn getreden.			
7.1.2-1.	***Onverminderd het bepaalde in het eerste lid en in lid 1A van het vorige artikel kan herziening van de canon, op basis van de werkelijke waarde van de grond, ook plaatsvinden in de volgende gevallen:***		**[VERVALT]**	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
a.	***indien tegen het einde van een volledig erfpachtstijdvak herziening van de canon plaatsvindt, welke gewijzigde canon zal gelden voor de eerste tien jaren van een nieuw erfpachtstiidvak;***		**[VERVALT]**	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
b.	***wanneer de erfpachter heeft verzocht om een wijziging overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.2.3;***		**[VERVALT]**	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
c.	***indien een met toestemming van Burgemeester en Wethouders veranderd gebruik van de grond en of de opstallen naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, daartoe aanleiding geeft, zulks met***		**[VERVALT]**	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.

CONCEPT OKTOBER 2024

	ingang van de datum van de verandering in het gebruik.			
7.1.2-2.	***Wanneer de canon op grond van één van de in het vorige lid vermelde omstandigheden wordt herzien, gelden de in het eerste lid en in lid 1A van het vorige artikel aangegeven begrenzingen van de herziening van de canon niet en kan tevens, het percentage van de canon worden aangepast.***		**[VERVALT]**	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974 .
7.1.2-3.	***Onverminderd het bepaalde in het vorige lid van dit artikel zijn de leden 3 en 4 van artikel 7.1.1. op de herziening als bedoeld sub a in het eerste lid van dit artikel van overeenkomstige toepassing; lid 5 van artikel 7.1.1. is van gelijke toepassing op al de herzieningen als bedoeld in het eerste lid van dit artikel.***		**[VERVALT]**	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
Afd. 2	**Wijziging Algemene bepalingen en/of bijzondere voorwaarden**		**[VERVALT]**	Door erfpachters en belangenbehartigers is aangedrongen op een voorspelbare en transparante set van algemene voorwaarden. De gemeente heeft (onder meer om die reden) besloten afstand te doen van haar recht om de algemene en bijzondere erfpachtvoorwaarden in de toekomst te wijzigen. Als gevolg hiervan komt artikel 7.2 AB 1974 te vervallen.
7.2.1-1.	***Indien en voorzover de Gemeenteraad besluit tot wijziging van deze algemene bepalingen treden deze gewijzigde algemene bepalingen, onverminderd hetgeen in artikel 7.1.2. is gesteld, telkenmale in werking op de dag,***		**[VERVALT]**	

CONCEPT OKTOBER 2024

	waarop een nieuw erfpachtstijdvak na zulk een Raadsbesluit aanvangt.			
7.2.1-2.	***Aan een uitgifte in erfpacht zonder bijzondere voorwaarden kunnen dergelijke voorwaarden alsnog worden verbonden en voor het geval dat wel bijzondere voorwaarden gelden kunnen deze worden gewijzigd. Deze alsnog gestelde of gewijzigde bijzondere voorwaarden treden in werking op de dag, als bedoeld in het vorige lid van dit artikel.***		**[VERVALT]**	
7.2.1-3.	***Tenminste twee jaren vóór afloop van een volledig erfpachtstijdvak, wordt de erfpachter en de hypotheekhouder(s) op het recht van erfpacht bij aangetekende brief kennis gegeven van de wijzigingen, als in het eerste en tweede lid van dit artikel bedoeld, welke gedurende het volgende erfpachtstijdvak van kracht zullen zijn.***		**[VERVALT]**	
7.2.1-4.	***Is een kennisgeving, als bedoeld in het vorige lid van dit artikel, niet tijdig gedaan of is een raadsbesluit genomen in de laatste twee jaren van het lopende erfpachtstijdvak dan blijven de tot dusverre geldende bepalingen en voorwaarden voor het nieuwe erfpachtstijdvak van kracht tot***		**[VERVALT]**	

CONCEPT OKTOBER 2024

	twee jaren zijn verstreken, te rekenen vanaf het tijdstip waarop de kennisgeving alsnog is uitgebracht. Het feit, dat de hier bedoelde kennisgeving niet tijdig is gedaan, brengt in de aanvangsdatum van de nieuwe tien-jarige periode geen wijziging.			
7.2.1-5.	***Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de voorgestelde wijziging van de algemene bepalingen en/of bijzondere voorwaarden, als bedoeld in het eerste en tweede lid van dit artikel zijn de leden drie en vier van artikel 7.1.1. van overeenkomstige toepassing.***		**[VERVALT]**	
7.2.2-1.	***In afwijking van het bepaalde in het vorige artikel kunnen overeenkomstig het eerste lid van dat artikel gewijzigde bepalingen op een eerder tijdstip dan in dat lid is voorzien van toepassing worden verklaard, indien:***		**[VERVALT]**	
a.	***de erfpachter heeft verzocht om een wijziging overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.2.3;***		**[VERVALT]**	
b.	***indien een - met toestemming van Burgemeester en Wethouders - veranderd gebruik van de grond en de opstallen, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, daartoe aanleiding geeft, zulks met***		**[VERVALT]**	

CONCEPT OKTOBER 2024

	ingang van de datum waarop het gebruik is veranderd.			
7.2.2-2.	***Indien het vorige lid van dit artikel toepassing vindt, kunnen tegelijkertijd ook in het aldaar genoemde geval sub b. de bijzondere voorwaarden worden gewijzigd.***		**[VERVALT]**	
7.2.3-1.	***De erfpachter kan, nadat drie jaren van enig erfpachtstijdvak zijn verstreken, doch uiterlijk twee jaren vóór het verstrijken daarvan om een tussentijdse wijziging verzoeken van de canon en/of van in de erfpachtsakte gestelde bepalingen en voorwaarden. Hij richt daartoe een met redenen omkleed verzoekschrift tot Burgemeester en Wethouders, onder overlegging van een schriftelijk bewijs van instemming van de hypotheekhouder(s).***		**[VERVALT]**[47]	
7.2.3-2.	***Binnen zes maanden nadat een verzoekschrift, als bedoeld in het voorgaande lid, is ingekomen berichten Burgemeester en Wethouders de erfpachter en hypotheekhouder(s), welk voorstel zij voornemens zijn terzake bij de Gemeenteraad aanhangig te maken. Indien dat voorstel strekt tot gehele of gedeeltelijke***		**[VERVALT]**	

CONCEPT OKTOBER 2024

	inwilliging van het verzoek tot wijziging, doen Burgemeester en Wethouders daarbij mededeling van het tijdstip, waarop het nieuwe erfpachtstijdvak een aanvang neemt, van het bedrag, dat zij met toepassing van het eerste lid van artikel 7. 1 .2. per jaar als canon zullen voorstellen voor de eerste tien jaren van gemeld erfpachtstijdvak en van de voorgestelde wijziging van bepalingen en/of bijzondere voorwaarden.			
7.2.3-3.	***Indien de erfpachter niet binnen zes maanden na ontvangst van het in het voorgaande lid bedoelde bericht in een aan Burgemeester en Wethouders gericht schrijven verklaart, zich met het door Burgemeester en Wethouders bij de Gemeenteraad in te dienen voorstel te kunnen verenigen, wordt zijn verzoek geacht te zijn vervallen.***		**[VERVALT]**	
7.2.3-4.	***Een Raadsbesluit tot wijziging van enige in de erfpachtsakte gestelde bepaling of voorwaarde, tot stand gekomen ingevolge het in deze afdeling bepaalde, wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter en hypotheekhouder(s). Evenzo wordt, op zo kort mogelijke***		**[VERVALT]**	

CONCEPT OKTOBER 2024

	termijn, ter kennis van de hier bedoelde beperkt zakelijk gerechtigden gebracht het feit, dat het verzoek van de erfpachter ingevolge het derde lid van artikel 7.2.3 geacht wordt te zijn vervallen.			
Titel 8	Slotbepalingen	**7**	Slotbepalingen	
Afd. 1	Samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de Gemeente	**7.1**	Samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de Gemeente	
8.1.	***Voorzover*** *in deze algemene bepalingen aan de gemeente enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de gemeente alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar ten dienste staan of toekomen aan te wenden of in te stellen,* ***voorzover*** *deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk beperkt of uitgesloten is.*	**7.1.1**	**Voor zover** in deze algemene bepalingen **of in de bijzondere voorwaarden** aan de gemeente enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de gemeente alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar ten dienste staan of toekomen op grond van de wet aan te wenden of in te stellen, **voor zover** deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk beperkt of uitgesloten is.	Deze bepaling is nog actueel en behoeft geen aanpassing, alleen een kleine verduidelijking.
Afd. 2	Termijnen **voor inlevering van stukken**	**7.2**	Termijnen **en vormvoorschriften**	
8.2.	***Burgemeester en Wethouders kunnen*** *verlenging van de in deze algemene bepalingen gestelde termijnen* ***voor het inleveren van stukken*** *en afwijking van de bij deze bepalingen* ***behorende formulieren*** *toestaan.*	**7.2.1**	**De gemeente kan** verlenging van de in deze algemene bepalingen gestelde termijnen en afwijking van de bij deze bepalingen **voorgeschreven vormvoorschriften**, toestaan.	Formulier A en B worden niet (meer) gebruikt of gevraagd door de gemeente, zie toelichting bij de artikelen 4.1.1-1. en 6.1.1-1. De tekst is hierop aangepast.
Afd. 3	Aanhaling van deze Algemene bepalingen	**7.3**	Aanhaling van deze Algemene bepalingen	

CONCEPT OKTOBER 2024

8.3.	*Deze bepalingen kunnen worden aangehaald **onder de titel van** "Algemene **bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht** 1974".*	**7.3.1**	Deze bepalingen kunnen worden aangehaald **als** "Algemene **Bepalingen** 1974**, herziene versie (2025)**".	
	Bijlage I en II		**[VERVALLEN]**	

CONCEPT OKTOBER 2024

Ontwikkelorganisatie Ruimte
Investeren en Exploiteren
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl/erfpacht

Gemeente Utrecht

«Naam_BRIEF»
«Adres_BRIEF»
«Postcode_BRIEF» «Plaats_BRIEF»
«Land_BRIEF»

Behandeld door	Erfpacht	**Datum**	@ 2024
Doorkiesnummer	14030	**Ons kenmerk**	@
E-mail	erfpacht@utrecht.nl	**Onderwerp**	Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974
Bijlage(n)	1		
Uw kenmerk		**Verzonden**	
Uw brief van		Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden	

Geachte «Aanhef_BRIEF»,

U bent volgens onze informatie erfpachter van de «Perceel_BRIEF» in Utrecht. Eerder heeft u al brieven van ons ontvangen over de voorgenomen aanpassing van de erfpachtvoorwaarden 1974, ofwel: de herziening AB 1974. We zijn nu weer een stap verder met het uitwerken van de herziene voorwaarden.

Voorstel verder uitgewerkt
In december 2023 ontving u een brief over de belangrijkste financiële veranderingen en hoe we de erfpachtcanon bij einde van uw huidige erfpachttijdvak willen gaan berekenen. U kon daarop reageren en vragen stellen. Veel erfpachters en hun belangenbehartigers hebben dat gedaan. We bedanken iedereen voor hun vragen en reacties. De ontvangen reacties van erfpachters en belangenbehartigers en ingewonnen advies zijn onder andere aanleiding geweest het voorstel op punten aan te passen. Het complete conceptvoorstel is nu klaar en uitgeschreven. Het complete voorstel bestaat uit de financiële uitgangspunten en de set herziene voorwaarden (Herziene AB 1974). We leggen het graag een laatste keer aan u voor zodat u er als u wilt op kunt reageren en vragen kunt stellen.

Het voorstel
U vindt meer informatie over het complete conceptvoorstel op www.Utrecht.nl/erfpacht. Op de volgende pagina vindt u een korte samenvatting van het voorstel. Die gaat vooral over de financiële veranderingen: het afschaffen van de tijdvakken en de manier waarop de erfpachtcanon bij einde van uw huidige tijdvak wordt berekend. In de bijlagen vindt u een uitgebreidere uitleg over het voorstel en rekenvoorbeelden.

Huidige regeling AB 1974	**Voorstel (oktober 2024): Herziene AB 1974 en financiële uitgangspunten**
Basis ▪ Tijdvakken van 50 jaar. ▪ Canon elke 10 jaar opnieuw berekend. Er zit een maximum aan hoeveel de canon mag stijgen (behalve aan het einde van het tijdvak). Het kan ook dat de canon is afgekocht voor 50 jaar.	**Basis** ▪ Geen tijdvakken meer. ▪ Canon eenmalig opnieuw vastgesteld en vervolgens jaarlijks verhoogd met 2%. ▪ Geen herzieningen meer (behalve als het gebruik wijzigt of het erfpachtrecht gesplitst wordt). ▪ Canon afkopen blijft mogelijk. *De grondwaarde en het canonpercentage bepalen de nieuwe canon. Hieronder staat hoe de actuele grondwaarde en het nieuwe canonpercentage vastgesteld worden:*
Grondwaarde Wordt bepaald door taxatie bij einde tijdvak en bij elke 10-jaarlijkse herziening.	**Grondwaarde** Grondwaarde wordt nog één keer bepaald bij einde tijdvak (deze datum is per erfpachtrecht anders): ▪ Wonen: Op basis van de WOZ en een grondquote en daarna geïndexeerd. De grondquote is een percentage dat we gebruiken om van de WOZ-waarde tot de grondwaarde te komen. U vindt de grondquote in de Grondquotetabel Conversieregeling Erfpacht 2017. De WOZ-waarden in deze tabel worden jaarlijks geactualiseerd. ▪ Niet-wonen: Op basis van een taxatie door externe gecertificeerde onafhankelijke taxateur. In alle gevallen geldt een ondergrens ter hoogte van de minimale grondwaarde zoals de gemeente die jaarlijks vaststelt in haar grondprijzenbrief. Over de grondwaarde rekenen we een depreciatie (verlaging van de grondwaarde) van 10%. Dit wijkt af van het voorstel dat we met u gedeeld hebben in december 2023. Daarin hadden we nog geen depreciatie opgenomen. Ook hier geldt dat de minimale grondwaarde de ondergrens is. Door toepassing van depreciatie kan de grondwaarde nimmer onder de minimale grondwaarde komen.
Canonpercentage Het canonpercentage is gelijk aan een rentepercentage van de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) en is minimaal 5%.	**Canonpercentage** We bouwen het canonpercentage als volgt op: ▪ We nemen als basisgrondslag de gemiddelde rente van de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) over de afgelopen 25 jaar, die geldt voor een 25-jarige annuïtaire lening, zonder tussentijdse renteaanpassing ▪ Het gemiddelde BNG percentage per 1 juli 2024 is 3,45% [1] ▪ Inflatiecorrectie van -2,00% ▪ Opslag voor kosten en risico van +1,10%

[1] *Disclaimer: Dit is het BNG gemiddelde over 25 jaar (1999-2024) per juli 2024 en is bedoeld om u een indicatie te geven. Na vaststelling van het definitieve voorstel zal tegen het einde van het huidige tijdvak per erfpachter de nieuwe canon worden vastgesteld met de dan geldende actuele cijfers. Dit moment verschilt per erfpachter.*

Wat hebben we gedaan met de ontvangen reacties?
Zoals ook in onze brief van juli 2024 vermeld, zien we dat het merendeel van de reacties en vragen gaat over de huidige afkoopregeling (Conversieregeling Erfpacht 2017) en niet over het voorstel van de herziening AB 1974. De huidige afkoopregeling is geen onderdeel van deze herziening. We hebben de reacties die binnen het kader van de herziening vallen en de ingewonnen externe adviezen meegewogen in een nieuwe versie van het voorstel. De ontvangen reacties van individuele erfpachters en belangenbehartigers en de ingewonnen adviezen zijn onder andere reden geweest om een depreciatie van de grondwaarde op te nemen in het voorstel. Daarnaast laten we een minimale grondwaarde voor erfpachtrechten met een woonbestemming vervallen. U vindt meer informatie over de ontvangen reacties op onze website: www.Utrecht.nl/erfpacht/AB1974-en-AB1983

Huidige afkoopregeling (Conversieregeling Erfpacht 2017) geen onderdeel van de herziening
Meerdere erfpachters hebben ons gevraagd om met een nieuwe, of aangepaste en aantrekkelijkere conversieregeling te komen om de canon af te kopen. Ze vinden de huidige Conversieregeling Erfpacht 2017 (CRE 2017) te duur en kunnen of willen de afkoopsom niet betalen. De afkoopsom is sinds 2017 gestegen doordat de WOZ-waarde gestegen is en doordat de periode tot het einde van het tijdvak korter is geworden. Het eventueel aanpassen of vernieuwen van de conversieregeling is geen onderdeel van de herziening. We delen de reacties wel met de gemeenteraad.

Meer informatie en reageren
Meer informatie over erfpacht en over de herziening van de erfpachtvoorwaarden leest u in de bijlage en vindt u op: www.utrecht.nl/erfpacht. Heeft u na het lezen van deze brief nog vragen? We gaan graag met u in gesprek op een van de volgende momenten:

- **Kom naar een van de inloopavonden voor erfpachters in het Stadskantoor:** op dinsdag 19 november of donderdag 21 november 2024 van 17:30 – 19:30 uur op Stadsplateau 1 te Utrecht. U kunt zonder aanmelding binnenlopen en direct vragen stellen aan een van onze medewerkers of uw reactie met ons delen.
- **Of kom naar een van de wijkspreekuren**: op dinsdag 26 november 2024 tussen 14.00 uur en 16.00 uur op Wijkbureau Oost op F.C. Dondersstraat 1 te Utrecht. Of op woensdag 27 november 2024 tussen 14.00 uur en 16.00 uur op Wijkbureau Zuid op 't Goylaan 75 te Utrecht. U kunt via de website een tijdslot reserveren zodat wij u individueel te woord kunnen staan: www.utrecht.nl/erfpacht1974
- **Of maak een afspraak voor het telefonisch spreekuur:** op elke maandag en woensdag van 13.00 tot 14.00 uur vanaf 4 november tot en met 4 december, met uitzondering van de herfstvakantie (28 oktober t/m 1 november). U kunt via de website een tijdslot reserveren waarop wij u bellen: www.utrecht.nl/erfpacht1974. Wilt u ons op een ander moment bellen? Dat kan via 14030.
- **Of stel uw vraag via email**: erfpacht@utrecht.nl
- **Geen vragen, maar wel een reactie?** U heeft tot 6 december 2024 de mogelijkheid om uw reactie in te sturen via erfpacht@utrecht.nl. Wilt u per post reageren? Stuur uw reactie dan naar Ontwikkelorganisatie Ruimte, Postbus 16200, 3500 CE Utrecht, onder vermelding van Erfpacht/reactie AB 1974.

De gemeente kan u niet adviseren over uw persoonlijke (financiële) situatie. Voor persoonlijk advies kunt u terecht bij een financieel adviseur, zoals een hypotheekadviseur.

Datum @ 2024
Ons kenmerk @

Vervolg

Tot 6 december 2024 kunt u reageren op het voorstel. Na deze laatste reactieperiode bekijken we of de nieuwe reacties aanleiding zijn om het voorstel (op punten) aan te passen. We maken een verslag van de reactieperiode en leggen dat samen met het definitieve voorstel voor aan de gemeenteraad. Uiteindelijk neemt de gemeente hierover een besluit en informeren wij u opnieuw.

Goed om te weten: de reacties worden gebruikt voor openbare besluitvorming en publiceren wij op onze website. Uiteraard zonder persoonsgegevens (voor- en achternaam, initialen, postadres, emailadres en telefoonnummer). De wijk en woonplaats zijn wel leesbaar.

Wat kunt u nu al doen?

U kunt de erfpachtcanon die u moet betalen in de meeste gevallen nog steeds afkopen. Maar dat hoeft niet. U kunt ervoor kiezen om niets te doen. De keuze is aan u. Als u de erfpachtcanon afkoopt, gelden de herziene AB 1974 niet voor u, omdat u dan automatisch overstapt naar de meest recente erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht. Heeft u een erfpachtrecht dat behoort bij een woning waar u zelf woont? Dan kunt u tot het einde van het huidige tijdvak gebruikmaken van de Conversieregeling Erfpacht 2017, als u voldoet aan de voorwaarden. Meer informatie over het afkopen op basis van de Conversieregeling Erfpacht 2017 vindt u op www.utrecht.nl/erfpachtafkopen. Als u wilt afkopen kunt u een verzoek indienen via de website.

Voldoet u niet aan de voorwaarden van de Conversieregeling Erfpacht 2017? Ook dan kunt u mogelijk in aanmerking komen voor het afkopen van de erfpachtcanon en het overstappen naar de meest recente erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht. Meer informatie hierover kunt u bij ons opvragen via erfpacht@utrecht.nl of telefonisch via 14030.

Bent u geen erfpachter?

Is deze brief niet voor u bestemd? Of is de gebruikte informatie onjuist? Of bent u geen erfpachter meer van de «Perceel_BRIEF»? Laat het ons weten via erfpacht@utrecht.nl of telefonisch via 14030.

Met vriendelijke groet,
Namens burgemeester en wethouders van Utrecht,

Ä.H.R. van Beest,
Hoofdgebiedseconoom

Bijlage 1: Wat is het voorstel? En wat is anders dan in december 2023?
Bijlage 2: Voorbeeldberekeningen gebaseerd op indicatieve cijfers

Bijlage 1: Wat is het voorstel? En wat is anders dan in december 2023?

Let op: Dit gaat over een conceptvoorstel en is bedoeld om u een beeld te geven. U kunt hieraan geen rechten ontlenen.

Wat is het voorstel?
De gemeente wil tegemoetkomen aan de wensen van erfpachters voor meer voorspelbaarheid. Zo krijgt u meer zekerheid over uw toekomstige financiële verplichtingen. De canon wordt volgens het voorstel straks alleen nog jaarlijks geïndexeerd met 2%. En er geldt een eeuwigdurend stelsel, zonder tijdvakken. We berekenen de erfpachtcanon aan het einde van uw huidige tijdvak opnieuw. Dit doen we aan de hand van de *grondwaarde* en een *canonpercentage*.

Hoe wordt de grondwaarde berekend?
Grond heeft altijd een waarde. De grondwaarde wordt tegen het einde van uw huidige erfpachttijdvak vastgesteld. We gebruiken daar de gegevens van dat moment voor. De definitieve canon kunnen we daarom pas berekenen en aan u doorgeven tegen het einde van het huidige tijdvak van uw erfpachtrecht.

Gaat het om een woning? Dan gebruiken we de laatste (onherroepelijke) WOZ-waarde van de woning. De waarde van de woning bestaat voor een deel uit de grondwaarde. In de ***grondquotetabel*** van de Conversieregeling Erfpacht 2017 (waarin de WOZ-waarden jaarlijks worden geactualiseerd) staan meerdere percentages. De hoogte van de WOZ-waarde bepaalt het percentage en daarna kan de grondwaarde worden berekend. De grondwaarde wordt daarna nog geïndexeerd vanaf de peildatum van de WOZ-waarde tot de laatste dag van het kwartaal voorafgaand aan de datum waarop de kennisgeving van de herziene canon aan de erfpachter wordt toegezonden. De voorgestelde grondquotes per grondwaarde kunt u vinden op de website.

*Anders dan in het voorstel van december 2023 – **Geen minimale grondwaarde bij woonfuncties**:*
> Er geldt voor erfpachtrechten met een woonbestemming geen minimale grondwaarde. Doordat de grondwaarde in dit geval wordt vastgesteld door middel van de WOZ-waarde en een grondquote is het hanteren van een minimale grondwaarde niet nodig.

Bij erfpachtrechten met andere bestemmingen dan wonen wordt een taxatie uitgevoerd door een gecertificeerde taxateur die niet van de gemeente is. In deze gevallen geldt wel een minimale grondwaarde. Deze minimale grondwaarde is hetzelfde als de (minimale) grondprijs die de gemeente rekent bij verkoop van de grond. Deze minimale grondprijzen worden jaarlijks door de gemeente vastgesteld in de grondprijzenbrief.

*Anders dan in het voorstel van december 2023 – **10% depreciatie**:*
> In tegenstelling tot in het voorstel van 2023 kiest de gemeente voor een depreciatie (verlaging op de grondwaarde) van 10%. De gemeente is niet verplicht om depreciatie toe te passen maar we kiezen hiervoor uit coulance en om de nieuwe canon in ieder geval redelijk vast te stellen. De depreciatie geldt zowel voor woonfuncties als niet-woonfuncties. Bij niet-woonfuncties geldt in alle gevallen echter wel de minimale grondwaarde als ondergrens.

De gemeente gaf in de brief van december 2023 aan na te denken over een ingroeiregeling. Met een ingroeiregeling zou u in een paar jaar stap voor stap kunnen toegroeien naar de nieuwe

erfpachtcanon. Hier kiest de gemeente niet voor. De gemeente heeft er in het voorstel wel voor gekozen om een depreciatie van 10% op de grondwaarde te doen. Daardoor wordt de grondwaarde lager en daardoor zal ook de nieuwe canon blijvend lager zijn. In plaats van een tijdelijke maatregel is hier voor een structurele maatregel gekozen.

Hoe wordt het canonpercentage berekend?
Het canonpercentage wordt bepaald door de gemeente. Het is opgebouwd uit een basisgrondslag, een opslag voor kosten en risico en een inflatiecorrectie.

Een basisgrondslag
We gebruiken de gemiddelde rente van de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) over de afgelopen 25 jaren bij een vaste lening voor 25 jaar. Per 1 juli 2024 is dat 3,45%. We kiezen dit gemiddelde langjarige percentage om grote schommelingen tegen te gaan.

Een opslag voor kosten en risico
Bij het vaststellen van het canonpercentage is het gebruikelijk om een opslag voor risico (debiteurenrisico) en een opslag voor kosten (beheer van de erfpachtcontracten) te hanteren. De opslag voor kosten en risico is een vast percentage van 1,1%. Dat ligt in lijn met de gemiddelde opslagpercentages die door andere gemeenten bij het bepalen van het canonpercentage worden gehanteerd.

Een inflatiecorrectie
In het voorstel wordt de canon jaarlijks geïndexeerd (verhoogd) met een vast percentage van 2% (aanpassing aan inflatie). In het rentepercentage van BNG, de basisgrondslag, zit echter al een inflatieopslag opgenomen. Om te voorkomen dat dubbele inflatie in rekening wordt gebracht, wordt op de basisgrondslag een aftrek voor inflatiecorrectie van 2% toegepast.

Wat zijn de mogelijkheden voor afkoop?

Afkopen na het einde van het huidige tijdvak
De gemeente wil afkopen van de erfpachtcanon ook onderdeel maken van de herziene AB 1974, zodat de canonverplichting eeuwigdurend kan worden afgekocht. De afkoopsom is gelijk aan de grondwaarde bij einde van het huidige tijdvak die is vastgesteld voor de canonherziening. Deze waarde wordt jaarlijks geïndexeerd (verhoogd) met 2% tot en met de datum waarop de akte van conversie bij de notaris wordt getekend (en de afkoopsom wordt betaald).

Bijlage 2: Voorbeeldberekeningen gebaseerd op indicatieve cijfers in 2024

Hieronder delen we enkele rekenvoorbeelden om u een indruk te geven hoe de nieuwe erfpachtcanon bij einde van uw erfpachttijdvak wordt berekend.

Goed om te weten is dat:

- De grondwaarde en basisgrondslag worden vastgesteld tegen het einde van uw lopende erfpachttijdvak.
- De grondquote (percentage) die van toepassing is afhangt van de hoogte van de WOZ-waarde. De grondquote voor uw woning kan daarom anders zijn dan het percentage in het voorbeeld. Daarnaast worden de WOZ-waarden in de grondquotetabel jaarlijks geactualiseerd. Welke hoogte van de WOZ-waarde bij welke grondquote hoort kan dus wijzigen in de toekomst.
- De berekening die wij hier uitleggen nog niet definitief is vastgesteld, maar een conceptvoorstel is.
- Wij voor het berekenen van de nieuwe canon de waarden tegen het einde van uw huidige tijdvak gebruiken. Die zijn nu nog niet bekend. Uw nieuwe canon kunnen wij daarom pas tegen het einde van het huidige tijdvak berekenen en aan u doorgeven. Wij kunnen u wel uitleggen hoe de berekening straks gemaakt wordt.

Hoe wordt de nieuwe canon berekend bij einde van uw erfpachttijdvak?
De nieuwe canon berekenen we met de *grondwaarde* en een *canonpercentage*. In bijlage 1 is uitgelegd hoe de grondwaarde wordt bepaald. De berekening ziet er dan als volgt uit:

Opbouw canonpercentage:

Basisgrondslag [2]	3,45%	
Inflatiecorrectie	2,00%	-
Kostenrisico-opslag	1,10%	+
Canonpercentage [2]	2,55%	

De canon wordt als volgt berekend:

Actuele grondwaarde	€	x
Depreciatie	10%	-
Canonpercentage	x	%
Te betalen canon bij aanvang	€	x

[2] *Disclaimer: Dit is het BNG gemiddelde over 25 jaar (1999-2024) per juli 2024 en is bedoeld om u een indicatie te geven. Na vaststelling van het definitieve voorstel zal tegen het einde van het huidige tijdvak per erfpachter de nieuwe canon worden vastgesteld met de dan geldende actuele cijfers. Dit moment verschilt per erfpachter.*

Ontwikkelorganisatie Ruimte
Investeren en Exploiteren

Datum @ 2024
Ons kenmerk @

Rekenvoorbeelden

Let op: Deze voorbeeldberekeningen zijn bedoeld om u een beeld te geven. U kunt hieraan geen rechten ontlenen.

Goed om te weten is dat de grondwaarde wordt vastgesteld tegen het einde van het lopende tijdvak. En dat de grondquote die van toepassing is afhangt van de hoogte van de WOZ-waarde en de actuele grondquotetabel. De grondquote voor uw woning kan daarom anders zijn dan het percentage in het voorbeeld. Dit geldt ook voor de basisgrondslag en het percentage waarmee geïndexeerd wordt. Uw nieuwe canon kunnen wij daarom pas tegen het einde van het huidige tijdvak berekenen en aan u doorgeven.

Voorbeeld 1 - eengezinswoning (EGW)
Stel dat een eengezinswoning heeft een WOZ-waarde van € 500.000

WOZ	€	500.000,00	
Grondquote (*)		30,0%	x
Niet-geïndexeerde grondwaarde	€	150.000,00	
Geïndexeerde grondwaarde	€	158.685,00	+
Depreciatie		10,00%	-
Grondwaarde	€	142.816,50	
Canonpercentage (*)		2,55%	x
Canon bij aanvang (per jaar)	€	3.641,82	

Voorbeeld 2 - eengezinswoning (EGW)
Stel dat een eengezinswoning heeft een WOZ-waarde van € 700.000

WOZ	€	700.000,00	
Grondquote (*)		31,7%	x
Niet-geïndexeerde grondwaarde	€	221.900,00	
Geïndexeerde grondwaarde	€	234.748,01	+
Depreciatie		10,00%	-
Grondwaarde	€	211.273,21	
Canonpercentage (*)		2,55%	x
Canon bij aanvang (per jaar)	€	5.387,47	

Voorbeeld 3 - appartement (MGW)
Stel dat een appartement heeft een WOZ-waarde van € 450.000.

WOZ	€	450.000,00	
Grondquote (*)		21,0%	x
Niet-geïndexeerde grondwaarde	€	94.500,00	
Geïndexeerde grondwaarde	€	99.971,55	+
Depreciatie		10,00%	-
Grondwaarde	€	89.974,40	
Canonpercentage (*)		2,55%	x
Canon bij aanvang (per jaar)	€	2.294,35	

Voorbeeld 4 - appartement (MGW)
Stel dat een appartement heeft een WOZ-waarde van € 650.000.

WOZ	€	650.000,00	
Grondquote (*)		21,1%	x
Niet-geïndexeerde grondwaarde	€	137.150,00	
Geïndexeerde grondwaarde	€	145.090,99	+
Depreciatie		10,00%	-
Grondwaarde	€	130.581,89	
Canonpercentage (*)		2,55%	x
Canon bij aanvang (per jaar)	€	3.329,84	

Voorbeeld 5 - niet wonen
Stel dat een niet-woonfunctie een getaxeerde grondwaarde heeft van € 300.000

Getaxeerde grondwaarde	€	300.000,00	
Depreciatie		10,00%	-
Grondwaarde	€	270.000,00	
Canonpercentage (*)		2,55%	x
Canon bij aanvang (per jaar)	€	6.885,00	

Algemene erfpachtbepalingen 1974, herziene versie (2024)

Inhoudsopgave

Artikel 1. **Algemeen**
1.1 Definities
1.2 Algemeen artikel
1.3 Hoofdelijke aansprakelijkheid
1.4 Vormvoorschriften
1.5 Keuze woonplaats
1.6 Toestand en aanduiding Onroerende zaak
1.7 Deskundigen

Artikel 2. **Financiële verplichtingen van de erfpachter**
2.1 Vaststelling en indexering van de canon
2.2 Betaling van de canon/boeten
2.3 Wijziging van de canon
2.4 Conversie van het recht van erfpacht en afkoop van de canon
2.5 Lasten

Artikel 3. **Overige verplichtingen van de erfpachter en verzuim**
3.1 Verplichtingen van de erfpachter, welke niet zijn vermeld in **artikel** 2
3.2 Verzuim

Artikel 4. **Overdracht, splitsing, toedeling en samenvoeging**
4.1 Wijziging in erfpacht(er)

Artikel 5. **Einde van het recht van erfpacht**
5.1 Verbod van opzegging door de erfpachter
5.2 Beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang en bepaling van de alsdan toe te kennen schadevergoeding
5.3 Opzegging wegens wanbetaling of ernstige mate van tekortschieten
5.4 Verbod andere wijzen van beëindiging door gemeente
5.5 Ontruiming

Artikel 6. **Hypotheekhouders**
6.1 Positie hypotheekhouders

Artikel 7. **Slotbepalingen**
7.1 Samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de Gemeente
7.2 Termijnen en vormvoorschriften
7.3 Aanhaling van deze Algemene bepalingen

Artikel 1. Algemeen

Artikel 1.1 Definities

1.1-1. Deze bepalingen verstaan onder:

a. *Canonpeildatum:*
De eerste werkdag van het kwartaal waarin de erfpachter het verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.3-1. bij de gemeente heeft ingediend.

b. *Canonpercentage:*
Het percentage dat gebruikt wordt voor de berekening van de canon. Dit percentage is gelijk aan: het gemiddelde over de periode van 25 jaar voorafgaand aan de Canonpeildatum van het door de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG Bank) gehanteerde rentepercentage voor 25-jarige annuïtaire leningen (zonder tussentijdse renteaanpassing), minus een vaste inflatiecorrectie van 2% en plus een vaste opslag voor kosten en risico van 1,1%. Het gemiddelde rentepercentage wordt berekend door de rentepercentages op de eerste werkdag van de honderd (100) kwartalen voorafgaand aan de Canonpeildatum bij elkaar op te tellen en door honderd (100) te delen (met een afronding op twee decimalen). Het Canonpercentage is nooit lager dan de vaste opslag voor kosten en risico van 1,1%.

c. *Economische meerwaarde:*
Het verschil tussen de Grondwaarde met inachtneming van de beoogde wijziging of splitsing als bedoeld in artikel 2.3-1. en de Grondwaarde op grond van het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik, de volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane Opstallen en/of de Grondwaarde voor de beoogde splitsing.

d. *Erfpachtakte:*
De akte van uitgifte, daarin vermelde andere akte(n) en eventuele akten van wijziging van het recht van erfpacht.

e. *Erfpachttijdvak:*
De periode van vijftig jaar, die is ingegaan op de datum waarop het recht van erfpacht is gevestigd dan wel, in het geval deze datum hiervan afwijkt, op de in de Erfpachtakte opgenomen ingangsdatum.

f. *Erfpachtvoorwaarden:*
De algemene bepalingen en de bijzondere voorwaarden gezamenlijk.

g. *Fysiek bouwrijpe staat:*
De Grond is fysiek in die kwaliteit dat direct met de bouwactiviteiten ten behoeve van de realisatie van de in de Erfpachtakte opgenomen bestemming kan worden gestart. Eventuele restanten van het vorige gebruik, bodemkwaliteit, en degelijke vormen geen belemmering voor de realisatie en leiden ook niet tot extra realisatiekosten.

h. *Grond:*
Het kadastrale perceel of de kadastrale percelen waarop het recht van erfpacht is gevestigd.

i. *Grondwaarde:*
De Marktwaarde van de Grond, uitgaande van zowel Fysiek bouwrijpe staat als Juridisch bouwrijpe staat en met inachtneming van het overeenkomstig de Erfpachtakte toegestane gebruik en de bebouwing dan wel de Marktwaarde van de Grond met inachtneming van de beoogde wijziging of splitsing als bedoeld in artikel 2.3-1..

j. *Grondwaarde EET:*
De waarde van de Grond zoals vastgesteld bij het einde van het Erfpachttijdvak.

k. *Juridisch bouwrijpe staat:*
De Grond is publiekrechtelijk bestemd om het toegestane gebruik en de bebouwing zoals opgenomen in de Erfpachtakte direct te realiseren.

l. *Marktwaarde:*
Het geschatte bedrag waartegen de Grond op de waardepeildatum zou worden overgedragen tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een

zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

m. *Onroerende zaak:*
De Grond en de Opstallen gezamenlijk.

n. *Opstallen:*
De op enig moment met de Grond verenigde beplantingen en de gebouwen en werken die duurzaam met de Grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken.

Artikel 1.2 Algemeen artikel

1.2-1. De uitgifte in erfpacht heeft plaatsgevonden

a. tegen een canon in geld;

b. onder de Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (Raadsbesluit van 15 augustus 1974, ingeschreven in de openbare registers, reeks Utrecht in hyp 4, dl. 3261 nr. 100), die voor de periode na het Erfpachttijdvak zijn herzien naar de onderhavige Algemene Bepalingen 1974, herziene versie (2024) en overigens onder nader vastgestelde bijzondere voorwaarden voor elke afzonderlijke uitgifte.

Artikel 1.3 Hoofdelijke aansprakelijkheid

1.3-1. Indien het recht van erfpacht aan twee of meer (rechts)personen toekomt, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het voldoen aan de verplichtingen, welke met betrekking tot dat recht tegenover de gemeente moeten worden nagekomen. Voor zover het recht van erfpacht is gesplitst in appartementsrechten wordt de canon in gelijke delen over de appartementsrechten verdeeld, tenzij daarvoor in het splitsingsreglement een andere verhouding is bepaald. De Vereniging van Eigenaren is hoofdelijk verbonden voor de canon die door één of meer appartementseigenaren is verschuldigd.

Artikel 1.4 Vormvoorschriften

1.4-1. Het verlijden van de akten houdende wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.3.1 of conversie van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.4 moet binnen twee maanden na dagtekening van het desbetreffende besluit van de gemeente plaatsvinden ten overstaan van een notaris, ter keuze van de erfpachter. Na het passeren moet de akte worden ingeschreven in de openbare registers.

1.4-2. Aan de gemeente wordt een (digitale) kopie aangeleverd van de in dit artikel bedoelde akten. Aan de gemeente wordt voorts op verzoek van de gemeente op kosten van de erfpachter een eerste grosse of een afschrift dan wel een uittreksel uitgereikt van de in dit artikel bedoelde akten.

1.4-3. Alle kosten en belastingen verbonden aan het bestaande recht van erfpacht, van wijziging of splitsing van het recht van erfpacht zoals beschreven in artikel 2.3-1. of van conversie van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.4. alsmede de kosten van eventuele kadastrale opmeting, komen voor rekening van de erfpachter. Voor zover deze kosten door de gemeente mochten zijn voorgeschoten, moeten deze bij het passeren van de in dit artikel bedoelde akten aan haar worden terugbetaald.

Artikel 1.5 Keuze woonplaats

1.5-1. De erfpachter moet ervoor zorgen dat zijn adres bij de gemeente bekend is en de gemeente daarvan schriftelijk op de hoogte stellen.

1.5-2. Als de erfpachter geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is hij verplicht woonplaats te kiezen ten kantore van de notaris die de laatste akte met betrekking tot het recht van erfpacht verlijdt en de gemeente van deze woonplaats schriftelijk op de hoogte te stellen. Bij gebreke daarvan wordt hij geacht woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de notaris die de laatste akte met betrekking tot het recht van erfpacht heeft verleden.

1.5-3. De gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen doen en alle vorderingen instellen op de aan haar bekende woonplaats als hiervoor bedoeld.

Artikel 1.6 Toestand en aanduiding Onroerende zaak

1.6-1. De Onroerende zaak is in erfpacht uitgegeven in de staat, waarin deze zich bevond bij het verlijden van de akte van uitgifte, vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden en verdere rechten en lasten, daaraan verbonden, zonder dat de gemeente tot enige vrijwaring gehouden was.

1.6-2. De erfpachter wordt geacht de hem in erfpacht uitgegeven Onroerende zaak volkomen te kennen en heeft nooit aanspraak op vermindering van de canon vanwege verkeerde of onvolledige opgave van grootte, vorm, aard, bestemming of belendingen.

1.6-3. Hij kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen of verrekenen wegens schade of onheilen, van welke aard ook, noch wegens het gemis van het genot van de in erfpacht uitgegeven Onroerende zaak, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk.

Artikel 1.7 Deskundigen

1.7-1. Waar in artikel 2.3-5. en 5.2.2-2. en 5.3.2-6. wordt gesproken over deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.

1.7-2. Als één van partijen de hoogte van de Economische meerwaarde zoals bedoeld in artikel 2.3-5. dan wel de hoogte van de vergoeding zoals bedoeld in artikel 5.2.2-2. en 5.3.2-6. wenst vast te laten stellen door deskundigen, dan stelt deze partij de ander daarvan schriftelijk op de hoogte.

1.7-3. De in artikel 1.7-1. bedoelde deskundigen worden als volgt aangewezen:
iedere partij benoemt binnen zes weken na de schriftelijke kennisgeving als bedoeld in het artikel 1.7-2. een deskundige en de aldus benoemde twee deskundigen benoemen vervolgens gezamenlijk binnen zes weken een derde deskundige. De derde deskundige zal als voorzitter optreden. Iedere deskundige dient ten tijde van het uitbrengen van het advies te zijn ingeschreven in de daartoe bedoelde registers van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) of, als het NRVT op enig moment ophoudt te bestaan, een daarmee vergelijkbaar instituut waardoor de deskundigheid van de deskundigen voldoende gewaarborgd is**.**

1.7-4. De deskundigen hebben tot taak een bindend advies uit te brengen waarin zij de hoogte van de Economische meerwaarde zoals bedoeld in artikel 2.3-5. dan wel de hoogte van de vergoeding zoals bedoeld in artikel 5.2.2-2. of 5.3.2-6. vaststellen. De deskundigen stellen hun advies vast met inachtneming van de Erfpachtvoorwaarden die op het recht van erfpacht van toepassing zijn. Het bindend advies wordt schriftelijk vastgelegd en gemotiveerd.

1.7-5 Indien de deskundigen niet tot een unaniem advies kunnen komen, stelt iedere deskundige zijn eigen advies op en geldt als bindend advies het gemiddelde van de twee adviezen die het dichtst bij elkaar liggen**.**

1.7-6. Binnen vier maanden na de aanwijzing van de derde deskundige als bedoeld in artikel 1.7-3. zenden de deskundigen hun bindend advies aan partijen toe. Voorafgaand aan het verstrekken van hun bindend advies worden partijen in de gelegenheid gesteld om binnen een termijn van vier weken hun zienswijze te geven op het conceptadvies (hoor en wederhoor). In het advies wordt door de deskundigen gemotiveerd aangegeven in hoeverre de ingediende zienswijzen tot wijziging van het conceptadvies hebben geleid en waarom.

1.7-7. In geval aan de termijnen zoals opgenomen in dit artikel dreigt niet te worden voldaan of niet is voldaan, kunnen partijen de aldaar gestelde termijn in onderling overleg verlengen. Indien partijen hierover niet tot overeenstemming kunnen komen of de deskundigen ook na het verstrijken van deze verlengde termijn nog geen advies hebben uitgebracht, staat het elk van partijen vrij zich alsnog tot de volgens de wet bevoegde rechter te wenden.

1.7-8. Iedere partij draagt de kosten van de door haarzelf benoemde deskundige. De kosten van de derde deskundige worden door partijen ieder voor de helft gedragen.

1.7-9. Waar in deze algemene bepalingen wordt verwezen naar deskundigen, staat het elk van partijen vrij zich in plaats daarvan direct tot de volgens de wet bevoegde rechter te wenden. Als één van partijen zich schriftelijk beroept op de inschakeling van deskundigen zoals bedoeld in dit artikel, heeft de andere partij gedurende zes weken het recht te kiezen voor geschilbeslechting door de volgens de wet bevoegde rechter in plaats van door deskundigen. Indien die andere partij niet tijdig een keuze bekend maakt, beslissen de deskundigen overeenkomstig hetgeen daarover in deze algemene bepalingen is bepaald.

Artikel 2. Financiële verplichtingen van de erfpachter

Artikel 2.1 Vaststelling en indexering van de canon

2.1-1. De Grondwaarde EET en de daarop gebaseerde canon die tegen het einde van het Erfpachttijdvak is vastgesteld zal worden vastgelegd in de Erfpachtakte.

2.1-2. De canon die tegen het einde van het Erfpachttijdvak is vastgesteld, wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd met 2%, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.1-3.

2.1-3. De eerste indexering van de canon zal plaatsvinden op de eerstvolgende 1 januari nadat minimaal 12 maanden na het einde van het Erfpachttijdvak zijn verstreken.

2.1-4. De gemeente informeert de erfpachter voor het einde van het kalenderjaar over de (geïndexeerde) canon voor het daaropvolgende kalenderjaar. Het uitblijven van een kennisgeving ontslaat de erfpachter niet van zijn verplichting tot tijdige betaling van de (geïndexeerde) canon.

Artikel 2.2 Betaling van de canon/boeten

2.2-1. De canon is jaarlijks opeisbaar verschuldigd. De canon moet bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse termijnen worden voldaan op het op een factuur aangegeven rekeningnummer en bij gebreke daarvan op het laatst bekende rekeningnummer, uiterlijk op de zevende kalenderdag van de maanden januari en juli.

2.2-2.a. Indien de canon niet tijdig wordt betaald, wordt hij voor elke maand, dat de betaling te laat plaatsvindt, gerekend vanaf het tijdstip, waarop ingevolge artikel 2.2-1., uiterlijk had moeten worden betaald, verhoogd met één procent van het achterstallige bedrag. Een gedeelte van een maand wordt voor een volle maand gerekend. Zonder gelijktijdige voldoening van het bedrag, waarmee de canon is verhoogd, hoeft de betaling niet te worden aangenomen. Een en ander laat onverlet het recht van de gemeente om vergoeding van kosten, schade en rente te vorderen, indien daartoe gronden aanwezig zijn, en om nakoming te eisen.

2.2-2b. Artikel 2.2-2a. is niet van toepassing als de erfpachter een consument is. In dat geval wordt de vertragingsrente berekend op grond van artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek.

2.2-3.a. Als de erfpachter tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen dan het betalen van de canon, kan de gemeente hem een boete opleggen van ten hoogste vijf maal het bedrag van de canon, dat alsdan per jaar verschuldigd is, te betalen binnen de daarbij door haar gestelde termijn. Een en ander laat onverlet het recht van de gemeente om vergoeding van kosten, schade en rente te vorderen, indien daartoe gronden aanwezig zijn, en om nakoming te eisen.

2.2-3b. Artikel 2.2-3a. is niet van toepassing als de erfpachter een consument is. In dat geval geldt de wettelijke regeling.

2.2-4. Ongeacht de omschrijving die de erfpachter aan zijn betaling geeft, rekent de gemeente iedere betaling aan zijn schulden toe in de volgende volgorde:

- **a.** kosten;
- **b.** boete(s) verschuldigd overeenkomstig artikel 2.2-3.;
- **c.** boete en rente(n) verschuldigd overeenkomstig artikel 2.2-2.;
- **d.** andere dan de hiervoor onder a, b en c en hierna onder e vermelde schulden die de erfpachter als gevolg van het recht van erfpacht heeft;

e. de canon of de afkoopsom als bedoeld in artikel 2.4-2.

2.2-5. Indien de erfpachter gedurende één maand in gebreke is gebleven om de canon te betalen en het recht van erfpacht is bezwaard met hypotheek, geeft de gemeente binnen zes weken na het eindigen van de termijn van één maand aan de hypotheekhouders kennis van het in gebreke zijn van de erfpachter.

2.2-6. De canon en al hetgeen met betrekking tot het recht van erfpacht overigens aan de gemeente is verschuldigd, moeten worden betaald zonder enige korting of schuldvergelijking, uit welke hoofde ook.

Artikel 2.3 Wijziging van de canon

2.3-1. Naar aanleiding van een door de erfpachter voorgenomen en door de gemeente goedgekeurde wijziging van het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik van de Grond en/of een wijziging van (het gebruik van) de Opstallen, een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of een splitsing in appartementsrechten, kan de gemeente de canon wijzigen.

2.3-2. De gewijzigde canon wordt berekend door de Economische meerwaarde te vermenigvuldigen met het Canonpercentage. De uitkomst daarvan wordt opgeteld bij de op het moment van de wijziging of splitsing geldende canon. De aan de Economische meerwaarde ten grondslag liggende Grondwaarden worden door middel van een taxatie bepaald met als waardepeildatum de dag waarop de erfpachter het verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als hiervoor bedoeld bij de gemeente heeft ingediend.

2.3-3. Een verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als hiervoor bedoeld zal nooit leiden tot verlaging van de canon.

2.3-4. Het bedrag van de gewijzigde canon en de Economische meerwaarde waarop de canonverhoging is gebaseerd wordt bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de erfpachter en de hypotheekhouder(s).

2.3-5. Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de Economische meerwaarde als bedoeld in artikel 2.3-4., stelt hij de gemeente hiervan bij aangetekende brief in kennis. Deze aangetekende brief dient uiterlijk twee maanden na de verzenddatum van de in artikel 2.3-4. vermelde brief door de gemeente te zijn ontvangen. In dat geval zullen de Grondwaarden en de Economische meerwaarde worden vastgesteld door deskundigen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.3-2.

2.3-6. In de akte van wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 1.4-1. dient ook het bedrag van de gewijzigde canon, en de Economische meerwaarde waarop de gewijzigde canon is gebaseerd te worden opgenomen.

2.3-7. Het gewijzigde gebruik van de Grond en/of de wijziging van (het gebruik van) de Opstallen is niet eerder toegestaan dan nadat de in artikel 1.4-1. bedoelde akte, is ingeschreven in de openbare registers.

2.3-8. De gewijzigde canon is verschuldigd vanaf het moment van het passeren van de in artikel 2.3-7. bedoelde akte.

2.3-9. Het bepaalde in artikel 2.1-2. is van overeenkomstige toepassing na wijziging van de canon op grond van artikel 2.3, met dien verstande dat de nieuwe gewijzigde canon wordt geïndexeerd op de eerstvolgende 1 januari na de inschrijving in de openbare registers van de in artikel 2.3-7. bedoelde akte.

Artikel 2.4 Conversie van het recht van erfpacht en afkoop van de canon

2.4-1. Op verzoek van de erfpachter kan het recht van erfpacht worden geconverteerd naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht.

2.4-2. Bij conversie dient de erfpachter de canon eeuwigdurend af te kopen door betaling van een eenmalige afkoopsom. Deze eenmalige afkoopsom is gelijk aan de Grondwaarde EET vermeerderd met een index van 2% op jaarbasis vanaf het einde van het

Erfpachttijdvak tot de datum van het passeren van de in artikel 2.4-5. vermelde notariële akte. Indien de canon is gewijzigd op grond van het bepaalde in artikel 2.3 wordt voormelde afkoopsom verhoogd (en nooit verlaagd) met de Economische meerwaarde als bedoeld in dat artikel vermeerderd met een index van 2% op jaarbasis vanaf de in artikel 2.3-2. genoemde waardepeildatum tot de datum van het passeren van de in artikel 2.4-5. vermelde notariële akte.
De betaling van de afkoopsom vindt plaats via de notaris bij het passeren van de in artikel 2.4-5. vermelde notariële akte.

2.4-3.

a. Op het recht van erfpacht zullen bij de conversie van toepassing worden verklaard de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, zulks met uitzondering van artikel 5 van de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (Raadsbesluit van 22 juni 1989, ingeschreven in de openbare registers in hyp 4, dl. 6242, nr. 19, reeks Utrecht; de AV 1989) of een daarmee vergelijkbaar artikel uit de meest recente algemene erfpachtvoorwaarden (aanduiding en toestand van het object). De conversie brengt geen wijziging in de bestaande (aansprakelijkheids)afspraken ten aanzien van (eventuele) bodemverontreiniging.

b. Indien gewijzigde wet- en regelgeving daartoe aanleiding geeft, zullen in de Erfpachtakte tevens wijzigingen ten opzichte van de toepasselijke algemene erfpacht-voorwaarden worden opgenomen.

2.4-4.

De bijzondere erfpachtvoorwaarden, zoals deze bij de vestiging van het recht van erfpacht en/of eventueel bij latere wijziging van de Erfpachtvoorwaarden zijn vastgelegd, worden na conversie geacht te berusten op artikel 3.1 van de AV 1989 dan wel het daarmee vergelijkbare artikel in de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting. Indien de van toepassing verklaring van de meest recente algemene erfpacht-voorwaarden zulks noodzakelijk maakt, kunnen de bijzondere erfpachtvoorwaarden worden gewijzigd.

2.4-5.

De conversie van het recht van erfpacht dient te worden vastgelegd in een notariële akte, conform een door de gemeente voor te schrijven model. In deze akte wordt ook de betaling door de erfpachter van de verschuldigde afkoopsom vastgelegd.

2.4-6.

Rechten van erfpacht die zijn gesplitst in appartementsrechten, komen eveneens voor conversie in aanmerking. De conversie van een in appartementsrechten gesplitst recht van erfpacht vindt plaats onder de opschortende voorwaarde dat alle erfpachters (appartementsgerechtigden) van het appartementencomplex hun appartementsrecht hebben geconverteerd. Erfpachters (appartementsgerechtigden) kunnen echter onafhankelijk van de overige erfpachters van het appartementencomplex een obligatoire conversie van hun appartementsrecht laten vastleggen in een notariële akte conform een door de gemeente voor te schrijven model, en deze akte laten inschrijven in de openbare registers. De conversie van het appartementsrecht geldt door deze inschrijving niet alleen voor de erfpachter (appartementsgerechtigde) die heeft geconverteerd, maar ook voor zijn rechtsopvolger(s). Nadat alle erfpachters (appartementsgerechtigden) van het appartementencomplex de conversie van hun appartementsrecht in een notariële akte hebben vastgelegd en deze notariële akten zijn ingeschreven in de openbare registers, is de opschortende voorwaarde vervuld en kan de conversie van het recht van erfpacht worden geconstateerd in een notariële akte die eveneens wordt ingeschreven in de openbare registers. Voor zover binnen het appartementencomplex reeds één of meerdere conversies hebben plaatsgevonden, wordt niet geconverteerd naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, maar naar de erfpacht-voorwaarden die bij die eerdere conversies van toepassing zijn verklaard voor zover dat eeuwigdurende erfpacht betreft zonder periodieke canonverplichting.

Artikel 2.5 Lasten

2.5-1. Alle lasten, welke op of in verband met de eigendom van de Onroerende zaak geheven worden, onder welke lasten mede eventueel verschuldigde omzetbelasting wordt begrepen, komen vanaf de datum van ingang van het recht van erfpacht ten laste van de erfpachter.

2.5-2. Wanneer de gemeente lasten, als bedoeld in artikel 2.5-1. heeft betaald, geeft de gemeente daarvan schriftelijk kennis aan de erfpachter. Deze is verplicht binnen één maand na ontvangst van de kennisgeving het opgegeven bedrag aan de gemeente terug te betalen.

Artikel 3. Overige verplichtingen van de erfpachter en verzuim

Artikel 3.1 Verplichtingen van de erfpachter, welke niet zijn vermeld in artikel 2

3.1.1-1. De erfpachter is verplicht:

a. de Onroerende zaak in behoorlijke staat, ten genoegen van de gemeente te onderhouden en de Opstallen bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan (waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop van Opstallen) zo spoedig mogelijk te herbouwen of herstellen;

b. te gedogen, dat op, in, aan of boven de Onroerende zaak zoveel en zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, schakelkasten, (pijp)leidingen, rioleringen, drainagebuizen en andere voorwerpen en soortgelijke voorzieningen, voor openbare doeleinden bestemd, worden aangebracht en in stand gehouden, zolang als de gemeente nodig acht dan wel worden hersteld of vernieuwd, wanneer dit door de gemeente zal worden gelast en verder ervoor zorg te dragen om alles dat krachtens het hier bepaalde is aangebracht te laten bestaan; omtrent de plaats, waar en de wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht vindt van tevoren overleg met de erfpachter plaats.

3.1.1-2. Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of vernieuwen van de in artikel 3.1.1-1. onder b. bedoelde voorwerpen (met toebehoren) zal door de gemeente, naar haar keuze, op haar kosten worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed.

3.1.2-1. Het is de erfpachter verboden:

a. in het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik van de Onroerende zaak en de Opstallen verandering te brengen;

b. de Onroerende zaak gedurende langer dan een jaar geheel of gedeeltelijk ongebruikt te laten;

c. op of in de Onroerende zaak werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan, naar het oordeel van de gemeente, gevaar, schade, of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van het milieu te duchten is;

d. de Onroerende zaak (mede) te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan, naar het oordeel van de gemeente, gevaar, schade, hinder, dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is.

3.1.2-2. Het bepaalde in artikel 3.1.2-1. a en c is niet van toepassing bij Onroerende zaken die bij de uitgifte bestemd waren om te worden gebruikt als industrieterrein, tenzij bij een dergelijke uitgifte anders is bepaald.

3.1.2-3. De gemeente kan aan de erfpachter schriftelijk toestemming verlenen om van de in artikel 3.1.2-1. omschreven verbodsbepalingen af te wijken en om aan die toestemming voorwaarden te verbinden.

Artikel 3.2 Verzuim

3.2.1-1. Indien de erfpachter enige verplichting niet nakomt binnen de daartoe gestelde termijn, is hij door het enkel verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een ingebrekestelling vereist wordt.

3.2.1-2. Onverminderd het in artikel 2.2-3. bepaalde, zal, indien aan de eis van de gemeente tot herstel, verandering of verwijdering van hetgeen in strijd met de in de Erfpachtakte

vervatte bepalingen en voorwaarden is verricht of nagelaten, binnen de door de gemeente in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of namens de gemeente kunnen plaatsvinden op kosten van de erfpachter.

Artikel 4. Overdracht, splitsing, toedeling en samenvoeging

Artikel 4.1 Wijziging in erfpacht(er)

4.1.1-1. Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente is het de erfpachter niet toegestaan het recht van erfpacht geheel of gedeeltelijk over te dragen of toe te delen, te splitsen door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling, te splitsen in appartementsrechten of samen te voegen met een ander recht van erfpacht. Indien de gemeente toestemming verleent voor splitsing in appartementsrechten, is de inhoud van artikel 4.1 voor de appartementseigenaar van overeenkomstige toepassing.

4.1.1-2. Als de gemeente toestemming verleent tot splitsing door overdracht of toedeling zoals bedoeld in artikel 4.1.1-1., stelt de gemeente ook de verdeling van de canon, de Grondwaarde EET en de Economische meerwaarde vast.

4.1.1-3. Ingeval van overgang van het recht van erfpacht, geheel of gedeeltelijk, moet de nieuwe erfpachter daarvan binnen één maand na de dag van overgang aan de gemeente kennisgeven onder overlegging van een (digitaal) afschrift van de notariële akte en met vermelding van de personalia, de contactgegevens en het adres van de nieuwe erfpachter.

4.1.1-4. Na overdracht of toedeling van het recht van erfpacht of een gedeelte daarvan of van een aandeel in het recht van erfpacht zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaar opeisbaar is geworden.

Artikel 5. Einde van het recht van erfpacht

Artikel 5.1 Verbod van opzegging door de erfpachter

5.1.1. Het is de erfpachter niet toegestaan het recht van erfpacht op te zeggen.

Artikel 5.2 Beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang en bepaling van de alsdan toe te kennen schadevergoeding

5.2.1-1. De gemeente kan het recht van erfpacht te allen tijde opzeggen, wanneer de gemeente de beschikking over de in erfpacht uitgegeven Onroerende zaak dient te verkrijgen om redenen van algemeen belang.

5.2.1-2. Opzegging op grond van het algemeen belang vindt plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste één jaar. Erfpachter dient de Onroerende zaak bij het einde van het recht van erfpacht ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente te stellen.

5.2.1-3. Van een opzegging, als bedoeld in artikel 5.2.1-2., wordt kennisgegeven aan de hypotheekhouder(s).

5.2.1-4. Indien de gemeente het recht van erfpacht opzegt volgens het bepaalde in dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers.

5.2.2-1. Indien het recht van erfpacht wordt beëindigd krachtens het bepaalde in artikel 5.2.1-1. vindt schadeloosstelling plaats overeenkomstig hetgeen daarover is bepaald in de Omgevingswet, met dien verstande, dat niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde vervat in de Erfpachtakte, is gesticht, noch zal worden vergoed schade, geleden ter zake van een activiteit, die in strijd met enige bepaling of voorwaarde, vervat in de Erfpachtakte op of in de Onroerende zaak wordt uitgeoefend.

5.2.2-2. Indien en zodra ten aanzien van de vergoeding, als bedoeld in artikel 5.2.2-1., tussen partijen geen overeenstemming kan worden verkregen, dan wordt het bedrag van de schadevergoeding vastgesteld door deskundigen. De partij die de deskundigenprocedure wenst te starten, geeft daarvan schriftelijk kennis aan de andere partij.

5.2.2-3. Bij de bepaling van het bedrag van de schadevergoeding, als bedoeld in artikel 5.2.2-1., wordt geen rekening gehouden met nieuwbouw, verbouw of herbouw, waarmee is gestart, nadat de gemeente overeenkomstig het bepaalde in van artikel 5.2.1-1. tot opzegging van het recht van erfpacht is overgegaan.

5.2.2-4. De gemeente keert de toegekende c.q. de door deskundigen bepaalde schadevergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van hetgeen hij aan haar met betrekking tot het recht van erfpacht en eventueel uit anderen hoofde nog is verschuldigd.

5.2.2-5. Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard of indien sprake is van andere beperkt gerechtigde(n) of beslagleggers ten aanzien van het recht van erfpacht, wordt in afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.2-4. het bedrag van de schadevergoeding, na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon en van hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog is verschuldigd, aan hypotheekhouder(s), andere beperkt gerechtigde(n) en beslagleggers uitgekeerd tot een door de gemeente vast te stellen bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat aan hen zou toekomen, indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het overige bedrag van de schadevergoeding wordt, nadat op dit bedrag eerst nog in mindering is gebracht hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd, aan de erfpachter uitgekeerd.

5.2.2-6. De uitkering van de schadevergoeding als bedoeld in artikel 5.2.2-4. en 5.2.2-5. vindt plaats via de notaris.

Artikel 5.3 Opzegging wegens wanbetaling of ernstige mate van tekortschieten

5.3.1-1. Als de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige andere verplichting, kan de gemeente, onverminderd het in artikel 2.2-2.en 2.2-3. bepaalde en onverminderd het recht van de gemeente op de reeds verschuldigde canon, het recht van erfpacht opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van één maand.

5.3.1-2. Voordat de gemeente overgaat tot opzegging worden de erfpachter en degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven van het voornemen tot opzegging op de hoogte gesteld en worden zij in de gelegenheid gesteld om binnen een door de gemeente te bepalen termijn van tenminste twee en ten hoogste zes maanden alsnog de oorzaak voor de opzegging weg te nemen, onder gelijktijdige vergoeding van de toegebrachte schade, kosten, rente en boeten, wanneer daartoe termen aanwezig zijn.

5.3.1-3. Indien de oorzaak voor de opzegging niet is weggenomen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.3.1-2., kan de gemeente overgaan tot opzegging van het recht van erfpacht. De opzegging aan de erfpachter vindt plaats bij exploot en moet binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven. Indien de gemeente het recht van erfpacht opzegt volgens het bepaalde bij dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers.

5.3.2-1. Als het recht van erfpacht eindigt door opzegging op de in artikel 5.3.1 bedoelde wijze, mag de erfpachter geen Opstallen wegnemen en kan hij van de gemeente geen vergoeding van de waarde daarvan vorderen.

5.3.2-2. De gemeente is verplicht binnen zes maanden na de dag, waarop het recht van erfpacht eindigt en de Onroerende zaak ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente moet zijn gesteld, een openbare verkoping ten overstaan van een bevoegde notaris, volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke veilingvoorwaarden te doen houden van het recht van erfpacht op de Onroerende zaak, welk recht van erfpacht wordt verleend onder de bepalingen en voorwaarden, welke voor het geveilde recht golden. De verkoop kan ook onderhands plaatsvinden overeenkomstig artikel 3:268 BW als dit met de erfpachter en hypotheekhouder(s) is overeengekomen.

5.3.2-2A. De in artikel 5.3.2-2. genoemde verplichting geldt niet, indien op het tijdstip waarop het recht van erfpacht door opzegging eindigt, de gemeente het recht van erfpacht tevens heeft opgezegd om redenen van het algemeen belang, als bedoeld in artikel 5.2.1-1.

5.3.2-3. De prijs, welke voor het recht van erfpacht wordt betaald, wordt aan de erfpachter, wiens recht is geëindigd, uitgekeerd na aftrek van hetgeen hij aan de gemeente met betrekking tot dat recht nog verschuldigd is en van de voor haar rekening komende kosten van de verkoping.

5.3.2-4. Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek, een ander beperkt recht en/of beslag was bezwaard, wordt de opbrengst van de verkoping, als bedoeld in artikel 5.3.2-2., na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon, van hetgeen de erfpachter met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog aan de gemeente verschuldigd is en van de ten laste van de gemeente komende kosten van de openbare verkoping, aan de hypotheekhouder(s), andere beperkt gerechtigde(n) en/of beslaglegger(s) uitgekeerd tot een bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat de hypotheekhouder(s), andere beperkt gerechtigde(n) en/of beslagleggers zou toekomen, indien het een verdeling gold van het bedrag, dat wordt verkregen bij een gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het daarna overblijvende gedeelte van de opbrengst wordt aan de erfpachter, wiens recht is geëindigd, uitgekeerd.

5.3.2-5. Alle betalingen genoemd in artikel 5.3.2-3. en 5.3.2-4. vinden plaats via de notaris.

5.3.2-6. Indien bij openbare verkoping geen bod wordt gedaan, of indien wel een bod is gedaan, maar de bieder niet in staat is het geboden bedrag te betalen, wordt de vergoeding vastgesteld door deskundigen. De partij die de deskundigenprocedure wenst te starten, geeft daarvan schriftelijk kennis aan de andere partij. De deskundigen houden er rekening mee dat op grond van artikel 5.3.2-1. geen vergoeding voor de Opstallen is verschuldigd. De uitkering vindt plaats overeenkomstig artikel 5.3.2-3. tot en met 5.3.2-5.

Artikel 5.4 Verbod andere wijzen van beëindiging door gemeente

5.4-1. Het is de gemeente niet toegestaan het recht van erfpacht op andere wijze te beëindigen dan in artikel 5.2.1 (algemeen belang) en 5.3.1 (wanbetaling en ernstige mate van tekortschieten) is bepaald, behoudens voor zover in de Erfpachtakte anders is bepaald.

Artikel 5.5 Ontruiming

5.5.1. Indien na het eindigen van het recht van erfpacht de Onroerende zaak niet vrijwillig wordt ontruimd, zal de gemeente de ontruiming op kosten van de voormalige erfpachter doen bewerkstelligen door middel van de grosse van de Erfpachtakte, een en ander met inachtneming van een eventueel aan erfpachter toekomend retentierecht en door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

Artikel 6. Hypotheekhouders

Artikel 6.1 Positie hypotheekhouders

6.1.1. Wanneer het recht van erfpacht met hypotheek is bezwaard, zullen artikel 2.2-5., artikel 2.3-4. en artikel 5.2 en 5.3 voor zover deze op de hypotheekhouder(s) betrekking hebben, slechts van toepassing zijn, indien van dit hypotheekrecht blijkt uit de openbare registers. Kennisgevingen, ingevolge voormelde voorschriften, vinden plaats aan de werkelijke woonplaats of aan de bij de inschrijving van de hypotheek gekozen woonplaats, ter keuze van de gemeente.

Artikel 7. Slotbepalingen

Artikel 7.1 Samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de Gemeente

7.1.1. Voor zover in deze algemene bepalingen of in de bijzondere voorwaarden aan de gemeente enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de gemeente alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar ten dienste staan of toekomen op grond van de wet aan te wenden of in te stellen, voor zover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk beperkt of uitgesloten is.

Artikel 7.2 Termijnen en vormvoorschriften

7.2.1. De gemeente kan verlenging van de in deze algemene bepalingen gestelde termijnen en afwijking van de bij deze bepalingen voorgeschreven vormvoorschriften, toestaan.

Artikel 7.3 Aanhaling van deze Algemene bepalingen

7.3.1. Deze bepalingen kunnen worden aangehaald als “Algemene Bepalingen 1974, herziene versie (2024)".

Utrechts Ombudsloket

Hulp en advies bij je klacht over de gemeente

Aan de gemeenteraad van de gemeente Utrecht

Behandeld door	C. Hummelen	**Datum**	3 maart 2025
Doorkiesnummer	-	**Ons kenmerk**	30204576
E-mail	ombudsloket@utrecht.nl	**Onderwerp**	Ombudsbrief
Bijlage(n)	-		
Uw kenmerk	30207304	**Verzonden**	
Uw brief van	-	Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden	

Geachte leden van de raad,

Met deze Ombudsbrief willen we u informeren en adviseren over drie onderwerpen waar wij veel meldingen over ontvangen. We zien problemen ontstaan door trage en onduidelijke communicatie vanuit de gemeente. Zowel huurders van woningen met schimmel als huizenbezitters met erfpacht verkeren hierdoor te lang in onzekerheid. Daarnaast krijgen wij weer nieuwe meldingen van bezorgde stadsgenoten over de hoge parkeerkosten voor hun bezoek en de complexiteit van de parkeerapp.

Duidelijkheid over vangnet voor erfpachters

Het Utrechts Ombudsloket pleit voor duidelijke communicatie vanuit de gemeente richting huiseigenaren met erfpacht. Deze Utrechters weten al lange tijd dat hun maandelijkse woonlasten enorm gaan stijgen wanneer het huidige erfpachttijdvak afloopt. Sommige mensen zijn bang dat ze dit niet kunnen betalen en dat zij daarom moeten verhuizen. Dit zorgt voor slapeloze nachten. De gemeente werkt aan een vangnetregeling, maar het is nog onduidelijk wat dit betekent voor hen. Mensen moeten weten of ze in hun huis kunnen blijven wonen. Maatwerk maakt deel uit van de behoorlijkheidsnormen. Deze normen voor gemeenten zijn opgesteld door de Nationale Ombudsman.

Ons advies aan de gemeenteraad: erken de zorgen en zie erop toe dat de gemeente zo snel mogelijk duidelijkheid geeft over de vangnetregeling richting erfpachters.

Ongezonde schimmel Sterrenwijk

Als Utrechters in (sociale) huurwoningen last hebben van ongezonde schimmel, is het belangrijk dat de gemeente snel en voortvarend actie onderneemt op meldingen hierover. Het Ombudsloket ontving meerdere klachten van stadsgenoten uit Sterrenwijk en was aanwezig bij een bewonersbijeenkomst eind 2024. We spraken daar veel mensen die te maken hebben met vocht- en schimmelproblemen in hun woning. Het Utrechts Ombudsloket vindt dat de gemeente meer druk moet uitoefenen op woningcorporatie Bo-Ex om de problemen direct aan te pakken. Na de zomer van 2025 staan renovatiewerkzaamheden op de planning. Deze zijn al vaker uitgesteld en voor mensen in een woning met ongezonde schimmel is nú actie nodig. Het Utrechts Ombudsloket vindt het positief dat de gemeente een schimmelexpert onderzoek laat doen bij een aantal huurwoningen. Maar we zouden graag zien dat er direct wordt doorgepakt bij de door deze expert geconstateerde gebreken. Dit kan de gemeente doen door procedures te versnellen, zodat er minder tijd zit tussen het sturen van de eerste waarschuwingsbrief aan de verhuurder en het opleggen van een dwangsom. Het Ombudsloket

heeft herhaaldelijk contact met de betrokken afdeling gehad en een brief met adviezen hierover gedeeld, die zij mee kunnen nemen in de evaluatie van de pilot met de schimmelexpert.
Ter informatie: in onze brief richting de betrokken afdeling hebben we twee adviezen gegeven:

- communiceer duidelijk richting inwoners en
- verkort handhavingsprocedures richting de verhuurder.

Parkeren bezoek te duur

Bij het Ombudsloket zien wij het aantal meldingen over betaald parkeren weer toenemen. Nu in meerdere wijken betaald parkeren wordt ingevoerd, zoals in april in Kanaleneiland, heeft dit grote gevolgen voor veel Utrechters. Na de invoering van de webapp parkeren (najaar 2023), uitten wij al onze zorgen over de sociale gevolgen, omdat Utrechters nu parkeerkosten van bezoek moeten betalen. Sinds die tijd horen we schrijnende verhalen van Utrechters die al maanden geen bezoek hebben ontvangen, omdat zij de parkeerkosten niet kunnen voorschieten en het ongemakkelijk vinden om het geld terug te vragen aan hun visite. Ook de parkeerapp is een blijvende bron van ergernis en emotie. Meer mensen krijgen daar nu mee te maken en de toegezegde verbeteringen zijn nog steeds niet gerealiseerd. Mensen die wij spreken voelen zich hierdoor niet gehoord en niet serieus genomen.

Signaal: de parkeerdiscussie zorgt voor veel frustratie bij inwoners. Het vertrouwen in een gemeente die er is voor haar inwoners neemt hierdoor af.

Vragen?

Bel of kom gerust langs op het Ombudsloket.

Met vriendelijke groet,



Alma van Bommel
Ombudsman Utrecht

Technische vragen Partij voor de Dieren:

Proces:

1. Voor 7 erfpachters eindigt het tijdvak in 2025 en 9 in 2026. Hoeveel contracten eindigen per jaar in 2027 tot 2040?
   In totaal gaat het op dit moment om ongeveer 1300 erfpachtcontracten waarvan ongeveer 300 onder de AB 1974 en ongeveer 1000 onder de AB 1983 die aflopen tussen 2025 en 2070.

Aantal van (niet)wonen	Kolomlabels					
Rijlabels	Voorw. 1974	Voorw. 74 afkoop 50 jr	Voorw. 83 afkoop 50 jr	Voorw. 83 met canon betaling	Eindtotaal	Cumm.
2025	7				7	7
2026	9		3		12	19
2027	149				149	168
2028	45				45	213
2029	8				8	221
2030	22				22	243
2031	11				11	254
2032	9			1	10	264
2033	1		2		3	267
2034	8	24	37	1	70	337
2035	4		65	2	71	408
2036	1		86	6	93	501
2037			146	4	150	651
2038			98	3	101	752
2039			62	4	66	818
2040	1		437	4	442	1260
2041			6		6	1266
2042			2		2	1268
2043			4		4	1272
2044			4		4	1276
2045			3		3	1279
2054			1		1	1280
2070				2	2	1282
Eindtotaal	**275**	**24**	**956**	**27**	**1282**	

2. Is al een globale inschatting van de nieuwe planning te geven? En als een raadsbesluit pas in 2026 komt, kunnen de nieuwe voorwaarden dan al voorgelegd worden aan erfpachters wiens tijdvak in de 2 jaar daarna afloopt? Zo ja, hoe? Zo nee, wat betekent dit voor planning en wanneer zekerheid voor deze erfpachters?
   Hier komen we na het reces op terug

3. Hoe is de samenhang tussen het besluit dat eind dit jaar (of in 2026) komt over AB1974 en de AB 1983? Enerzijds gaat het besluit nu alleen over AB 1974, anderzijds wordt gezegd deze komt grotendeels overeen met de AB83 en daarom heet dit ook effect op de actualisatie van AB83 tzt. Betekent dit dat de actualisatie van de AB83 hierop moet gaan lijken? Wat betekent dit voor de ontvankelijkheid van reacties van erfpachters die onder AB83 vallen?
   Het is inderdaad de verwachting dat de herziening van de erfpachtrechten met AB 1983 grotendeels overeenkomt met de herziening AB 1974. Omdat er veel overeenkomsten zijn tussen de Algemene Bepalingen van AB 1974 en AB 1983,

informeren wij erfpachters met AB 1983 ook over de herziening van de erfpachtvoorwaarden AB 1974. Erfpachters met AB 1983 zijn daarom ook uitgenodigd om hun reactie te delen tijdens de reactieperioden. In een later stadium zal een voorstel voor de AB 1983 worden opgesteld. Dat voorstel zal, zoals het er nu uitziet, grotendeels vergelijkbaar zijn met het voorstel voor AB 1974.

De vraag of en hoe de AB 1983 daadwerkelijk moeten worden herzien zal echter pas kunnen worden beantwoord tegen het einde van het eerste tijdvak van de erfpachtrechten waarop de AB 1983 van toepassing zijn. Bij beantwoording van deze vraag spelen namelijk alle omstandigheden van dát moment een rol.

Financieel/juridisch:

4. Op welke manier wordt het nieuwe bedrag bepaald voor erfpachtgrond waar geen woning op staat en geen woz waarde is? (bijvoorbeeld tuinen)

   Voor erfpachtpercelen met een niet-woonbestemming wordt de grondwaarde vastgesteld door middel van een taxatie door (onafhankelijk) Register-Taxateur. In alle gevallen geldt een ondergrens ter hoogte van de minimale grondwaarde zoals de gemeente die jaarlijks vaststelt in haar grondprijzenbrief.

5. Is het juridisch mogelijk om ipv de actuele woz-waarde voor erfpachtrechten die pas over een paar jaar of later aflopen, nu al een peildatum vast te stellen?
   Zie ook antwoord onder vraag 6.

6. Zijn er andere manieren om tegemoet te komen aan de wens om minder onzekerheid voor erfpachters die pas over een paar jaar met herziening te maken krijgen?

   De gemeente moet een marktconforme canon vaststellen. Zij moet kunnen uitleggen en onderbouwen dat en waarom daarvan sprake is. De gehanteerde grondwaarde methodiek gaat uit van gebruik van de meest actuele (onherroepelijke) WOZ-waarde van de woning en een grondquote om te komen tot een marktconforme canon. Dit is een bestendige lijn die eerder door de gemeenteraad is vastgesteld voor de Conversieregeling 2003 en Conversieregeling Erfpacht 2017.

   Er kan een manier worden verzonnen om de voorspelbaarheid te vergroten. Dit zal alsdan met name gelden voor ‘wonen’. Bijvoorbeeld door gebruik te maken van een vaste peildatum met een indexatie om tot een actuele grondwaarde te

komen om zo ook de gelijkheid voor alle erfpachters in het oog te houden. De canon wordt namelijk gebaseerd op een actuele (marktconforme) grondwaarde. Voor 'niet-wonen' zal er altijd sprake zijn van een taxatie om de actuele grondwaarde te bepalen. De taxatierichtlijnen van het NRVT staan taxeren met een peildatum in de toekomst overigens niet toe. Juist omdat deze niet te voorspellen en daarmee niet te taxeren is.

7. Wat is in globale schatting het verschil tussen de huidige erfpachtinkomsten voor de begroting (dus als er geen ander voorstel zou worden vastgesteld), en de inkomsten als het conceptvoorstel van okt. 24 zou worden toegepast?

   Uitgaande van de voorwaarden 1974 en 1983 is de canonopbrengsten op dit moment ongeveer €1,4 mln. Volgens onze inschatting zal dit de komende jaren ongeveer gelijk blijven. Dit komt met name doordat voor alle niet-wonen contracten er op dit moment geen inschatting kan worden gemaakt van de grondwaarde. De (positieve) verandering in canonopbrengsten zal pas plaatsvinden op het moment dat de voorwaarden 1983 worden herzien. Deze contracten betalen nu (eigenlijk) geen canon en zullen dan canon gaan betalen. Dit is nog los van de conversies die de komende jaren nog kunnen plaatsvinden.

8. Zijn/worden de verwachte inkomsten al in de meerjarenbegroting verwerkt? Als het besluit uitgesteld wordt, in hoeverre is er financieel ruimte voor de raad om iets te besluiten dat tot lagere (of hogere) inkomsten leidt dan dat het conceptvoorstel zou doen?

Mutaties in de canonopbrengsten worden pas kort van tevoren opgenomen in de begroting. Dit in verband met onzekere factoren zoals de ontwikkeling van de grondwaarde en het aantal conversies. De verantwoording van de opbrengsten vindt jaarlijks plaats in de jaarstukken. Mutaties in de begrote canonopbrengsten worden verwerkt in het financieel beeld in de voorjaarsnota.

Overgangsregeling beleidsnota Grondbeleid

9. In de beleidsnota grondbeleid (september 2024) is in beslispunt 2 een overgangsperiode van 1 jaar vastgesteld om nog van de huidige omzettingsregeling gebruik te kunnen maken. Dus de huidige regeling vervalt in september 2025. Wat betekent dit voor de periode tussen september en het vaststellen van de herziene regeling? Wat zijn gevolgen van het uitstel?

Er lijken hier twee zaken door elkaar heen te lopen, namelijk de herziening van de AB 1974 en de beëindiging van de omzettingsregeling. De herziene regeling gaat over

het herzien van de huidige AB 1974. De omzettingsregeling is er (nog) om het bloot-eigendom aan te kopen. Naast dat het om een woning moet gaan, is één van de belangrijkste voorwaarden om in aanmerking te kunnen komen van de omzettingsregeling dat de AV 1989 van toepassing zijn en de canon eeuwigdurend is afgekocht. Voor de gehele groep die nog geen AV 1989 hebben, wordt geïnventariseerd of die nog onder overgangsregeling van de omzettingsregelen vallen.

10. hoeveel is/wordt gebruik gemaakt van de overgangsperiode en lukt het (vooralsnog) om alles binnen die periode af te handelen?

De meeste aanvragen voor omzetting gaan in combinatie met een conversie. Daarnaast ontvangen we ongeveer 40 losse verzoeken voor omzetting per jaar. Op dit moment is dit normaal af te handelen. Indien er een stormloop komt voor omzettingen zal er extra capaciteit ingezet worden. Elk verzoek dat tijdig is ontvangen, zal ook worden afgehandeld. Ook al kan dit dan misschien iets langer duren.

11. Daarbij is in argument 2.3 toegezegd dat college zou inventariseren of er uitzonderingen nodig zijn op deze overgangsregeling en een hardheidsclausule op te stellen voor schrijnende gevallen. Heeft het college al invulling gegeven aan deze nadere overgangsregling voor uitzonderingsgevallen en hoe?

Voor september 2025 zal er een overgangsregeling zijn voor degenen die alsnog in aanmerking kunnen komen voor de (vervallen) omzettingsregeling. De inventarisatie van de gevallen die in aanmerking kunnen komen, vindt nu plaats. Het is nog de vraag of er in het kader van de omzetting naar vol eigendom “schrijnende gevallen” kunnen voorkomen, maar deze zullen bij de overgangsregeling worden meegenomen.

Technische vragen D66:

1. Wat is de inschatting van het aantal erfpachters die met een verhoging zoals voorgesteld in het conceptvoorstel financieel in de problemen (kunnen) komen?
   Ons beeld is dat slechts een beperkt deel van de erfpachters de nieuwe canon niet kan betalen. Een aantal kunnen we niet noemen. We kunnen niet achter de voordeur kijken en hebben dus geen zicht op iedere individuele financiële situatie. Er zijn een aantal erfpachters die hebben aangegeven zich zorgen te maken of zij de nieuwe canon kunnen betalen. Of dat ook betekent dat deze inwoners daadwerkelijk beperkte financiële middelen hebben, weten we niet.

2. Aan welke regelingen denkt het college om deze groep tegemoet te komen c.q. haar lasten te verlichten?
   deze vraag is niet ambtelijk te beantwoorden. U kunt deze vraag aan het college stellen tijdens het commissiedebat

3. Heeft het college een voorkeur voor een eenmalige afkoopsom of een maandelijks canon? En zijn de regelingen ingericht om erfpachters richting die voorkeur te bewegen?
   deze vraag is niet ambtelijk te beantwoorden. U kunt deze vraag aan het college stellen tijdens het commissiedebat

4. Waarom kiest het college voor een vast inflatiepercentage van 2% (op zowel canon als afkoopsom) ipv bijvoorbeeld een koppeling aan de CPI?
   deze vraag is niet ambtelijk te beantwoorden. U kunt deze vraag aan het college stellen tijdens het commissiedebat

5. Is het reëel te denken dat de inflatie in de toekomst overeenkomt met historische percentages, zeker gezien de macro-economische onzekerheden (kijk bijvoorbeeld naar de recente ontwikkelingen op handelsvlak met mogelijk flinke effecten op de inflatie)?
   deze vraag is niet ambtelijk te beantwoorden. U kunt deze vraag aan het college stellen tijdens het commissiedebat

Burgemeester en wethouders
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 14 030
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	G.J.M. van der Bijl	**Datum**	6 mei 2025
E-mail	gaby.van.der.bijl@utrecht.nl	**Kenmerk**	30147865
Type brief	Voortgangsbrief	**Onderwerp**	Update herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974
Bijlage(n)	-	**Beleidsveld**	Erfpacht/Grondzaken

Geachte leden van de raad,

Met deze brief willen wij u informeren over de voortgang van de herziening van de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (hierna: Herziene AB 1974) en de voorgestelde financiële uitgangspunten voor de herziening van de canon tegen het einde van het huidige tijdvak (hierna: financiële uitgangspunten).

In de Raadsbrief Update planning herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974 van 31 maart jl. bent u door ons geïnformeerd over een aanpassing op de planning van het (vervolg)proces en de redenen die hieraan ten grondslag hebben gelegen.
Bij deze moeten wij u mededelen dat tot onze spijt deze aangepaste planning niet gehaald kan worden. Deze was al krap en wij hebben alles op alles gezet om het beoogde tijdpad toch te kunnen halen met de verminderde capaciteit door uitval van een aantal personen eind vorig jaar.
Wij zijn echter recent opnieuw geconfronteerd met onverwachte personele uitdagingen - vertrek projectleider en senior jurist - waardoor de ambtelijke capaciteit op het project opnieuw onder druk is komen te staan. Daarnaast moet de uitvoering / implementatie worden ingericht voordat de Herziene AB 1974 op de bestaande erfpachtrechten van toepassing worden verklaard. Hierbij moet u denken aan: modelakten, afstemming met het notariaat, afstemming van de fiscale gevolgen met de Belastingdienst enz. De afstemming met externe partijen kost ook de nodige tijd in verband met het inplannen van momenten dat zij beschikbaar zijn voor het project. De afronding van het project en de inrichting van deze uitvoering / implementatie komen nu als momenten bij elkaar en vraagt de inzet van dezelfde verminderde ambtelijke capaciteit. Hierdoor loopt het project wederom vertraging op.

Wij hebben ons best gedaan en doen nog steeds ons best om de capaciteit aan te vullen c.q. uit te breiden door intern en extern te werven. Vanwege de specialistische (juridische) kennis welke nodig is voor het project is het niet makkelijk om op korte termijn de juiste mensen te vinden en vergt dit de nodige tijd om op orde te krijgen. Gelet op de omvang en complexiteit van het dossier zal het vervolgens ook tijd vergen om deze mensen voldoende op het dossier in te werken voordat zij volledig

mee kunnen draaien. Ondertussen gaan wij met de huidige (krappe) ambtelijke bezetting gestaag door met alle werkzaamheden maar is het, gelet op het vorenstaande, niet haalbaar om voor het zomerreces de besluitvormingsdocumenten te kunnen afronden, zoals eerder aangekondigd in onze brief van 31 maart jl.

Wij verwachten dat we nog tot en met het einde van het eerste kwartaal 2026 nodig zullen hebben om de besluitvormingsdocumenten af te ronden en dat vervolgens besluitvorming in het college kan plaatsvinden en dat wij u na de zomer van 2026 vragen een definitief besluit te nemen over de Herziene AB 1974. Voorafgaand zal er nog een wensen en bedenkingen procedure plaatsvinden. Besluitvorming na het eerste kwartaal van 2026 betekent dat de besluitvorming wordt gedaan door een nieuwe raad.

De aangepaste planning heeft geen negatieve consequenties voor erfpachters, hetgeen ook al eerder is beschreven in onze brief van 31 maart jl. Door de aangepaste planning zal de datum van de definitieve vaststelling van de Herziene AB 1974 opschuiven in de tijd. Daardoor zullen er meer erfpachtrechten zijn waarbij het huidige erfpachttijdvak al eindigt voordat de definitieve vaststelling van de Herziene AB 1974 heeft plaatsgevonden.
Wij zullen de erfpachters die al eerder in dit kader een brief van ons hebben ontvangen, op het juiste moment berichten over de laatste stand van zaken.

Wij hebben geïnventariseerd dat er negen (9) erfpachtrechten zijn waarvan het erfpachttijdvak eindigt in 2026. Wij gaan er met deze planning niet van uit, maar mocht de planning nog verder uitlopen dan hebben we geïnventariseerd dat er in 2027 honderdnegenenveertig (149) erfpachtrechten zijn waarvan het erfpachttijdvak dan afloopt. Ook op deze erfpachtrechten zal het college zo nodig de Herziene AB 1974 van toepassing verklaren die in oktober 2024 zijn vrijgegeven voor inspraak. Aan alle erfpachters op wie deze set van erfpachtvoorwaarden van toepassing wordt verklaard, zal later de mogelijkheid worden geboden om te kiezen voor de definitief vast te stellen voorwaarden.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

De secretaris, De burgmeester,

Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

Dossiernummer	4544
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	15 mei 2025
Agendapunt	8
Titel	Raadsvoorstel realisatie stationsentree (trappen) Moreelsebrug
ID	4766
Behandelend ambtenaar	Bijl, Martijn
Telefoon	0634177643
E-mail	martijn.bijl@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	Binnenstad
Thema	
Portefeuillehouder	Wethouder Eerenberg
Beleidsveld	Ruimtelijke projecten: Groot Merwede
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken	3 april 2025
Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken	**15 mei 2025**

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Raadsvoorstel realisatie stationsentree (trappen) Moreelsebrug

Beleidsveld	Groot Merwede
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Martijn Bijl
Kenmerk	30189450
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Ja
Geheim	Ja, een of meer bijlage(n)

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Akkoord te gaan met het realiseren van een nieuwe zuidelijke entree van Utrecht Centraal door middel van zes trappen, inclusief bijbehorende voorzieningen, tussen de treinperrons en de Moreelsebrug, met inachtneming van de volgende punten:
   a. Er is een relatie met de besluitvorming in de MIRT verkenning OV en Wonen over de voorkeursvariant voor de aanlanding van de Merwedelijn bij Utrecht Centraal.
   b. Voor de gezamenlijke uitwerking van het project met partners NS en ProRail gelden de volgende randvoorwaarden:
      i. De ruimtelijke uitgangspunten uit bijlage ‘Ruimtelijke uitgangspunten treintrappen Moreelsebrug', zoals de categorisering als nevenontsluiting van Utrecht Centraal met bijpassend voorzieningenniveau, inpassing van de toegangspoorten op de perrons en het behoud van de Moreelsebrug als belangrijke verbinding over het spoor voor wandelaars en fietsers.
      ii. Het na realisatie periodiek monitoren van de transferveiligheid door ProRail zoals omschreven in bijlage ‘Rapportage monitoring transferveiligheid’, bij toenemende drukte kunnen aanvullende maatregelen genomen worden om te grote drukte tegen te gaan.
      iii. De afspraken met NS over de monitoring en maatregelen ten aanzien van sociale veiligheid zoals omschreven in bijlage ‘Rapportage sociale veiligheid’, waarin onder andere is opgenomen dat de trappen in eerste instantie van 22.00 uur tot 6.00 uur worden afgesloten om incidenten zoveel mogelijk te voorkomen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Geheimhouding

Op de bijlage ‘Financiële onderbouwing realisatie trappen’ is door het college van B&W op grond van artikel 87 van de Gemeentewet om redenen genoemd in artikel 5.1 lid 2 sub b van de Woo tijdelijke geheimhouding opgelegd totdat het project financieel is afgesloten.

Geheimhouding is nodig om het gemeentelijke financiële belang te beschermen. In de bijlage zijn financiële uitgangspunten en gegevens over het project Trappen Moreelse brug opgenomen. Openbaarmaking kan ertoe leiden dat inschrijvers bij een aanbesteding door ProRail en NS Reizigers deze informatie gebruiken om kostenramingen te maken en daarmee de inschrijving wordt beïnvloed.

Samenvatting

De Moreelsebrug is een belangrijke verbinding voor voetgangers en fietsers in het stationsgebied. Bij de bouw is de brug voorbereid om er door het toevoegen van zes trappen naar de treinperrons ook een zuidelijke ontsluiting van station Utrecht Centraal van te maken. Met dit besluit gaat de raad ermee akkoord om de trappen, in samenwerking met NS en ProRail, te gaan realiseren.
Vanaf de Moreelsebrug zullen treinspoor 5 tot en met 21 bereikbaar zijn, spoor 1 tot en met 4 zijn niet toegankelijk omdat deze perrons niet doorlopen tot de Moreelsebrug maar stoppen onder de OV-terminal. De verwachting is dat er op termijn 20.000 tot 25.000 treinreizigers dagelijks gebruik van deze toegang zullen maken. Door het toevoegen van deze zuidelijke toegang, wordt het station voor treinreizigers nog beter bereikbaar, de OV-terminal ontlast qua drukte, ontstaat er voor treinreizigers een alternatief in de open lucht voor de bestaande verbindingen en worden voor de inwoners van een deel van de stad ten zuiden van het station (waaronder de Merwedekanaalzone en het Beurskwartier) de reistijden van en naar het station verkort en wordt tot slot de transfercapaciteit van Utrecht Centraal vergroot.

Geen onderdeel van dit project zijn de potentiële verbindingen vanaf de Moreelsebrug naar trambusstation Utrecht Centraal Centrumzijde en naar perrons C en D van busstation Jaarbeurszijde.

Context

Aanleiding

De Moreelsebrug is in 2016 opgeleverd als belangrijke interwijkverbinding in het noordelijke deel van het stationsgebied. In de uitwerking van het ontwerp bleek een locatie waarbij de koppen van de treinperrons als funderingsmogelijkheid gebruikt konden worden veel voordelen te hebben. Rond 2012 ontstond hierbij het idee om ook trappen naar de treinperrons te realiseren. Dit omdat de toegankelijkheid en de bereikbaarheid van het Stationsgebied gebaat zou zijn bij de aanleg van trappen van en naar de perrons. De raad heeft in dat jaar unaniem (2012/M67) een motie aangenomen waarin het college werd opgedragen om zorg te dragen voor een realisatie van deze trappen. Bij de bouw van de brug zijn de trappen niet gerealiseerd, maar is mede dankzij een subsidie vanuit het Rijk wel de mogelijkheid open gelaten om op een later moment op eenvoudige wijze de trappen te realiseren. Dit omdat er toen ten aanzien van deze potentiële nieuwe zuidelijke toegang van Utrecht Centraal nog teveel onopgeloste vraagstukken waren die een risico vormde voor de tijdige realisatie van het project binnen het beschikbare budget. Een voorbeeld hiervan was de wijze waarop noodzakelijke spoorse voorzieningen (toegangspoorten, reizigersinformatie, etc.) een plek zouden krijgen.

Deze vraagstukken zijn de afgelopen jaren in samenwerking met ProRail, NS Reizigers en NS Stations opgepakt, waarna overeenstemming is bereikt over de uitgangspunten en voorwaarden voor realisatie van de trappen naar de treinperrons. Daarnaast is er in 2022 een Vaststellingsovereenkomst met Klepierre gesloten om een verschil van inzicht over de contractuele afspraken met betrekking tot de diverse toegangen van Utrecht Centraal op te lossen. Dit maakt dat er nu - met in acht neming van de uitgangspunten en voorwaarden – een definitief besluit tot realisatie van een zuidelijke stationstoegang vanaf de Moreelsebrug genomen kan worden.

Juridische context

Besluit tot aanleg niet opgenomen in eerdere ruimtelijke kaders

In artikelen 147 en 160 Gemeentewet is vastgelegd dat de gemeenteraad een kaderstellende rol heeft. Het realiseren van een nieuwe ontsluiting van station Utrecht Centraal in de vorm van trappen aan de Moreelsebrug is niet eerder in de ruimtelijke kaders voor het stationsgebied expliciet aan de raad voorgelegd. Zo is deze nieuwe ontsluiting van het station geen onderdeel van het Masterplan Stationsgebied (2003), de bijbehorende actualisatie (2004) en het Structuurplan Stationsgebied (2006). In eerdere raadsbrieven over dit project, het meest recent op 26 oktober 2023 is toegezegd dat de raad een voorstel tot definitieve aanleg voorgelegd krijgt.
Daarom wordt dit besluit aan de raad ter besluitvorming voorgelegd.

Vaststellingsovereenkomst met Klépierre

Zoals eerder gemeld was het door de wens tot aanleg van de trappen nodig om aanvullende afspraken te maken met Klépierre (eigenaar van Hoog Catharijne) over de onderlinge afspraken, vastgelegd in de Bilaterale Ontwikkelingsovereenkomst Koppen OVT / Radboud (BOO) uit 2008. In

2022 zijn deze nieuwe afspraken vastgelegd door het wederzijds ondertekenen van de Vastellingsovereenkomst Moreelse Plint, Kantoren Entree Gildeveste en Moreelsebrug. Hierin zijn onder andere afspraken gemaakt over het eerst mogelijke moment voor openstelling van de trappen, namelijk niet eerder dan 1 januari 2026. Met deze afspraken is een flinke stap gezet richting de breed gedragen wens om met de aanleg van de trappen de Moreelsebrug met perrons te verbinden en hiermee het reisgemak voor veel OV-reizigers te verbeteren.

Omgevingsplan
De realisatie van de trappen is niet mogelijk binnen de kaders van het huidige Omgevingsplan. Daarom dient een aanvullende procedure te worden doorlopen om het project te kunnen realiseren. Dit kan in de vorm van een wijzigingsprocedure van het Omgevingsplan of een aanvraag van een Omgevingsvergunning voor een Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit (BOPA). Een BOPA staat open voor bezwaar en beroep. Een wijzing omgevingsplan alleen voor beroep.

Er kan geen gebruik worden gemaakt van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid in het geldende bestemmingsplan ‘Langzaamverkeersbrug en Moreelsepark’ (22 oktober 2014). In dit bestemmingsplan (nu onderdeel van het tijdelijke deel van Omgevingsplan) zit in de bestemming ‘Verkeer – railverkeer’ een afwijkingsmogelijkheid voor het gebruik van trappartijen, ten behoeve van de ontsluiting van de trein-, tram- en busperrons. Aan één van de voorwaarden voor het inzetten van deze afwijkingsbevoegdheid kan echter niet worden voldaan, namelijk dat ‘een onafhankelijk en deskundig adviesbureau met een schriftelijk rapport aantoont dat veilige loopstromen in de OV-terminal en op de treinperrons niet duurzaam kunnen worden gegarandeerd’. Uit onderzoek blijkt namelijk dat de OV-terminal de komende jaren voldoende capaciteit biedt waardoor de transferveiligheid niet in geding komt.

Uitvoeringsovereenkomst met ProRail
De Moreelsebrug is in 2016 in opdracht van gemeente Utrecht gerealiseerd door ProRail. Gezien de impact van de werkzaamheden op het hoofdspoornet zullen ook de trappen door hen gerealiseerd worden in opdracht van gemeente Utrecht. Op grond van de Spoorwegwet is het de gemeente niet toegestaan om de hoofdspoorweginfrastructuur te wijzigen. ProRail is op grond van de Beheerconcessie 2015-2025 van het Rijk beheerder van onder meer de hoofdspoorweginfrastructuur als bedoeld in de Spoorwegwet en onder meer verantwoordelijk voor de fysieke integriteit van de hoofdspoorwegen en een veilig en ongestoord gebruik daarvan. ProRail zal de werkzaamheden aanbesteden conform de Europese aanbestedingsregels voor dergelijke werken.
Daarnaast worden contractuele afspraken gemaakt met NS Reizigers over sociale veiligheid en de realisatie van de OV-chippoorten.

Beslistermijn
In de planning van het project is de jaarlijkse aanvraag bij ProRail van de zogeheten treinvrij periodes (tijdelijk aanpassen van de dienstregeling voor werkzaamheden) zeer bepalend voor het moment waarop de trappen opengesteld kunnen worden. Deze deadline is jaarlijks op 1 juli. Daarom dient voor 1 juli 2025 een besluit door de gemeenteraad te zijn genomen. Het niet halen van deze datum betekent een jaar vertraging.

Treinvrije periodes zijn tijdsvakken in de dienstregeling waarop zonder treinverkeer in de nabijheid van de sporen gewerkt kan worden. Deze zijn noodzakelijk voor de aanleg van de trappen. De aanvraag dient twee jaar vooraf te worden gedaan, voorafgaand aan de zomervakantie.

Indien de besluitvorming over dit voorstel voor 1 juli 2025 plaatsvindt is de verwachting op basis van de huidige inzichten dat openstelling van de nieuwe stationstoegang via de Moreelsebrug in de periode eind 2027 tot eind 2028 mogelijk is. Vanwege de volle planning van werkzaamheden op het spoor door ProRail kan nu nog niet aangegeven worden wanneer de aanleg van de trappen precies kan plaatsvinden.

In de raadsbrief van 26 oktober 2023 is toegelicht dat het project een complexe puzzel is die uit meer bestaat dan alleen de bouw van zes trappen. Het streven was toen om begin 2024 een voorstel aan de raad voor realisatie aan te kunnen bieden. Dat is een jaar later geworden dan verwacht. Het maken van afspraken met NS en ProRail over de drie in de brief aangegeven resterende onderwerpen heeft

langer geduurd. De drie onderwerpen waren de sociale veiligheidseffecten en bijbehorende beheersmaatregelen, de kostenverdeling en de dekking van de gemeentelijke financiele bijdrage. Het realiseren van de nieuwe stationsentree raakte bestaande overeenkomsten en verantwoordelijkheden van gemeente, ProRail en NS die in onderling overleg moesten worden opgelost en waarover ook bij de individuele partijen interne afstemming moest plaatsvinden.

Beoogd effect
Met de zes trappen aan de brug inclusief alle bijbehorende voorzieningen wordt een nieuwe zuidelijke entree tot station Utrecht Centraal gerealiseerd in aanvulling op de centrale OV-terminal, en de nevenontsluitingen vanuit de Middentunnel en de Noordertunnel.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
- 11 december 2003 - Raadbesluit Masterplan Stationsgebied
- 04 november 2004 - Raadsbesluit inzake actualisatie Masterplan Stationsgebied
- 29 juni 2006 - Motie 2006/M066 Fietsen over de RABO-brug
- 17 juli 2007 - B&W besluit inzake Integraal Programma van Eisen Rabobrug langzaamverkeersverbinding Croeselaan-Mariaplaats
- 15 januari 2008 - B&W besluit inzake resultaten inspraak integraal programma van eisen RABObrug
- 28 januari 2010 – Commissiebrief Toegankelijkheid Rabobrug
- 14 december 2010 - B&W besluit Voorlopig ontwerp Rabobrug
- 9 februari 2012 - B&W besluit antwoorden schriftelijke vervolgvragen Rabobrug
- 5 juli 2012 - Motie M67 "Trappen naar de perrons Rabobrug direct bij de bouw”
- 11 december 2012 - B&W Besluit Definitief Stedenbouwkundig plan Stationsplein Oost
- 18 december 2012 - B&W Besluit Resterende aspecten Rabobrug (Geheim)
- 20 december 2012 - Commissiebrief Resterende aspecten Rabobrug
- 2 juli 2013 B&W Besluit Definitief ontwerp Rabobrug
- 22 oktober 2013 - Raadsbrief Langzaamverkeersbrug Moreelsepark (incl. aanpak loopstromenonderzoek)
- 31 oktober 2013 - Raadsbesluit bestemmingsplan Langzaamverkeersbrug Moreelsepark
- 17 juni 2014 - Collegebesluit aanpassing Bestemmingsplan langzaamverkeersverbinding en Moreelsepark naar aanleiding tussenuitspraak Raad van State
- 11 februari 2016 - Motie M31 ‘Zuidgebouw verbinden met Moreelsebrug’
- 12 april 2017 - Raadsbrief Behandeling motie verbinding Het Platform met Moreelsebrug
- 17 juli 2020 - Raadsbrief Onderzoek trappen Moreelsebrug
- 25 februari 2022 – Start voorhangprocedure Vaststellingsovereenkomst Moreelse Plint, Kantoren Entree Gildeveste en Moreelsebrug
- 20 april 2022 - Raadsbrief Beantwoording vragen technische sessie Moreelse Trappen
- 18 mei 2022 - Raadsbrief Reacties op Wensen en Bedenkingen Vaststellingsovereenkomst Moreelse Plint, Kantoren Entree Gildeveste en Moreelsebrug
- 26 oktober 2023 – Raadsbrief stand van zaken trappen Moreelsebrug

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico’s

Beslispunt	
1	Akkoord te gaan met het realiseren van een nieuwe zuidelijke entree van Utrecht Centraal door middel van zes trappen, inclusief bijbehorende voorzieningen, tussen de treinperrons en de Moreelsebrug, met inachtneming van de volgende punten: a. Er is een relatie met de besluitvorming in de MIRT verkenning OV en Wonen over de voorkeursvariant voor de aanlanding van de Merwedelijn bij Utrecht Centraal. b. Voor de gezamenlijke uitwerking van het project met partners NS en ProRail gelden de volgende randvoorwaarden: i. De ruimtelijke uitgangspunten uit bijlage ‘Ruimtelijke uitgangspunten treintrappen Moreelsebrug', zoals de categorisering als

	nevenontsluiting van Utrecht Centraal met bijpassend voorzieningenniveau, inpassing van de toegangspoorten op de perrons en het behoud van de Moreelsebrug als belangrijke verbinding over het spoor voor wandelaars en fietsers. ii. Het na realisatie periodiek monitoren van de transferveiligheid door ProRail zoals omschreven in bijlage 'Rapportage monitoring transferveiligheid', bij toenemende drukte kunnen aanvullende maatregelen genomen worden om te grote drukte tegen te gaan. iii. De afspraken met NS over de monitoring en maatregelen ten aanzien van sociale veiligheid zoals omschreven in bijlage 'Rapportage sociale veiligheid', waarin onder andere is opgenomen dat de trappen in eerste instantie van 22.00 uur tot 6.00 uur worden afgesloten om incidenten zoveel mogelijk te voorkomen.
Argumenten	
1.1	Het toevoegen van een zuidelijke toegang tot een groot deel van de treinperrons van Utrecht Centraal verbetert de bereikbaarheid en toegankelijkheid van het station voor reizigers.
	Met zes trappen aan de brug inclusief alle bijbehorende voorzieningen wordt een nieuwe zuidelijke toegang tot het station gerealiseerd in aanvulling op de centrale OV-terminal en de reeds bestaande nevenontsluitingen via de Middentunnel en de Noordertunnel. Vanaf de Moreelsebrug zullen treinspoor 5 tot en met 21 bereikbaar zijn. Door het toevoegen van deze zuidelijke toegang, wordt het station voor treinreizigers beter bereikbaar, ontstaat er voor treinreizigers een alternatief in de open lucht voor de bestaande verbindingen en wordt voor de inwoners van een deel van de stad ten zuiden van het station (waaronder de Merwedekanaalzone en het Beurskwartier) de reistijden van en naar het station verkort en wordt tot slot de transfercapaciteit van Utrecht Centraal vergroot.
1.2	Met het realiseren van trappen vanaf de Moreelsebrug naar de treinperrons wordt een lang gekoesterde wens van de raad en externe partners ingevuld.
	De gemeenteraad heeft in 2012 unaniem een motie aangenomen waarin het college van B&W werd verzocht de trappen direct bij de aanleg van de brug te realiseren. Daarnaast hebben het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (aan ProRail) en de Provincie Utrecht (aan gemeente Utrecht) eerder subsidies verleend om de brug voor te bereiden op het toevoegen van trappen en voor de latere uitvoering daarvan.
1.3	Met het toevoegen van een nieuwe stationstoegang vanaf de Moreelsebrug blijft de interwijk-functie voor voetgangers en fietsers en de architectonische kwaliteit van de brug behouden.
	Met de trappen naar de treinperrons wordt er een directe verbinding tussen de openbare ruimte en het spoordomein gemaakt. Om de reizigers goed van informatie te voorzien en de veiligheid op peil te houden zijn er allerlei spoorse voorzieningen nodig, zoals reisinformatie en OV-chippoorten. Vanuit de gemeente heeft het behoud van de iconische waarde van de brug en de functie als interwijkverbinding prioriteit. In overleg met NS en ProRail is gekomen tot ruimtelijke uitgangspunten voor de inpassing van de spoorse voorzieningen die hier invulling aan geven.
1.4	Externe partners NS en het ministerie van I&W hebben nu de financiële middelen gereserveerd of beschikbaar gesteld om het project mogelijk te maken, en gezien de bezuinigingsopgave die bij deze partners speelt is uitstel van het besluit tot realisatie niet wenselijk.
	De NS en het ministerie van I&W moeten bezuinigen. Langer wachten met het besluit tot realisatie kan er toe leiden dat gereserveerde budgetten onder druk komen te staan. In de voorwaarden van de subsidiebeschikking van het ministerie van I&W aan ProRail is de einddatum 2023 voor oplevering

	opgenomen. Deze is met instemming van het ministerie tot nu toe verlengd tot het beoogde moment van realisatie in 2027, maar er kan niet verwacht worden dat dit een gegeven is. Daarom is nu een besluit tot realisatie wenselijk. De keerzijde van nu beslissen is dat er nog onduidelijkheid is over de keuze voor de locatie van de aanlanding van de Merwedelijn bij Utrecht Centraal in het definitieve voorkeursalternatief van de MIRT verkenning OV en Wonen. De locatie heeft mogelijk invloed op de toekomstvastheid van de trapverbindingen naar de treinperrons (zie kanttekening 1.5).
1.5	Bij de opgangen van de Moreelsebrug zijn aanvullende fietsenstallingen geprogrammeerd en op en rondom de brug vindt handhaving op wildstallen plaats.
	Door het toevoegen van de functie als stationsentree aan de Moreelsebrug is aanvullende stallingscapaciteit voor fietsen in de nabijheid wenselijk om reizigers die met de fiets komen dicht bij de nieuwe entree hun fiets te laten stallen. Deze aanvullende capaciteit wordt aan de Jaarbeurszijde van de brug voorzien door de uitbreiding van de OV-stalling ‘de Knoop’ als onderdeel van de herontwikkeling van het Knoopcomplex. De huidige OV-fietsenstalling heeft een capaciteit van 3.000 plekken. Zoals gemeld in het raadsvoorstel ‘vaststelling Bestemmingsplan Westflank Zuid, stationsgebied 1e herziening’ (behandeld op 30 januari 2025) wordt de omvang van de uitbreiding nog onderzocht. De oplevering van de aanvullende capaciteit wordt pas voorzien na openstelling van de trappen. Aan de Centrumzijde ligt de opgang van de brug in de nabijheid van de Stationspleinstalling (capaciteit 12.500 plekken). De gemeente voert gesprekken met Klépierre om een daarnaast fietsenstalling in Hoog Catharijne te realiseren met een in- en uitgang aan het Moreelsepark. Deze stalling heeft een beoogde capaciteit van ca. 2.200 plekken en komt naar verwachting in gemeentelijk beheer. Verwachte oplevering is na de zomer van 2026. De Moreelsebrug en de omliggende openbare ruimte maken onderdeel uit van het gebied waaren fietsparkeerverbod is ingesteld. Dit betekent dat fietsen die geparkeerd staan buiten de vakken, rekken en stallingen zullen worden weggehaald. Dit om onveilige situaties te voorkomen.
Kanttekeningen/Risico’s	
1.1	Het realiseren van toegangen vanaf de Moreelsebrug naar het tram-busstation Utrecht Centraal Centrumzijde en busstation Jaarbeurszijde maakt geen onderdeel uit van dit besluit.
	De raad heeft eerder via motie 2016/M31 de wens uitgesproken om ook het trambusstation Centrumzijde via het gebouw Het Platform te verbinden met de Moreelsebrug, zodat de bereikbaarheid verbetert. Een besluit tot realisatie van deze toegang en die eventuele trappen vanaf de Moreelsebrug naar perron C en D van busstation Jaarbeurszijde vraagt nog om nader onderzoek en ligt nu niet voor. Hierover wordt de raad later geïnformeerd. Het besluit tot aanleg van de treintrappen betekent dat resterende middelen in de grondexploitatie Stationsgebied ontoereikend zijn voor deze projecten. Eind vorig jaar heeft gemeente Utrecht in de OV-alliantie met Provincie Utrecht bestuurlijk afgesproken om op basis van eerdere deelontwerpen een integraal ontwerp voor de verbindingen vanaf de Moreelsebrug naar het regionale openbaar vervoer te maken als input voor geactualiseerde kostenramingen. Met deze stap wordt een basis gecreëerd voor afspraken met Provincie Utrecht over gezamenlijke dekking van de kosten, onderlinge ontwikkelafspraken en een projectplanning. Het streven is de resultaten hiervan aan het eind van dit jaar gereed te hebben. Vooruitlopend hierop verkent de Provincie welke dekkingsmogelijkheden zij heeft voor medefinanciering. Dat aanvullende financiering voor de toegang naar het tram-busstation en het busstation niet wordt gevonden is een risico, omdat de middelen beperkt zijn en de provincie al een bijdrage heeft gedaan aan het project.

1.2	Er zijn maatregelen door NS en ProRail nodig om te voorkomen dat na openstelling van de nieuwe toegang de sociale veiligheid op Utrecht Centraal en in de treinen bovengemiddeld verslechtert.
	Landelijk en ook op Utrecht Centraal is sprake van een negatieve trend ten aanzien van sociale veiligheid in het openbaar vervoer. Een verdere verslechtering van de sociale veiligheid (afwijkend van de trend) is niet acceptabel voor NS en is ook niet wenselijk. Daarom zijn met NS Reizigers afspraken vastgelegd over de monitoring van de sociale veiligheid en worden maatregelen omschreven. Het uitbreiden van Utrecht Centraal met zes nieuwe toegangen (één per bereikbaar perron) wordt door NS namelijk als risico beschouwd. Dit omdat het veiligheidsbeheergebied wordt vergroot. Ook worden nu al de bestaande toegangen buiten de OV-terminal bovengemiddeld vaak als entree gebruikt voor mensen zonder geldig vervoerbewijs. Dit is een risicogroep die vaker verantwoordelijk is voor incidenten op het station en in de trein. De monitoring, maatregelen en onderbouwing zijn in bijlage ‘’Rapportage sociale veiligheid’ door NS omschreven. Samengevat zijn de beheersmaatregelen in drie categorieën verdeeld: 1. Directe maatregelen bij ingebruikname o Hybride afsluiting, de trappen naar de perrons worden in eerste instantie tijdens de avond en nacht van 22.00 uur tot 06:00 uur gesloten, omdat het grootste deel van de overlast op Utrecht Centraal plaatsvindt in de nachtelijke uren. Indien er na realisatie uit de periodieke monitoring blijkt dat er aanleiding is om het moment van afsluiting te verruimen naar 24.00 uur, dan wordt dit ingevoerd. o Continu preventief toezicht door veiligheidspersoneel NS 2. Maatregelen die bij ingebruikname van de trappen al voorbereid en beschikbaar zijn om in te zetten o Handhavings acties van de veiligheidspartners in het gebied (NS, politie en gemeentelijke handhaving) 3. Aanvullende maatregelen bij verslechterde situatie die gezamenlijke bestuurlijke besluitvorming vereisen o Opschalen continu preventief toezicht o Uitbreiden hybride afsluiting o Sluiten van de trappen
1.3	Er is een kleine mogelijkheid dat over 10 tot 15 jaar als gevolg van een grote populariteit van de trappen er op de drukste momenten op een aantal trappen transferveiligheid risico’s ontstaan.
	Om drukte goed te monitoren en waar mogelijk te voorkomen zijn afspraken gemaakt met ProRail en NS. Als uiterste maatregel is het mogelijk dat de trappen (of een deel daarvan) definitief worden afgesloten of verwijderd. Uit de uitgevoerde loopstroomonderzoeken blijkt dat er scenario’s zijn waarbij op termijn situaties mogelijk zijn waarbij de trappen op momenten intensiever worden gebruikt dan gewenst en veilig is. Dit gebeurt met name wanneer er tegelijk veel reizigers zowel de trap op als af willen. De maximale opgaande stroom ligt redelijk vast door de begrensde maximale capaciteit van de treinen. Dit zijn pieken op vaste momenten (wanneer de trein aankomt). Onzekere factor is de neergaande stroom. Wanneer deze te hoog wordt in combinatie met pieken in de ochtendspits van aankomende reizigers kan – zonder aanvullende maatregelen – mogelijk verdringing ontstaan. Door groei van het aantal reizigers en stadsontwikkeling in het zuidwesten van Utrecht (onder andere Beurskwartier en Merwedekanaalzone), wordt verwacht dat de brug met de trappen in toenemende mate aantrekkelijk wordt als alternatieve route van en naar het station. De ‘worst-case’ inschatting – met de nodige onzekerheden - van ProRail is dat ergens vanaf 2035 er momenten in de spits kunnen ontstaan waarop het op een deel van de trappen te druk wordt (zie bijlage ‘Advies ProRail realisatie trappen Moreelsebrug’). Zoals beschreven in deze bijlage is dit in eerste instantie

	voor NS en ProRail reden geweest om niet zonder meer de voorbereidingsfase af te sluiten. Randvoorwaarde van ProRail voor verdere uitwerking was ten eerste dat het maken van afspraken over goede periodieke monitoring van de drukte en ten tweede dat alle partijen vooraf accepteren dat op termijn verwijdering van de trappen een uiterste maatregel kan zijn bij aanhoudende veiligheidsrisico's. ProRail en gemeente hebben daarna deze afspraken uitgewerkt, zoals opgenomen in bijlage ''Rapportage monitoring transferveiligheid'. Hiermee wordt nu aan de voorwaarde van ProRail voldaan.
1.5	De wijze van aanlanding van de Merwedelijn kan effect hebben op de toekomstvastheid van de nieuwe stationsentree via de Moreelsebrug
	Binnen de MIRT verkenning OV & Wonen wordt op dit moment gezocht naar een haalbare aanlanding van de Merwedelijn op Utrecht Centraal die ook aan de doelstellingen voldoet. Op dit moment is er sprake van meerdere alternatieven voor deze aanlanding die in meer of mindere mate effecten kunnen hebben op de toekomstvastheid van een stationsentree via de Moreelsebrug. Zoals vermeld kennen de trappen een maximumcapaciteit. Deze is hoogstwaarschijnlijk niet genoeg wanneer het merendeel van de reizigers van de Merwedelijn gebruik gaat maken van de Moreelsebrug om bij de treinen te komen, in plaats van de OV-terminal. De precieze effecten zijn nog niet in kaart gebracht, en de uitkomst verschilt waarschijnlijk ook per alternatief. In de eerste helft van 2025 worden de alternatieven voorafgaand aan het zomerreces teruggebracht naar één voorkeursalternatief. Voor de bespreking van dit voorstel in de gemeenteraad is een inschatting van de toekomstvastheid belangrijke beslisinformatie die op het moment van het collegebesluit over het raadsvoorstel niet beschikbaar was. Daarom wordt de raad voorafgaand aan de besluitvorming via een raadsbrief geïnformeerd over de inschatting van de toekomstvastheid op basis van de laatste inzichten en dan beschikbare informatie .

Financiën

Realisatie

De kosten voor realisatie worden gedekt:

- Uit het programma Ontwikkelen en Wonen voor iedereen, onderdeel grondexploitatie Stationsgebied
  De realisatie van de trappen aan de Moreelsebrug is onderdeel van de vastgestelde grondexploitatie Stationsgebied. Het investeringsbudget in de grondexploitatie is bestemd voor de trappen aan de Moreelsebrug. Dit budget is bestemd voor de trappen naar de treinperrons (inclusief risico's). Het restant is bestemd voor de trappen naar het busstation en naar de tramperrons (zie kanttekening 1.1).
- Door derden
  Behalve gemeente Utrecht dragen ook het ministerie van I&W (via een subsidiebeschikking aan ProRail), Provincie Utrecht, via een bijdrage aan gemeente Utrecht, en NS Reizigers bij aan de realisatie van dit project.

Een gedetailleerde toelichting van de kosten en de verdeling is opgenomen in de geheime bijlage ' Financiële bijlage Realisatie trappen naar treinperrons vanaf Moreelsebrug.

Beheer en onderhoud

De gemeente is en blijft verantwoordelijk voor de kosten voor het beheer en onderhoud van de Moreelsebrug. Dit is gedekt binnen het programma Aantrekkelijke, groene leefomgeving en erfgoed.

De gemeente is en blijft verantwoordelijk voor de kosten van handhaving en toezicht in de openbare ruimte. Dit is gedekt binnen het programma Ontwikkelen en Wonen voor iedereen.

ProRail is na realisatie van de trappen verantwoordelijk voor de kosten van het dagelijks beheer en onderhoud van de zes trappen en de monitoring van de transferveiligheid.

NS Reizigers wordt verantwoordelijk voor de beheer- en onderhoudskosten van de toegangspoorten.

Vervolg
Bij een positief besluit worden zo spoedig mogelijk door ProRail de voorbereidingen gestart.
Voor de realisatie van dit project zullen de noodzakelijke afspraken worden vastgelegd in een overeenkomst met ProRail. ProRail is vervolgens verantwoordelijk voor de ontwerpwerkzaamheden en de bouw van de nieuwe stationsentree. Via zes trappen zijn dan, met uitzondering van sporen 1 t/m 4, alle sporen van Utrecht Centraal vanaf de Moreelsebrug bereikbaar.

In de planning van het project zijn er twee onderdelen zeer bepalend voor het moment waarop de trappen opengesteld kunnen worden.

Allereerst is dat het aanvragen van zogeheten treinvrije periodes (zie onder kopje Beslistermijn). Het missen van dit jaarlijkse moment betekent dat de uitvoering in ieder geval een jaar opschuift.

Ten tweede heeft NS de OV-chippoort middelen (poorten, hekwerk) die benodigd zijn voor dit project niet op voorraad. Voor de productie dient een bestelling te worden gedaan die een doorlooptijd van meer dan een jaar kent. Gezien de kosten van deze middelen is het wenselijk deze bestelling te doen nadat gemeente Utrecht groen licht heeft gegeven voor realisatie.

Indien deze besluitvorming voor het zomerreces 2025 plaatsvindt, is de verwachting, op basis van de huidige inzichten, dat openstelling van de nieuwe stations toegang via de Moreelsebrug ergens in de periode eind 2027 tot eind 2028 mogelijk is. Vanwege de volle planning van werkzaamheden op het spoor kan ProRail nu nog niet aangegeven wanneer de aanleg van de trappen precies kan plaatsvinden. Essentiele werkzaamheden voor het functioneren van het spoor, zoals de noodzakelijke vervanging van wissels, krijgen indien nodig voorrang in de planning van treinvrije periodes.

De realisatie van de trappen is niet mogelijk binnen de kaders van het huidige omgevingsplan. Daarom dient vooruitlopend op de start bouw een aanvullende procedure doorlopen te worden om het project te kunnen realiseren met een omgevingsvergunning voor het afwijken van het omgevingsplan (BOPA). Het besluit wordt gepubliceerd in de het digitale gemeenteblad via officielebekendmakingen.nl. Het besluit wordt ter inzage gelegd en staat open voor bezwaar en beroep. De verwachting is dat in de eerste helft van 2026 zal plaatsvinden.

Samen stad maken (voorheen: Participatie)
De raad heeft het college via een motie (2012/M67) unaniem verzocht zorg te dragen voor aanleg van trappen naar de perrons. Op basis van deze duidelijke opdracht is de samenwerkingsvorm ‘gemeente aan zet’ gehanteerd. De afgelopen jaren is tijdens bewonersavonden over de ontwikkelingen in het Stationsgebied vaak gebleken dat omwonenden een langgekoesterde wens hebben voor de nevenentree via de Moreelsebrug. In de voorbereiding van dit voorstel is samengewerkt met ProRail, NS Stations, NS Reizigers en Klépierre. Overige vastgoedeigenaren in het stationsgebied zijn eind vorig jaar over de stand van zaken geïnformeerd. De partijen bleken positief tegenover de nieuwe entree te staan.

Communicatie
Communicatie over de besluitvorming vindt plaats via een persbericht en berichten op de website van gemeente Utrecht en op beurskwartier.nl (opvolger CU2030).

De boodschap en het moment van publiceren wordt afgestemd met NS en ProRail.

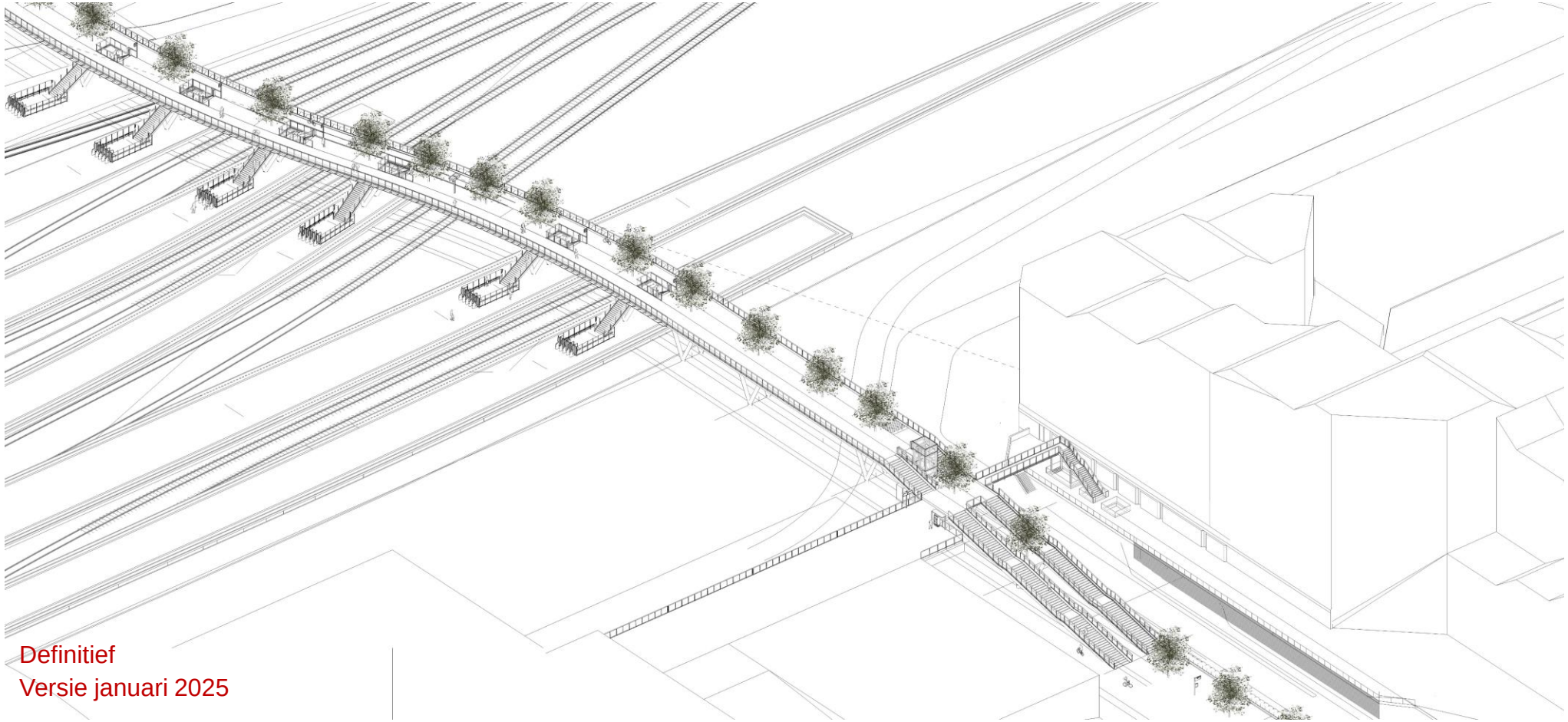
Referendabel
De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is van toepassing.

Bijlagen
Bijlagen besluitvorming
- GEHEIM Financiële bijlage Realisatie trappen naar treinperrons vanaf Moreelsebrug
- Ruimtelijke uitgangspunten treintrappen Moreelsebrug
- Rapportage monitoring transferveiligheid

- Rapportage sociale veiligheid

Bijlagen informatief
- Advies ProRail realisatie trappen Moreelsebrug

Moreelsebrug / trappen naar treinperrons
Ruimtelijke uitgangspunten



Definitief
Versie januari 2025

Gemeente Utrecht

ProRail

Inhoud

1. Inleiding
2. Projecthistorie
   - 2.1 Voorgeschiedenis Moreelsebrug
   - 2.2 Besluit realiseren trappen
   - 2.3 Advies ProRail
3. Variantenstudie
   - 3.1 Verkenning alternatieve oplossingen
   - 3.2 Consensus variant
   - 3.3 Voorkeursvariant A: geïntegreerd in brug
4. Uitgangspunten voor het ontwerp
   - 4.1 Voorzieningen voor voetganger, fiets en treinreiziger
   - 4.2 Huidig gebruik van Utrecht Centraal en Moreelsebrug
   - 4.3 Moreelsebrug wordt nieuwe nevenontsluiting
   - 4.4 Hoofduitgangspunten veiligheid
   - 4.5 Inrichting ontvangstdomeinen
   - 4.6 Perron stijgpunt (trappen)
   - 4.7 Perrons
   - 4.8 Geen liften

1. Inleiding

In deze notitie worden de ruimtelijke uitgangspunten voor de verdere uitwerking van het ontwerp en realisatie van de nieuwe stationontsluiting van Utrecht Centraal via de Moreelsebrug beschreven. Deze uitgangspunten zijn het resultaat van overleg tussen gemeente Utrecht, ProRail, NS Reizigers en NS Stations met advies van CEPEZED, de architect van de Moreelsebrug en bureau Spoorbouwmeester.

Intensief overleg was nodig omdat met dit project het OV-domein van station Utrecht Centraal direct aangesloten wordt op de Moreelsebrug, die een belangrijke openbare verbinding vormt voor voetgangers en fietser in het stationsgebied.

Deze uitgangspunten vormen de basis voor het verdere ontwerpproces dat in opdracht van ProRail – bij definitieve besluitvorming tot realisatie – zal worden opgestart.

2. Projecthistorie

2.1 Voorgeschiedenis Moreelsebrug

Met het oog op de ontwikkeling van de Dichterswijk en het Jaarbeurskwartier aan de westkant van de sporenbundel, heeft de gemeente Utrecht, samen met de Rabobank, rond 2006 het plan opgevat een interwijkverbinding te realiseren tussen de Dichterswijk en het centrum van Utrecht.

In de planstudiefase bleek dat die interwijkverbinding het best gerealiseerd zou kunnen worden ter hoogte van de zuidzijde van de treinperrons van Utrecht Centraal. Deze locatie, waar de steunpunten van de brug op de perrons komen, gaf de gelegenheid om de interwijkverbinding een extra dimensie te geven, namelijk het realiseren van verbindingen naar de treinperrons.

In december 2013 hebben de gemeente Utrecht en ProRail de Projectovereenkomst Rabobrug (POK Rabobrug) gesloten waarbij de gemeente Utrecht aan ProRail de opdracht gaf om voor rekening van de gemeente Utrecht een fiets/voetgangersbrug te bouwen over de sporenbundel in Utrecht. Onderdeel van de projectovereenkomst was dat uiterlijk in 2023 trappen aan worden gebracht tussen de Rabobrug en de treinperrons.

Ten behoeve hiervan heeft ProRail in 2013 een ministeriele beschikking (subsidie) ontvangen om de brug te realiseren en deze uiterlijk in 2023 te voorzien van trappen naar de perrons. Met het ministerie is overeengekomen dat de looptijd van de beschikking is verlengd tot na 2023.

2. Projecthistorie

2.2 Besluit realiseren trappen

De Moreelsebrug bij station Utrecht Centraal is in 2016 opgeleverd. Bij de bouw van de brug zijn de trappen niet gerealiseerd, maar is mede dankzij een subsidie vanuit het Rijk wel de mogelijkheid open gelaten om op een later moment op eenvoudige wijze de trappen te realiseren. In 2019 heeft de gemeente Utrecht ProRail verzocht te onderzoeken of de trappen naar de treinperrons te realiseren zijn. In 2019/2020 zijn verschillende studies gedaan naar de mogelijkheden voor en de realisatie van trappen; verschillende loopstroomonderzoeken, een verdieping op het ontwerp en een juridische en planologische verkenning.

Uit deze onderzoeken komt naar voren dat de trappen niet nodig zijn om veiligheidsrisico's of congestie als gevolg van de verwachte reizigersgroei in de stationshal of perrons te voorkomen. De trappen zijn bedoeld als extra service naar de reiziger welke van de Moreelsebrug-zijde het perron wil betreden.

Uit de onderzoeken kwam wel naar voren dat er een transferveiligheid knelpunt kan ontstaan in de spits wanneer het aantal reizigers dat deze route kiest toeneemt en een bepaalde grens overschrijdt. Uit het loopstromenonderzoek blijkt dat er bij realisatie van de trappen, en daarmee de toename van gebruikers van de brug geen veiligheidsrisico's ontstaan op de brug zelf.

Dit is voor NS en ProRail een reden geweest om niet zonder meer de voorbereidingsfase met een positief besluit af te ronden en te starten met de verdere planuitwerking. Middels een brief is de gemeente Utrecht op basis van de beschikbare informatie geadviseerd over de vervolgrichting.

2. Projecthistorie

2.3 Advies ProRail

De groei van het aantal reizigers tussen 2030 en 2040 die gebruikmaken van Utrecht Centraal zorgt voor toenemende druk op de huidige in- en uitgangen van het station aan zowel de Jaarbeurs- als de centrumzijde. Dit rechtvaardigt een logische extra rechtstreekse route van en naar het station, waarbij deze additionele ontsluiting de gewenste aanvullende transfercapaciteit biedt. Dit zal naar verwachting enerzijds een positief effect geven op de drukte bij de in- en uitgangen van de terminal.

Anderzijds blijkt uit de loopstroomonderzoeken die door bureau InControl is uitgevoerd dat er een kans bestaat dat het, naar verwachting ergens tussen 2035-2040, op bepaalde momenten in de ochtendspits té druk wordt op de trappen, waarbij zich dan mogelijk een onveilige situatie voordoet op (een deel van) de trappen. Dit zal plaatsvinden wanneer er bij een grote stroom reizigers die de trap opgaan, er tegelijkertijd veel instappers de trap af willen.

Echter, ProRail ziet ook dat de uitkomsten van het onderzoek met de nodige onzekerheden gepaard gaan. Reizigersprognoses op basis van Welvaart en Leef Omgeving cijfers (WLO) laten zich niet 1 op 1 vertalen in voorspellingen over het gedrag van mensen, welke routes zij kiezen en hoe ze zich spreiden bij grote drukte. Loopstroom onderzoeksbureau InControl verwacht daarnaast van de dagelijkse reizigers ook anticiperend gedrag in geval het (te) druk is op de trappen. Vanwege dit gegeven, in combinatie met de mate van onzekerheid in het precieze tempo van de extra woning- en kantorenbouw aan met name de zuidwestzijde van het station, is het niet zeker of knelpunten zich daadwerkelijk in de toekomst zullen voordoen. Verder is het loopstromenonderzoek van voor Corona en houdt het geen rekening met lagere prognoses in verband met thuiswerken.

2. Projecthistorie

2.3 Advies ProRail

Gezien het belang van de trappen voor station Utrecht Centraal en de verwachte verbetering van de reizigersbeleving stelt ProRail voor om tot realisatie van de trappen over te gaan. Daarbij maakt ProRail een belangrijke kanttekening. Op basis van het huidige ontwerp van de trappen met bijbehorende spoorse voorzieningen zien wij op dit moment geen mitigerende maatregelen voor het genoemde veiligheidsrisico.

Zo is het verbreden van de trappen binnen de bestaande constructie van de brug niet mogelijk en zal de inzet van bijvoorbeeld crowd-management geen afdoende maatregel zijn. Dat betekent dat ProRail, in het geval dit knelpunt zich voordoet, het tijdelijk afsluiten en in het uiterste geval verwijderen van de trappen, als enige mogelijkheid ziet om dat knelpunt te kunnen oplossen en een veiligheidsrisico te voorkomen. Omdat dit een vergaande ingreep is, is goede monitoring het aantal reizigers dat gebruik maakt van de trappen een randvoorwaarde voor het aanleggen/in gebruik nemen ervan.

Concreet adviseert ProRail (met instemming van NS en bureau spoorbouwmeester) daarom om de trappen aan te leggen onder de twee voorwaarden 1) dat er monitoring van drukte plaatsvindt en 2) dat de gemeente zich realiseert dat het weer uit gebruik nemen van de trappen een uiterste consequentie zal zijn wanneer de drukte op de trappen zodanig is dat veiligheidsrisico’s voor reizigers ontstaan.

3. Variantenstudie

3.1 Verkenning alternatieve oplossingen

Naar aanleiding van het advies van ProRail is geconcludeerd dat in de eerdere studies voornamelijk is gekeken naar trappen in de Moreelsebrug. Het gevolg hiervan is dat er niet onderzocht is of het potentiële transferknelpunt opgelost kan worden door een andere positionering van de trappen. Doormiddel van een compacte studie zijn de issues en mogelijke oplossingsrichtingen in beeld gebracht. Met als doel om tot een gedragen oplossing te komen.

Tijdens deze sessies is gekeken welke verschillende opties er zijn om het toekomstige transferknelpunt op te lossen door de trappen Moreelsebrug op verschillende plekken te positioneren. Ook is er gekeken naar de plaatsing van de spoorse voorzieningen zoals de toegangspoortjes, kaartverkoop en reisinformatie. De sessies hebben verschillende trap-varianten inzichtelijk gemaakt;

A. Trappen in de brug, oorspronkelijke ontwerp
B. Trappen in de brug, met dubbele steek (optie als in toekomst op bepaalde trappen congestie optreed)
C. Trappen aan de brug
D. Trappen aan de brug met balkon
E. Trappen aan de brug met passerelle
F. Moreelsebrug gedeeltelijk in eigendom ProRail
G. Moreelsebrug geheel in eigendom ProRail

3. Variantenstudie

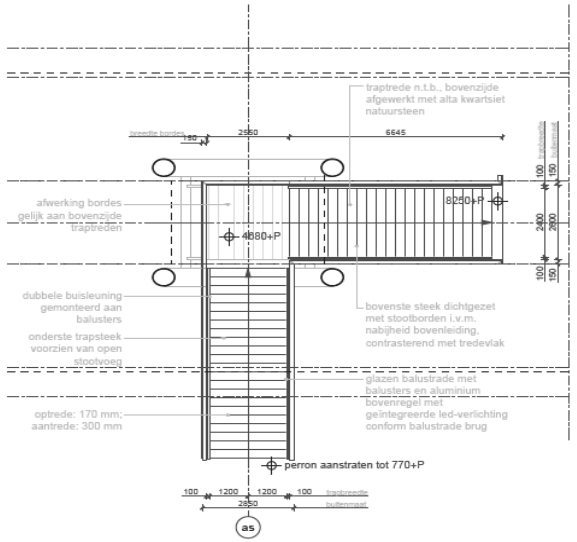
3.2 Consensus variant

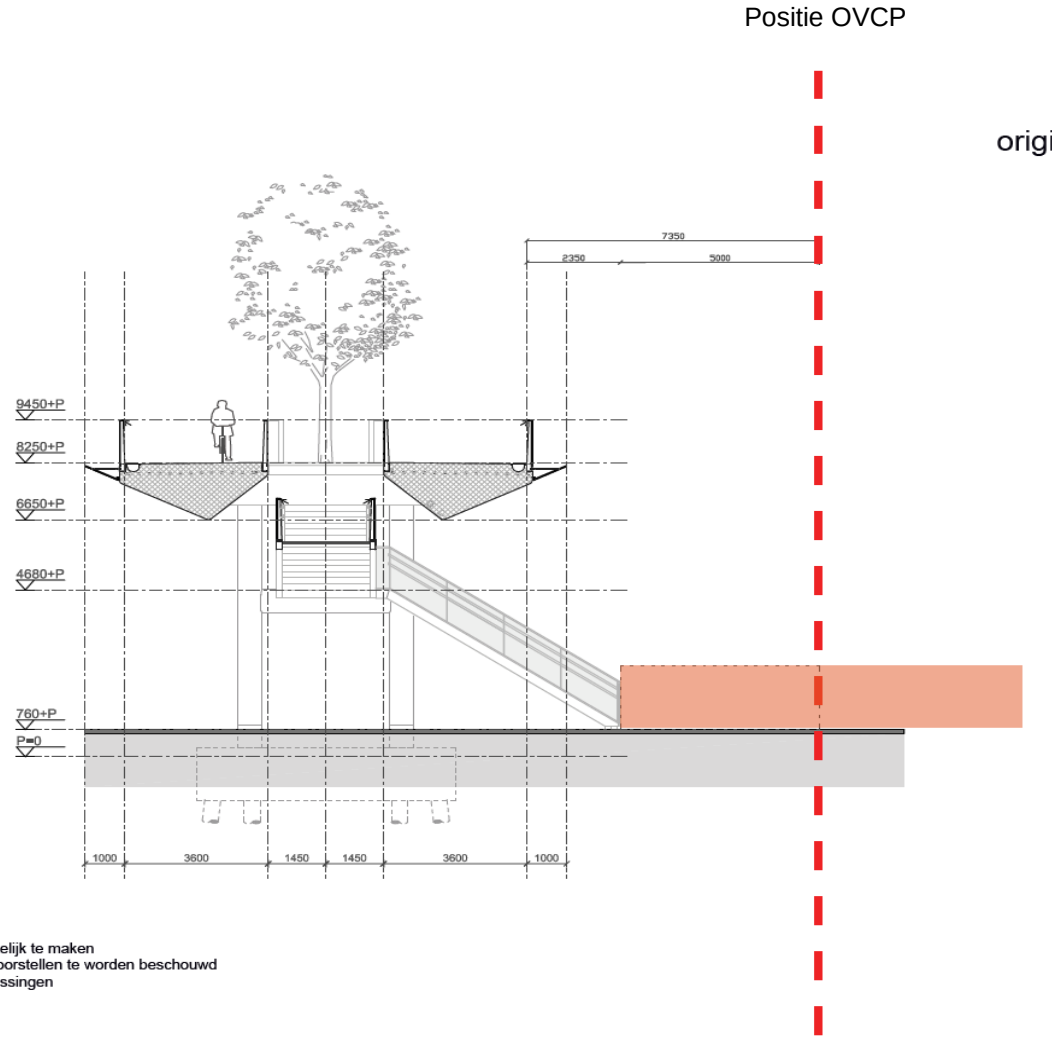
Als gevolg van de studie is consensus bereikt bij alle deelnemers (gemeente Utrecht, ProRail, NS Stations en Bureau Spoorbouwmeester) over het realiseren van de trappen in de Moreelsebrug, namelijk conform oorspronkelijke ontwerp. De unaniem gekozen Variant A kwam als beste optie naar voren.

- Andere varianten vielen af door trappen die ver buiten de contouren van de brug op het perron aanlanden en hierdoor grote impact zouden hebben op perronkap, bovenleiding en transferruimte op het perron.
- Het eigendom van de Moreelsebrug aanpassen of de fietser weren van de brug kreeg weinig bijstand.
- OVCP wordt ingepast op de perrons. Voor OVCP op de brug is onvoldoende ruimte als ook de interwijkverbinding voor wandelaars en fietsers in stand moet blijven.
- Tijdens de studie is gebleken dat de breedte van de trappen bij deze variant kan voldoen aan de transfereis van minimaal 2,40 meter breed

3. Variantenstudie

3.3. Consensusvariant A: geïntegreerd in brug





hier getoonde beelden zijn gemaakt om de ruimtelijke consequenties van de geopperde varianten inzichtelijk te maken
op geen enkele wijze vormen zij de visie van cepezed en dienen als dusdanig dan ook niet als ontwerpvoorstellen te worden beschouwd
op geen enkele wijze kan dit worden beschouwd als een instemming van cepezed met de getoonde oplossingen

4. Uitgangspunten voor het ontwerp

4.1 Voorzieningen voor voetganger, fiets en treinreiziger

Met het realiseren van trappen tussen de treinperrons en de Moreelsebrug ontstaat er een nieuwe station ontsluiting bij het qua reizigersaantal grootste station van Nederland. De combinatie met het behoud van de interwijkfunctie en de kans op een mogelijk transferknelpunt in de toekomst vraagt om een zorgvuldige inpassing en keuzes over de benodigde voorzieningen.

ProRail, NS en gemeente Utrecht hebben uitvoering overleg over de uitgangspunten voor het verdere ontwerp gevoerd. Dit om ook de impact van een besluit tot realisatie van trappen helder te krijgen. In de volgende paragrafen worden de uitgangspunten beschreven.

4. Uitgangspunten voor het ontwerp

4.2 Huidig gebruik van Utrecht Centraal en Moreelsebrug

Utrecht Centraal

- Utrecht Centraal ± 200.000 in- en uitstappers, stationstype kathedraal
- Hoofdentree is Stationsplein & Jaarbeursplein
- Secundaire toegangen; Noordertunnel
- Overstap (via Middentunnel en stationshal) en bestemming station
- Corridor systeem: spoorrichtingen zijn gekoppeld aan spoorbundels (voorspelbaar ook bij verstoringen)

Moreelsebrug

- Verbindt twee stadsdelen (Moreelsepark en Croeselaan)
- Biedt interwijk verbinding voor voetganger en fietser
- Biedt treinreiziger in huidig gebruik nog geen toegang tot treinperron
- Biedt gebruiker een veilige, overzichtelijke verbinding
- Wordt efficiënt benut en is beschikbaar, schoon en veilig
- Heeft een open en groene uitstraling

4. Uitgangspunten voor het ontwerp

4.3 Moreelsebrug wordt nieuwe nevenontsluiting

Als treintoegang, ligt de focus op de forens die deze route gebruikt als korte route naar de omgeving en niet op de onbekende reiziger. Dit vanwege de volgende redenen:

- Vanaf de Moreelsebrug kunnen niet alle perrons op Utrecht Centraal worden bereikt. De ‘buurtsporen’ sporen 1 t/m 4, zijn niet (direct) toegankelijk vanaf de Moreelsebrug, wel via een omlooproute over naastgelegen perrons. Bereikbaar vanaf de brug zijn sporen 5 t/m 21.
- Conform het ‘Stationsconcept’ heeft een station één hoofdentree (hoofd ontvangst domein) en zijn de overig entrees neven entrees (neven ontvangst domeinen). Op Utrecht Centraal is daar momenteel ook sprake van, namelijk de tunnels zijn als neven entree ingericht en de Noordertunnel geeft geen toegang tot de sporen 18 t/m 21.
- In en vanuit de stationshal zijn alle voorzieningen beschikbaar, deze zijn vanwege de ligging en capaciteit van de brug hier niet te realiseren.
- De capaciteit van de trappen is mogelijk op een paar keer per jaar op hele drukke momenten in de toekomst ontoereikend.

Als gevolg van deze keuze kunnen de stations gerelateerde middelen, zoals voor reisinformatie en bewegwijzering, maar ook de toegankelijkheid van het perron minder prominent worden ontworpen. Zo is afgesproken dat deze uitgang geen blindengeleidenlijnen krijg, de lijnen leiden naar de OV-terminal als hoofdentree.

4. Uitgangspunten voor het ontwerp

4.4 Hoofduitgangspunten veiligheid

Sociale veiligheid

Zonder afsluiting geven de trappen aan de Moreelsebrug ook in de nachtelijke uren toegang tot het perron. Dit kan ongewenste consequenties geven voor (het gevoel van) sociale veiligheid. Goede verlichting, afsluiting van de trappen (aan boven en onderzijde) naar de perrons en bewakingscamera's kunnen er voor zorgen dat deze ongewenste consequenties beperkt blijven.

Fysieke veiligheid

De kopse kanten van de perrons zijn ingericht om via een overpad toegang te bieden aan hulpdiensten. Hier zijn ook de verzamellocaties voor reizigers in geval van een calamiteit. De trappen aan de Moreelse brug bieden de reizigers een extra mogelijkheid om het station veilig te verlaten. Echter in de avond en nacht kunnen ze voor onveilige situaties zorgen door spoorlopers. Daarom is het afsluiten van de trappen ook belangrijk vanwege de fysieke veiligheid. Afsluiting aan de bovenzijde van de trappen heeft de voorkeur.

Antiterrorisme station

Utrecht Centraal Station betreft een antiterrorisme station, dat betekent dat er extra veiligheidsmaatregelen zijn om de grote hoeveelheid reizigers op deze openbare locatie te beschermen. Welke maatregelen toegepast moeten worden, wordt in het vervolgtraject nader onderzocht middels een risico inventarisatie.

4. Uitgangspunten voor het ontwerp

4.5 Inrichting ontvangstdomeinen

In de openbare ruimte bij de opgangen van de Moreelsebrug worden de voorzieningen geplaatst die passen bij de ontvangstdomein van een nevenontsluiting.

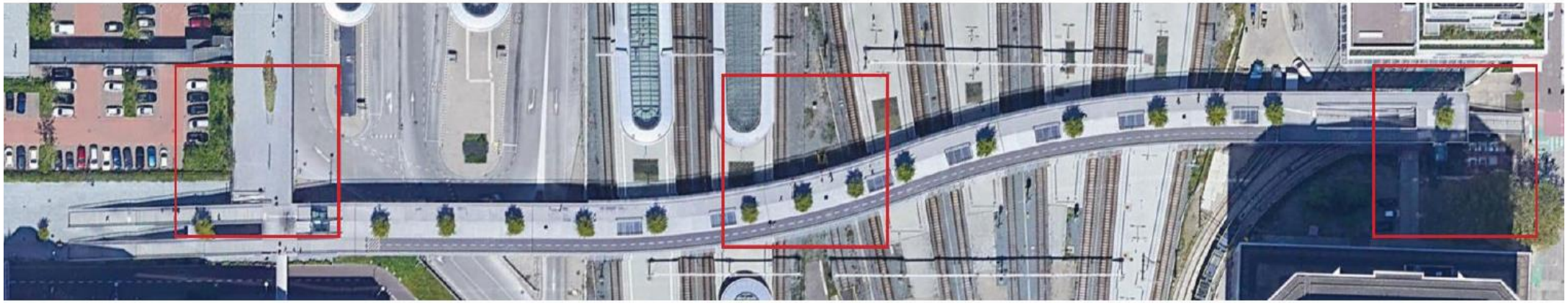
Aan de centrumzijde vindt dit plaats op het maaiveld van de Moreelsehoek en aan de Jaarbeurszijde op het Forum-Zuid.

Het gaat om de volgende voorzieningen:

- Dynamische reisinformatie:
  - Middelen: Treinbeeld scherm (TB)
- Kaartverkoop en opwaarderen ov-chipcard:
  - Middelen: kaartverkoopautomaat (optioneel op initiatief vervoerder)
- Statische reisinformatie:
  - Middelen: geen
- Monitoring:
  - Middelen: gemeente monitort drukte bij beide opgangen Moreelsebrug met sensoren (optioneel wanneer daar aanleiding voor is)

4. Uitgangspunten voor het ontwerp

gevraagde voorzieningen

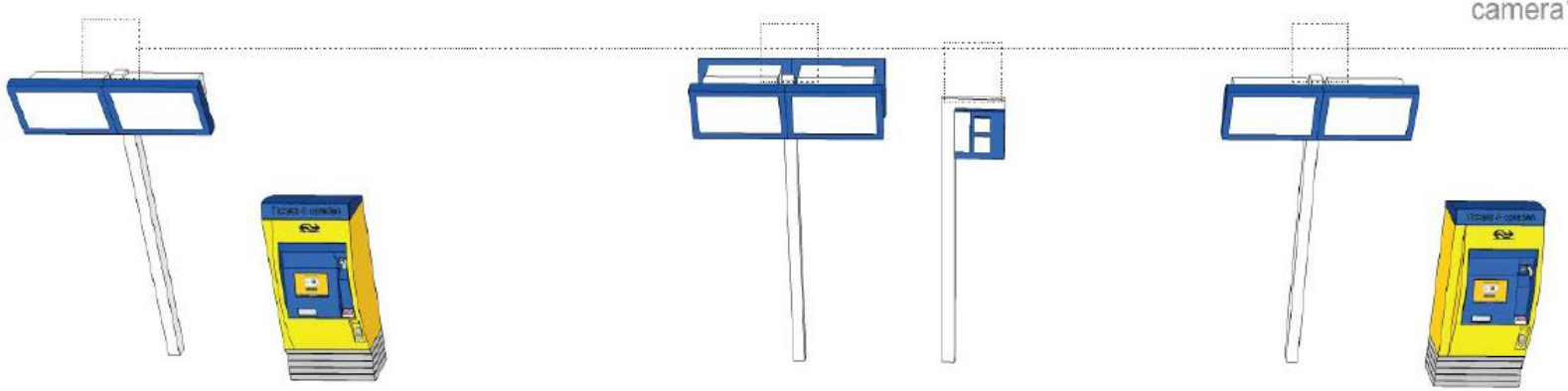


jaarbeurszijde
inpassing op forum niveau

midden
inpassing op moreelsebrug

centrumzijde
inpassing op maaiveld

camera's waar nodig plaatsen
op informatieborden



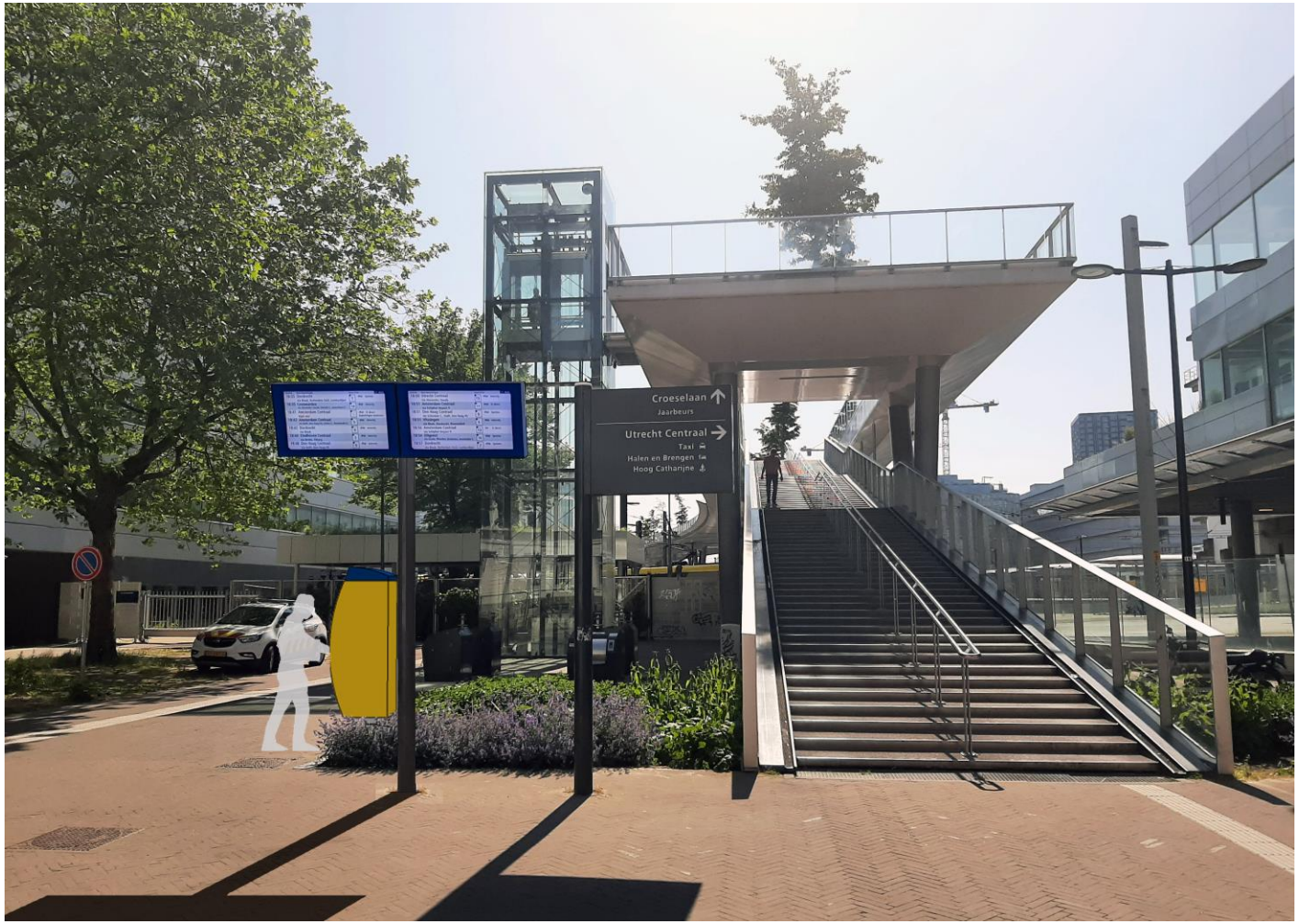
TB schermen - NS kaartautomaat - perronaanduiding - beveiligingscamera's

Gemeente Utrecht

ProRail

4. Uitgangspunten voor het ontwerp

Ter illustratie: inrichtingsbeeld centrumzijde (nader uit te werken in vervolg)



Gemeente Utrecht

ProRail

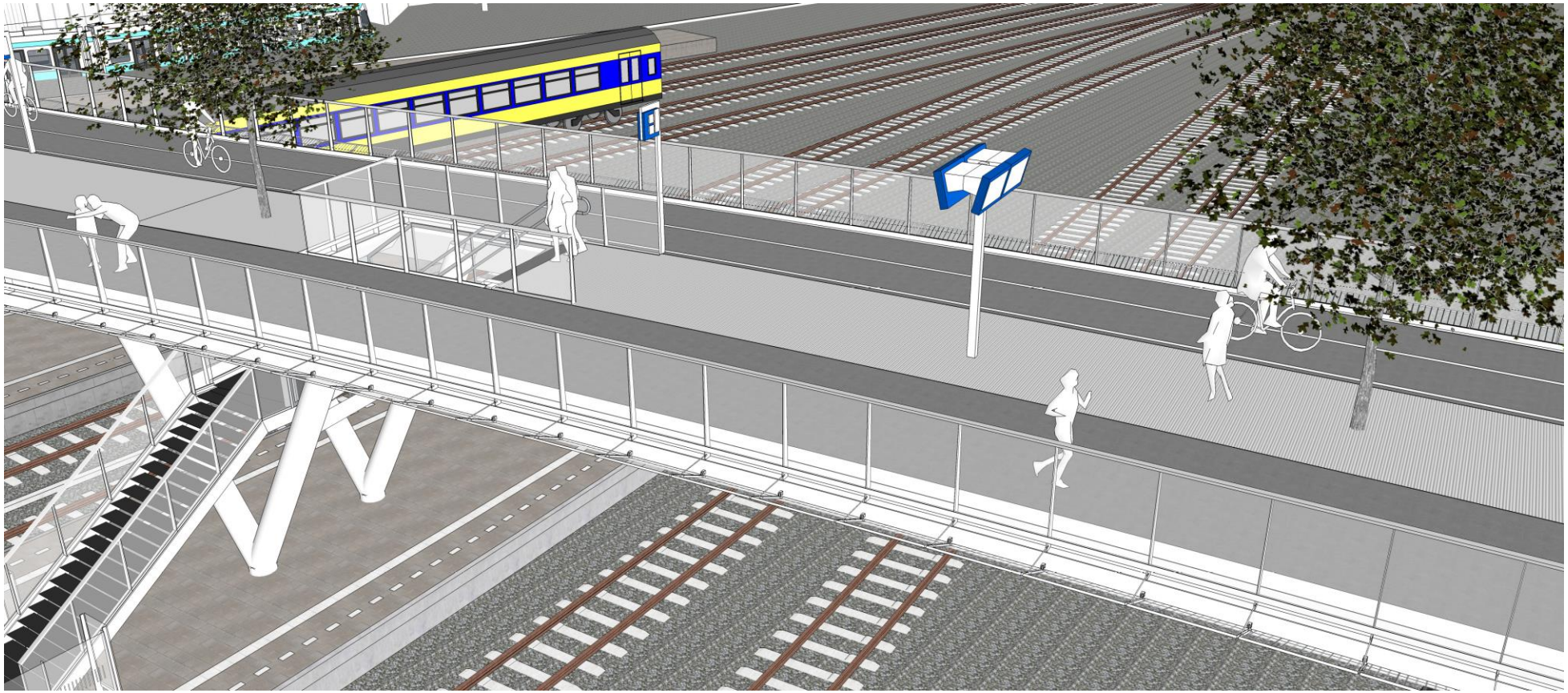
4. Uitgangspunten voor het ontwerp

4.6 Perron stijgpunten Moreelsebrug (6 trappen)

- Bewegwijzering:
  - Middelen: spoornummers, uitgangsnamen
- Monitoring op trappen:
  - Middelen: camera's van ProRail
- Veiligheid:
  - Middelen: afsluitbaar hekwerk/deur (invulling nader te onderzoeken)
- Dynamische reisinformatie
  - Middelen: 1 x op de brug een Treinbeeld scherm (TB)

4. Uitgangspunten voor het ontwerp

Ter illustratie: inrichtingsbeeld perron stijgpunt Moreelsebrug (nader uit te werken in vervolg)



Gemeente Utrecht

ProRail

4. Uitgangspunten voor het ontwerp

Ter illustratie: Inrichtingsbeeld perron stijgpunt Moreelsebrug (nader uit te werken in vervolg)

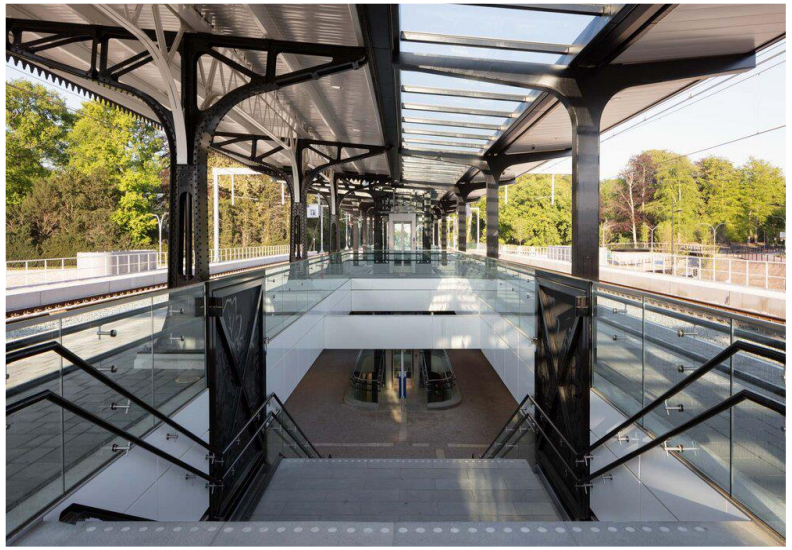


Gemeente Utrecht

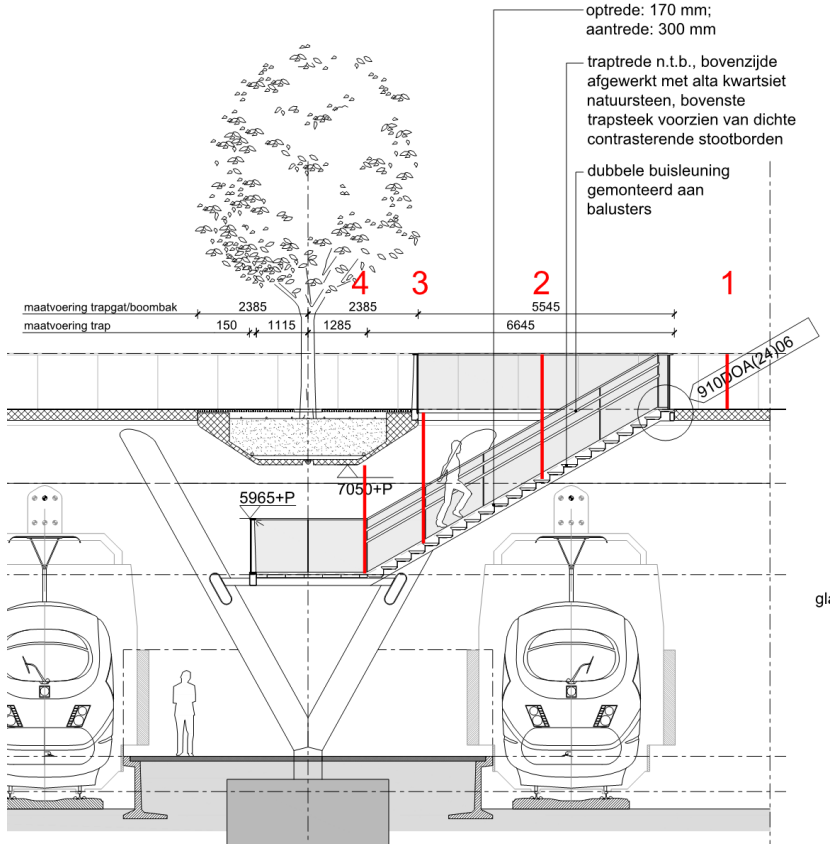
ProRail

4. Uitgangspunten voor het ontwerp

Opties afsluitbaarheid (nader uit te werken in vervolg)







Voorbeeld: Station Driebergen-Zeist

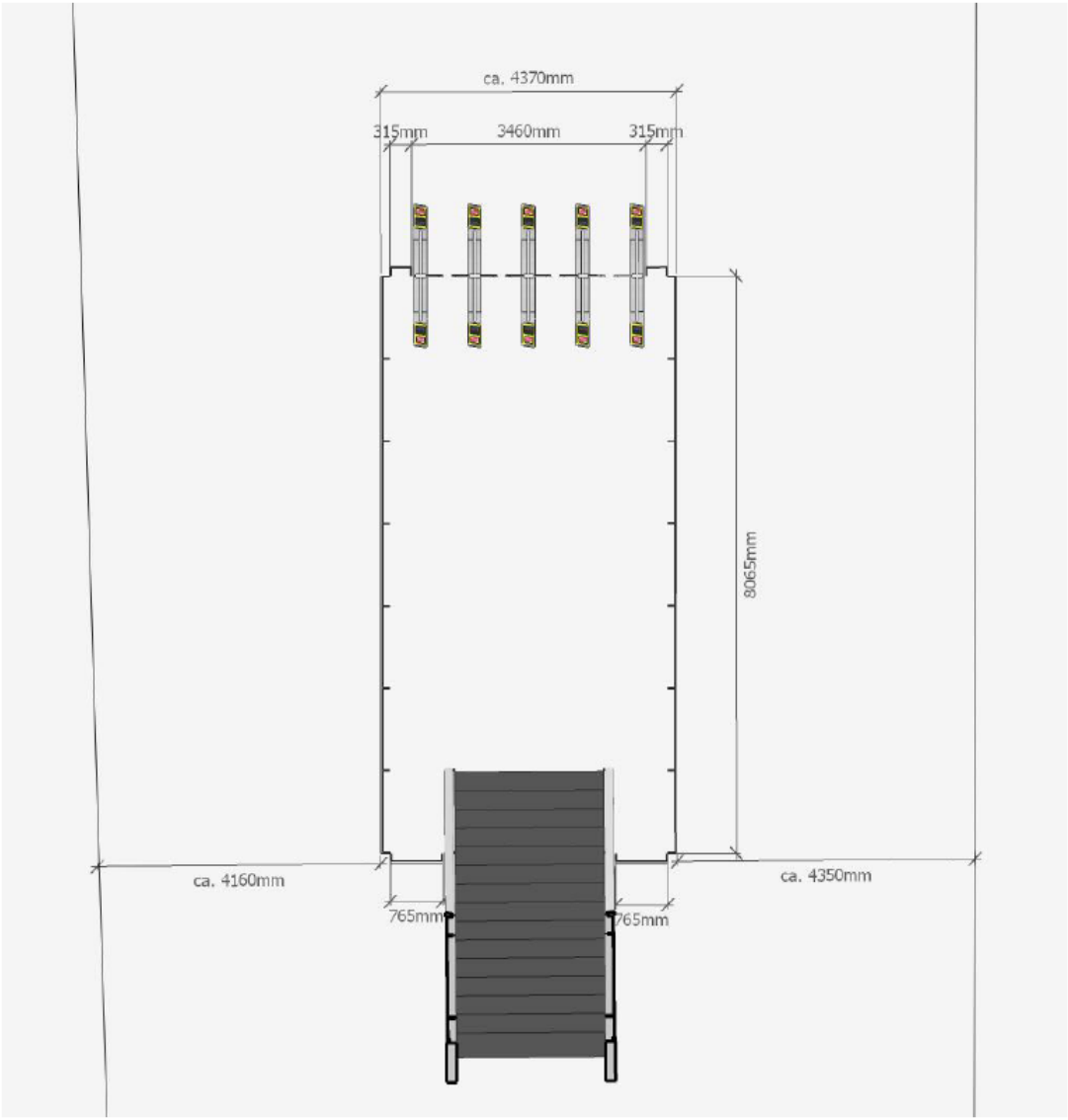
Gemeente Utrecht

ProRail

4. Uitgangspunten voor het ontwerp

4.7 Perrons

- Toegang:
  - Middelen:
    - OVCP poortjes
      - Hoge barriers (1.80m)
      - 4 smalle poorten met 1 brede poort
      - Geen geleide lijnen en braille
    - AVM opwaardeerautomaat
    - Alarm & Infozuil (initiatief vervoerder)
- Bewegwijzering:
  - Middelen: spoornummers en uitgangsnamen
- Monitoring op perron en poorten:
  - Middelen: camera's van NS Reizigers (reizigersassistentie) en ProRail (perron)



4. Uitgangspunten voor het ontwerp

4.8 Geen liften

Omdat de Moreelsebrug te bereiken is via liften is ondanks eerdere besluitvorming om geen liften naar de perrons te realiseren onderzocht of de perrons middels liften toegankelijk kunnen worden gemaakt. is dat liften aan alleen bij enkele perrons aan de zuidzijde van de Moreelsebrug kunnen worden gerealiseerd. Hier versmallen de perrons, waardoor er op meerdere perrons te weinig ruimte over blijft om naast een lift voldoende veilige transferruimte te hebben om met een rolstoel te kunnen keren en langs de trappen en steunpunten van de Moreelsebrug te komen. Het aanbieden van een lift past ook niet in de keuze om deze ontsluiting als nevenentree uit te voeren.

inpassing liften

--- voetpad

--- fietspad

variant 1, liften aan zuidzijde





variant 2, liften aan noordzijde

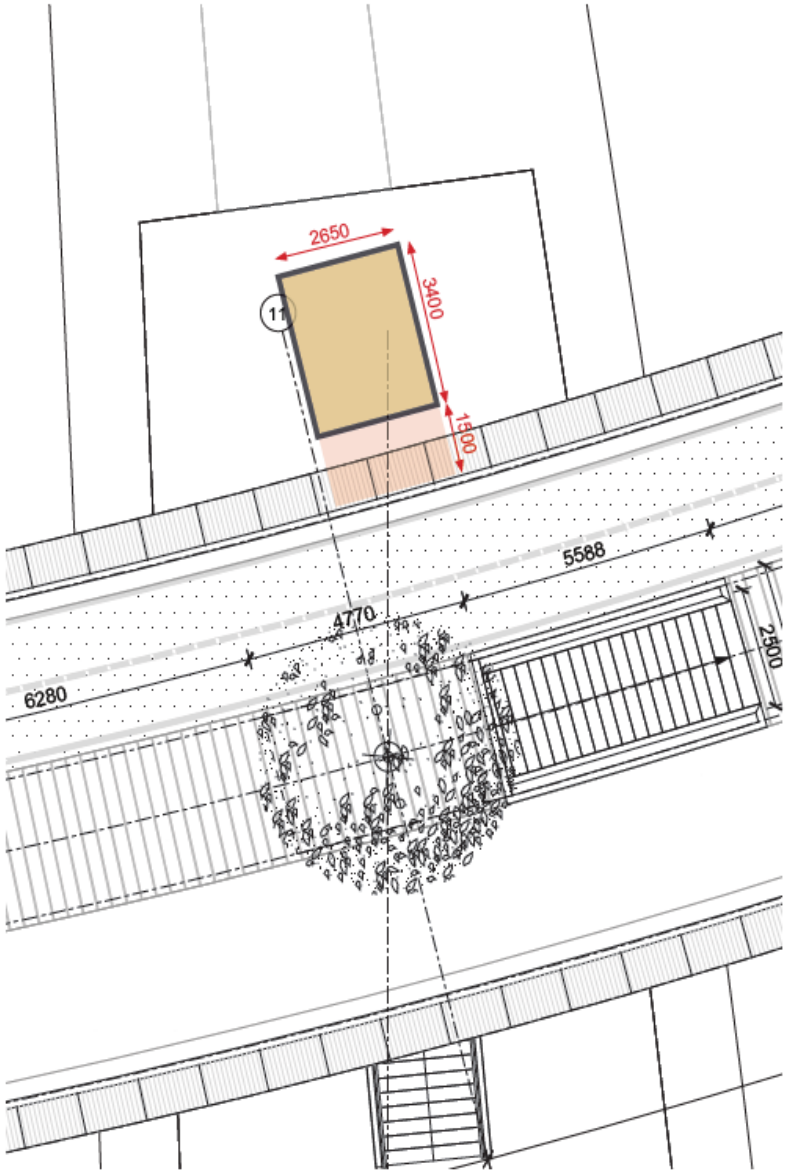
--- voetpad

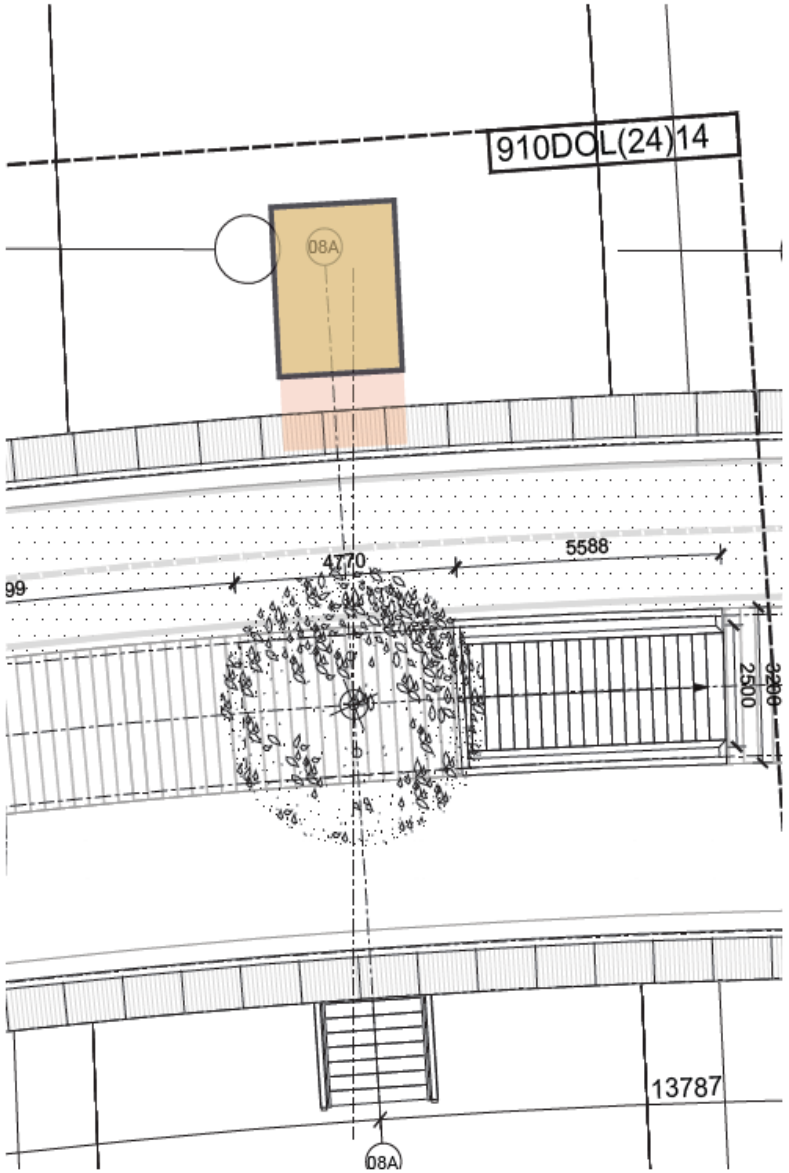
--- fietspad

cepezed

inpassing lift aan zuidzijde

1





fietspad moet worden overgestoken om lift te bereiken

geen doorlooplift mogelijk op perrons 4, 5, 6 (einde perron)

conflict met bovenleiding op perron 7, 8

niet mogelijk in combinatie met een dubbele trapsteek aan onderzijde

perron 1, 2 niet bereikbaar

uitgangspunt maatvoering:

lift buitenmaat 3400 x 2650
opstelruimte voor lift 1500

perron 5, 8
schaal 1:100



inpassing lift aan noordzijde

2

lift vormt een groot obstakel tussen perron / stationshal en moreelsebrug

lastig in beheer en veiligheid.

ruimte naast lift < 2400

perron 4
schaal 1:100

Monitoring stations entree Moreelsebrug Transferveiligheid

Versie 27 januari 2025



ProRail

Gemeente Utrecht

Inhoud

1. Inleiding 3
2. Aanleiding 3
3. Transferrisico's 3
4. Normen voor transferveiligheid 4
4.1. Normen voor transferveiligheid 4
4.2. Inzichten uit loopstroomanalyses transferveiligheid 4
5. Maatregelen 5
5.1. Monitoringsmiddelen 5
5.1.1. Wijze van monitoring perrons en trappen 5
5.1.2. Wijze van monitoring aansluitende openbare ruimte 6
5.2. Monitoringsplan- en maatregelen 6
5.3. Overzicht mogelijke maatregelen 7
5.4. Inzet monitoringswijze en maatregelen per locatie en drukte niveau 8
6. Besluitvorming en communicatie 8
7. Kosten monitoring 10
7.1. Perrons en trappen 10
7.2. Aangrenzende Openbare ruimte ..... **Error! Bookmark not defined.**
Bijlage 1: Monitoring opgangen Moreelse Brug (door gemeente) ..... **Error! Bookmark not defined.**

1. Inleiding

Deze memo over de monitoring van de transferveiligheid bij de nieuwe stations toegang vanaf de Moreelsebrug is opgesteld onder regie van ProRail in afstemming met gemeente Utrecht en NS Stations en NS Reizigers. Aanleiding voor het opstellen van deze memo is de brief van ProRail van 8 februari 2022 aan gemeente Utrecht met als onderwerp ‘advies trappen Moreelsebrug’. Hierin is als één van de voorwaarde voor de medewerking aan de realisatie het opstellen van een kader geweest waarbinnen de monitoring van de drukte op de trappen plaatsvindt. En waarin vastgesteld wordt wanneer de drukte zodanig is dat ProRail en gemeente in overleg treden over het uit gebruik nemen van de trappen om veiligheidsrisico’s te voorkomen. Deze memo geeft invulling aan deze voorwaarde.

2. Aanleiding

De Moreelsebrug wordt voorzien van trappen naar de treinperrons (de trappen komen op de perrons 3 t/m 8 sporen 5 t/m 21, de perrons 1 en 2 sporen 1-4 zijn niet bereikbaar vanaf de Moreelsebrug). Op de perrons komen deze trappen bij OV-Chippoorten (OVCP) uit. De trappen hebben een 2-tal steken waarbij de bovenste steek haaks staan op de onderste steek. De trappen komen in het midden van de brug uit. Hierdoor ontstaat voor reizigers van en naar perron 3 t/m 7 (spoor 5 t/m 21) een directe looproute via de Moreelsebrug richting Moreelse park en Rabobank/Beurskwartier.

Door groei van het aantal reizigers en stadsontwikkeling in het zuidwesten van Utrecht (onder andere Beurskwartier en Merwedekanaalzone), wordt verwacht dat de brug met de trappen in de toenemende mate aantrekkelijk wordt als alternatieve route van en naar het station. De trappen zorgen voor een spreiding van de reizigers vanaf de perrons waardoor de stationshal ontlast wordt. Er zijn op termijn situaties mogelijk waarbij de trappen intensiever wordt gebruikt dan gewenst.

Doel memo

Om tijdig bovenstaande situaties aan te zien komen, zal het nodig zijn om de drukte en het gebruik van de poorten blijvend te monitoren. Op welke wijze dat zou kunnen beschrijft deze notitie.

3. Transferrisico’s

Als de trappen gerealiseerd zijn, kunnen er meerdere transfer-risico’s ontstaan, vooral tijdens momenten in de spits. Daarvoor kunnen zich al comfortknelpunten voordoen, bijvoorbeeld als gevolg van lange wachtrijen voor de trappen en/of OVCP poorten. Trappen kunnen door regen, sneeuw en ijs glad worden. Verdringen op de trap en het meenemen van grotere voorwerpen zijn andere oorzaken van valpartijen.

Op het perron worden OVCP poortjes geplaatst en perrondelen rond de trap afgezet met een transparante barrier. Grotere drukten kunnen wachtrijen voor de poorten veroorzaken. Gezien de beperkte breedte tussen barrier en perronrand kan er onvoldoende passeer- en wachtruimte zijn voor aankomende en vertrekkende reizigers, waardoor het risico ontstaat dat mensen te dicht bij de perronrand en uiteindelijk zelfs op het spoor terecht komen. De breedte tussen barrier en perronrand voldoet overigens op alle perrons aan de minimale eisen. Echter bij een groei van het aantal reizigers is er meer breedte nodig voor het veilig kunnen verwerken van het aantal reizigers.

Een ander risico bij zeer grote drukte is dat tegengestelde loopstromen op het perron en op of voor de trap ontstaan, waardoor mensen in de verdrukking komen of vallen

Om een goed beeld te krijgen van situaties die door drukte oncomfortabel of zelfs risicovol worden, hanteert ProRail normen en geeft ongevallenstatistiek inzicht in urgenties. In de hierna volgende paragraven wordt hier verder op in gegaan.

Naast zogeheten transferrisico's zijn er ook sociale veiligheid risico's. Met het openstellen van de Moreelsebrug naar de perrons wordt een nieuwe entree naar het station gecreëerd. Dit brengt automatisch met zich mee dat dit een plek kan zijn waar 'ongewenste' personen het station kunnen betreden. Afhankelijk van de drukte gedurende de dag van deze toegangen en de mogelijkheden om je rondom de trappen op de brug en op het perron op te kunnen houden kunnen sociale veiligheidsissues optreden.

In deze memo wordt op alleen ingegaan op de transferveiligheid en worden ook hiervoor maatregelen voorgesteld. Waarbij eerst wordt ingezoomd op de normen die beschikbaar zijn en daarna wordt gekeken naar de maatregelen die toe te passen zijn. Voor sociale veiligheid is er een aparte memo onder regie van NS opgesteld.

4. Normen voor transferveiligheid

4.1. Normen voor transferveiligheid

ProRail hanteert normen bij horizontaal verplaatsen (op het perron). De normen A t/m D betreffen vooral comfortnormen. Niveau E (2 personen per m2 over de lengte van de halterende trein) is een afkeurwaarde omdat bij deze drukte veiligheid in het gedrang komt. Op dat moment zijn beheersmaatregelen nodig. Waarden die in de buurt komen, moeten worden gemonitord op drukte en frequentie waarop dit optreedt.
Daarbij is een onderscheid te maken tussen deze drukte naast en in de buurt van de barrier en voor de OVCP-poorten. In het eerste geval is bij deze drukte veiligheid een issue. In het tweede geval, onder de voorwaarde dat reizigers bij het wachten voor de poorten vanaf het perron niet in de gevarenzone komen, kan dit kortdurend worden toegestaan (vgl wachtrijen voor een roltrap).

Bij verticaal verplaatsen (trappen) zijn de normen iets anders. Drukte op het niveau E beperkt de snelheid van lopen en geeft een verminderde comfort- beleving. Dit niveau mag slechts in beperkte mate voorkomen: max 3 maal 30 sec in een spits. Daarbij moet rekening worden gehouden met tegengestelde stromen op de trap, waardoor er wel degelijk een kans op valpartijen bestaat.

Of een situatie daadwerkelijk onveilig wordt, hangt ook af van de mogelijkheden voor reizigers om naar een minder drukke plek te gaan.

De streeplijn aan de rand van het perron duidt de gevarenlijn aan. De zone tussen deze lijn en de perronrand kan een risico geven voor aanrijding met een rijdende trein. Als het door drukte niet goed mogelijk is voor reizigers om elkaar te passeren zonder in deze gevarenzone te komen, is dat ongewenst en is de zelfredzaamheid in het geding.

4.2. Inzichten uit loopstroomanalyses transferveiligheid

ProRail heeft voor Utrecht Centraal een loopstromenmodel, waarin inzicht in de bewegingen van reizigers en de drukte in de terminal, op de trappen en op de perrons verkregen wordt. Voor het toevoegen van zes trappen aan de Moreelsebrug als nieuwe stations entree is het loopstromenmodel aangepast en zijn verschillende scenario's onderzocht. Deze scenario's van het loopstroommodel geven de verwachte drukte weer tijdens zo'n scenario. Daarmee wordt ook inzichtelijk welke locaties voldoen aan de norm en welke niet en op welk moment van de dag de drukte het grootst is. Uit het loopstromen onderzoek blijkt dat de doordeweekse ochtendspits het drukst en daarmee maatgevend is.

De groei van het aantal reizigers tussen 2030 en 2040 die gebruikmaken van Utrecht Centraal zorgt voor toenemende druk op de huidige in- en uitgangen van het station aan zowel de Jaarbeurs- als de centrumzijde. Dit rechtvaardigt een logische extra rechtstreekse route van en naar het station, waarbij deze additionele ontsluiting de gewenste aanvullende transfercapaciteit biedt. Dit zal naar verwachting enerzijds een positief effect geven op de drukte bij de in- en uitgangen van de terminal.

Zo blijkt uit het loopstromenmodel dat in 2030 in het scenario zonder trappen op Utrecht Centraal tijdens de spitsmomenten naar verwachting ook al drukke situaties aanwezig zijn, waaronder spoor 5. Deze spitsmomenten zijn tussen 7.00 en 9.00 uur voor de ochtend- spits en tussen 16.00 en 18.00 uur voor de avondspits.

Anderzijds blijkt uit de loopstroomonderzoeken die wij door bureau InControl hebben laten uitvoeren dat er een kans bestaat dat het, naar verwachting ergens tussen 2035-2040, op bepaalde momenten in de ochtendspits té druk wordt op de trappen, zodat zich dan mogelijk een onveilige situatie voordoet op (een deel van) de trappen.

5. Maatregelen

Op basis van de ProRail normen voor horizontaal en verticaal verplaatsen zijn monitoringsmiddelen en maatregelen bedacht. Deze middelen en maatregelen staan hieronder beschreven. En er wordt aangegeven voor welke situaties de maatregelen van toepassing zijn.

5.1. Monitoringsmiddelen

Er zijn meerdere middelen beschikbaar om drukte en reizigersgedrag te monitoren:

- Inspectie en handmatige tellingen
- Nieuwe reizigersprognoses verwerken in het loopstromenmodel
- Uitlezen OVCP- data
- Ongeval-data
- (Camera)-observatie
- Observatie met behulp van sensor-technieken

Een integraal loopstromenmodel geeft inzicht in de verwachte reizigersdrukte per locatie en het betreffende gebeid. Is de verwachte drukte hoog, niveau E en F, dan zijn beheersmaatregelen nodig. Crowd control (personeel op het perron) is een mogelijke beheersmaatregel maar er valt ook te denken aan éénrichting instelling van de poorten of een andere haltering van de treinen.

Inspectie, (camera)-observatie, het uitlezen van OVCP en/of sensor-data, geven inzicht in de werkelijke drukte. Ongeval-data kan inzicht geven in locaties die veiligheid-urgent zijn.

Monitoring kan in dit geval verdeeld worden in 2 deelgebieden:

1. Monitoring op de perrons en trappen
2. Monitoring van de aansluitende openbare ruimte buiten de perrons en trappen

5.1.1. Wijze van monitoring perrons en trappen

Om de monitoring vorm te geven op de perrons en/of trappen wordt geadviseerd gebruik te maken van beveiligingscamera's die dusdanig moeten worden gepositioneerd dat deze, de in de inleiding genoemde risico's, kunnen monitoren. Door het toevoegen van software kunnen daarop analyses worden uitgevoerd en beelden worden teruggekeken als dit nodig is (tot 28 dagen). De camera's zullen in de basis overigens niet actief worden uitgekeken. Het zal vooral worden ingezet als periodieke monitoringstool (achteraf). Pas als de data duidelijk maakt dat er zich risico's gaan voordoen, dan kan dit beleid worden aangepast en in overleg tot actievere monitoring worden overgegaan.

Door de positionering van deze camera's kan het zo zijn dat deze additioneel nodig zijn boven op de gebruikelijke camera's voor fysieke en sociale veiligheid. Daar wordt bij de kosteninschatting vooralsnog wel vanuit gegaan.

Waar de camera's precies moeten komen te hangen zal in een later stadium worden vastgesteld, maar het is noodzakelijk om de camera's met bijbehorende software op alle zes perrons te plaatsen.

Aan de hand van inspectie en observatie, kan daarnaast een beeld verkregen worden van het gedrag van reizigers. Reguliere inspectie moet wel georganiseerd worden. ProRail inspecteert reizigersgedrag niet structureel.

Het uitgevoerde loopstromenonderzoek op de perrons en trappen geeft in de verschillende scenario's aan dat de volgende locaties vaker in niveau E of F terecht komen:

- Trappen aan de brug
- Perronzijden, naast de barrier
- De wachtrij voor de OVCP poorten op het perron

Het model geeft niet aan of er tegengestelde looprichtingen gaan ontstaan op het perron of trap. Per scenario zal dit effect anders zijn.

5.1.2. Wijze van monitoring aansluitende openbare ruimte

Voor het meten drukte van de openbare ruimte kan door de gemeente primair gebruik gemaakt van Privacy by design sensoren of incidentele handmatige tellingen. Dit is een bewezen techniek die reeds op meerdere plekken in het centrum van Utrecht ingezet wordt.

Monitoring (geautomatiseerd) van de drukte in de aangrenzende openbare ruimte is relatief eenvoudig in te richten met sensoren:

- Aan weerzijden van de Moreelsebrug, gebruik makend van bestaande opstelpunten, zoals de liftschacht aan de Beurskwartierzijde en een lichtmast aan de Moreelsepark zijde
- Op het Stadsplateau aan Jaarbeurszijde
- Gebruik makend van de bestaande sensoren op het Stationsplein Oost.

Hierdoor ontstaat een integraal beeld van de drukte en spreiding van voetgangers/passanten in relatie tot de trappen aan de Moreelsebrug.

Op basis van de inzichten uit de jaarlijkse actualisatie van het loopstromenmodel door ProRail wordt bezien of het plaatsen van sensoren in de openbare ruimte als maatregel wenselijk is.

Sociale veiligheid
Voor de monitoring van sociale veiligheid kan besloten worden tot de inzet van Openbare Orde en Veiligheid camera's, echter gebeurt dit pas wanneer daar aanleiding (bijv. incidenten) voor is. Dergelijk inzet gaat altijd op basis van besluit door het bestuur van de gemeente Utrecht. Er wordt nu geen aanleiding gezien om deze vanaf de openstelling van de trappen te plaatsen.

5.2. Monitoringsplan- en maatregelen

Of de trappen en de OVCP gaan leiden tot risicovolle situaties is onzeker en zal in de gaten gehouden moeten worden. De daadwerkelijke ontwikkeling van het aantal reizigers en de reizigersstromen op Utrecht Centraal zijn niet precies te voorspellen.

Uitkomsten van loopstroomonderzoek gaan met de nodige onzekerheden gepaard. Reizigersprognoses op basis van Welvaart en Leef Omgeving cijfers (WLO) laten zich niet 1 op 1 vertalen in voorspellingen over het gedrag van mensen, welke routes zij kiezen en hoe ze zich spreiden bij grote drukte. Loopstroom onderzoeksbureau InControl verwacht daarnaast van de dagelijkse reizigers ook anticiperend gedrag in geval het (te) druk is op de trappen. Vanwege dit gegeven, in combinatie met de mate van onzekerheid in het precieze tempo van de extra woning- en kantorenbouw aan met name de zuidwestzijde van het station, is het onduidelijk of knelpunten zich daadwerkelijk in de toekomst zullen voordoen.

Drukte kan onder andere ontstaan als gevolg van:

- De aantrekkelijkheid van deze nieuwe route naar bepaalde bestemmingen

- Ruimtelijke ontwikkelingen in het stationsgebied en omgeving
- Herstel en groei van het aantal reizigers als gevolg van regionale of landelijke ontwikkelingen
- Piekbelastingen tijdens de spitsmomenten (en dan vooral op dinsdag en donderdag in bijvoorbeeld november)
- Veranderde dienstregeling en halteringsposities
- Grote ingrepen in de OV-knoop Utrecht Centraal zoals de Merwedelijn

5.3. Overzicht mogelijke maatregelen

Om de hiervoor genoemde redenen is het belangrijk de loopstromen goed te monitoren en zo ver nu al mogelijk maatregelen te benoemen indien er transferonveilige situaties ontstaan, De volgende maatregelen kunnen worden ingezet.

- **Inspectie en observatie**
  Op het moment dat de trappen in gebruik genomen gaan worden, is inspectie en incidentele observatie verstandig. Vervolgens kan met o.a. de OVCP en sensor data een beeld geven worden van de drukte voor de poorten en daarmee ook de drukte op de trappen en de aangrenzende openbare ruimte. Aan de hand van deze inzichten kan ingeschat worden volgens richting welk scenario reizigers en passanten zich gedragen.

- **Nieuwe dienstregeling, doorrekenen met loopstroom model**
  Door nieuwe prognoses op basis van dienstregelingen door te rekenen met het loopstromen model, wordt vooraf inzicht gekregen in potentiële risicolocaties. Aan de hand van inzichten uit inspectie en observaties, kan het meest realistisch scenario worden vastgesteld. Geeft dit scenario voor een komende periode geen locaties te zien waar niveau E en F zich voordoen, dan zal intensievere monitoring niet nodig zijn.

- **Reguleren toegang trap**
  Wanneer uit de loopstroommodellen blijkt dat de in- of uitstroom van reizigers te groot is dan is het mogelijk om de OVCP poorten anders te schakelen. Waar op een reguliere dag, buiten de spits er een gelijk aantal poorten toegang geven tot het perron en evenveel poorten de mogelijkheid bieden het perron te verlaten, kan dat bijvoorbeeld tijdens de spits anders zijn. Als de afkeurwaarde van veiligheid wordt bereikt en de situatie dreigt onveilig te worden kan er in de betreffende situatie als noodmaatregel op 1 of meerdere perrons voor worden gekozen meerdere poorten open te stellen om reizigers het perron af te laten gaan, samengaand met de inzet van crowd control. Het open stellen van poorten kan echter geen tijdelijke structurele oplossing vormen voor een ontstaan knelpunt, onder meer gelet op de hieraan gekoppelde vraagstukken op het gebied van sociale veiligheid en kan alleen in een onveilige situatie worden ingezet.
  In een vergelijkbare situaties waarbij de veiligheid van reizigers onder druk staat op 1 of meerdere perrons kan een noodmaatregel zijn om alle poorten zo te schakelen dat reizigers alleen het perron af kunnen. Dit dient wel goed gecommuniceerd te worden op de Moreelsebrug met behulp van inzet crowd control, zodat vertrekkende reizigers tijdig weten dat ze een andere route moeten nemen om bij de trein te kunnen komen. Ook dit is alleen een noodmaatregel en geen structurele oplossing

- **Crowd control management (CC)**
  Als intensievere monitoring noodzakelijk is, zal deze vooral gericht zijn op de risico's "aanrijding" en "verdringing & vallen". Dit betekent dat de camera's vooral op de gebieden naast de barrier en op de trap gericht moeten zijn.
  De mate waarin reizigers gedwongen in de gevarenzone komen en de mate waarin de doorstroom op de trap belemmerd wordt, zal gemeten worden.

  Als de normen onaanvaardbaar worden overschreden, zal worden onderzocht of passende beheersmaatregelen genomen kunnen worden. Inzet van crowd control is dan een korte termijn optie, mits mogelijk en van toegevoegde waarde om tegelijk meer structurele oplossingen te kunnen uitwerken. De inzet zal zich in eerste instantie moeten richten op reizigersspreiding, het

voorkomen dat reizigers in de gevarenzone wachten of lopen en het voorkomen van te grote drukte bij- of op de trappen. Andere mogelijke opties zijn hierboven reeds benoemd. Ook het tijdelijk volledig afsluiten van een trap behoort in laatste instantie tot de mogelijke (re)acties vanuit crowd control.

- **Anders halteren treinen**
  Om de reizigersstroom richting de uitgangen van station Utrecht Centraal beter te sturen kan er ook voor gekozen worden de treinen anders te laten halteren. Hierdoor komt een trein bijvoorbeeld verder onder de plaat, dus centraler op het perron te staan, waardoor de afstand tot de Moreelsebrug groter wordt en de spreiding van de reizigers bij de poorten geleidelijker gaat. Dit is wel afhankelijk van de lengte van een halterende trein.

- **Sluiten en verwijderen trappen**
  Als laatste maatregel kan er over gegaan worden tot het sluiten of verwijderen van de trappen. Dit wordt alleen gedaan als de veiligheid van de reizigers (transfer of sociaal) in het geding is en de afkeurwaarde van 2 personen/m^2 zich frequent voor gaat doen. Nader verkend dient nog te worden of bij het toepassen van deze maatregel geldt dat 1) een trap eerst tijdelijk wordt afgesloten en als de situatie daar om vraagt uiteindelijk alle trappen naar de Moreelsebrug worden gesloten en vervolgens verwijderd of dat 2) alle trappen op dit moment tegelijk worden afgesloten. En er moet bij deze maatregel aantoonbaar zijn dat alle andere maatregelen onvoldoende resultaat hebben gesorteerd.

In de voorbereiding voorafgaand aan de openstelling van deze nieuwe stations entree dient er een integraal monitoringsplan opgesteld en vastgesteld te worden door ProRail in overleg met gemeente Utrecht en NS.

5.4. Inzet monitoringswijze en maatregelen per locatie en drukte niveau

Overzicht type monitoring per drukte niveau (in vervolgfase definitief te maken)

Locatie	Regulier	C	D	E	F
Trap	1x per jaar update loopstromenmodel	Camera observatie	Camera observatie	Camera observatie	Camera observatie
Dek	1x per jaar update loopstromenmodel	Camera observatie	Camera observatie	Camera observatie	Camera observatie
Poortjes	1x per jaar update loopstromenmodel	OVCP data	OVCP data	OVCP data + camera toezicht	OVCP-data en camera toezicht
Perron	1x per jaar update loopstromenmodel	Camera observatie	Camera observatie	Camera observatie + inspectie	Camera observatie en inspectie

Optionele Maatregelen (in vervolgfase definitief te maken)

Locatie	C	D	E	F
Trap	Regulier toezicht	Inspectie	Inzet CC; reguleren toegang trap	(Tijdelijke) afsluiting
Dek	Regulier toezicht	Inspectie	Inspectie	CC
Poortjes	Regulier toezicht	Inspectie	Aanpassen richting poortjes	Afsluiten uitgaande richting
Perron	Regulier toezicht	Inspectie	Aanpassen halteringpositie , inzet CC	Aanpassen haltering, CC, Afsluiten trappen e.v.

6. Besluitvorming en communicatie

De te treffen maatregelen dienen in goed overleg genomen te worden op basis van verifieerbare data uit de monitoring.

In onderstaande tabellen is weergegeven wie beslisbevoegd is en hoe communicatie over een maatregel dient te verlopen.

Governance	ProRail	NS (stations/ vervoerder)	Gemeente Utrecht	Consulteren/ Informeren	Toelichting
Analyse	Loopstroom analyse specialist		Wijk-verkeers adviseur	NS Stations (Loopstroom analyse specialist)	
Besluiten (afschalen)	Loopstroom analyse specialist	Loopstroom analyse specialist	Wijk-verkeers adviseur	NS stations + Vervoerders	Minder analyses op perron(s); minder drukte en geen incidenten, minimaal niveau jaarlijkse loopstroomanalyse bij aanpassen dienstregeling
Besluiten (opschalen stap 1) wanneer niveau D (oranje) naar E (rood) gaat voor perron en trap	Loopstroom analyse specialist	Loopstroom analyse specialist	Wijk-verkeers adviseur	NS stations + Vervoerders	Niveau E mag maximaal 3 maal 30 seconden per spits voorkomen (in een normale situatie)
Besluiten (opschalen stap 2) wanneer niveau E (rood) naar F (paars) gaat –voor perron en trap)	Besluit door MT stations (op advies van Loopstroom analyse specialist)	MT ProRail – NS Stations	Besluit door (stations)gebied-coördinator (op advies van wijk-verkeers adviseur)	NS stations + Vervoerders + Regio directeur (ProRail+ NS) + Portefeuillehouder / wethouder (gemeente) + afdelingshoofd Centrum	Niveau F mag maximaal 3 maal 30 seconden per spits voorkomen (in een normale situatie)

Communicatie	Lead	Functionaris	Informeren	Toelichting
Maatregel opschalen stap 1 – Perron/ sporen/ trap	ProRail	Communicatie adviseur regio	NS Stations Stationsmanagement Woordvoering PR + GU + NS	Op dat moment bepalen wie en hoe je informeert
Maatregel opschalen stap 1 – Brug	Gemeente	Communicatie adviseur stationsgebied	NS Stations Stationsmanagement Woordvoering PR + GU + NS	Idem
Maatregel opschalen stap 2 - Perron/sporen/ trap	ProRail	Communicatie adviseur regio	NS Stations Stationsmanagement Woordvoering PR + GU + NS	Idem
Maatrelen opschalen stap 2 - Brug	Gemeente	Communicatie adviseur stationsgebied	NS Stations Stationsmanagement Woordvoering PR + GU + NS	Idem
Incidenten Perron/sporen/trap	NS Stations management ProRail	Woordvoering PR	NS Stations Stationsmanagement Woordvoering GU Woordvoering NS	Idem
Incidenten Brug	NS Stations Stationsmanagement Gemeente	Woordvoering GU	NS Stations Stationsmanagement	Idem

			Woordvoering NS Woordvoering PR	

7. Kosten monitoring

7.1. Perrons en trappen

Omschrijving	Aantal per perron	Totaal aantal	Totale kosten
Camera units	3 (te monitoren gebieden)	15	€ 25.000 per perron
Software	Overall		€ 10.000 overall
Installatiekosten	Per camera		€ 3.000 per perron
Onderhoudskosten	Jaarlijks		€ 500 per perron per jaar
Data analyse			-
Actieve monitoring	Ntb als dit zich voordoet		
Totale kosten eenmalig **Jaarlijks**			€ 150.000 € 2.500

De bovenstaande kosten voor de monitoring van de perrons en trappen worden gedekt door ProRail.

Concept – 18 maart 2025

NS Stations

Sociale veiligheid

in relatie tot de voorziene stijgpunten vanaf de Moreelsebrug naar de perrons van **Utrecht Centraal**.

CONCEPT

Colofon

Auteur	NS Stations
Datum	November 2024
Adviseur	Manager sociale veiligheid NS: Lizet Swinnen Onderzoeker NS Stations: Jelena van den Broek Projectontwikkelaar NS Stations: Leonoor Vesseur Stationsmanager Utrecht Centraal: Andrea Messelink
Status	Concept

CONCEPT

Inhoudsopgave

Colofon 2

Inhoudsopgave 3

1 Inleiding, sociale veiligheid op stations in Nederland 5
1.1 Inleiding 5
1.2 Sociale veiligheid op stations in Nederland 5

2 Sociale veiligheid Utrecht Centraal 8
2.1 Sociale veiligheid in relatie tot de trappen aan de Moreelsebrug 8

3 Monitoring Sociale veiligheid op Utrecht Centraal 9
3.1 De Stationsbelevingsmonitor (SBM) (bijlage C) 9
3.2 Monitor Veiligheid Stations (bijlage D) 9
3.3 OVCP-monitor (bijlage E) 10
3.3.1 Misbruik Noodknop 10
3.3.2 Forceren poortjes 10
3.4 Sociale veiligheid Stationsbewoners (Bijlage E) 10

4 Maatregelen 11
4.1 Directe maatregelen bij ingebruikname van de trappen aan de Moreelsebrug (categorie 1) 11
4.1.1 Hybride afsluiting van de trappen 11
4.1.2 Continue preventief toezicht 11
4.2 Maatregelen die bij ingebruikname van de trappen al voorbereid en beschikbaar zijn om in te zetten (categorie 2) 12
4.2.1 Gerichte acties van V&S 12
4.2.2 Extra toezicht politie (gemeente) + Toezicht en Handhaving 12
4.3 Aanvullende maatregelen bij verslechterende situatie die besluitvorming vereisen (categorie 3) 12
4.3.1 Opschalen continue preventief toezicht 12
4.3.2 Uitbreiden hybride afsluiting van de trappen 12
4.3.3 Sluiten van de trappen 12

5 Besluitvorming, kosten en communicatie 13
5.1 Besluitvorming 13
5.2 Kosten 13
5.3 Communicatie 14

A. Bijlage: verslechtering sociale veiligheid Utrecht Centraal 15

B. Bijlage: trendontwikkeling sociale veiligheid na sluiting toegang 17

C. Bijlage: Stationsbelevingsmonitor 18

D. Bijlage: monitor veiligheid stations 19

E. Bijlage: OVCP monitor 21

F. Bijlage: Sociale veiligheid stationsbewoners 23

G. Bijlage: Verblijfsontzeggingen Stationsgebied 24

CONCEPT

CONCEPT

1 Inleiding, sociale veiligheid op stations in Nederland

1.1 Inleiding

Met het creëren van trappen vanaf de Moreelsebrug naar zes eilandperrons worden zes nieuwe entrees naar Utrecht Centraal gecreëerd (spoor 5-7, 8-9, 11-12, 14-15, 18-19, 20-21). Dit is een verdubbeling van het huidige aantal entrees. De verwachting is dat door de toevoeging van deze zes nieuwe entrees de sociale veiligheid op Utrecht Centraal zal afnemen.
De sociale veiligheid staat landelijk en ook op Utrecht Centraal onder druk. Een verdere verslechtering van de sociale veiligheid (afwijkend van de trend) is niet acceptabel. Daarom worden in dit stuk de verwachte veiligheidsissues omschreven, wordt de monitoring van de sociale veiligheid vastgelegd en worden maatregelen omschreven.

1.2 Sociale veiligheid op stations in Nederland

De sociale veiligheid in het openbaar vervoer in Nederland staat al enige tijd onder druk. Onder invloed van externe factoren is er sprake van een negatieve trend. In 2022 nam, alleen al bij NS, het aantal A-agressie incidenten (tegen medewerkers), met 30% toe ten opzichte van 2021.

A- incidenten (zwaarste categorie) zijn incidenten gedefinieerd als:
- lichamelijk geweld
- bedreiging (met en zonder wapen)
- spugen en aanranding,

In 2023 was er opnieuw sprake van een zorgelijke stijging van 8% in vergelijk met 2022 Dit geldt ook voor Utrecht Centraal: voor specifiek Utrecht Centraal (Jaarbeurs/Hoog Catherijne) laten CBS-cijfers zien dat het totale aantal overlastregistraties in de periode 2015-2023 is gestegen van 429 naar 1261. Dat is stijging van bijna 200 procent.

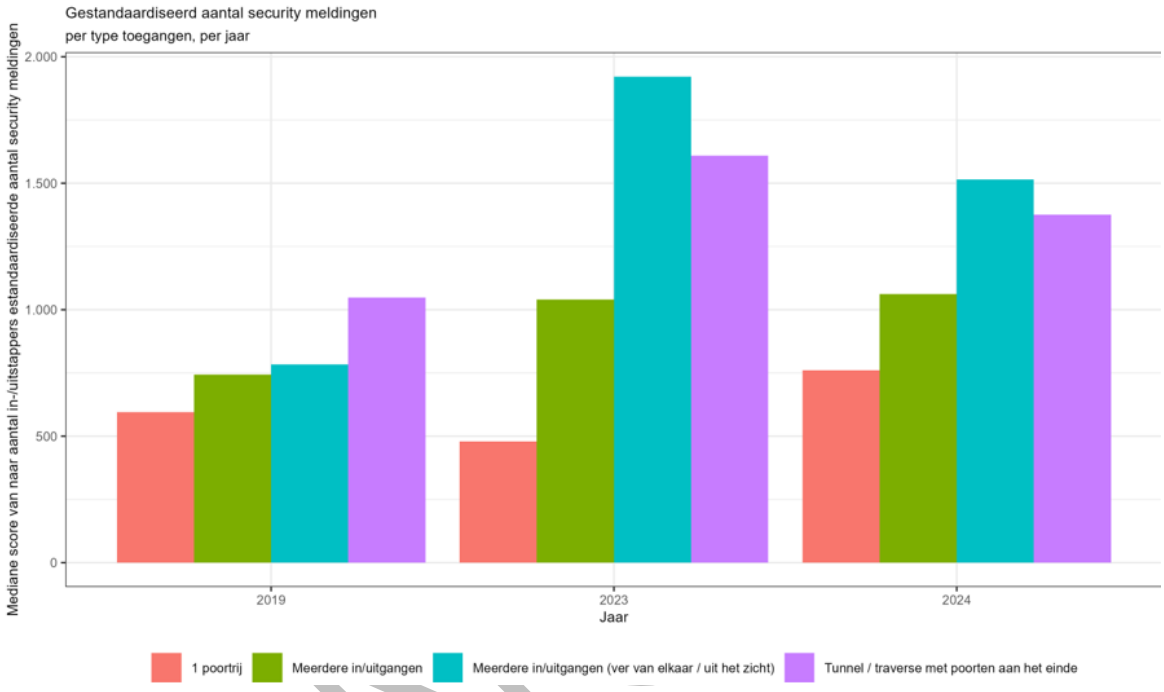
Sinds corona is er sprake van een algemene verruwing en polarisatie in de samenleving wat in toenemende mate lijkt te resulteren in gebrek aan gezag voor personen die een publieke taak vervullen, waaronder ook het personeel werkzaam in het openbaar vervoer. Daarnaast zien we een toename van het aantal verslaafden, verwarde personen en dak- en thuislozen welke hun toevlucht nemen tot stations. Tot slot, heeft ook het asielvraagstuk in ons land en de problematiek rondom overlast gevende Europese arbeidsmigranten een effect op de sociale veiligheid op stations en in treinen. Daarbovenop komen de tekorten (in FTE, bevoegdheden en budget) bij handhavingsinstanties, waardoor er bij (dreigende) escalatie geen, te laat of te weinig een beroep kan worden gedaan op (politie-)ondersteuning.

NS is samen met regionale vervoerders en andere partners in overleg met de Rijksoverheid om te komen tot extra maatregelen. Dit ter ondersteuning van het brede palet aan maatregelen dat NS zelf inzet ter bescherming van personeel en reizigers op treinen en stations. Denk hierbij aan het plaatsen van OV-chipkaartpoortjes (hierna: OVCP); acties door Veiligheid- en Servicepersoneel - gezien en ongezien -; het uitkijken van camerabeelden; surveillance door ingehuurde beveiligers; het uitreiken van stations- en reisverboden; het verbeteren van de inrichting van stations door onder andere het creëren van vrije zichtlijnen en goede verlichting en het openen en sluiten van (ingangen van) stations.

Met het creëren van meer ingangen naar een station wordt, met behulp van de huidige bezetting en middelen, het te beheersen stationsgebied minder goed controleerbaar. Er zijn immers meer entrees die (gelijktijdig) in de gaten gehouden moeten worden, en meer routes die, in het beste geval, overlastgevers kunnen gebruiken om het station binnen te komen, hun activiteiten uit te voeren en het station vervolgens weer te verlaten.

CONCEPT

Dat stationsgebieden minder goed controleerbaar zijn, is waar te nemen aan het aantal security meldingen (zie onderstaande afbeelding). De afgelopen twee jaar is een stijging van meldingen te zien. (Waarbij specifiek is gekeken naar de top 50 station qua in/uitstappers).
Waar te nemen is dat de grote steden hebben te maken met een verslechterde sociale veiligheidsbeleving. Daarnaast valt op dat op stations met 'meerdere in/uitgangen, waarvan toegangspoorten 'buiten het zicht liggen' eruit springen. Omdat de perrontoegangen en toegangspoorten van de Moreelsebrug ook vrij geïsoleerd liggen (buiten de normale loopstroom), is het aannemelijk dat het ontsluiten van de perrons via de trappen zal leiden tot een toename van securitymeldingen.



Toelichting diagram: In bovenstaande diagram is het aantal security meldingen te zien. Dus hoe hoger de staaf hoe meer meldingen. De onderzochte jaren zijn 2019 (pre-corona), 2023 en 2024. De meldingen gaan over: agressie tegen medewerkers, agressie tussen reizigers, dreiging, inbraakalarmen, overlast, preventief, vandalisme, vermogensdelicten en vervoersbewijzen.

*Conclusie: op stations met **meerdere uitgangen** (ver van elkaar), zoals straks op de Moreelsebrug, worden veel meer meldingen van incidenten gedaan in vergelijking met stations die **één tunnel** hebben of **meerdere ingangen** rondom een stationsgebouw.*

Nb. Er is rekening gehouden met de maanden januari tot en met oktober, omdat de meldingen in 2024 geen volledig jaar betreffen. De cijfers zijn gestandaardiseerd naar het aantal in- en uitstappers, zodat alle stations vergelijkbaar zijn.

Op de stations Amsterdam Sloterdijk en Lelystad Centrum hebben NS en ProRail de afgelopen jaren besloten ingangen geheel of gedeeltelijk (voor een bepaalde duur van het etmaal) te sluiten, omdat het aantal meldingen bleef stijgen. Op deze stations is een 1-op-1 verband tussen het sluiten van ingangen van stations en een verbetering van de sociale veiligheid op die stations zichtbaar. (Zie bijlage B)

Op grote stations als Amsterdam Centraal en Almere Centrum is het beperken van een gericht aantal ingangen op bepaalde momenten van de dag (vaak 's avonds en 's nachts) inmiddels onderdeel van de dagelijkse operatie. Door het aantal ingangen van een station te beperken, is het te beheersen gebied voor de veiligheidsorganisatie van NS, met steun van de politie, kleiner waarmee het makkelijker is om potentiële overlastgevers te weren. Ook op bijzondere dagen zoals Koningsnacht is een gedeeltelijke

sluiting van stations, zoals Utrecht Centraal, succesvol gebleken om het grote aantal slachtoffers van zakkenrollerij flink omlaag te brengen.
Het creëren van nieuwe, extra ingangen op Utrecht Centraal staat haaks op deze landelijk ingezette beweging om ingangen van stations (hybride) te sluiten.

Gezien de verbetering van de sociale veiligheid op Almere Centrum en Amsterdam Centraal waar toegangen worden gesloten gedurende de nacht of buiten de spits, is de verwachting realistisch dat de sociale veiligheid op Utrecht Centraal met de komst van de trappen aan de Moreelsebrug zal verslechteren, afgezet tegen de algehele verslechtering van de sociale veiligheid op Nederlandse stations en Utrecht Centraal specifiek. De nieuwe entrees liggen daarbij buiten het directe zicht van de beveiliging vanuit de centrale hal en op rustige momenten ook buiten de sociale controle. De huidige cijfers laten zien dat misbruik van de ingangen voornamelijk plaatsvindt bij poortrijen die uit het zicht liggen, namelijk de poortrijen in de Noordertunnel, Middentunnel en de poortrij achter de toiletten aan de Jaarbeurszijde in de stationshal.
Reizigers zonder vervoerbewijs vormen het grootste risico op agressie en geweld richting het ge-uniformeerde personeel in de treinen en op het station.
Omdat een versterkte verslechtering van de sociale veiligheid niet acceptabel is, wordt in dit stuk beschreven wanneer en welke maatregelen getroffen dienen te worden met het toevoegen van trappen aan de Moreelsebrug.

CONCEPT

2 Sociale veiligheid Utrecht Centraal

Het gebied rondom Utrecht Centraal kenmerkt zich door een groot aanbod aan winkels, horecagelegenheden en bedrijfslocaties. Door de centrale ligging van Utrecht Centraal, Stationsplein Oost onder het 'bollendak' en het winkelcentrum Hoog Catharijne, heeft het gebied een grote aantrekkingskracht. Niet alleen voor toeristen, bezoekers en forenzen van de stad, maar ook voor winkeldieven, overlast gevende asielzoekers en zakkenrollers, ook in de vorm van bendes. Dit heeft grote impact op de sociale veiligheid in het stationsgebied.
Uit de politiesystemen en de vele registraties daarin blijkt, dat de misdrijven, overtredingen en overlast in het stationsgebied van Utrecht Centraal worden gepleegd door personen uit verschillende groepen: verslaafden, dak- en thuislozen, arbeidsmigranten en asielzoekers.

2.1 Sociale veiligheid in relatie tot de trappen aan de Moreelsebrug

Met het openstellen van de Moreelsebrug naar de perrons worden er zes nieuwe entrees met OV-chipkaartpoorten naar het station gecreëerd. Dit is een verdubbeling van het huidige aantal entrees met OV-chipkaartpoorten, hierdoor wordt het operationele werkgebied voor veiligheidspersoneel (incl politie) vergroot en het werk bemoeilijkt. Immers, en zijn twee kanten die men kan gebruiken om het perron te verlaten en er kan zonder al te veel moeite van het ene perron naar het andere worden gelopen.

Op de perrons: Op het perron worden hoge OV-chipkaartpoortjes (met camera's) geplaatst en perrondelen rond de trap worden afgezet met een hoge omheining/hekwerk. (De trappen zullen vanaf de trap afgesloten kunnen worden). Meer ingangen betekent meer en, belangrijker, makkelijkere mogelijkheden voor overlastgevers om het stationsdomein binnen te treden en te verlaten. Gelegenheid maakt in dezen letterlijk de dief. Bovendien bevinden de ingangen via de trappen zich op een locatie waar veel minder sociale controle is in vergelijking met de OVCP in de Stationshal. De loopstromen richting de Moreelsebrug zijn dunner dan die rondom de Stationshal en er is geen retail (dus minder sociale controle). De verwachting van NS is dat deze ingangen aan de brug door de dunnere loopstromen een aantrekkelijke optie worden voor overlastgevers om Utrecht Centraal te bereiken en weer te verlaten. Denk bijvoorbeeld aan de werkwijze van zakkenrollersbendes op het station.

OVCP (OV-chipkaartpoortjes): Er is tot op poortrijniveau bekend hoe hoog het misbruik van OVCP is op een station. Van misbruik van OVCP, dus het reizen zonder geldig vervoersbewijs, is bekend dat dit het grootste risico vormt op confrontatie en uiteindelijk agressie en geweld in het OV-systeem.
De poortrij op Utrecht Centraal waar sprake is van de minste sociale controle – de poortjes die zich achter de toiletten bevinden aan de Jaarbeurszijde van het station – laten het hoogste percentage aan misbruik zien. Om die reden is deze poortrij enige tijd afgesloten geweest. Op basis van deze informatie is het zeer aannemelijk dat niet-betalende reizigers snel een voorkeur zullen ontwikkelen voor gebruik van de trappen aan de Moreelsebrug, omdat op deze locatie de sociale controle (op sommige tijdstippen) zeer gering zal zijn.

Kortom, de verwachting is dat door de toevoeging van trappen aan de Moreelsebrug een verschuiving zal optreden op het gebied van sociale veiligheid. Om de leefbaarheid en veiligheid op het gewenste niveau te houden, zullen hiervoor aanvullende maatregelen getroffen moeten worden.

CONCEPT

3 Monitoring Sociale veiligheid op Utrecht Centraal

Zoals omschreven is de kans aannemelijk dat de sociale veiligheid op Utrecht Centraal met de komst van trappen aan de Moreelsebrug gaat verslechteren. Om te voorkomen dat na de opening van de trappen een verslechtering optreedt, zullen preventieve maatregelen ingezet worden en zal de situatie nauwkeurig bewaakt worden. Voor de monitoring wordt gebruik gemaakt van vier bestaande rapportages. Deze zijn deels bekend bij ProRail, gemeente Utrecht en NS. In aanvulling hierop kunnen registraties van de politie en gemeente gebruikt worden.

Hieronder worden de vier monitors toegelicht en wordt getoond (in de bijlage) wat de trend de afgelopen jaren laat zien.
Bij opening van de trappen zullen de voorgaande jaren het startpunt voor de monitoring zijn. Op basis van de trendlijn zal in de voortgangsrapportages worden aangetoond of de situatie verslechterd. Dit zal per monitor separaat gebeuren. Hoe hiermee wordt omgegaan wordt besproken in het hoofdstuk 'besluitvorming'.

3.1 De Stationsbelevingsmonitor (SBM) (bijlage C)

Eén keer per kwartaal wordt de beleving op het station Utrecht Centraal door middel van enquête onder reizigers gemeten. Sociale veiligheid vormt een onderdeel, met de vraag: 'ik voel me veilig op dit station 's avonds na 19:00 uur'. Aan de hand van de scores van de SBM monitoren NS en ProRail de sociale veiligheid op het station.
Deze SBM wordt in de kwartaal overleggen tussen ProRail, Gemeente Utrecht en NS gedeeld en zonodig besproken.

3.2 Monitor Veiligheid Stations (bijlage D)

De monitor Veiligheid Stations legt naast de beleving (zie 3.1), de incidenten op stations vast. Deze veiligheidsmeldingen zijn afkomstig van de meldkamer van NS, waar zowel reizigers als medewerkers meldingen doen. De meldingen van vandalisme komen uit Planon (schade en storingsregistratie). Deze monitoring vindt continue plaats en als input gebruikt in de afstemming tussen NS, gemeente en overige partners in het gebied in het operationeel veiligheidsoverleg.
De categorieën uit de monitor, relevant voor de sociale veiligheid op Utrecht Centraal in relatie tot de stijgpunten aan de Moreelsebrug, zullen zijn:

1. Overlast
2. Agressie tegen medewerkers
3. Agressie tussen reizigers
4. Vandalisme
5. Vervoersbewijzen
6. Dreiging (verdacht gedrag)
7. Vermogensdelicten

(de eerste drie onderwerpen zijn de meest opvallende op Utrecht Centraal. Zie ook 2.1)

Extra te monitoren indicatoren: Assistentieverzoeken aan politie voor ondersteuning, kosten van reparatie schade/vernieling/vervuiling/graffiti/vandalisme, UvB-productie en MCS-scans.

CONCEPT

3.3 OVCP-monitor (bijlage E)

3.3.1 Misbruik Noodknop

De noodknop is een voorziening waarbij in geval van een noodsituatie een reiziger door het forceren van een plastic kapje, op een knop kan drukken waarbij alle poortjes van de poortrij automatisch openen en de reizigers het gevaargebied kunnen verlaten.
De noodknop wordt vaak misbruikt, wat leidt tot zwartrijders of tot bezoekers van het station met andere bedoelingen dan het maken van een treinreis. De ervaring is dat misbruik van de noodknop vooral plaatsvindt bij poortrijen die zich buiten de zichtlijnen van de stationshal bevinden en waar de reizigersstromen, en de daarmee gepaard gaande de sociale controle, het kleinst zijn.
Daarnaast leidt het misbruik tot kosten. Bij gebruik van de noodknop zal altijd moeten worden geconstateerd of het een noodsituatie betreft. Misbruik van de noodknop leidt daardoor tot onnodige inzet van medewerkers (€€) en kosten voor onder andere reparatie van het geforceerde plastic kapje.

3.3.2 Forceren poortjes

Bij het forceren van de individuele poorten gebruikt een reiziger een bepaalde hoeveelheid kracht om de OVCP te forceren en zich hiermee toegang tot het station te verschaffen. De poorten gaan open door een veiligheidsmechanisme dat ervoor zorgt dat reizigers niet verdrukt worden en dat reizigers in een noodsituatie niet opgesloten zijn in het station. Het forceren van de poorten, kan vergeleken worden met het misbruiken van de noodknop: onbetaald OV gebruik en daling van de sociale veiligheid.

De OVCP-monitor geeft per kwartaal inzicht in het misbruik van de noodknop en het forceren van de OVCP poorten. Het is een belangrijke graadmeter voor de sociale veiligheid.

3.4 Sociale veiligheid Stationsbewoners (Bijlage E)

Sinds 2022 (met uitzondering van 2023), wordt eens per jaar door NS Stations de sociale veiligheid gemeten onder de stationsbewoners (SVB). Dit zijn alle medewerkers die op het station werken. Denk hierbij aan de medewerkers van de diverse winkels, bemenste fietsenstallingen en toiletten, maar ook bijvoorbeeld ook de schoonmakers. De meting vraagt naar de veiligheidsbeleving van de stationsbewoners in brede zin: in het algemeen, tijdens het werken overdag en in de avonduren. De bevindingen worden uitgebreid besproken binnen NS Stations en met diverse stakeholders om jaarlijks de actieplannen op sociale veiligheid bij te stellen. Een negatieve trend in de sociale veiligheid op een station wordt tot op heden in dit onderzoek bevestigd.

CONCEPT

4 Maatregelen

Omdat de kans aannemelijk is dat de sociale veiligheid direct verslechtert, zullen bij de opening van de trappen aan de Moreelsebrug maatregelen genomen moeten worden om een directe verslechtering te voorkomen. Vervolgens zal een negatieve afwijking op de trend van één of meerdere van de besproken monitors (H3), aanleiding geven voor het nemen van verdere maatregelen. De direct te nemen maatregelen bij opening van de trappen (categorie 1) en de bij verdere verslechtering te nemen maatregelen (categorie 2 & 3) staan hieronder beschreven. Het besluit voor de inzet van aanvullende maatregelen ligt bij de manager sociale veiligheid (NS) en de Stationsmanager (NS) (categorie 2). Dit zal worden gerapporteerd in het kwartaaloverleg met ProRail, gemeente en NS.

De hieronder vermelde maatregelen hoeven niet in de volgorde te worden toegepast zoals ze zijn opgesomd. De verslechterende situatie zal bepalen welke maatregel op welk moment moet worden genomen.
In het geval van alle maatregelen geldt dat de monitoring ook wordt toegepast om de effectiviteit van de maatregel te bepalen. Zo worden maatregelen geëvalueerd en afgeschaald als dat mogelijk is. Besluit hierover volgt eenzelfde proces als het instellen van de maatregelen.

4.1 Directe maatregelen bij ingebruikname van de trappen aan de Moreelsebrug (categorie 1)

4.1.1 Hybride afsluiting van de trappen

Omdat we op Utrecht Centraal te maken hebben met een AT (antiterrorisme) station, zullen de trappen aan de Moreelsebrug te allen tijde (automatisch) afgesloten moeten kunnen worden (fysieke afsluiting, dit zijn niet de OVCP). Het uitgangspunt is daarom dat de afsluitbaarheid opgenomen wordt in het ontwerp en de uiteindelijke realisatie van de trappen. Dit geeft ook de mogelijkheid om ten behoeve van de sociale veiligheid de openingstijden van het station via de Moreelsebrug te beperken. Het hekwerk en de poorten op het perron worden tijdens de avond en nacht van 22.00 uur tot 06:00 uur gesloten, omdat het grootste deel van de overlast op Utrecht Centraal plaatsvindt in de nachtelijke uren. Met het sluiten van de trappen in de nacht, zal een deel van de overlast al voorkomen kunnen worden. Deze maatregel is in de operatie op te nemen en uit te voeren. Er zijn geen extra kosten te verwachten.
Mocht uit de monitoring blijken dat de sociale veiligheid op Utrecht Centraal verbetert, dan gaan partijen in gesprek over een mogelijke verruiming van de openingstijden van de trappen.

4.1.2 Continue preventief toezicht

Omdat de nieuwe entrees naar de zes eilandperrons het te beheersen operationele werkgebied voor het bestaande veiligheidspersoneel flink vergroten en om te voorkomen dat overlastplegers het station via de nieuwe entrees binnenkomen, wordt gedurende de openingstijden van de trappen aan de Moreelsebrug continue preventief toezicht ingezet. Dit continue toezicht bestaat uit twee koppels toezicht en handhaving gedurende de openingstijden van de trappen.

De kostenverdeling wordt gemaakt conform Integraal Terminal Beheerovereenkomst (ITB) en is gebaseerd op de tarieven van de gecontracteerde beveiligingspartijen. In de overeenkomst ITB staan afspraken vastgelegd met betrekking tot het uitvoeren van het Dagelijks Beheer van het Beheergebied met NS Stations als Integrale Terminal Beheerder.

CONCEPT

4.2 Maatregelen die bij ingebruikname van de trappen al voorbereid en beschikbaar zijn om in te zetten (categorie 2)

Een verslechtering van de sociale veiligheidstrend in de verschillende (eerdergenoemde) monitors kan aanleiding zijn om maatregelen uit categorie 2 toe te passen. Het besluit voor de inzet (opschalen en afschalen) van deze categorie maatregelen ligt bij de manager sociale veiligheid (NS) en de Stationsmanager (NS), met verantwoording in bestaande overleggremia, het kwartaaloverleg.

4.2.1 Gerichte acties van V&S

Handhavende acties met ketenpartners (politie, gemeente en handhavers van andere vervoerders). Met ketenpartners worden handhavingsacties uitgevoerd om overlastplegers te beboeten. Dit wordt in het gezamenlijke operationele overleg besproken en besloten. Kosten zijn niet inzichtelijk te maken.

4.2.2 Extra toezicht politie (gemeente) + Toezicht en Handhaving

Commitment van de gemeente en politie op het moment dat er sprake is van grootschalige overlast, specifieke doelgroepen, ernstige incidenten (agressie, geweld) om capaciteit te leveren ter ondersteuning van de al genomen maatregelen. *Nb: gemeente zal met Toezicht en Handhaving af moeten stemmen of dit waargemaakt kan worden.*

4.3 Aanvullende maatregelen bij verslechterende situatie die besluitvorming vereisen (categorie 3)

Wanneer ondanks de genomen maatregelen (categorie 1 en 2) de situatie op Utrecht Centraal rondom de trappen blijft verslechteren (een negatieve trendbreuk is zichtbaar in de monitoring), wordt overgegaan naar de maatregelen uit categorie 3. Gezien de grote impact of financiële consequentie van de maatregelen uit deze categorie, vereist dit extra besluitvorming. Deze besluitvorming zal lopen via het kwartaal overleg met de eigenaren, dat onderdeel is van de IBOE. Waarna het ook op strategisch niveau op de agenda zal komen.

Ook hier geldt dat de hieronder vermelde maatregelen niet in de volgorde hoeven te worden toegepast zoals ze zijn opgesomd. De verslechterende situatie zal bepalen welke maatregel op welk moment moet worden genomen.

4.3.1 Opschalen continue preventief toezicht

De in categorie 1 omschreven inzet van toezicht en handhaving zal worden geïntensiveerd. Van twee koppels toezicht en handhaving, kan uiteindelijk worden opgeschaald naar zes koppels toezicht en handhaving.
De kosten worden als (stel) post opgenomen in de overeenkomst Integraal Terminal Beheer (ITB) en zijn gebaseerd op de tarieven van de gecontracteerde beveiligingspartijen.

4.3.2 Uitbreiden hybride afsluiting van de trappen

De maatregel ‘hybride afsluiting’ uit categorie 1 zal worden uitgebreid. Het hekwerk en de poorten op het perron worden op extra tijdstippen en dagen gesloten, waardoor overlast kan worden teruggedrongen. Openingstijden van de entrees kunnen teruggebracht worden naar de momenten met grootste reizigersstromen. Of wanneer op een specifiek perron sprake is van overlast volgend uit de monitoring, kan alleen deze toegang gesloten worden.

4.3.3 Sluiten van de trappen

Bij het toepassen van deze maatregelen geldt dat één trap of meerdere trappen voor een bepaalde duur worden afgesloten en als de situatie daar om vraagt, alle trappen van de perrons naar de Moreelsebrug worden gesloten. Het dient aantoonbaar te zijn dat alle andere maatregelen onvoldoende resultaat hebben opgeleverd.

CONCEPT

5 Besluitvorming, kosten en communicatie

5.1 Besluitvorming

De te treffen maatregelen rondom de toegangen naar het station dienen in goed overleg opgeschaald dan wel afgeschaald te worden op basis van verifieerbare data volgens de monitors/indicatoren genoemd in hoofdstuk 3. NS is hier als beheerder van het station voor in de lead.

Op basis van de vier omschreven monitors en met verantwoording in bestaande overleggremia, is het aan de manager Sociale Veiligheid (NS) en de Stationsmanager van Utrecht Centraal (NS) om in de dagelijkse operatie één of meerdere maatregelen toe te passen (categorie 1 & 2).
Het treffen van maatregelen categorie 1 en 2, zal worden gerapporteerd binnen de bestaande kwartaalrapportages en overlegstructuur van de IBOE Overeenkomst tussen ProRail, Gemeente en NS Stations (IBOE= integrale beheer overeenkomst eigenaren) en het jaarlijks aanbod van de ITB. (ITB=Integraal Terminal Beheerder). Gemeente Utrecht, ProRail en NS Stations worden in deze overeenkomst gezamenlijk aangeduid als 'Eigenaren'. Het onderwerp sociale veiligheid Utrecht Centraal zal als vast agendapunt worden geagendeerd.

Het delen van de signalen van verslechtering van de sociale veiligheid afwijkend van de trend, vindt ook plaats tijdens het maandelijkse Operationeel Veiligheidsoverleg tussen Gemeente Utrecht, politie en NS over het station en de stationsomgeving.
De overige ketenpartners (politie, gemeente en handhavers van andere vervoerders) en deelnemende partijen van het LVA (lokaal veiligheidsarrangement) worden via het tactisch overleg op de hoogte gehouden.

5.2 Kosten

De kosten voor de te treffen maatregelen zullen (als stelpost) in de begroting van de ITB worden opgenomen.
In onderstaande tabel is weergegeven op welk niveau de besluitvorming voor een te nemen maatregel dient te worden goedgekeurd.

Maatregel	indicatie kosten	Kostendrager	Inzet van de maatregel door:
4.1.1 Hybride afsluiting van de trappen	Nihil, binnen bestaande operatie	-	Categorie 1: bij in gebruik name van de trappen
4.1.2 Continue preventief toezicht en handhaving	16 uur per dag / persoon -> 4 personen -> 64 uur / dag -> 1,4 mio (ex BTW, vanaf 2027 gerekend met jaarlijkse indexatie 2,5%)	Conform huidige afspraken ITB	Categorie 1: bij in gebruik name van de trappen
4.2.1 Gerichte acties van V&S	Niet te specificeren	Ntb	Categorie 2: bij ingebruikname van de trappen al voorbereid en beschikbaar om in te zetten
4.2.2 Extra toezicht van politie (en mogelijk Toezicht en Handhaving)	Niet te specificeren	Ntb	Categorie 2: bij ingebruikname van de trappen al voorbereid en beschikbaar om in te zetten

CONCEPT

4.3.1 Opschalen continue preventief toezicht en handhaving	16 uur per dag / persoon -> 12 personen -> 64 uur / dag -> 23.360 uren * € 40,-	Conform huidige afspraken ITB	Categorie 3: Aanvullende maatregelen bij verslechterende situatie die besluitvorming vereisen
4.3.2 Uitbreiden hybride afsluiting van de trappen	Nihil, binnen bestaande operatie	-	Categorie 3: Aanvullende maatregelen bij verslechterende situatie die besluitvorming vereisen
4.2.3 Sluiten van de trappen	Niet te specificeren	Gemeente Utrecht	Categorie 3: Aanvullende maatregelen bij verslechterende situatie die besluitvorming vereisen

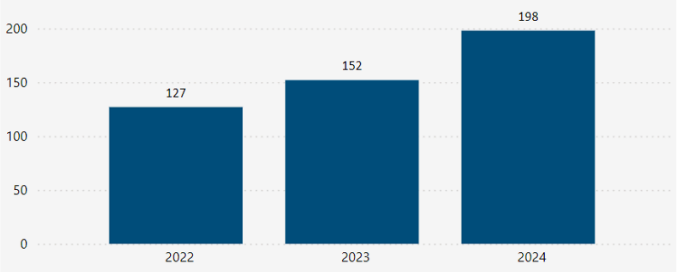
5.3 Communicatie

De (aangepaste) openingstijden van de toegangen tot de perrons worden aan beide zijden van de brug en bij elke trap opgang op de brug en op de perrons duidelijk vermeld.

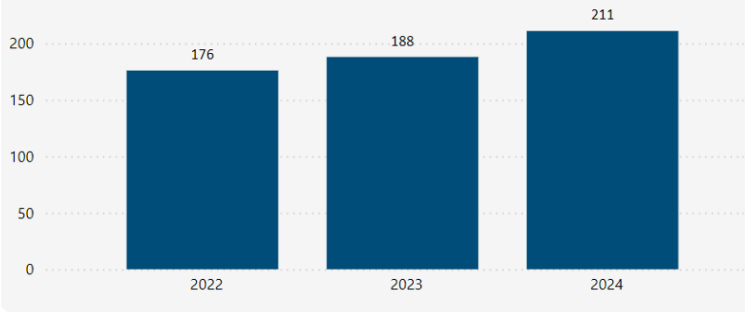
CONCEPT

A. Bijlage: verslechtering sociale veiligheid Utrecht Centraal

Agressie medewerkers nemen jaar over jaar toe

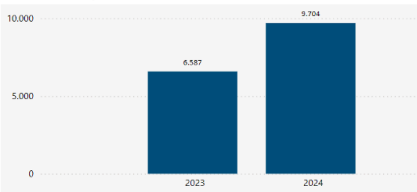


Agressie reizigers eveneens stijgende trend

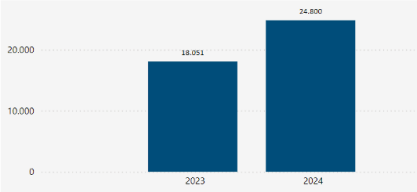


BTS-incidenten, wetende dat zwartrijden dé aanleiding vormt voor agressie

Noodknopactivaties



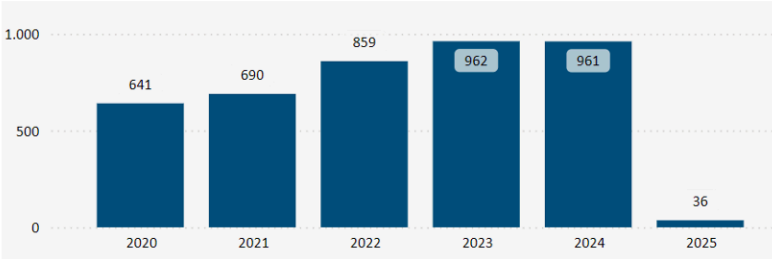
Poortforceringen



Ter vergelijking:

- Landelijk scoort Utrecht Centraal op beide incidenten steevast tweede in 2024 (vanaf plek 4 in 2023)
- Gemiddeld per dag, staat Utrecht Centraal van alle stations op de zesde plek (vanaf plek 10 in 2023)

Assistentieverzoeken politie: enorm beslag op capaciteit



CONCEPT

B. Bijlage: trendontwikkeling sociale veiligheid na sluiting toegang

Grafieken monitor Veiligheid Stations



C. Bijlage: Stationsbelevingsmonitor

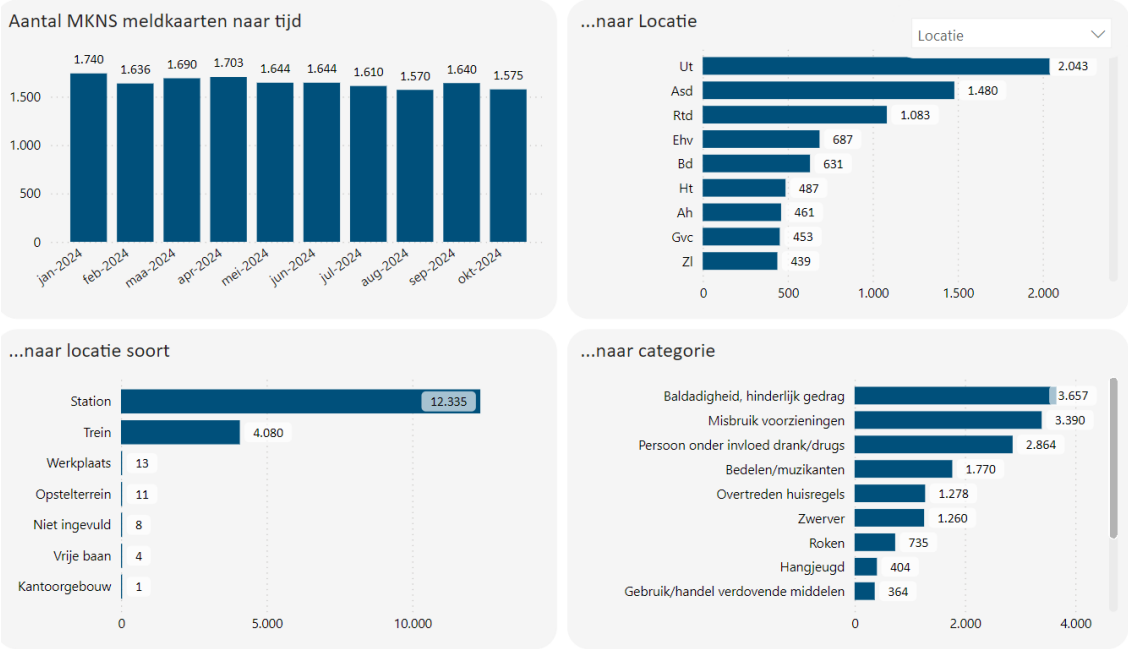
Station Utrecht Centraal - alle metingen

Jaar - Kwartaal → / Thema - Aspect ↓	2020 Q1	2020 Q3	2020 Q4	2021 Q1	2021 Q2	2021 Q3	2021 Q4	2022 Q1	2022 Q2	2022 Q3	2022 Q4	2023 Q1	2023 Q2	2023 Q3	2023 Q4	2024 Q1	2024 Q2	2024 Q3
Algemeen Oordeel Station	**7,73**	**7,63**	**7,76**	**7,94**	**7,85**	**7,84**	**7,79**	**7,81**	**7,74**	**7,92**	**7,75**	**7,80**	**7,86**	**7,57**	**7,82**	**7,57**	**7,87**	**7,66**
Uw algemeen oordeel over dit station	7,73	7,63	7,76	7,94	7,85	7,84	7,79	7,81	7,74	7,92	7,75	7,80	7,86	7,57	7,82	7,57	7,87	7,66
Algemeen Oordeel Perron	**7,01**	**7,28**	**7,26**	**7,45**	**7,48**	**7,48**	**7,15**	**7,45**	**7,52**	**7,61**	**7,15**	**7,28**	**7,36**	**6,99**	**7,41**	**7,06**	**7,65**	**7,28**
Uw algemeen oordeel over het perron waar u wacht of heeft gewa...	7,01	7,28	7,26	7,45	7,48	7,48	7,15	7,45	7,52	7,61	7,15	7,28	7,36	6,99	7,41	7,06	7,65	7,28
Sfeervol								**7,32**	**7,43**	**7,55**	**7,22**	**7,19**	**7,39**	**7,07**	**7,24**	**7,01**	**7,45**	**7,33**
Ik ervaar dit station als gezellig								6,74	6,81	6,96	6,45	6,54	6,76	6,47	6,63	6,27	6,89	6,59
Ik ervaar dit station als levendig								7,95	8,10	8,14	8,04	7,95	8,17	7,73	7,99	7,96	8,23	8,18
Ik ervaar een ontspannen sfeer op dit station								7,28	7,38	7,56	7,17	7,07	7,22	7,02	7,10	6,82	7,25	7,21
Uitnodigend	**7,84**	**7,78**	**7,71**	**7,92**	**7,66**	**7,77**	**7,63**	**7,69**	**7,76**	**7,73**	**7,56**	**7,57**	**7,64**	**7,40**	**7,70**	**7,57**	**7,97**	**7,63**
Ik ben tevreden over het totale winkelaanbod op dit station	8,21	8,17	7,98	8,28	7,87	8,10	7,94	7,97	8,02	7,81	8,04	7,91	7,81	7,54	7,94	7,75	8,22	7,74
Ik vind het personeel op dit station klantvriendelijk	7,75	7,97	7,90	7,82	7,85	7,85	7,73	7,71	7,72	8,15	7,61	7,63	7,75	7,45	7,92	7,71	8,09	7,88
Ik voel me uitgenodigd om op dit station iets te kopen	7,48	7,73	7,32	7,63	7,41	7,70	7,38	7,37	7,50	7,10	7,17	7,17	7,18	7,01	7,04	7,00	7,69	7,08
Ik weet op dit station waar ik informatie kan inwinnen	8,01	7,53	7,79	8,07	7,68	7,77	7,63	7,87	7,73	7,92	7,57	7,53	7,85	7,59	7,91	7,87	7,86	7,85
Wachttijdbeleving	**6,56**	**7,06**	**6,77**	**6,95**	**6,87**	**7,41**	**6,53**	**6,85**	**7,11**	**7,18**	**6,73**	**6,67**	**6,67**	**6,74**	**6,93**	**6,51**	**7,29**	**7,20**
Ik ervaar het wachten op dit station als comfortabel	6,56	7,31	6,98	7,22	7,01	7,45	6,55	6,78	7,16	7,20	6,69	6,68	6,97	6,81	6,93	6,58	7,42	7,06
Ik ervaar voldoende beschutting tegen wind, regen en kou op het ...	5,82	6,34	6,13	6,13	6,26	7,12	5,71	6,48	6,66	6,97	6,34	6,23	5,97	6,27	6,58	5,99	6,73	7,14
Ik kan mijn tijd op dit station aangenaam besteden	7,39	7,53	7,27	7,49	7,32	7,68	7,29	7,32	7,46	7,29	7,25	7,10	7,12	7,16	7,28	7,02	7,67	7,35
Doorstroming	**7,71**	**7,85**	**7,99**	**8,22**	**8,07**	**8,14**	**7,81**	**7,84**	**7,84**	**8,27**	**7,77**	**7,66**	**7,71**	**7,46**	**7,76**	**7,58**	**8,01**	**7,87**
Ik ervaar dat er genoeg ruimte is op dit perron	7,72	7,83	7,90	8,19	8,05	8,20	7,73	7,87	7,85	8,24	7,99	7,70	7,65	7,46	7,70	7,67	8,00	7,89
Ik kan op dit station ongehinderd de trein bereiken	7,71	7,87	8,07	8,26	8,06	8,08	7,87	7,80	7,84	8,29	7,59	7,65	7,75	7,42	7,81	7,49	8,01	7,85
Oriëntatie	**7,99**	**7,62**	**7,93**	**8,01**	**7,89**	**8,08**	**8,03**	**7,98**	**7,83**	**8,17**	**8,01**	**7,96**	**8,02**	**7,76**	**8,15**	**7,96**	**8,18**	**8,04**
Ik heb een goed overzicht op dit station	8,04	7,63	8,00	8,15	7,89	8,12	8,11	7,97	7,79	8,21	8,03	7,97	8,15	7,76	8,18	7,93	8,12	7,91
Ik vind de borden die de weg aangeven (bewegwijzering) op dit st...	7,87	7,56	7,76	7,87	7,86	8,02	7,95	7,92	7,73	8,14	8,02	8,01	7,95	7,65	8,12	7,91	8,13	8,16
Ik vind de reisinformatie op dit station duidelijk	8,06	7,67	8,08	8,02	7,94	8,13	8,05	8,01	7,94	8,11	8,01	7,87	7,95	7,85	8,15	8,03	8,34	8,07
Schoon	**7,19**	**7,47**	**7,53**	**7,36**	**7,39**	**7,18**	**7,14**	**7,10**	**7,11**	**7,20**	**6,98**	**6,69**	**7,02**	**6,69**	**7,01**	**6,70**	**7,07**	**6,91**
Ik ervaar dit station als schoon	7,28	7,57	7,71	7,55	7,57	7,27	7,29	7,23	7,30	7,32	7,22	6,71	7,10	6,78	7,10	6,81	7,25	7,00
Veilig	**7,80**	**7,77**	**7,91**	**7,77**	**7,72**	**7,61**	**7,65**	**7,70**	**7,81**	**7,83**	**7,75**	**7,55**	**7,64**	**7,55**	**7,56**	**7,47**	**7,69**	**7,42**
Ik ervaar de verlichting op dit station als prettig	7,86	7,76	8,07	7,88	7,73	7,77	7,81	7,79	7,95	8,03	8,01	7,69	7,82	7,57	7,79	7,65	7,87	7,50
Ik voel me veilig op dit station 's avonds na 19.00 uur	7,74	7,74	7,71	7,68	7,68	7,44	7,47	7,66	7,59	7,55	7,21	7,30	7,40	7,49	7,26	7,21	7,37	7,25
Ik ervaar de directe omgeving van dit station als prettig	7,60	7,30	7,52	7,76	7,53	7,60	7,78	7,61	7,48	7,66	7,36	7,45	7,59	7,38	7,48	7,10	7,53	7,15
Ik kan makkelijk bij het station komen	8,49	7,67	8,34	8,54	8,22	8,55	8,43	8,27	8,24	8,59	8,37	8,40	8,34	8,12	8,51	8,12	8,74	8,07
Ik vind dat het station er verzorgd uitziet	7,41	7,48	7,69	7,83	7,70	7,53	7,42	7,68	7,67	7,86	7,72	7,31	7,59	7,33	7,57	7,35	7,64	7,46

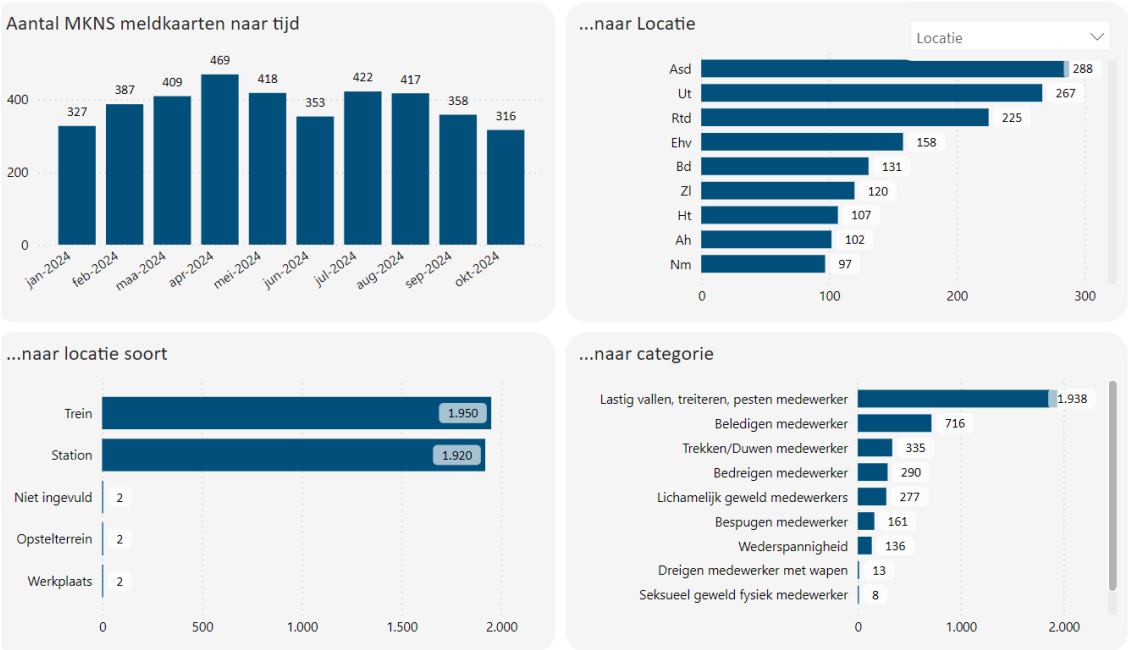
CONCEPT

D. Bijlage: monitor veiligheid stations

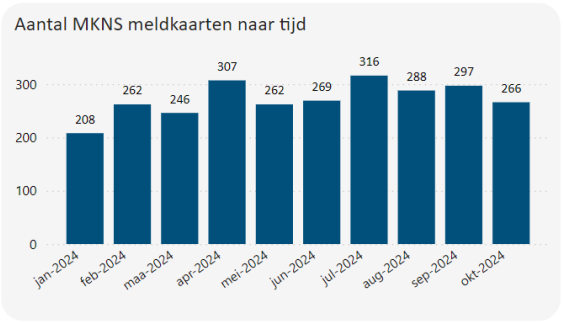
Overlast over heel 2024, tot aan eind oktober
Van alle stations in Nederland, staat Utrecht Centraal op de eerste plaats.

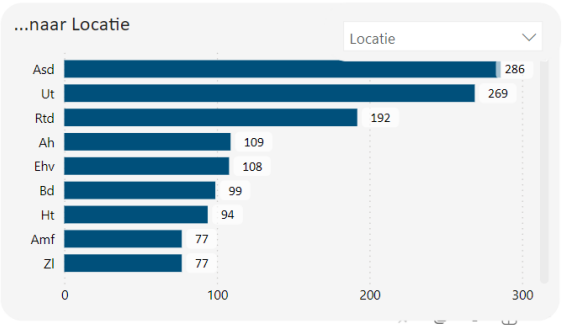


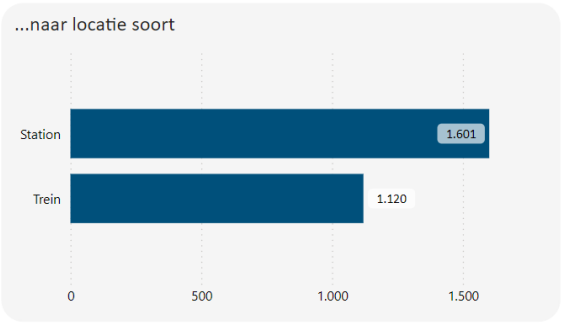
Agressie medewerker heel 2024, tot aan eind oktober
Utrecht staat van alle stations in Nederland op plek 2.

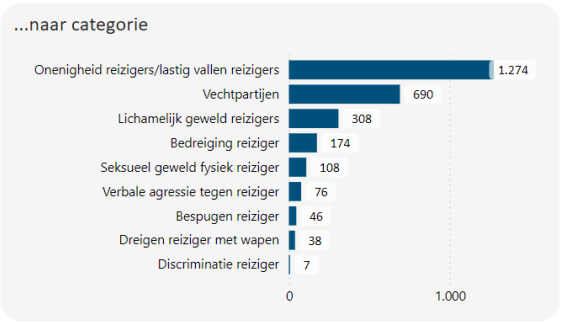


Agressie reizigers onderling heel 2024, tot aan eind oktober
Van alle stations in Nederland staat Utrecht op plek 2.


Aantal MKNS meldkaarten naar tijd
300
200
100
0
208
262
246
307
262
269
316
288
297
266
jan-2024
feb-2024
maa-2024
apr-2024
mei-2024
jun-2024
jul-2024
aug-2024
sep-2024
okt-2024


...naar Locatie
Locatie
Asd 286
Ut 269
Rtd 192
Ah 109
Ehv 108
Bd 99
Ht 94
Amf 77
Zl 77
0
100
200
300

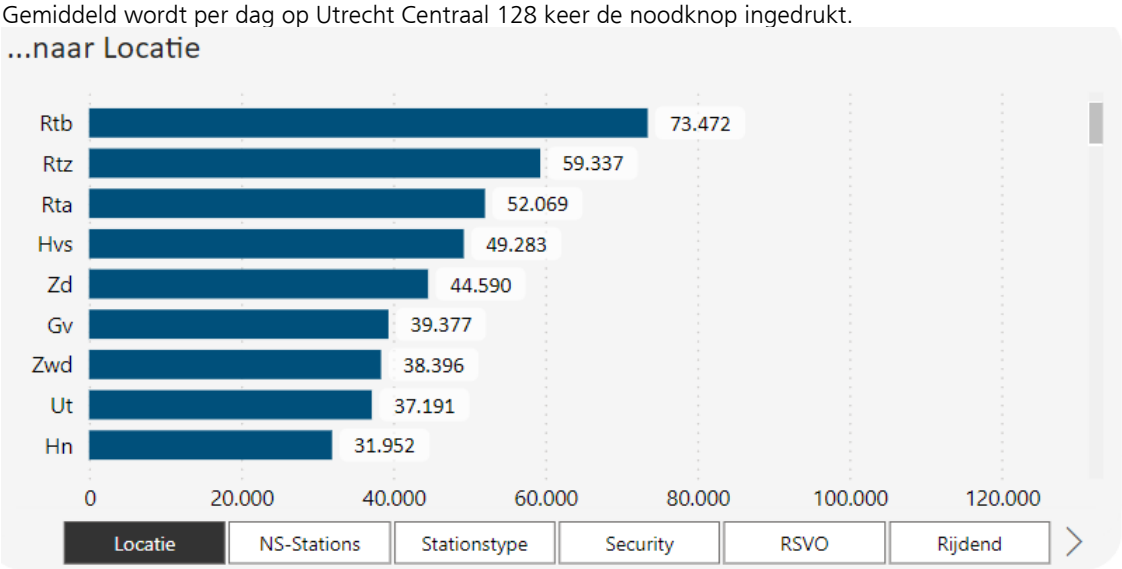

...naar locatie soort
Station 1.601
Trein 1.120
0
500
1.000
1.500

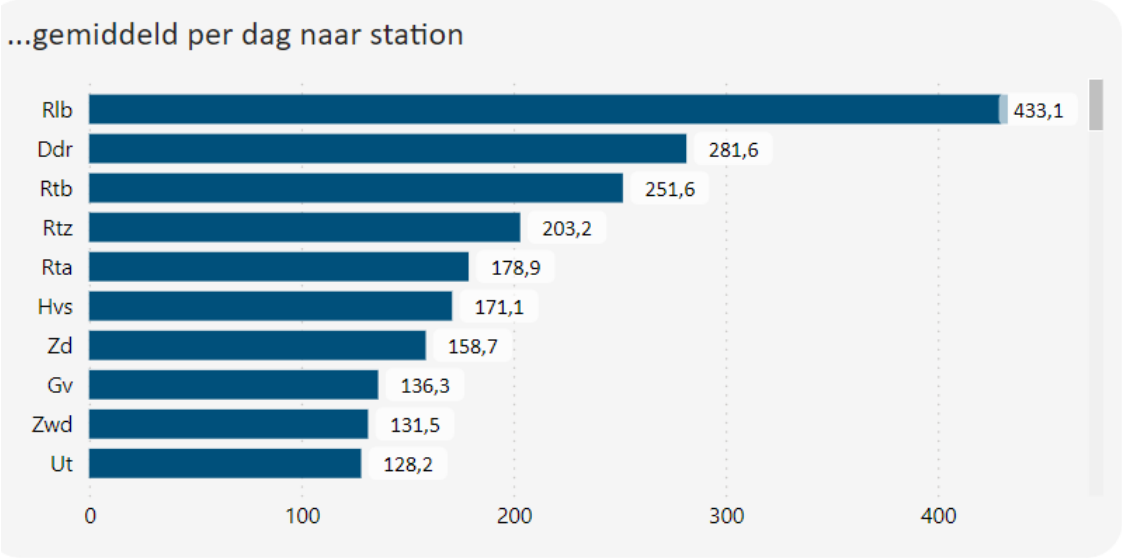

...naar categorie
Onenigheid reizigers/lastig vallen reizigers 1.274
Vechtpartijen 690
Lichamelijk geweld reizigers 308
Bedreiging reiziger 174
Seksueel geweld fysiek reiziger 108
Verbale agressie tegen reiziger 76
Bespugen reiziger 46
Dreigen reiziger met wapen 38
Discriminatie reiziger 7
0
1.000

CONCEPT

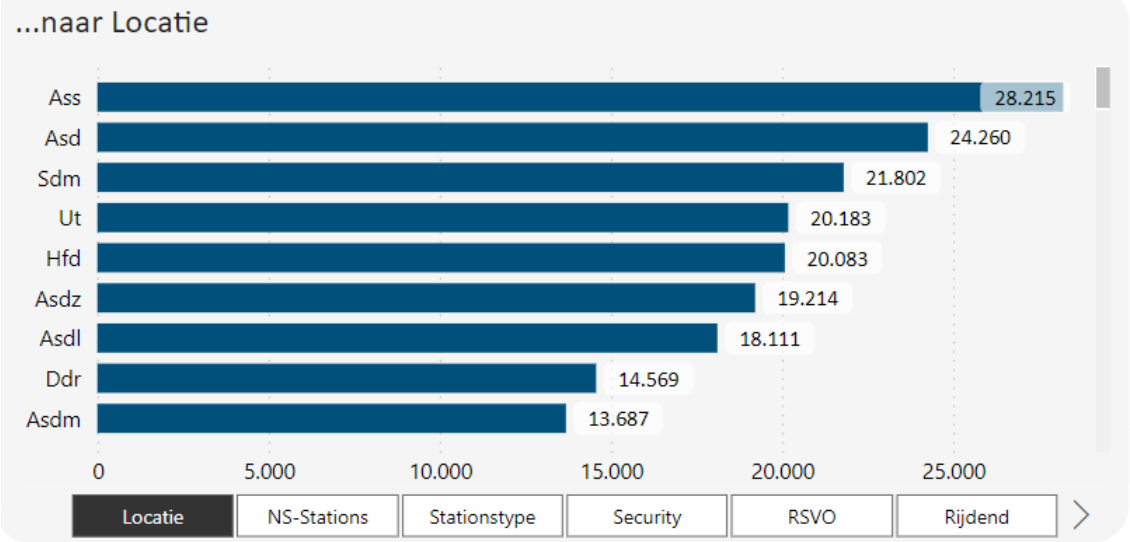
E. Bijlage: OVCP monitor

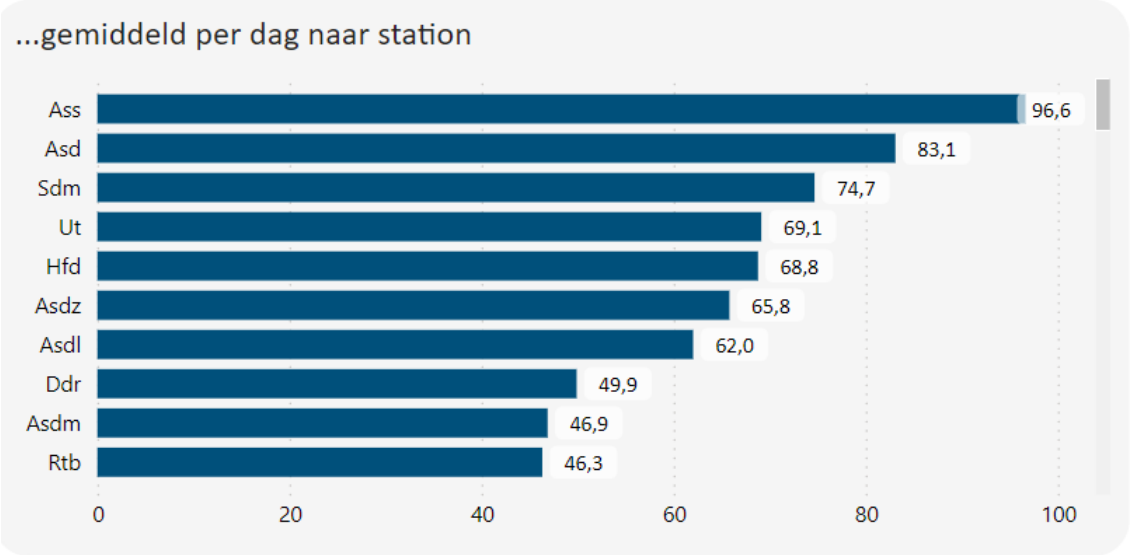
Misbruik noodknop over heel 2024 tot eind oktober.
Gemiddeld wordt per dag op Utrecht Centraal 128 keer de noodknop ingedrukt.





Forceren poort over heel 2024, tot aan eind oktober.
Gemiddeld wordt 69 keer per dag een OVCP geforceerd.


...naar Locatie
Ass
Asd
Sdm
Ut
Hfd
Asdz
Asdl
Ddr
Asdm
28.215
24.260
21.802
20.183
20.083
19.214
18.111
14.569
13.687
0
5.000
10.000
15.000
20.000
25.000
Locatie
NS-Stations
Stationstype
Security
RSVO
Rijdend

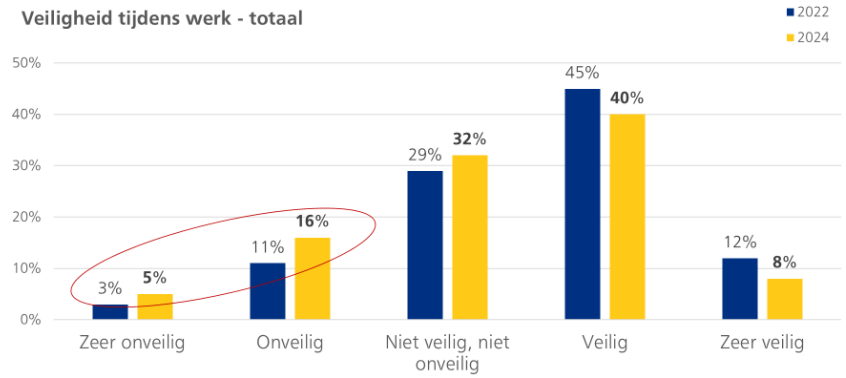

...gemiddeld per dag naar station
Ass
Asd
Sdm
Ut
Hfd
Asdz
Asdl
Ddr
Asdm
Rtb
96,6
83,1
74,7
69,1
68,8
65,8
62,0
49,9
46,9
46,3
0
20
40
60
80
100

F. Bijlage: Sociale veiligheid stationsbewoners

Overleg over hoe we dit weergeven: het Dashboard.

Het veiligheidsgevoel tijdens het werk is gedaald ten opzichte van 2022

- Het percentage stationsbewoners dat zich (zeer) veilig voelt is gedaald van 57% naar 48%.
- De KPI "de groep stationsbewoners die aangeeft zich niet onveilig te voelen" daalt van 86% naar 79%.
- Dit betekent dat 21% zich (zeer) onveilig voelt tijdens het werk tegenover 14% in 2022.



CONCEPT

G. Bijlage: Verblijfsontzeggingen Stationsgebied

Toelichting op Aanwijzingsbesluit artikel 2:3 Algemene plaatselijke verordening Utrecht 2010, verblijfsontzeggingen Stationsgebied:

- Bezit van strafbare goederen zoals goederen die afkomstig zijn van diefstal, goederen die een diefstal eenvoudiger maken zoals kniptangen/messen (alarmlabel knippen/snijden) en rooftassen al dan niet geprepareerd (omzeilen van detectiepoortjes);
- Straatintimidatie (zoals sissen, nafluiten, staren, naroepen, achternalopen of betasten van vrouwen);
- Intimidatie van LHBT mannen en vrouwen. De afkorting LHBT is een overkoepelende term voor mensen die lesbisch, homo, biseksueel of transgender zijn;
- Het reizen zonder geldig vervoerbewijs in bus, tram en trein;
- Het intimideren, bedreigen, beledigen en/of mishandelen van NS personeel en beveiligers;
- Het plegen van (bagage)diefstallen en/of berovingen van reizigers in de treinen en op en rondom station Utrecht Centraal;
- Winkeldiefstallen in de winkels op station Utrecht Centraal en in winkelcentrum Hoog Catharijne;
- Zakkenrollerij op station Utrecht Centraal en in en rondom winkelcentrum Hoog Catharijne:
- Fietsendiefstallen op en rondom station Utrecht Centraal;
- Openlijk gebruik van verdovende medicatie en de handel daarin;
- Openlijk gebruik van alcohol en drugs en onder invloed hiervan overlast veroorzaken;
- Het plegen van diverse overtredingen genoemd in de Algemene Plaatselijke Verordening (o.a. wildplassen en afval op de grond gooien).

CONCEPT

ProRail

Gemeente Utrecht
T.a.v. wethouder E Eerenberg
Stadsplateau 1
3521 AZ Utrecht

Datum	08-02-2022	Behandeld door	Theo Stoop
Uw kenmerk		Telefoonnummer	[redacted]
Ons kenmerk	22/004/PRRN/TS		
Onderwerp	Advies trappen Moreeslebrug	E-mail	Theo.stoop@prorail.nl
Bijlage			

Projecten
Regiodirectie,
Regio Randstad Noord

Bezoekadres
De Ruyterkade 4
1013 AA Amsterdam

Postadres
Postbus 2038
3500 GA Utrecht

www.prorail.nl

Geachte wethouder Eerenberg, beste Eelco,

De Moreelsebrug bij station Utrecht Centraal is in 2016 opgeleverd. Een aantal jaren daarvoor was het idee ontstaan om aan de brug trappen naar de perrons te realiseren. Op 18 december 2013 heeft het toenmalige ministerie van Infrastructuur en Milieu in een beschikking subsidie verleend aan de gemeente Utrecht om de trappen te realiseren. Latere realisatie van de trappen is bij de bouw van de brug mogelijk gemaakt maar de trappen zijn zelf niet gebouwd. De gemeente Utrecht heeft daarop ProRail verzocht te onderzoeken of deze trappen naar de treinperrons te realiseren zijn. Vanaf 2019 zijn daarom studies gedaan naar de mogelijkheden voor en de realisatie van trappen, waaronder verschillende loopstroomonderzoeken, een verdieping op het ontwerp en een juridische en planologische verkenning. Uit deze onderzoeken komt naar voren dat de trappen niet nodig zijn om veiligheidsrisico's als gevolg van de reizigersgroei in de stationshal te voorkomen. Wel komt de veiligheid op de trappen zelf als belangrijk punt naar voren.

Uit het loopstromenonderzoek blijkt dat er bij realisatie van de trappen en daardoor de toename aan gebruikers van de brug geen veiligheidsrisico's ontstaan op de brug zelf. Wel is er een gerede kans dat er in de toekomst bij een aantal trappen op drukke momenten in de spits veiligheidsrisico's voor reizigers kunnen ontstaan. Dit is voor NS en ProRail een reden geweest om niet zonder meer de voorbereidingsfase met een positief besluit af te ronden en te starten met de verdere planuitwerking. Voordat deze stap gezet kan worden willen wij eerst op basis van de nu beschikbare informatie de gemeente adviseren over de vervolgrichting.

<u>Expert sessie 17 december 2021</u>
Op 17 december heeft een inhoudelijke sessie met experts van NS en ProRail plaatsgevonden waarin nog eens met een frisse blik en kennis van zaken naar dit vraagstuk is gekeken. Hierbij was ook de gemeente Utrecht vertegenwoordigd. Daarin is rekening houdend met de historie van dit dossier en kijkend naar de

toekomstige groei en ontwikkeling van de stad Utrecht een sterkte/zwakte analyse gedaan. In deze sessie zijn drie besluitvormingsrichtingen naar voren gekomen: (1) geen trappen aanleggen tussen brug en perron, (2) trappen aanleggen met terugvalscenario en (3) nader onderzoek doen naar de trappen of andere ontsluitingsmogelijkheden voor het station. Deze besluitvormingsrichtingen zijn daarna inhoudelijk verder uitgewerkt en onderbouwd, waarna wij op directie niveau besloten hebben tot onderstaand advies aan de gemeente Utrecht.

Advies

De groei van het aantal reizigers tussen 2030 en 2040 die gebruikmaken van Utrecht Centraal zorgt voor toenemende druk op de huidige in- en uitgangen van het station aan zowel de Jaarbeurs- als de centrumzijde. Dit rechtvaardigt een logische extra rechtstreekse route van en naar het station, waarbij deze additionele ontsluiting de gewenste aanvullende transfercapaciteit biedt. Dit zal naar verwachting enerzijds een positief effect geven op de drukte bij de in- en uitgangen van de terminal. Anderzijds blijkt uit de loopstroomonderzoeken die wij door bureau InControl hebben laten uitvoeren dat er een kans bestaat dat het, naar verwachting ergens tussen 2035-2040, op bepaalde momenten in de ochtendspits té druk wordt op de trappen, zodat zich dan mogelijk een onveilige situatie voordoet op (een deel van) de trappen. Dit vindt plaats wanneer er bij een grote stroom reizigers die de trap opgaan er tegelijkertijd veel instappers de trap af willen.

Echter, wij zien ook dat de uitkomsten van het onderzoek met de nodige onzekerheden gepaard gaan. Reizigersprognoses op basis van Welvaart en Leef Omgeving cijfers (WLO) laten zich niet 1 op 1 vertalen in voorspellingen over het gedrag van mensen, welke routes zij kiezen en hoe ze zich spreiden bij grote drukte. Loopstroom onderzoeksbureau InControl verwacht daarnaast van de dagelijkse reizigers ook anticiperend gedrag in geval het (te) druk is op de trappen. Vanwege dit gegeven, in combinatie met de mate van onzekerheid in het precieze tempo van de extra woning- en kantorenbouw aan met name de zuidwestzijde van het station, is het onduidelijk of knelpunten zich daadwerkelijk in de toekomst zullen voordoen.

Gezien het belang van de trappen voor station Utrecht Centraal en de verwachte verbetering van de reizigersbeleving stelt ProRail voor om tot realisatie van de trappen over te gaan. Daarbij maken wij een belangrijke kanttekening. Op basis van het huidige ontwerp van de trappen met bijbehorende spoorse voorzieningen zien wij op dit moment geen mitigerende maatregelen voor het genoemde veiligheidsrisico. Zo is het verbreden van de trappen binnen de bestaande constructie van de brug niet mogelijk en zal de inzet van bijvoorbeeld crowd-management geen afdoende maatregel zijn. Dat betekent dat wij in het geval dit knelpunt zich voordoet het uit gebruik nemen en in het uiterste geval verwijderen van de trappen als enige mogelijkheid zien om dat knelpunt te kunnen oplossen en een veiligheidsrisico te voorkomen. Omdat dit een vergaande ingreep is, is goede monitoring van het aantal

reizigers dat gebruik maakt van de trappen een randvoorwaarde voor het aanleggen ervan.

Concreet adviseert ProRail daarom om de trappen aan te leggen onder de twee voorwaarden dat er monitoring van drukte plaatsvindt en dat de gemeente zich realiseert dat het weer uit gebruik nemen van de trappen een uiterste consequentie zal zijn wanneer de drukte op de trappen zodanig is dat veiligheidsrisico's voor reizigers ontstaan.

Om dat te kunnen doen zijn heldere afspraken tussen gemeente en ProRail/IenW nodig over onder andere:

- Het ontwerp van de trappen, waarbij de mogelijkheid tot het uit gebruik nemen en verwijderen in de toekomst is meegenomen.
- Het kader waarbinnen de monitoring van de drukte op de trappen plaatsvindt en vaststellen wanneer de drukte zodanig is dat ProRail en gemeente in overleg treden over het uit gebruik nemen van de trappen om veiligheidsrisico's te voorkomen.
- Verdeling van de (meer)kosten voor het ontwerp, de bouw en aanleg van de trappen en het aanpassen van de Moreelsebrug (wayfinding voor reizigers etc).
- Kosten voor beheer en onderhoud van de trappen
- Kosten voor terugbrengen naar de huidige situatie agv verwijderen trappen.

<u>Vervolg</u>
Als de gemeente Utrecht het advies overneemt en ProRail opdracht geeft tot realisatie van de trappen dan is het belangrijk om de communicatie hierover gezamenlijk goed af te stemmen, zowel richting de Raad als richting de media.

In het bestuurlijk overleg van ProRail en gemeente Utrecht, nu gepland in februari, gaan wij graag met u in gesprek om dit advies nader toe te lichten

Met vriendelijke groet,

Harro Homan
Regiodirecteur Randstad Noord

Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

Dossiernummer	4380
Vertrouwelijk	Nee
Vergaderdatum	15 mei 2025
Agendapunt	9
Titel	Raadsvoorstel Tijdelijke invulling Parkeergarage Paardenveld (2025 - 2035)
ID	4599
Behandelend ambtenaar	Mes, Luc
Telefoon	06 248 808 31
E-mail	l.mes@utrecht.nl
Datum collegebesluit	
Geocodering	Binnenstad
Thema	
Portefeuillehouder	Wethouder Eerenberg
Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Referendabel	
Reden niet referendabel	
Raadsadviseur (lijst)	
Behandelvoorstel	
Resultaat commissiebehandeling	
Resultaat raadsbehandeling	

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken	3 april 2025
Commissie Ruimtelijke Ordening en Grondzaken	**15 mei 2025**

Voorgesteld besluit

Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Tijdelijke invulling Parkeergarage Paardenveld (2025 - 2035)

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Luc Mes
Kenmerk	30200097
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Ja
Geheim	Ja, een of meer bijlage(n)

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. In te stemmen met een tijdelijke invulling van parkeergarage Paardenveld per 3 september 2025 voor een duur van 10 jaar (2025 - 2035), zoals opgenomen in scenario II (optimalisatie) van het ‘scenario-keuzedocument parkeergarage Paardenveld‘, met als belangrijkste uitgangspunten:
   a. Het behoud en versterken van het huidige programma op de begane grond en 1e verdieping mogelijk te maken door een aanpassing van de vaststellingsovereenkomst tussen de gemeente en Erfpachter.
   b. Het in gemeentelijk beheer en exploitatie nemen van de parkeergarage en daarbij het aantal verdiepingen voor autoparkeren te verminderen van vier naar twee, van in totaal 390 naar 190 parkeerplaatsen voor bezoekersparkeren en abonnementen voor politie Midden-Nederland.
   c. Een culturele en maatschappelijke broedplaats op een tussenliggende verdieping in het gebouw toe te voegen (maximaal 2700 m^2 BVO).
   d. Een publiek toegankelijk dak met deels een commercieel programma, gericht op een combinatie van groen, sport, spel, horeca en ontmoeting (maximaal 2700 m^2 BVO).
   e. De realisatie van een openbare toiletvoorziening in of in de omgeving van het gebouw.
   f. Het uitwerken van de randvoorwaarden en mogelijkheden voor het toevoegen van een hub voor duurzame stadslogistiek.
   g. Het uitwerken van het onder voorwaarden en met compenserende maatregelen toevoegen van een kleinschalige locatie voor een sekswerkbedrijf (maximaal 15 kamers, niet zijnde raamsekswerk).

2. Het positief resultaat van de exploitatie deels te bestemmen voor de voorbereiding van de toekomstige gebiedsontwikkeling (plankosten, sloop en bouwrijp maken).

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Geheimhouding

Het college heeft tijdelijk geheimhouding opgelegd op de bijlage ‘Scenario-keuzedocument Toekomst Parkeergarage Paardenveld hoofdstuk 8 (geheim)’ op grond van artikel 87 Gemeentewet om reden genoemd in artikel 5.1 lid 2 b van de Wet open overheid totdat het project financieel is afgesloten, naar verwachting in 2035.

Geheimhouding is nodig om het gemeentelijke financiële belang bij onderhandelingen te beschermen. Bij onderhandelingen is het van belang dat de potentiële contractpartij geen inzage heeft in de gemeentelijke financiële mogelijkheden en strategische scenario’s waarmee de gemeente de onderhandelingen ingaat.

Samenvatting

Tijdens de bespreking van de programmabegroting 2023 heeft de raad met moties 2022/M353 en 2022/M357 gevraagd om verschillende scenario's voor herontwikkeling van de parkeergarage uit te werken. Deze zijn uitgewerkt in het scenario-keuzedocument parkeergarage Paardenveld. Voorgesteld wordt op het gebouw na de overdracht van de huidige erfpachter naar gemeente voor een periode van maximaal 10 jaar (2025 - 2035) een tijdelijke invulling te geven met een openbaar toegankelijk dak en op de verdiepingen daaronder een combinatie van een culturele broedplaats, parkeergelegenheid en het behoud van de huidige huurders. De mogelijkheden voor een hub voor duurzame stadslogistiek en/of een kleinschalige locatie voor een sekswerkbedrijf in het gebouw dienen verder uitgewerkt te worden.

Context

Aanleiding

In oktober 2023 is de raad geïnformeerd over de overeenstemming tussen de Erfpachter en gemeente Utrecht en over de voorwaarden die zijn afgesproken over beëindiging van het erfpachtrecht voor parkeergarage Paardenveld per 3 september 2025. De afspraken tussen de gemeente en erfpachter zijn vastgelegd in een Vaststellingsovereenkomst (VSO).

Vanaf 3 september 2025 komt het gebouw in bezit van de gemeente Utrecht. Dit biedt op termijn kansen voor een gebiedsontwikkeling en om – overeenkomstig de Omgevingsvisie Binnenstad Utrecht 2040–de stedenbouwkundige structuur van bouwblokken, stegen en binnentuinen (in Wijk C) te herstellen. De verwerving van de garage en de voorgenomen herontwikkeling daarvan passen binnen de realisatie van deze visie. De gemeente, politie Midden-Nederland en omliggende vastgoedeigenaren verkennen de mogelijkheden om één gezamenlijk gebiedsontwikkeling mogelijk te maken.

Vooruitlopend op de gebiedsontwikkeling is conform de moties 2022/M353 en 2022/M357 en met de wensen en bedenkingen van de raad op de VSO indachtig een drietal scenario's uitgewerkt voor de toekomst van parkeergarage Paardenveld:

I. Voortzetten huidige gebruik tot 2035;
II. Optimalisatie van het huidige gebruik, aangevuld met nieuwe programma's tot 2035;
III. Sloop van de parkeergarage per 3 september 2025.

In de uitwerking van de scenario's is rekening gehouden met de terugverdientijd van de vergoeding aan de erfpachter, de afschrijving van de parkeergarage binnen 10 jaar, het voorkomen van resterende inneemwaarde en de financiële, juridische en technische haalbaarheid van de mogelijke programmatische invullingen. Van diverse gemeentelijke beleidsdoelstellingen is verkend of ze passen binnen de (tijdelijke) invulling van de parkeergarage en is rekening gehouden met economische en maatschappelijke belangen. We bieden twee kostendekkende scenario's aan (voortzetting en optimalisatie) en een scenario zonder dekking (sloop).

Voor de uitwerking van deze scenario's zijn verschillende onderzoeken uitgevoerd, waaronder een studie van Studio BNL en UrbanXchange naar de potentiële mogelijkheden van de parkeergarage, een Economische impactanalyse door BRO en een mobiliteitsonderzoek naar de nut en noodzaak van de parkeergarage door Royal Haskoning DHV. Tevens zijn buurt, stad en markt geraadpleegd om te komen tot inspiratie, ideeën en wensen voor de parkeergarage Paardenveld. In dit voorstel zijn ook de opbrengsten van de aanvullende stap in het proces van de peiling van bewoners, huurders, sekswerkers, hulp- en dienstverlening, politie en exploitanten over een kleinschalig sekswerkbedrijf verwerkt. Op basis van een besluit op het raadsvoorstel vinden er verdiepende onderzoeken plaats, dient de programmatische invulling verder uitgewerkt te worden en, waar nodig, kunnen er ruimtelijke aanpassingen doorgevoerd worden aan het gebouw en de directe omgeving.

Het voorstel zoals het is geformuleerd is uitgewerkt in het 'Scenario-keuzedocument Toekomst Parkeergarage Paardenveld' en is het resultaat van de verschillende programmatische mogelijkheden die er zijn verkend. In dit scenario-keuzedocument is er per onderzochte programmatische invulling een onderbouwing over de haalbaarheid en/of wenselijkheid opgenomen. Het scenario-keuzedocument bevat ook de financiële onderbouwing van de scenario's voortzetting en sloop.

Verwerken moties en toezeggingen.
In dit raadsvoorstel zijn de moties en toezeggingen als volgt verwerkt:

M2022-353 Brede verkenning Paardenveld Utrecht
Bij aanvang van het proces is buurt, stad en markt betrokken door het organiseren van fysieke bijeenkomsten en digitale enquête via DenkMee. Ook zijn er op enkele reclamezuilen in de omgeving van de parkeergarage QR-code geplaatst om 'de stad' te betrekken. Tevens hebben diverse initiatiefnemers zelfstandig plannen ingestuurd bij de gemeente. Ook heeft Studio BNL en UrbanXchange een studie uitgevoerd naar voorbeelden van getransformeerde parkeergarage met (zoveel mogelijk) meervoudig ruimtegebruik (incl. parkeren), op basis waarvan ook de mogelijkheden voor 'de markt' in beeld zijn gebracht. Dit alles om inspiratie op te doen en nieuwe ideeën te verkrijgen voor de tijdelijke invulling van de parkeergarage. De opbrengsten van de participatie met buurt, stad en markt zijn conform toezeggingen verwerkt in het inspiratiedocument en meegenomen in de overwegingen voor de programmatische scenario's.

M2022-357 Parkeer de Parkeergarage Paardenveld bij de raad Utrecht
De raad is in de zomer van 2023 middels de voorhangprocedure betrokken geweest bij het opstellen van de VSO tussen gemeente en erfpachter en heeft hierbij wensen en bedenkingen kunnen uitbrengen. Op basis van de VSO, de uitvoering daarvan en de opgestelde scenario's is dit raadsvoorstel uitgewerkt met daarin ruimte voor behoud van het bestaande programma en toevoeging van diverse functies, waaronder creatieve broedplaatsen en maatschappelijke functies. Hierbij zijn ook de eerder ingediende initiatieven, samen met nieuwe ideeën en wensen vanuit buurt, stad en markt betrokken. Deze worden bij dit raadsvoorstel aangeboden aan de gemeenteraad.

M2023-176 Maak haast met uitvoering voorstellen uit raadsbrief modernisering sekswerk
M2023-161 Locaties vinden zichzelf niet
Door nader te onderzoeken of een dergelijk sekswerkbedrijf mogelijk is binnen de programmering, wordt uitvoering gegeven aan motie #176 om haast te maken met de uitvoering van de voorstellen uit de raadsbrief over de modernisering van het sekswerkbeleid dd. 2 juni 2023. Ook wordt uitvoering gegeven aan bij de aanpak die het college in het kader van motie #161 op dd. 28 maart 2024 aan de raad heeft gecommuniceerd.

Juridische context
Op grond van artikel 160 lid 1 sub a en e Gemeentewet is het college bevoegd te besluiten om (delen van de) parkeergarage Paardenveld, in erfpacht uit te geven, te vervreemden of te verhuren.
Tijdens de behandeling van de Programmabegroting 2023 in november 2022 heeft de gemeenteraad aan het college B&W met twee moties gevraagd betrokken te worden bij de besluitvorming rondom het aflopende erfpachtrecht van parkeergarage Paardenveld. Vanwege deze twee moties wordt de raad gevraagd in te stemmen met het voorstel voor de tijdelijke invulling van Parkeergarage Paardenveld.

Beslistermijn
Het erfpachtrecht eindigt per 3 september 2025. Om te voorkomen dat de huidige exploitatie van de parkeergarage stilvalt is het noodzakelijk om voorafgaand aan de overdracht van het gebouw naar de gemeente een raadsbesluit te hebben op dit voorstel. De uiterste datum is de raadsvergadering van 17 juli 2025. Zo wordt voorkomen dat de parkeerexploitatie niet gecontinueerd kan worden en – met een addendum op de VSO- dat de huidige huurders op de begane grond en eerste etage het gehuurde per 3 september 2025 moeten verlaten.

Beoogd effect
Met dit voorstel wordt op korte termijn een bijdrage geleverd aan gezond stedelijk leven voor iedereen en diverse gemeentelijke beleidsdoelstellingen. Parkeergarage Paardenveld wordt een bruisend gebouw met maatschappelijk, cultureel en economische waarde en zorgt hiermee voor een kwaliteitsimpuls voor zowel de directe omgeving, de omliggende buurt als de stad.

Voor de langere termijn biedt de verwerving van de parkeergarage kansen voor een gebiedsontwikkeling, al dan niet samen met vastgoed(eigenaren) in de directe omgeving.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
De raad is eerder geïnformeerd over de verwerving van de parkeergarage en het proces om te komen tot de scenario's voor de toekomst van het gebouw via:
- 9 januari 2025 Raadsbrief Aanvullende stap in participatieproces parkeergarage Paardenveld
- 19 juni 2024 Raadsbrief Herinrichting Park Paardenveld
- 19 mei 2024 Raadsvoorstel Meerjarenperspectief Ruimte 2024
- 1 maart 2024 Raadsbrief Vervolg planvorming voor (tijdelijke) invulling parkeergarage Paardenveld
- 24 oktober 2023 Raadsbrief Vaststellingsovereenkomst Parkeergarage Paardenveld
- 12 september 2023 Raadsbrief Reactie wensen en bedenkingen Parkeergarage Paardenveld
- 23 augustus 2023 Raadsbrief Concept vaststellingsovereenkomst Parkeergarage Paardenveld
- 16 juni 2023 Raadsbrief Voortgang planvorming parkeergarage Paardenveld
- 28 februari 2023 Raadsbrief Startdocument Herinrichting park Paardenveld
- 4 oktober 2022 Raadsbrief Afronding placemaking 1.0 Park Paardenveld

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	In te stemmen met een tijdelijke invulling van parkeergarage Paardenveld per 3 september 2025 voor een duur van 10 jaar (2025 - 2035), zoals opgenomen in scenario II (optimalisatie) van het 'scenario-keuzedocument parkeergarage Paardenveld', met als belangrijkste uitgangspunten: a. Het behoud en versterken van het huidige programma op de begane grond en 1e verdieping mogelijk te maken door een aanpassing van de vaststellingsovereenkomst tussen de gemeente en Erfpachter. b. Het in gemeentelijk beheer en exploitatie nemen van de parkeergarage en daarbij het aantal verdiepingen voor autoparkeren te verminderen van vier naar twee, van in totaal 390 naar 190 parkeerplaatsen voor bezoekersparkeren en abonnementen voor politie Midden-Nederland. c. Een culturele en maatschappelijke broedplaats op een tussenliggende verdieping in het gebouw toe te voegen (maximaal 2700 m^2 BVO). d. Een publiek toegankelijk dak met deels een commercieel programma, gericht op een combinatie van groen, sport, spel, horeca en ontmoeting (maximaal 2700 m^2 BVO). e. De realisatie van een openbare toiletvoorziening in of in de omgeving van het gebouw. f. Het uitwerken van de randvoorwaarden en mogelijkheden voor het toevoegen van een hub voor duurzame stadslogistiek. g. Het uitwerken van het onder voorwaarden en met compenserende maatregelen toevoegen van een kleinschalige locatie voor een sekswerkbedrijf (maximaal 15 kamers, niet zijnde raamsekswerk).
Argumenten	
1.1.	Met de tijdelijke invulling realiseren we een bruisend gebouw met maatschappelijk, cultureel en economische waarde voor de buurt en stad.
	Uit het advies van Studio BNL en UrbanXchange (zie Studie StudioBNL & UrbanExchange) blijkt dat parkeergarage Paardenveld geschikt is om meervoudig ruimtegebruik te stimuleren en ruimte te bieden aan uiteenlopende invullingen. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om het gebouw een maatschappelijk, cultureel en economisch waardevolle invulling te geven voor zowel de buurt als de stad. Dit voorstel beoogt de invulling van een gebouw met (meer) commerciële ruimtes op de begane grond en 1e verdieping, twee verdiepingen voor autoparkeren van bezoekers en politie Midden-Nederland en een combinatie van maatschappelijke en culturele bedrijvigheid op de tussenliggende verdiepingen. Op het openbare dak

	kunnen bewoners en bezoekers – ook zonder consumptie- op hoogte van de stad genieten voor bijvoorbeeld sport, spel en ontmoeting. Hiermee ontstaat een gebouw wat als voorbeeld kan dienen voor meervoudig ruimtegebruik in Utrecht en worden enkele investeringen in de wijk mogelijk gemaakt, zoals een openbare toiletvoorziening. In het Scenario-keuzedocument Toekomst Parkeergarage Paardenveld zijn verschillende programmatische mogelijkheden voor het gebouw verkend, inclusief de financiële, juridische en technische haalbaarheid. Hierbij is rekening gehouden met de ingediende moties en reacties op de VSO tussen gemeente en erfpachter. Ook is zoveel mogelijk gebruik gemaakt van de inspiratie die is opgehaald in proces met buurt, stad en markt (zie Inspiratiedocument parkeergarage Paardenveld). Op basis waarvan uiteindelijk dit voorstel voor de programmatische invulling is opgesteld, passend bij diverse gemeentelijke beleidsdoelstellingen waaronder de RSU 2040, het Mobiliteitsplan 2040, het Uitvoeringsprogramma huisvesting culturele en creatieve sector Utrecht en Uitvoeringsprogramma Goederenvervoer 2023-2026 Utrecht
1.2	Mobiliteitsonderzoek toont aan dat het aantal parkeerplaatsen in de parkeergarage kan worden verminderd, zodat met de vrijkomende verdiepingen meervoudig ruimtegebruik kan worden gestimuleerd.
	Mobiliteitsonderzoek toont aan dat behoud van de parkeerfunctie van parkeergarage Paardenveld wenselijk en niet noodzakelijk is (zie rapport Royal Haskoning DHV en memo Nut en noodzaak bewonersparkeren). In haar advies stelt Royal Haskoning DHV dat er bij het opheffen van parkeergarage Paardenveld voldoende alternatieve parkeerplaatsen zijn voor bezoekers in de nabij gelegen parkeergarages van Hoog Catharijne. Ook zorgt het opheffen van de parkeergarage Paardenveld niet tot overschrijding van de (in gemeentelijk beleid gestelde) maximale loopafstanden naar omliggende parkeergarages. De gemeentelijke analyse van een *worst case* scenario stelt dat er vanaf 2029 voor het eerst een tekort in de parkeerbalans kan ontstaan. Er zijn dan voldoende alternatieven, die vrij eenvoudig kunnen worden ingezet, waardoor het advies is om parkeergarage Paardenveld buiten beschouwing te laten bij het in balans houden van de parkeerhuishouding van de binnenstad. Met het terugbrengen van vier naar twee verdiepingen voor bezoekersparkeren wordt er ook stapsgewijs toegewerkt naar het (mogelijk) wegvallen van de parkeerfunctie bij een brede gebiedsontwikkeling. Vanuit het Wijk C-Komitee en enkele bewoners uit de omgeving van de parkeergarage is de wens uitgesproken om parkeergarage Paardenveld te behouden om hier parkeren met een bewonersvergunning (tegen tarief van een straatvergunning) mogelijk te maken. Echter is de parkeergarage niet noodzakelijk om de behoefte van bewoners die hun straatvergunning willen omruilen voor een plek in een parkeergarage op te vangen. Er zijn voldoende alternatieven in de omgeving beschikbaar en voor deze bewoners zijn er reeds plekken beschikbaar in de parkeergarage aan de Jan Meijenstraat (12 parkeerplekken) en Hoog Catharijne (circa 150 parkeerplekken). Conform het Mobiliteitsplan 2040 wordt met dit voorstel het aantal parkeerplekken in de binnenstad teruggedrongen en, meer specifiek, in de parkeergarage Paardenveld met circa 50% verminderd. Met het behoud van de parkeerfunctie op twee verdiepingen kunnen we voorzien in de wens van politie Midden-Nederland voor extra parkeerabonnementen.
1.3	De tijdelijke invulling van gebouw biedt mogelijkheden om ervaring op te doen met het publiekelijk openstellen van een dak.

	Het advies van Studio BNL en UrbanXchange is om een dragende commerciële functie toe te voegen aan het dak van de parkeergarage, waarbij het dak publiek toegankelijk dient te zijn (ook zonder consumptie). Het mogelijk maken van een deels commercieel programma dient om eigenaarschap bij het dak te vergroten en als waarborg van sociale veiligheid en om verloedering tegen te gaan. De commerciële functie kan op verschillende manieren worden ingevuld, bijvoorbeeld met (ondersteunende) horeca of sport. Initiatiefnemers met uiteenlopende ideeën hebben zich reeds gemeld. Ondanks diverse initiatieven zijn er weinig tot geen gebouwen in Utrecht met daken die publieke toegankelijk zijn. Sinds het sluiten van La Place op Hoog Catharijne is er in Utrecht geen mogelijkheid meer om op hoogte in (semi)openbare ruimte af te spreken. Parkeergarage Paardenveld is een goede plek om hier ervaring mee op te doen, gezien haar tijdelijke karakter en de publiek- en privaatrechtelijke instrumenten die gemeente Utrecht tot haar beschikking heeft om afspraken te maken met een eventuele exploitant. De gemeente Utrecht kent hier nog geen specifiek beleid voor. Om deze reden wordt eerst een akoestisch en veiligheidsonderzoek uitgevoerd alvorens deze invulling mogelijk te maken.
1.4	Met beperkte aanpassingen is een tussenverdieping geschikt te maken voor een culturele en maatschappelijke broedplaats met betaalbare werkplekken
	Eerder is door de toenmalige exploitant de eerste verdieping van het gebouw wind- en waterdicht gemaakt, zijn er diverse verhuurbare ruimtes gecreëerd en zijn er sanitaire voorzieningen aan een tussenverdieping toegevoegd. Met het verminderen van het aantal parkeerplaatsen ontstaat de mogelijkheid om op een tussenliggende verdieping van het gebouw een nieuwe invulling te realiseren tegen relatief beperkte investeringen. De tijdelijkheid van het gebouw en de beperkte investeringen biedt kansen om, onder één exploitant, diverse culturele ondernemers en maatschappelijke organisaties laagdrempelig een betaalbare (werk)plek te bieden. In de participatie voor parkeergarage Paardenveld hebben diverse initiatiefnemers zich gemeld om in het gebouw een culturele broedplaats te realiseren. Hierbij is het wenselijk om zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij de bestaande culturele en maatschappelijke huurders van de parkeergarage, instellingen en organisaties uit de omliggende Wijk C en de mogelijkheid om aan jongeren en ouderen uit Wijk C een ‘thuis’ te bieden’, bijvoorbeeld in de vorm van een ontmoetingsplek of huiskamer voor de wijk. Een culturele en maatschappelijke broedplaats met betaalbare werkplekken draagt bij aan de ambitie van 80.000 m2 betaalbare werkplekken uit de RSU 2040, waarin deze locatie een bijdrage levert aan de geprogrammeerde 10.000 m2 in het centrum, en het Uitvoeringsprogramma huisvesting culturele en creatieve sector Utrecht.
1.5	Vanuit de exploitatie van het gebouw kan een openbare toiletvoorziening worden gerealiseerd en beheerd ten behoeve van Park Paardenveld.
	In zowel het proces rondom de planvorming van park Paardenveld als het proces met buurt, stad en markt voor de toekomst van parkeergarage Paardenveld is de wens voor een permanente openbare toiletvoorziening geuit. Vanwege het ontbreken van voldoende financiële dekking is dit eerder geschrapt uit het IPvE voor park Paardenveld. Deze voorziening kan dienen voor bezoekers van Park Paardenveld alsmede bezoekers aan dit deel van de binnenstad. Met de realisatie van een toiletvoorziening wordt voorzien in een wens van de bewoners, ondernemers en gebruikers. In de uitwerking van deze voorziening moet worden gezocht naar de meest passende plek om invulling te geven aan de toiletvoorziening – inpandig of in de directe omgeving van de parkeergarage. Bij voorkeur inpandig maar gezien de beperkte beschikbare ruimte op de begane grond is dit een uitdaging.

1.6	Een hub voor duurzame stadslogistiek kan de bevoorradingsdruk van grote vrachtwagens in de binnenstad verminderen.
	Er wordt in de binnenstad van Utrecht veel druk ervaren door bevoorrading en logistiek, dit geldt voor zowel de omliggende Wijk-C als de binnenstad. Een hub voor duurzame stadslogistiek en efficiëntere bezorgdiensten in het gebouw kan fungeren als een centraal verzamelpunt voor goederenleveringen, waar vervoerders over weg en/of water hun lading kunnen lossen, sorteren en distribueren naar een eindbestemming in de binnenstad met lichte elektrische voertuigen. De ambities voor duurzame stadslogistiek zijn onderdeel van het Uitvoeringsprogramma Goederenvervoer 2023-2026 Utrecht. Deze hub in het gebouw kan fungeren als een centraal verzamelpunt voor goederenleveringen, waar vervoerders over weg en/of water (stadshalte) hun lading kunnen lossen, sorteren en distribueren naar een eindbestemming in de binnenstad met lichte elektrische voertuigen. Locaties voor een dergelijke logistieke hub blijken tot nu toe lastig te vinden in de binnenstad. Parkeergarage Paardenveld is met haar ligging aan de rand van de binnenstad en aan de stadsbuitengracht een geschikte locatie om de mogelijkheid als hub verder uit te werken.
1.7	Het uitwerken van de mogelijkheden voor een kleinschalig sekswerkbedrijf vergroot de kans dat er ruimte is voor schoon, veilig en transparant sekswerk in de stad.
	De raad riep het college per motie op om haast te maken met de plannen voor de modernisering van het sekswerkbeleid, waaronder het ruimte scheppen voor 1 a 2 kleinschalige locaties waar sekswerkers zelf een werkruimte kunnen huren. De afgelopen tijd heeft het college bij de verschillende belanghebbenden gepeild welke wensen en zorgen er zijn over de mogelijkheid van een kleinschalig sekswerkbedrijf (zie ook inspiratiedocument Parkeergarage Paardenveld). Een groep inwoners van Wijk C heeft aangegeven dat zij tegen de mogelijkheid van een kleinschalig sekswerkbedrijf is, met name vanwege zorgen en bezwaren over onveiligheid en overlast. Mede op basis van gesprekken met andere belanghebbenden (zoals sekswerkers, Belle Hulpverlening, SWAD, verschillende exploitanten en de politie) wordt de mogelijkheid van een kleinschalig sekswerkbedrijf voldoende kansrijk geacht om verder te verkennen en uit te werken. Met als doel dat sekswerk schoon, veilig en transparant op verantwoorden en beheersbare wijze kan plaatsvinden, met oog voor de omgeving. De voordelen van de locatie betreffen vooral de levendigheid (sociale controle), menging van functies, de discretie die het kan bieden voor sekswerkers en hun klanten en de goede bereikbaarheid. Daarnaast verwachten we op basis van een eerste analyse dat een sekswerkbedrijf bouwkundig goed te realiseren is. Het is niet waarschijnlijk dat een kleinschalig sekswerkbedrijf voor extra overlast zal zorgen. Doordat het gaat om een sekswerkbedrijf zonder ramen is er geen wandelend/kijkend publiek. Daarnaast komen er alleen klanten die een afspraak hebben. Ook kan in de vormgeving van het gebouw rekening worden gehouden met bijvoorbeeld looproutes en uitstraling. Een mogelijke exploitant heeft daarbij een belangrijke rol in het waarborgen van de veiligheid van sekswerkers en klanten. Op basis van de eisen in de APV voor seksbedrijven wordt hierop toegezien. Daarbij heeft ook hulpverlening een belangrijke rol in het ondersteunen van sekswerkers bij hun zelfredzaamheid en bij de begeleiding van sekswerkers als zij kiezen voor werk in een andere branche. Verder dragen diverse (nader uit te werken) maatregelen bij aan een optimale inpassing van een sekswerkbedrijf. Zoals een goed ontwerp van het gebouw (o.a.

	looproutes, ingang), het instellen van een beheergroep, nauwe monitoring en mogelijke inzet van Toezicht en Handhaving (niet structureel) als dat nodig blijkt. De nadruk hierbij ligt op een schoon, heel en veilig gebouw en omgeving. Zie hiervoor ook argument 1.12.
1.8	Het voorzetten van een parkeerexploitatie, het behoud van de huidige huurders en het toevoegen van tijdelijk programma kan gerealiseerd worden met een positief exploitatieresultaat.
	Met het optimaliseren van het gebruik van de parkeergarage ontstaat de mogelijkheid om het gebouw een maatschappelijk, cultureel en economisch waardevolle invulling te geven voor zowel de buurt als de stad. De investeringen die we hiermee samenhangen vinden we opwegen tegen het financiële voordeel van het voortzetten van de huidige parkeerexploitatie tot 2035. In zowel het scenario voortzetting als scenario optimalisatie zijn de te verwachten opbrengsten uit de verhuur van de huidige ruimtes en de opbrengsten vanuit de parkeerexploitatie voldoende om de verwervingskosten en de vergoeding aan de erfpachter te voldoen, de parkeergarage na 10 jaar af te kunnen schrijven en te zorgen dat er geen resterende inneemwaarde is. Tevens kunnen de project-, onderzoeks- en uitvoeringskosten voor de uitwerking en realisatie van de tijdelijke programmatische invulling en de plankosten voor herontwikkeling van het pand en omliggende gebied (incl. sloop en bouwrijp maken) worden gedekt vanuit het positieve exploitatieresultaat. Het toevoegen van culturele, economische en maatschappelijke waarde met een lager positieve resultaat van het scenario optimalisatie weegt op tegen het behoud van de voornamelijk parkeerfunctie en hogere resultaat in scenario voortzetting.
1.9	Er is geen financiële dekking voor het slopen van de parkeergarage bij het einde van het erfpachtrecht in september 2025.
	Er zijn vanuit de parkeerbalans geen belemmeringen om te kiezen voor een sloop-scenario en een herbestemming van de locatie is mogelijk. Uit de Economische impactanalyse (zie rapport BRO) blijkt dat een sloop van de parkeergarage maar een beperkte negatieve impact heeft op de onderliggende ondernemingen en voorzieningen. Echter, bij het beëindigen van de exploitatie van het gebouw ontstaat er een financieel negatief resultaat. Er is immers geen exploitatie om de kosten voor verwerving en aankoop van het gebouw, alsmede de sloop van het gebouw en de maaiveldinrichting te dekken. Ook derft het erfpachtbedrijf een inkomstenstroom voor de periode van sloop t/m de gebiedsontwikkeling. Voor het scenario van sloop van de parkeergarage is geen dekking gevonden en hiermee is deze niet haalbaar.
1.10	Vanwege de aflopende erfpachtovereenkomst is besluitvorming vooruitlopend op de integrale Voorjaarsnota 2025 nodig.
	Om te voorkomen dat de huidige huurders op straat komen te staan en dat de huidige parkeerexploitatie niet voortgezet kan worden is er een addendum op de VSO tussen Erfpachter en gemeente nodig. Om deze tijdig en zorgvuldig te kunnen opstellen, en de huidige huurders en de huidige abonnementhouders van de parkeergarage tijdig duidelijkheid te bieden, is het gewenst zo snel als mogelijk te besluiten over de toekomst van de parkeergarage. Een bespreking van dit voorstel tijdens de integrale afweging Voorjaarsnota (10 juli 2025) is te laat om de benodigde werkzaamheden tijdig voor te bereiden en af te ronden.
1.11	Het college besluit de hub voor duurzame stadslogistiek toe te voegen als na verdere uitwerking blijkt dat deze goed inpasbaar is in het gebouw en haar omgeving.

	Uit de gesprekken die tot nu toe zijn gevoerd met geïnteresseerde partijen is gebleken dat het vinden van een locatie en pand niet vanzelfsprekend is. Ook leert een eerste verkenning dat het gebouw geschikt is en dat er – in fysieke zin - voldoende ruimte beschikbaar is in de parkeergarage om de hub te huisvesten. Dit geeft voldoende aanleiding om de mogelijkheden voor de logistieke hub te onderzoeken en hierbij op te trekken samen met potentiële exploitanten, hun gebruikers en belanghebbenden. We werken diverse punten ten aanzien van de toevoeging van een hub voor duurzame stadslogistiek verder uit alvorens definitief te besluiten ruimte te scheppen voor deze functie in het gebouw. Het gaat hierbij om het inventariseren van geïnteresseerde marktpartijen, het verkrijgen van inzicht in de wensen, behoefte en mogelijkheden van deze marktpartijen en het verzamelen van input op technische, logistieke en operationele aspecten. Daarbij wordt ook het mogelijke ruimtebeslag in het gebouw in beeld gebracht. De raad wordt geïnformeerd over de uitkomsten hiervan en onze vervolgstappen.
1.12	Het college besluit een kleinschalig sekswerkbedrijf toe te voegen als na verdere uitwerking blijkt dat de randvoorwaarden en compenserende maatregelen goed kunnen worden ingevuld.
	Ook voor een kleinschalig sekswerkbedrijf geldt dat een geschikte locatie tot nu toe lastig te vinden is. Uit de gesprekken die tot nu toe zijn gevoerd met geïnteresseerde exploitanten is gebleken dat het vinden van een locatie en pand niet vanzelfsprekend is. In de extra participatiestap over deze mogelijkheden voor een kleinschalig sekswerkbedrijf in de garage zijn randvoorwaarden opgehaald voor een goede inpassing van deze functie. De belangrijkste randvoorwaarden zijn: • Borging van schoon, heel en veilig in het gebouw en haar omgeving in relatie tot de toevoeging van een kleinschalig sekswerkbedrijf, waaronder ten minste wordt verstaan: o Bij de vergunningverlening moet de exploitant (conform APV) een bedrijfsplan indienen waarin (o.a.) beschreven staat hoe deze toeziet op de veiligheid van sekswerkers en klanten. En dat er voldoende toezicht aanwezig is in het sekswerkbedrijf. Gemeente ziet toe op naleving van het bedrijfsplan door de exploitant. o De exploitant wordt getoetst in het kader van wet Bibob o Hulpverlening biedt ondersteuning aan sekswerkers bij zelfredzaamheid en indien gewenst biedt het uitstapprogramma's aan (in het bedrijfsplan geeft de exploitant aan hoe de samenwerking met hulpverlening wordt ingevuld). • Voorwaarden om te voorkomen dat er overlast ontstaat ten gevolge van de toevoeging van een kleinschalig seksbedrijf. Onderdeel hiervan is: o Géén raamsekswerk o Bezoek van klanten alleen op afspraak o Géén alcohol in het sekswerkbedrijf • Geen onverantwoorde toename van verkeersbewegingen en parkeerdruk ten gevolge van de toevoeging van het kleinschalig seksbedrijf dan wel de totale programmatische invulling van de parkeergarage. • Maximaal 15 werkruimtes voor een sekswerkbedrijf op deze locatie. Met diverse compenserende maatregelen (zie H8 van scenariokeuzedocument) denken we hier invulling aan te kunnen geven en tegemoet te komen aan zorgen van omwonenden als verwoord in het scenariokeuzedocument. Deze maatregelen gelden als aanvulling op de verantwoordelijkheid van de exploitant zelf en het toezicht van de gemeente daarop, zoals vastgelegd in de APV. Het betreft: • Ontwerp gebouw (looproutes en ingang voor het seksbedrijf): uitgangspunt is dat buurt zo min mogelijk merkt van het sekswerkbedrijf en haar klanten. • Beheergroep met o.a. omwonenden, huurders, sekswerkers en politie om te monitoren hoe het gaat en eventuele zorgen te bespreken.

	• De reservering van middelen om in samenspraak met de beheergroep indien nodig extra maatregelen te nemen om invulling te geven aan de randvoorwaarden, waaronder de mogelijke inzet van Toezicht en Handhaving (niet structureel). • Aanpassingen aan gebouw en omgeving in het kader van schoon, heel en veilig. • Realisatie openbare toilet voorziening. • Na herinrichting park: onderzoek naar verlichting in wijk (en indien nodig treffen maatregelen). • Onderzoek naar verkeersstromen in de wijk in relatie tot garage (en indien nodig treffen aanvullende maatregelen). Verder geldt dat de recente wijziging van de APV de mogelijkheid biedt tot aanpassing van de sluitingstijden als dat wenselijk blijkt. Daarnaast wordt het functioneren van de locatie, als onderdeel van de proeftuin, ten minste 3 jaar lerend geëvalueerd door Verwey-Jonker Instituut (incl. rapportage aan de raad). Als hieruit blijkt dat aanvullende maatregelen nodig zijn om invulling te geven aan de randvoorwaarden zal het college hierop acteren.
Kanttekeningen/Risico	
1.1	Door de keuze voor een scenario met een aanvullend cultureel, economisch en maatschappelijk programma wordt een deel van de parkeeropbrengsten van de garage alternatief bestemd, waardoor deze niet ingezet kunnen worden bij de integrale afweging Voorjaarsnota 2025.
	Als het uitgangspunt voor de toekomst van parkeergarage Paardenveld is om maximaal verdienend vermogen te behalen dan zorgt het (structureel) behouden van de parkeergarage met vier verdiepingen voor parkeren en het op de langere termijn schuiven van een gebiedsontwikkeling, voor een hoger financieel resultaat (zie Scenario-keuzedocument Toekomst Parkeergarage Paardenveld). De potentiële extra jaarlijkse parkeeropbrengsten kunnen dan worden meegenomen bij de integrale afweging bij de Voorjaarsnota 2025 in relatie tot bijvoorbeeld het meerjarenperspectief op de parkeerexploitatie en de hervormingsbezuinigingen (zie voor de juridische consequenties van het eventueel vertragen van de besluitvorming argument 1.10).
1.2	Voor behoud van het huidige programma op de begane grond en eerste verdieping wordt afgeweken van de vaststellingsovereenkomst tussen Erfpachter en gemeente.
	Vanwege de mogelijkheid van het scenario ‘sloop’ is in de vaststellingsovereenkomst (VSO) tussen de gemeente en de Erfpachter opgenomen dat de erfpachter het pand leeg van huur moet opleveren. De erfpachter heeft verzocht deze bepaling te heroverwegen om ervoor te zorgen dat de huurders hun plek behouden en om een langdurig en mogelijk slepend, juridisch conflict tussen erfpachter en huurder(s) te voorkomen. Een, mogelijk slepend, juridisch conflict tussen erfpachter en huurder(s), en GU en erfpachter kan leiden tot uit-/afstel van de tijdelijke herbestemming. Met de keuze voor behoud van de parkeergarage, zorgt het behoud van de huidige huurders tot aan de sloop van het gebouw voor meerwaarde. Hiermee worden juridische procedures zoveel mogelijk voorkomen. Om dergelijke procedures te voorkomen is er een addendum op de vaststellingsovereenkomst nodig waarin de Erfpachter het gebouw niet vrij van huur hoeft op te leveren, waarbij de gemeente en de erfpachter overeenkomen dat de huidige huurders voor bepaalde tijd en onder specifieke voorwaarden mogen blijven huren. Na een besluit op dit voorstel kunnen we de afspraken hierover formaliseren. In het Scenario-keuzedocument Toekomst Parkeergarage Paardenveld staan het juridische afwegingen hierover opgenomen.

	Met de brief van 5 januari 2025 is de raad geïnformeerd dat de voorbereidende werkzaamheden voor ingebruikname van het gebouw en het behoud van de huurders en gebruikers zijn gestart. Dit om – in afwachting van een raadsbesluit - zoveel mogelijk te voorkomen dat huurders in onzekerheid zitten en/of elders ruimte gaan huren en daarmee een deel van de exploitatie te verliezen.
1.3	Het toevoegen van programma aan het gebouw kan effect hebben op de directe omgeving van parkeergarage Paardenveld.
	Vanuit het proces rondom de planvorming van park Paardenveld en de toekomst van parkeergarage Paardenveld zijn zorgen geuit over beperkte verlichting in de omgeving, overlast van dak- en thuislozen en gebrekkige toiletvoorzieningen. Ook zijn er zorgen geuit dat het toevoegen van meer programma kan leiden tot effecten die van invloed zijn op de directe omgeving, zoals meer geluid, drukte, fietsen en afval. In algemene zin zorgt het toevoegen van nieuwe programma en het verminderen van het aantal verdiepingen voor parkeren voor diversificatie van en een kwaliteitsimpuls aan het multifunctionele karakter van het gebouw. Het gebouw krijgt met de beoogde invulling een meer open karakter voor de buurt en de stad. Tegelijkertijd kan het toevoegen van programma helpen om bestaande overlast en effecten te doen verminderen. Om eventuele negatieve effecten zoveel mogelijk te ondervangen zijn diverse posten begroot voor het inzichtelijk krijgen van de effecten (onderzoeken) en realisatie van de eventuele beheersmaatregelen op het maaiveld als deze nodig zijn. Ook wordt de realisatie van een openbare toiletvoorziening in de nabijheid van Park Paardenveld mogelijk gemaakt. De uitvoering van het IPvE voor park Paardenveld zorgt voor verbetering van het omliggende gebied en vermindert negatieve effecten die nu door buurtbewoners worden ervaren, zoals de gebrekkige verlichting in de directe omgeving van het park en gebouw. Daarnaast maakt de privaatrechtelijke positie van de gemeente – na overdracht van Erfpachter naar gemeente- dat de gemeente in grote mate kan sturen op het voorkomen van overlast en waarborgen van veiligheid door hierover afspraken te maken met de toekomstig exploitant(en). In de verdere uitwerking van het scenario optimalisatie worden buurtbewoners, huurders en andere stakeholders opnieuw betrokken bij de totstandkoming van de beheersmaatregelen om overlast, wanneer deze zich voordoet, te voorkomen. Bij de komst van een kleinschalig sekswerkbedrijf worden diverse compenserende maatregelen genomen om tegemoet te komen aan de opgehaalde zorgen (zie ook argument 1.12).
1.4	In kader van de verwerving van het gebouw worden onderzoeken uitgevoerd die van invloed kunnen zijn op de uitwerking en realisatie van het voorstel.
	Naar aanleiding van de onderhoudsstaat van de Springweggarage na overdracht van Klepierre naar de gemeente, is de gemeente met de Erfpachter in gesprek gegaan over het uitvoeren van enkele onderzoeken, vooruitlopend op de overdracht van de parkeergarage in september 2025. Het gaat hierbij om onderzoeken naar de constructie, het wind- en water dichtmaken van de 4e verdieping, de (brand)veiligheid en een bodemonderzoek. In het slechtste geval resulteren de uitkomsten van de bovenstaande onderzoeken nog tot programmatische aanpassingen en de technische en financiële haalbaarheid van het voorstel. Als de beoogde nieuwe programmatische functies op technische, logistieke en/of operationele aspecten niet haalbaar zijn dan realiseren we op de beoogde verdiepingen in het gebouw één van de huidige gerealiseerde functies. Vooralsnog is hier op basis van de inspectie van 19 juni 2024 geen aanleiding toe.
1.5	Niet alle in de peiling geuite ideeën, wensen en ambities voor de tijdelijke invulling van parkeergarage Paardenveld zijn onderdeel van het voorstel.

	Er zijn in het participatieproces met buurt, stad en markt een groot aantal voorbeelden ingebracht die dienen als inspiratie, idee en/of wens voor de toekomst van parkeergarage Paardenveld (zie Inspiratiedocument Parkeergarage Paardenveld). Op basis hiervan zijn verschillende programmatische invullingen (variaties) onderzocht voor het scenario optimalisatie. Hierbij zijn ook mogelijke invullingen onderzocht die uiteindelijk geen onderdeel zijn van het voorstel, omdat ze beleidsmatig, technisch, praktisch en/of financieel niet haalbaar zijn. Alle uitgewerkte voorstellen zijn opgenomen in het Scenario-keuzedocument Toekomst Parkeergarage Paardenveld en daarbij is aangegeven of de geuite wensen en voorstellen verder worden meegenomen of onderzocht in de uitwerking van het voorstel.
1.6	Het verkennen van de mogelijkheid van een kleinschalig sekswerkbedrijf heeft bij een deel van de direct omwonenden in het participatieproces voor onbegrip gezorgd.
	Tijdens de peiling van wensen, vragen en zorgen voor een mogelijk kleinschalig seksbedrijf in parkeergarage Paardenveld hebben voornamelijk de bewoners uit de directe omgeving van parkeergarage Paardenveld tijdens de inloopbijeenkomsten hierover hun zorgen en onbegrip geuit. In de DenkMee geeft 75% van de invullers van de enquête die aangaven omwonende te zijn aan geen sekswerk in de parkeergarage te willen hebben. Terwijl 55% van de niet-omwonende van de invullers van de enquête aangeeft positief te zijn over sekswerkbedrijf in de parkeergarage. We houden er rekening mee dat beide standpunten niet noodzakelijkerwijs representatief zijn. In gesprekken met de huidige huurders in het gebouw, sekswerkers, hulp- en dienstverlening, politie en exploitanten zijn deze zorgen en signalen minder of niet naar voren gebracht en zijn verschillende kansen genoemd. Zo zegt de SeksWerk Alliantie Destigmatisering dat een mix aan functies positief is en dat de kans op tippelaars hier klein is. Geven sekswerkers aan dat de kans op overlast op deze locatie klein is en zegt Belle Hulpverlening dat parkeergarage Paardenveld een plek is met goede sociale veiligheid en dat toezicht in het begin belangrijk is. Een aantal maatregelen ten aanzien van de geuite zorgen of wensen zijn opgenomen in dit voorstel voor de toekomst van parkeergarage Paardenveld. Zie daarvoor argument 1.12.
1.7	Uit de verdere uitwerking kan blijken dat de realisatie van een hub voor duurzame stadslogistiek niet haalbaar is.
	Bij argument 1.11 is aangegeven welke zaken bij de verdere uitwerking voor de hub verder moeten worden uitgewerkt. Na een besluit op dit raadsvoorstel starten we hiermee met het uitsturen van een Request for Information (RFI). Dit om informatie te verzamelen van partijen die interesse hebben in deze ontwikkeling. Het kan zijn dat deze uitwerking aanleiding geeft de toevoeging van deze functie aan het gebouw te heroverwegen. Bijvoorbeeld omdat marktpartijen onvoldoende bereid zijn om te investeren in deze locatie.
1.8	Uit de verdere uitwerking kan blijken dat de realisatie van een kleinschalig sekswerkbedrijf niet haalbaar is.
	De mitigerende maatregelen als genoemd bij argument 1.12 om aan de randvoorwaarden te voldoen werken we de komende tijd verder uit. We verwachten dat deze realiseerbaar zijn, maar niet uitgesloten is dat we hierbij aanvullende inzichten opdoen. Naast het invullen van deze compenserende maatregelen is het nodig, om een zorgvuldige beoordeling te kunnen maken over de haalbaarheid van een kleinschalig sekswerkbedrijf, nog een aantal andere zaken verder uit werken. Hierbij gaat het om;

	- Het vaststellen van een marktconforme en/of kostprijs dekkende huur van de beoogde invulling. - Er dient een verdere marktverkenning plaats te vinden om te beoordelen of er voldoende interesse is bij mogelijke exploitanten om te investeren voor een exploitatie van de beoogde functie(s). Tijdens de peiling hebben diverse exploitanten interesse getoond en hun verwachting uitgesproken dat de terugverdientijd realistisch is (de vergunningprocedures in acht nemende). Bij de verdere verkenning en uitwerking wordt dit nader bekeken. - Het opstellen van een programma van eisen, inclusief de entree naar de voorziening, een ruimte waar hulpverlening aanwezig kan zijn, de plek in het gebouw en welke combinaties met andere functies mogelijk zijn. Ook dient nader te worden beoordeeld of het bouwkundig mogelijk is en/of deze functies te verenigen zijn met de verdiepingshoogte en toegankelijkheid van het gebouw (N.B. t.a.v. een kleinschalig sekswerkbedrijf heeft een eerste bouwkundige inschatting geen bijzonderheden opgeleverd). - De best passende constructie is tussen de gemeente als vergunningverlener en gebouweigenaar en de exploitant van een sekswerkbedrijf. Deze uitwerking zal voldoen aan de volgende voorwaarden: • Maximale grip: bij ongewenste ontwikkelingen of uitkomsten van evaluaties moet de gemeente adequaat kunnen handelen. Ook mag de vorm de afwikkeling na 10 jaar niet in de weg staan • Voldoende afstand: we waarborgen dat we onze rol als toezichthouder duidelijk en transparant kunnen uitvoeren. • Zo min mogelijk financiële verzwaring van de keten om juist veilig en verantwoord sekswerk niet in de weg te staan • Een onafhankelijke toezichthouder die op gezette momenten toeziet op zuivere naleving van alle verschillende rollen, maakt onderdeel uit van bovenstaande uitwerking. Uitgangspunt bij de verdere uitwerking is dat een exploitant de benodigde investeringen voor de realisatie van diens onderneming doet en dat de financiële effecten op de businesscase van de programmatische scenario's minimaal zijn. Hoewel we dat op basis van de huidige inzichten niet waarschijnlijk achten, kan het zijn dat bij de uitwerking van bovenstaande punten bevindingen worden gedaan die reden geven om de toevoeging van kleinschalig sekswerk aan het gebouw te heroverwegen.
1.9	<u>Het toekomstige resultaat van de exploitatie van het gebouw is niet exact vast te stellen.</u>
	De exacte hoogte van het exploitatie resultaat in de businesscase is sterk afhankelijk van de bezettingsgraad van de parkeergarage. Vanwege het ontbreken van de huidige bezettingscijfers is er voor de parkeergarage Paardenveld een raming opgesteld op basis van de huidige omzetcijfers van de parkeergarage, bestaande kerngetallen, ervaring met vergelijkbare projecten binnen de gemeente Utrecht en is de raming gestaafd met actuele bezettingsgraden van parkeergarages in de gemeente Utrecht. In de praktijk zullen de parkeeropbrengsten anders uitvallen dan hoe deze nu exact zijn geschat. Voor het geprognosticeerde resultaat en de bezettingsgraad van de parkeergarage speelt namelijk mee dat enerzijds het parkeertarief stijgt (wat naar verwachting zorgt voor een negatief effect op de bezettingsgraad) en anderzijds verlagen we het aantal parkeerplekken en gaan we een groot aantal permanente abonnementen aan met de politie Midden-Nederland (wat zorgt voor een positief effect op de bezettingsgraad). Om deze reden geldt voor de programmatische scenario's dat de opbrengsten conservatief geprognotiseerd zijn en dat voor de kosten wordt uitgegaan van de maximale kosten. Ook is er een risicomarge opgenomen in de scenario's. In theorie kan ook deze niet toereikend zijn. In het geval van zeer tegenvallende financiële

	resultaten kan worden bijgestuurd door langer te exploiteren dan de nu voorziene 10 jaar (tot 2035) en/of een deel van het verlies op te nemen in de toekomstige grondexploitatie.
1.10	Aan dit voorstel is geen structurele verhoging van het budget toezicht en handhaving gekoppeld en eventuele structurele extra handhaving moet ingepast worden binnen bestaande kaders.
	We verwachten, mede op basis van de ervaringen bij de huidige privéhuizen in de stad, dat een kleinschalig sekswerkbedrijf geen overlast met zich meebrengt. De exploitant heeft de verantwoordelijkheid (en een belang) om overlast, binnen diens mogelijkheden, te voorkomen. Mocht er op enig moment toch sprake zijn van overlast, is het verstandig dat de gemeente hier vanuit haar rol als toezichthouder direct op kan acteren. In dit voorstel is rekening gehouden met de kosten van eventuele inzet van toezicht en handhaving (niet structureel).
1.11	Ervaring uit het verleden laat zien dat het ontwikkelen op eigen grond of vastgoed van een sekswerkbedrijf niet zonder meer tot succes leidt.
	Uit de ervaring met de tenders van Het Nieuwe Zandpad komt naar voren dat het ontwikkelen op eigen grond veel tijd kost en niet zonder meer tot succes leidt. Het bleek hierbij lastig te zijn partijen te vinden die aan de gemeentelijke voorwaarden konden voldoen. Groot verschil met het Nieuwe Zandpad is echter dat het hier gaat om een kleinschalig sekswerkbedrijf in plaats van grootschalig raamsekswerk. De verwachting is dat er, vanwege het meer kleinschalig karakter van het sekswerkbedrijf en de vestiging in bestaand vastgoed, andere partijen zich melden en dat zij mogelijk voldoen aan de gemeentelijke voorwaarden.
Beslispunt	
2	Het positief resultaat van de exploitatie deels te bestemmen voor de voorbereiding van de toekomstige gebiedsontwikkeling (plankosten, sloop en bouwrijp maken).
Argumenten	
2.1	Het resultaat is nodig voor de financiële haalbaarheid van de toekomstige gebiedsontwikkeling om het resultaat hiervoor te bestemmen.
	Over circa 7 jaar (2032) kan gestart worden met de planvoorbereiding van de gebiedsontwikkeling. Door het deels bestemmen van het resultaat voor de toekomstige gebiedsontwikkeling, waarbij de voorbereidingskosten gedekt worden uit het resultaat van de exploitatie van het gebouw, verbetert de financiële haalbaarheid. De voorbereidingskosten voor een toekomstige gebiedsontwikkeling op deze locatie zijn hiermee onderdeel van de businesscase voor de tijdelijke invulling. Het gaat daarbij om o.a. de sloopkosten en bouwrijp maken van het maaiveld. Dit vanwege de ambitie om na sloop een grondexploitatie ‘vanaf 0’ te kunnen openen op een relatief kleine en complexe locatie in de binnenstad met hoge ambities, en zo niet dan zal er vermoedelijk een minder ambitieus (woon)programma kunnen worden gerealiseerd.

Financiën

Voor een toelichting op de financiële aspecten van het besluit verwijzen we naar hoofdstuk 8 van het scenario-keuzedocument Parkeergarage Paardenveld.

Het exploiteren van de parkeergarage Paardenveld conform het voorstel leidt tot een positief resultaat. Het geprognosticeerde resultaat gaat uit van een minimaal begrote opbrengst en maximaal ingeschatte kosten. De verwachting is dat over de periode van 10 jaar de daadwerkelijke opbrengsten

hoger uitkomen dan geprognosticeerd en dat de gemaakte kosten lager zijn. Leidend tot een positiever resultaat dan geprognosticeerd.

In de businesscase van de parkeerexploitatie wordt rekening gehouden met onder andere de kosten van de vergoeding voor de aanschaf van de parkeergarage, de afschrijving van de parkeergarage binnen 10 jaar en het voorkomen van resterende inneemwaarde. Daarnaast wordt rekening gehouden met de investeringen in het nieuwe programma, zoals een culturele en maatschappelijke broedplaats, een publiek toegankelijk dak met deels commercieel programma gericht op het mogelijk maken van een combinatie van groen, sport, spel, horeca en ontmoeting en een openbare toiletvoorziening. De investeringen en opbrengsten voor het aanpassen van het programma aan het vastgoed (incl. parkeren) worden verantwoord in het programma wonen en ontwikkelingen voor iedereen.

Met dit voorstel wordt het positieve resultaat deels bestemd voor de herontwikkeling van het gebouw en omliggende gebied en dus om de kosten van project-, onderzoeks- en voorbereidingskosten te dekken (incl. sloop en bouwrijp maken). Verder wordt het resterende geprognosticeerde resultaat bestemd voor het opvangen van de risico's van de exploitatie gedurende de looptijd. Het op deze manier bestemmen van het verwachte positieve resultaat op de vastgoedexploitatie wijkt af van de werkwijze waarbij parkeeropbrengsten vallen binnen de begroting van parkeerexploitatie zelf (zie voor een nadere toelichting kanttekening 1.1).

Ten behoeve van de overdracht van het pand en een aantal benodigde investeringen vragen we bij de 1e Bestuursrapportage 2025 een krediet vrij.

Vervolg

Zodra het gebouw in bezit is van de gemeente Utrecht dient als de huidige exploitatie zonder belemmering voortgezet te worden om het beoogde financiële resultaat te kunnen realiseren. De voorbereidende werkzaamheden voor ingebruikname van het gebouw zijn reeds gestart.

Na een raadsbesluit start de uitwerking van het toe te voegen programma, waarvan de onderliggende onderzoeken en voorbereidingen in enkele gevallen pas gestart kunnen worden na overdracht van het pand naar de gemeente. Ook dienen de uitkomsten van de verkenning naar de mogelijkheden voor een hub voor duurzame stadslogistiek en kleinschalig sekswerkbedrijf afgewacht te worden voorafgaand aan de realisatie van het voorstel.

In enkele gevallen vraagt het mogelijk om planologische aanpassingen (buitenplanse omgevingsactiviteit) en/of fysieke veranderingen aan het gebouw. Dit betekent dat de ruimtes en verdiepingen waar nieuwe functies aan worden toegevoegd pas in de loop van 2026 en 2027 in gebruik worden genomen. Het moment van ingebruikname hangt ook af van de uitkomsten van de uit te voeren onderzoeken, de zoektocht naar exploitant(en) voor het beoogde programma, eventuele vergunningverlening en de precieze invulling van het gebouw.

Samen stad maken (voorheen: Participatie)

Er is een uitgebreid proces doorlopen met de buurt, stad en markt met als doel het ophalen van inspiratie voor de programmatische invulling van parkeergarage Paardenveld. Op 9 januari 2025 is er een aanvullende stap in het proces aangekondigd en is er een peiling gestart naar de wensen, vragen en zorgen over de mogelijk toevoeging van een kleinschalig sekswerkbedrijf aan parkeergarage Paardenveld.

Voor een uitgebreide weergave van de opbrengst van het participatieproces met buurt, stad en markt verwijzen wij naar het ‘Inspiratiedocument’. Hierin zit ook het samenwerkingsverslag.

Op dinsdag 4 maart 2025 heeft er een informatiebijeenkomst plaatsgevonden waarin wethouder Eerenberg aan de betrokken bewoners, huurders en andere belanghebbenden heeft teruggekoppeld hoe hij de opbrengsten van de aanvullende stap in het proces heeft verwerkt in het raadsvoorstel.

Communicatie
Alle inwoners, organisaties en initiatiefnemers die eerder interesse hebben getoond bij één van de bijeenkomsten in de ontwikkeling van de programmatische scenario's en/of de peiling kleinschalig sekswerkbedrijf voor parkeergarage Paardenveld worden per e-mail geïnformeerd over dit raadsvoorstel en het uiteindelijke raadsbesluit.

Over dit raadsvoorstel wordt verder gecommuniceerd via de website www.utrecht.nl/parkeergaragepaardenveld en het online platform DenkMee,

Referendabel
De Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht is van toepassing.

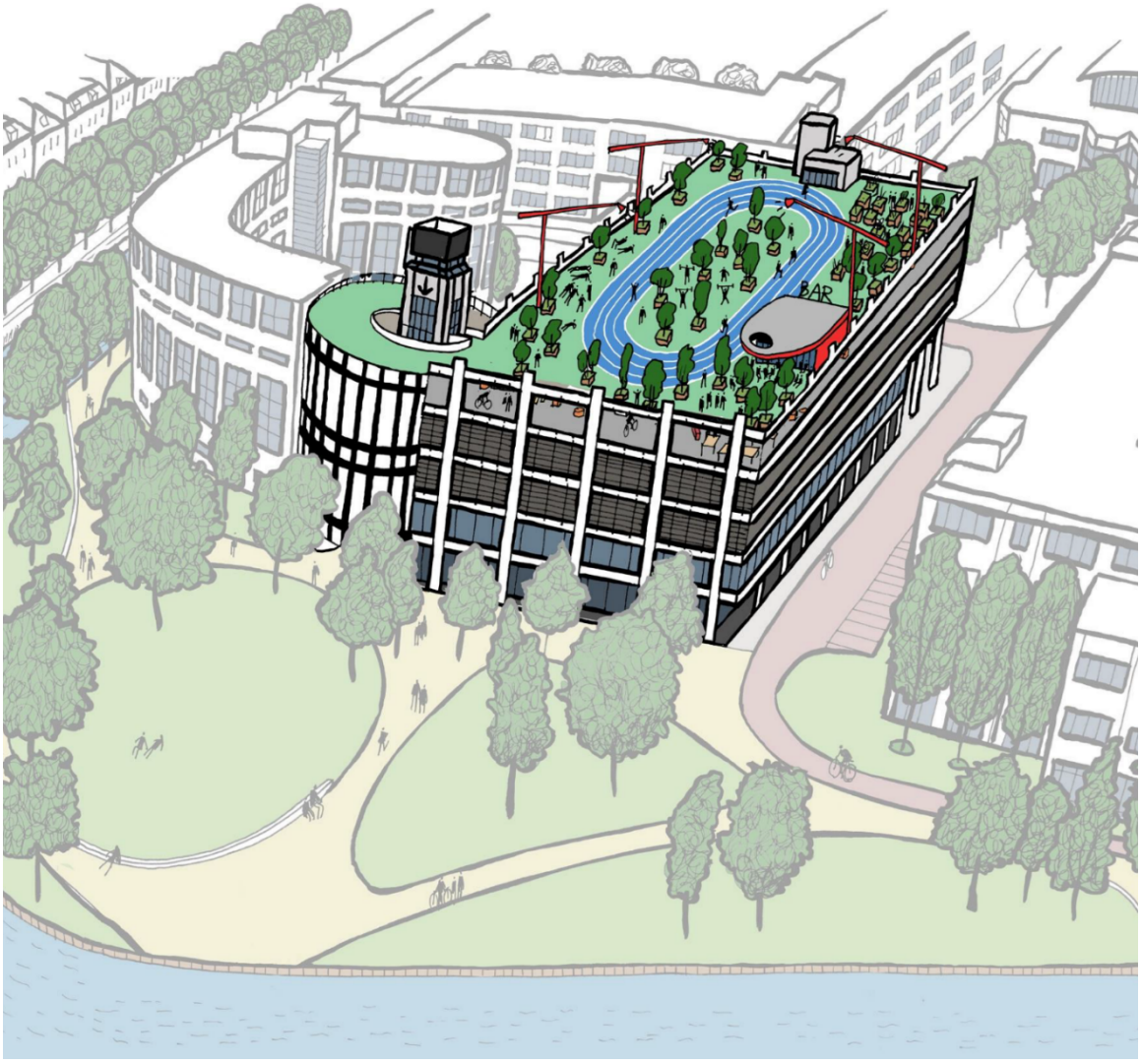
Bijlagen
Bijlagen besluitvormend:
- Scenario-keuzedocument Toekomst Parkeergarage Paardenveld (hoofdstuk 1 t/m 7, 9)
- GEHEIM Scenario-keuzedocument Toekomst Parkeergarage Paardenveld (hoofdstuk 8)

Bijlagen informatief:
- Studie StudioBNL & UrbanExchange tijdelijke invulling parkeergarage Paardenveld
- Rapport BRO Economische impactanalyse parkeergarage Paardenveld
- Rapport Royal HaskoningDHV Nut en Noodzaak parkeergarage Paardenveld,
- Memo Nut en noodzaak bewonersparkeren parkeergarage Paardenveld
- Inspiratiedocument Parkeergarage Paardenveld (Samen stad maken/Samenwerkingsverslag)

Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opgave Centrum, Binnenstad/Stationsgebied
Postadres Postbus 16200, 3500 CE Utrecht
Telefoon 030 - 286 00 00
www.utrecht.nl

Gemeente Utrecht

Scenario-keuzedocument Toekomst Parkeergarage Paardenveld



Visualisatie van tijdelijk programma met ruimte voor sport, spel, ontmoeting, groen en ondersteunende commerciële functie op het dak van parkeergarage Paardenveld door Studio BNL & UrbanXchange.

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

2 Beschrijving scenario's 4
2.1 Gebiedsontwikkeling Paardenveld en omgeving 4
2.2 Programmatische scenario's 4
2.3 Participatie met buurt, stad en markt 5

3 Mobiliteit 8
3.1 Inleiding 8
3.2 Nut parkeergarage Paardenveld 9
3.3 Noodzaak parkeergarage Paardenveld 9
3.4 Overige wensen m.b.t. de parkeerfunctie van parkeergarage Paardenveld 10
3.5 Planologische kaders bij sloop 11
3.6 Conclusies 11

4 Economische impact van de parkeergarage 13
4.1 Economische impact van sloop 13
4.2 Huidige huurders parkeergarage Paardenveld 13
4.3 Conclusie 14

5 Gemeentelijk beheer en exploitatie van de parkeergarage 15
5.1 Onderhoudsstaat van de parkeergarage 15
5.2 Beheer en exploitatie van de parkeergarage 15
5.3 Beheer en exploitatie van de overige verdiepingen (niet parkeren) 16
5.4 Sociale veiligheid 17
5.5 Realisatie meervoudig ruimtegebruik 17

6 Inventarisatie programmatische scenario's 18
6.1 Mogelijke programmatische invullingen 18
6.2 Haalbaarheid programmatische invullingen 22

7 Relatie met andere projecten 23

8 Financiën 25

9 Toekomst parkeergarage Paardenveld 26
9.1 Algemene conclusies 26
9.2 Keuze voor scenario optimalisatie 28
9.3 Vervolg 28

1 Inleiding

In september 2025 loopt het erfpachtrecht van Paardenveld Vastgoed B.V. (hierna Erfpachter) voor de parkeergarage Paardenveld af en wordt de gemeente Utrecht eigenaar van het gebouw. De gemeente Utrecht en Erfpachter hebben de afgelopen jaren gesprekken gevoerd over de wijze van beëindiging van de erfpachtovereenkomst. Deze afspraken zijn geformaliseerd in een vaststellingsovereenkomst (hierna VSO). Terwijl de gemeente Utrecht en de Erfpachter de overeengekomen afspraken afronden, dient er door de gemeenteraad van Utrecht een besluit genomen te worden over de toekomst van de parkeergarage.

Het gebouw bestaat uit een betonnen skelet met zes verdiepingen, waarbij alle verdiepingen ook toegankelijk zijn via twee trappenhuizen en (met de auto via) het aangrenzende slakkenhuis. Op dit moment worden de ruimtes op de begane grond en eerste verdieping gebruikt door diverse ondernemers; de JEU de Boules Bar, Broodnodig, Tygers Gym, restaurant Suzi, een sup- en kanoverhuur (begane grond) en Studio Kapitaal en BC Eemnes (1e verdieping). De vier bovenste verdiepingen (inclusief het dak) bieden ruimte aan circa 391 parkeerplaatsen, voor zowel dagparkeren als een aantal abonnementhouders. Er is in de parkeergarage geen ruimte vrijgemaakt voor parkeren met een bewonersvergunning.

Om te komen tot een besluit over de toekomst van parkeergarage Paardenveld is er een scenario-keuzedocument opgesteld. Hierbij is rekening gehouden met de moties die zijn ingediend tijdens de bespreking van de programmabegroting 2023 (M353 Brede verkenning Paardenveld Utrecht en M357 Parkeer de Parkeergarage Paardenveld bij de raad Utrecht). Om tot de programmatische voorstellen uit dit scenario-keuzedocument te komen heeft er van maart 2024 tot en met september 2024 een participatieproces plaatsgevonden met buurt, stad en markt. In januari 2025 is er een aanvullende stap toegevoegd en is er een peiling naar de mogelijkheid voor een kleinschalig sekswerkbedrijf in parkeergarage georganiseerd. De opgestelde programmatische voorstellen zijn zoveel mogelijk opgesteld in samenhang met de ambities uit de Omgevingsvisie Binnenstad 2040 en andere gemeentelijke beleidsdocumenten. In het 'Inspiratiedocument parkeergarage Paardenveld' zijn diverse voorbeelden opgenomen van parkeergarages die zijn getransformeerd van parkeergarage naar gebouwen met meervoudig ruimtegebruik.

Dit scenario-keuzedocument is een bijlage bij het voorstel over de toekomstige scenario's voor de parkeergarage Paardenveld. In het voorstel wordt de gemeenteraad gevraagd om de keuze voor één van de scenario's te bekrachtigen. Ná dit besluit vindt binnen de vastgestelde kaders de uitwerking plaats middels overleg met de diverse stakeholders, zoals de huidige eigenaar van de parkeergarage, de huidige huurders, direct omwonenden, bewoners en initiatiefnemers uit de stad.

2 Beschrijving scenario's

2.1 Gebiedsontwikkeling Paardenveld en omgeving

Parkeergarage Paardenveld is in haar bestaan op uiteenlopende manieren gebruikt. Naast de huidige parkeerfunctie op meerdere verdiepingen van het gebouw bevatte parkeergarage Paardenveld eerder een autoshowroom voor Mercedes-Benz. Ook zat er in de beginjaren op de begane grond een tankstation van Elf. Tussen 1980 en 1995 werd een deel van de benedenruimte gekraakt en in gebruik genomen als popconcertzaal de Vrije Vloer en tentoonstellingsruimte de Vrije Galerie. In de loop der jaren zijn de commerciële ruimten onder meer gebruikt voor electronicaketen Raf, de muziekwinkel Staffhorst, een camerawinkel en een vuurwerkhandel.

De huidige stedenbouwkundige situatie is ontstaan met het herstellen van de Catharijnesingel in 2015. Op de plek van de oude Molenbrug is de nieuwe Paardenveldbrug aangelegd. Op de noordoostelijke hoek is een groen park ontstaan waar tussen 2017 en 2022 het pop-up restaurant Roost aan de Singel stond. In het najaar van 2025 wordt aan de voet van de parkeergarage gestart met de aanleg van Park Paardenveld. De geplande inrichting zorgt voor extra vergroening, betere verlichting en draagt bij aan de transitie naar een natuur inclusieve en klimaat adaptieve stad, onder meer door het verwijderen van parkeerplekken, rijbaan en andere verhardingen.

Per september 2025 eindigt het erfpachtrecht en wordt de gemeente Utrecht eigenaar van het opstal, te weten: de parkeergarage. Voor de toekomst van de huidige parkeergarage en de directe omgeving is één integrale gebiedsontwikkeling vanaf 2035 het uitgangspunt, waarbij ook eigenaren van aangrenzende en nabijgelegen gebouwen worden betrokken. Het gaat hierbij voornamelijk om de gebouwen in de directe omgeving van de parkeergarage zoals het gebouw waarin de HKU zich bevindt en het politiebureau Paardenveld. Op basis van de huidige informatie is het aannemelijk dat deze gebiedsontwikkeling vanaf 2035 kan plaatsvinden. Mede om deze reden is het uitgangspunt van de verschillende programmatische scenario's voor de toekomst van de parkeergarage circa 10 jaar. Zoals in de Omgevingsvisie Binnenstad Utrecht 2040 staat beschreven is het uitgangspunt hierbij om de omgeving te herontwikkelen op zo'n manier dat deze weer past in het historische patroon van straten en stegen.

2.2 Programmatische scenario's

De gemeente Utrecht staat voor de keuze hoe de toekomst van het gebouw eruit kan gaan zien voor de komende tien jaar tot aan de gebiedsontwikkeling. Vanwege de verlenging van het erfpachtrecht met twee jaar is er sinds oktober 2023 gewerkt aan verschillende programmatische scenario's voor de toekomst van de parkeergarage. Op 9 januari 2025 is er een aanvullende stap in het proces aangekondigd en is er een peiling gestart naar de wensen, vragen en zorgen over de mogelijk toevoeging van een kleinschalig sekswerkbedrijf aan parkeergarage Paardenveld.

Deze programmatische scenario's en de verschillende varianten daarbinnen zijn in dit document nader uitgewerkt. Conform moties M353/2022 en M357/2022 houden we zoveel mogelijk rekening met vigerend beleid, de uitkomsten van enkele onderzoeken alsmede dat er aansluiting is gezocht bij de opgehaalde ideeën, wensen en waarden in het proces dat heeft plaatsgevonden met buurt, stad en markt.

In dit document is de uitwerking van drie scenario's voor de toekomst van de parkeergarage Paardenveld tot aan de gebiedsontwikkeling weergegeven, met mogelijk enkele varianten binnen die scenario's. Binnen de scenario's wordt rekening gehouden met (o.a.) de terugverdientijd van de vergoeding aan de

erfpachter, de afschrijving van de parkeergarage binnen 10 jaar en het voorkomen van resterende inneemwaarde en de financiële, juridische en technische haalbaarheid van de beoogde invulling. Ook is verkend welke gemeentelijke beleidsdoelstellingen passen binnen de (tijdelijke) invulling van de parkeergarage. Minimaal één scenario is kostendekkend.

De aangeboden scenario's zijn:

I. Voortzetting van het huidig gebruik tot 3 september 2035.
II. Optimaliseren van het huidig gebruik en toevoegen van programma tot 3 september 2035.
III. Sloop van de parkeergarage per 3 september 2025.

I. Voorzetting van het huidige gebruik tot september 2035.

In dit scenario blijft de parkeergarage behouden en wordt het gebruik van het gebruik van de parkeergarage op dezelfde manier voortgezet tot september 2035. Op de begane grond en eerste verdieping worden alle ruimtes die nu in gebruik zijn verhuurd en staan er diverse ruimtes op deze verdieping leeg of wordt het potentieel niet gebruikt. Verdieping 2 t/m 5 (dak) worden gebruik voor autoparkeren, waarbij de ervaring van de afgelopen jaren leert dat het dak onbenut blijft.

II. Optimaliseren van huidig gebruik en toevoegen van programma tot 3 september 2035.

In dit scenario stimuleren we meervoudig ruimtegebruik en zoeken we een balans tussen ruimte voor autoparkeren en het toevoegen van nieuw programma. Op de begane grond en eerste verdieping wordt alle beschikbare ruimte gebruikt. Op de 2de en 3de verdieping blijft de parkeerfunctie behouden. We voegen programma toe op verdiepingen die geen parkeerfunctie (meer) hebben. Ook wordt het gebruik van de omliggende openbare ruimte geoptimaliseerd.

III. Sloop parkeergarage per 3 september 2025.

In dit scenario wordt het gebouw ontruimd en wordt gestart met sloop van het gebouw na overdracht van erfpachter naar gemeente. Waarna een nieuwe herontwikkeling (sloop – nieuwbouw) onder marktconforme uitgangspunten plaatsvindt. Het terrein kent in de tussenliggende periode geen actieve invulling. Met dit scenario wordt ervoor gekozen om de stedenbouwkundige ingreep van eind jaren '60 ongedaan te maken en kan er tot aan een herontwikkeling een grasveld of andere tijdelijke invulling mogelijk worden gemaakt.

2.3 Participatie met buurt, stad en markt

We hebben een proces doorlopen met als doel het ophalen van inspiratie voor de programmatische invulling van parkeergarage Paardenveld. Voor een uitgebreide weergave van de opbrengst van het participatieproces verwijzen wij naar het 'Inspiratiedocument parkeergarage Paardenveld'. Hieronder beschrijven wij kort de stappen waaruit het participatieproces bestond.



Afbeelding: impressie van de participatie

Inspiratie uit de stad en de buurt
In maart 2024 nodigden we Utrechters uit om hun ideeën voor toekomstige invulling van parkeergarage Paardenveld te delen via het platform DenkMee. We vroegen hier aandacht voor via (sociale) media, QR-codes op straat en met een wijkbericht in de omgeving. Huidige huurders en gebruikers van de parkeergarage en betrokkenen bij Park Paardenveld werden ook uitgenodigd om hun ideeën te delen.

Via DenkMee zijn er in totaal 151 reacties binnengekomen. Dit leverde ideeën op in verschillende categorieën: groen/duurzaam, cultuur/kunst/creativiteit, sport/spel, horeca, parkeren/mobiliteit, wonen, maatschappelijke voorzieningen, detailhandel en vrijetijdseconomie. Hierbij werden waarden genoemd als laagdrempeligheid, toegankelijkheid, betaalbaarheid, het bereiken van een breed publiek, duurzaamheid en het bieden van zowel reuring als rust. Aandachtspunten die door omwonenden belangrijk werden gevonden zijn de wens om groen toe te voegen, goed beheer en een toilet om hinder voor de omgeving te beperken, sociale veiligheid en de wens om de uitstraling van het gebouw te verbeteren. Voor een volledig overzicht van de reacties verwijzen we naar het Inspiratiedocument.

Ook organiseerden we een aantal bijeenkomsten en gesprekken over de programmatische scenario's en mogelijke ideeën en wensen voor de parkeergarage:
- Gesprekken met huidige huurders (maart 2024)
- Inloopbijeenkomst, samen met project Park Paardenveld, om ideeën op te halen (maart 2024)
- Gesprek met huidige huurders en omwonenden om aandachtspunten op te halen bij de aangedragen ideeën (april 2024)
- Gesprek met omwonenden over autoparkeren in de parkeergarage en de buurt (juni 2024)
- Afsluitende participatiebijeenkomst, presentatie van de contouren van de programmatische scenario's (september 2024)

Tevens brachten we dit project ook in als casus voor het leerlingenfestival U-DECIDE, een initiatief van NUOVO scholen. Twee groepjes leerlingen bedachten plannen voor een sportcluster met gezonde voeding en een internationale foodmarkt.

Aanvullende bijeenkomsten
In januari 2025 is een aanvullende stap in de participatie aangekondigd en is er een peiling gestart naar de wensen, vragen en zorgen over de mogelijk toevoeging van een kleinschalig sekswerkbedrijf aan parkeergarage Paardenveld. Hierover is in verschillende inloopbijeenkomsten gesproken met bewoners uit de directe omgeving. Tevens zijn er gesprekken georganiseerd met de huidige huurders in het gebouw, sekswerkers, hulp- en dienstverlening, politie, Openbaar Ministerie en exploitanten.

Gelijktijdig met de peiling is er een nieuwe DenkMee enquête gepubliceerd over de mogelijke toevoeging van een kleinschalig sekswerkbedrijf aan het gebouw, waar circa 370 reacties op zijn ingediend.

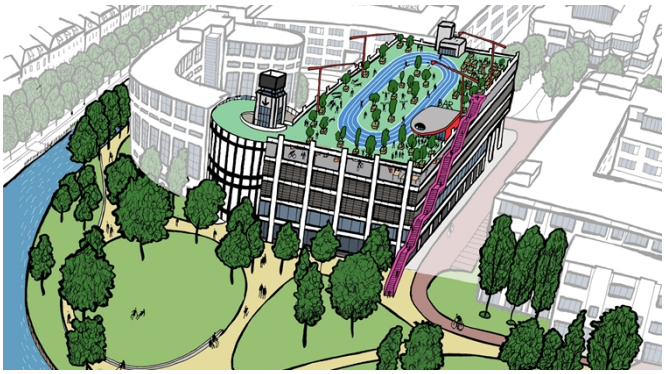
Inspiratie uit de markt
Als resultaat van de participatie met 'de markt' is er een advies opgesteld door bureaus Studio BNL en UrbanXchange. De conclusie van dit advies luidt als volgt:
- De parkeergarage is kansrijk als bijzondere plek voor (tijdelijk) nieuw programma.
- Het herbestemmen van de verdiepingen met grote overspanning en relatief weinig kolommen kan op veel verschillende manieren met bijv. voorzieningen, werken en wonen.
- Het inzetten van het dak voor nieuw programma biedt kansen voor uitzicht over de stad, toevoegen van publieksattracties (horeca, bioscoop, park, sport en spel) met zowel een buurt- als stedelijke functie. Het advies is dan ook om een dragende functie toe te voegen die commercieel kan worden geëxploiteerd omdat hiermee 'eigenaarschap' wordt gecreëerd voor het tegengaan van vrijblijvendheid en verloedering.

- Zorg voor initiatieven 'van onderop', voor verbinding met de directe omgeving, voor ontmoetingen en voor sociaal eigenaarschap."

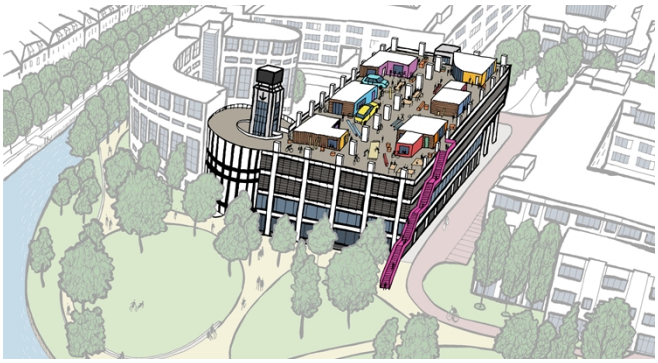
Op basis van bovenstaande conclusie is een set aanbevelingen gedaan die volgens Studio BNL en UrbanXchange essentieel zijn voor het slagen van de herbestemming van parkeergarage Paardenveld:

- "Denk na over een krachtig totaalconcept. Ontwikkel een sterke verhaallijn met voor 'Paardenveld' één overkoepelende identiteit waarbij alle functies onderlinge logische relaties hebben.
- Maak het dek zoveel als mogelijk een publiek toegankelijke plek waarbij er voldoende sociale controle is ('ogen op de plek). Om dat te realiseren is een solide partij (exploitant) gewenst die zich opwerkt als de gevoelsmatige eigenaar van de locatie.
- Betrek bestaande ondernemers in het pand bij de nieuwe programmering.
- Een belangrijk aspect van 'Paardenveld' is de tijdelijkheid ervan. Investeringen die over een lange termijn moeten worden terugverdiend hebben dan niet de voorkeur. Gebruik dus de tijdelijkheid in je voordeel om hier ook tijdelijke programma's een kans te geven.
- Hoe krijg je bewoners naar boven? Het is niet evident dat de twee bestaande stijgpunten vanzelf gebruikt zullen gaan worden. Creëer daarom een ruimtelijke 'aanhechting' met het opnieuw te richten Park Paardenveld."

Hieronder staan twee visualisaties van het programmatisch concept 'de nieuwe vrije vloer', het adviesscenario dat voorlicht aan de gemeenteraad. Het volledige advies van Studio BNL en UrbanXchange is als bijlage toegevoegd aan het raadsvoorstel.



Visualisatie van tijdelijk programma met ruimte voor sport, spel, ontmoeting, groen en een ondersteunende commerciële functie op het dak van parkeergarage Paardenveld.



Visualisatie van tijdelijk programma met ruimte voor Werkruimten/ateliers op de 4de verdieping van parkeergarage Paardenveld door Studio BNL & UrbanXchange.

3 Mobiliteit

3.1 Inleiding

Met het Mobiliteitsplan 2040 van de gemeente Utrecht is uitgesproken dat we in Utrecht efficiënt gebruik van de beschikbare ruimte nastreven en dat gezonde en duurzame mobiliteit van wezenlijk belang zijn om de doelen uit de RSU en het mobiliteitsplan te behalen. Daarom zetten we in Utrecht zoveel mogelijk in op lopen, fietsen, het openbaar vervoer en deelmobiliteit om de groei van de mobiliteit op te vangen.

Voor meer autoverkeer is in de stad geen ruimte. Fietser en vooral voetganger zijn hoofdgebruiker en krijgen prioriteit. In zone A rijdt alleen autoverkeer en logistiek verkeer met een eindbestemming in deze zone (te gast). A-zones zijn nu het centrum, Leidsche Rijn Centrum en het centrum van Utrecht Science Park. De mobiliteitstransitie naar duurzame mobiliteit die gaande is, willen we maximaal ondersteunen om zo ruimte-efficiënte, schone en actieve vormen van mobiliteit nog meer te stimuleren. Daarmee verminderen we emissie van CO2, stikstof, fijnstof en geluid. Op deze manier maken wij de groei van de stad mogelijk en dragen we bij aan een gezonde en aantrekkelijke stad en de omvangrijke klimaat- en milieuopgaven waar we voor staan.

Het gemeentelijke beleid ten aanzien van autoparkeren is reeds vastgelegd in de Parkeervisie Utrecht. In de nieuwe visie kijkt de gemeente naar de (her)verdeling en spreiding van autoparkeerplaatsen in de hele stad, en naar efficiënter gebruik van de bestaande parkeercapaciteit. We zoomen dus niet langer (alleen) in op individuele ontwikkelingen, maar kijken naar het gebied en de stad als geheel.

Een belangrijk uitgangspunt hierbij is dat we de groeiende vraag naar fietsparkeerplekken, zowel voor bewoners als voor bezoekers, juist wel willen faciliteren. Er bestaat bovendien een wisselwerking tussen aantallen en kwaliteit van auto- en fietsparkeerplaatsen. Voor autoparkeren betekent dit dat er op sommige locaties in de stad plaatsen kunnen worden opgeheven, die mogelijk op een andere plek weer terugkomen. Voor een verbetering van de kwaliteit van de openbare ruimte is het wenselijk om zowel fietsen als auto's waar dat kan te verplaatsen naar inpandige parkeervoorziening. Daarnaast hebben we parkeervoorzieningen aan de rand van de stad, die in de toekomst uitgebreid zullen worden. Er is dus mogelijkheid om auto's van straat te verplaatsen naar parkeergarages of P+R-terreinen aan de rand van de stad, en zo op straat ruimte te creëren voor andere functies, zoals groen en speelvoorzieningen. Op deze manier voorkomen we dat efficiënt gebruik van parkeerruimte leidt tot meer auto's in de stad.

Parkeergarage Paardenveld

Voor de binnenstad hebben we Royal Haskoning DHV gevraagd om onderzoek te doen naar de ambities om de Oudegracht en het Janskerkhof parkeervrij te maken (2019) en het nut en de noodzaak van de parkeergarage Springweg (2019). In vervolg op deze onderzoeken is hen de vraag voorgelegd om ook het nut en de noodzaak van de parkeergarage Paardenveld binnen het huidige parkeersysteem nader te onderzoeken.

Als bijlage treft u het complete rapport van RoyalHaskoning DHV aan, dd. 28 november 2019, en de memo over de nut- en noodzaak van parkeren in de historische binnenstad die hierop als vervolg is opgesteld (medio 2024). Hieronder geven we hieronder een compacte samenvatting en de belangrijkste conclusies.

3.2 Nut parkeergarage Paardenveld

Uit het onderzoek van RHDHV blijkt dat de 391 parkeerplaatsen in de parkeergarage Paardenveld overdag en 's avonds goed worden gebruikt. Grotendeels van de gebruikers kiest voor de garage Paardenveld omdat deze dicht bij de bestemming ligt en een voordelig tarief heeft. De garage is vooral aantrekkelijk voor bezoekers die relatief kort parkeren (cultuur, winkelen, zakelijk en visite). Naast de bezoekers wordt de garage ook gebruik door frequente gebruikers die abonnementen afnemen, onder andere door de politie Midden-Nederland.

Het ontbreken van exacte cijfers en data over het huidige gebruik van de parkeergarage Paardenveld maakt het lastig om een uitspraak te doen van het daadwerkelijke gebruik. Uit het onderzoek van RHDHV komt onderstaande parkeerbezetting naar voren en deze komt overeen met het beeld wat wij krijgen uit de omzetcijfers van de parkeergarage uit 2022 en 2023, de ervaring van de huidige beheerder van het gebouw en de huurders en enkele uitgevoerde visuele inspecties. Bij de onderstaande bezetting is er sprake van een combinatie van vaste gebruikers (abonnementen) en incidentele gebruikers (losse toegang + uitrijkaarten).

		Donderdag (31-10)		Zaterdag (02-11)	
Tijdstip	**Capaciteit**	**Pp bezet**	**%**	**Pp bezet**	**%**
13:30	391	325	83	304	78%
15:00	391	283	72	357	91%
19:00	391	237	61	215	55%
20:30	391	215	55	218	56%

3.3 Noodzaak parkeergarage Paardenveld

Er is op dit moment nog veel ongebruikte ruimte in de gemeentelijke parkeergarages, waardoor Paardenveld niet noodzakelijk is om de overloop voor vergunninghouders van straat- naar garage te faciliteren.

Vanwege de gunstige ligging, prijs en beschikbare (rest)capaciteit kan de parkeergarage Paardenveld wél een rol spelen als overloop voor het huidige bezoekersparkeren aan de binnenstad. Uitgaande van een theoretisch maximaal wenselijke bezetting van 80%, bieden ook de parkeergarages rondom Hoog Catharijne voldoende ruimte om als overloop te dienen voor zowel het huidige gebruik van de parkeergarage Paardenveld als het bezoekersparkeren in de binnenstad. Er zijn voldoende alternatieven beschikbaar in de directe omgeving van de parkeergarage om de parkeervraag van Paardenveld op de korte termijn op te vangen.

De parkeerbalans in de stad kan slechts op het huidige evenwicht blijven als (1) het plafond van het aantal parkeerplaatsen voor houders van bewonersvergunningen evenredig wordt verminderd of als (2) het aantal te vervallen straatparkeerplaatsen evenredig worden gecompenseerd in parkeergarages.

Om een uitspraak te doen over de parkeerbalans is in de notitie van opgave Parkeren (Memo Nut en noodzaak bewonersparkeren) een worst case benadering gehanteerd waarbij alle straatparkeerplaatsen die komen te vervallen nu vergunninghoudersplaatsen zijn die worden gebruikt door de houders van bewonersvergunningen. Ten opzichte van het opheffen van plaatsen die bestemd zijn voor bezoekers én vergunninghouders, die door deze twee doelgroepen worden gedeeld, moet in deze worst-case benadering een groter aantal bewonersvergunningen worden gecompenseerd.

In het worst case scenario moeten alle op te heffen straatparkeerplaatsen worden gecompenseerd. Voor 2030 gaat het in het worst case scenario per saldo om 425 straatparkeerplaatsen en is er sprake van een tekort van in totaal 86 parkeerplaatsen. Dat tekort is (o.a.) op te lossen door verlaging van het plafond van het aantal parkeerplaatsen voor houders van bewonersvergunningen. In de huidige situatie wordt nog geen rekening gehouden met de verlaging van het vergunningenplafond.

Er zijn ook andere mogelijkheden denkbaar die eveneens kunnen worden aangewend om het tekort op te lossen. Te denken valt aan het benutten van de capaciteit in de Hoog Catharijne garages (P1-P5). Hiervoor hebben we in 2020 een capaciteit afspraken met Kleppiere gemaakt voor het gebruik van 250-350 parkeerplaatsen in hun garages voor bewoners. Daarnaast kan de capaciteit in gemeentelijke parkeergarages aan de rand van de binnenstad, zoals de parkeergarage Croeselaan of de Mobiliteitshub XL die in 2027 wordt geopend eventueel benut worden.

Concluderend kán de parkeercapaciteit van de parkeergarage Paardenveld desgewenst worden aangewend om – in het geval van de worst-case scenario – het tekort tijdelijk en tot maximaal 2035 op te lossen. Dat tekort zal vanaf 2029 voor het eerst ontstaan. Er zijn echter nog onbenutte alternatieven die vrij eenvoudig kunnen worden gebruikt en die voor de langere termijn – ook na 2035- beschikbaar zijn.

Het advies is daarom om de capaciteit van de parkeergarage Paardenveld volledig buiten beschouwing te laten bij het in balans houden van de parkeerhuishouding van de binnenstad. Vanuit de ervaringen in de gemeentelijke parkeergarages Vaartsche Rijn en Grithoek blijkt dat garages geen aantrekkelijke plek zijn voor deelauto's. Voor aanbieders van deelauto's is het wenselijk om in de openbare ruimte te staan omdat dit goedkoper en zichtbaarder is. Voor parkeergarage Paardenveld gaan we daarom niet uit van een behoefte voor het parkeren van deelauto's.

3.4 Overige wensen m.b.t. de parkeerfunctie van parkeergarage Paardenveld

Wijk-C Komitee

Vanuit het Wijk-C Komitee is de wens uitgesproken om de functie van parkeergarage Paardenveld te behouden om kortparkeerplaatsen in het gebied binnen de singels op te kunnen heffen en te verplaatsen naar de parkeergarage. Waarbij er wel kortparkeerplaatsen behouden zouden moeten blijven voor mensen die slecht ter been zijn, zorgverleners en laad- en losplekken en dienstverleners. Hiermee wordt het parkeren op straat zoveel mogelijk afgebouwd en ontstaat er ruimte om, bij voorkeur, binnenterreinen te vergroenen en als buurttuinen in te richten. Hierbij zou er geen of weinig derving zijn van de parkeeropbrengsten wanneer vergunninghouders (bewoners en bedrijven) tegen hetzelfde tarief een vergunning kunnen ontvangen om in de parkeergarage te parkeren.

Deze wens van een vertegenwoordiging van het Wijk-C Komitee is verkend en besproken. Hierbij is uiteengezet dat het verplaatsen van auto's van bewoners van straat naar de parkeergarage Paardenveld niet haalbaar is omdat dit niet kan met behoud van het huidige tarief voor straat parkeren (gemeentelijk parkeerbeleid) alsmede dat dezelfde parkeerplaats op straat gebruikt wordt voor zowel bewoners parkeren als bezoekers parkeren. De kosten voor beheer en onderhoud van parkeergarages zorgen voor een hogere abonnementsprijs. Ook zien we de parkeergarage Paardenveld niet als een oplossing voor de langere termijn omdat deze in 2035 gesloopt zal worden.

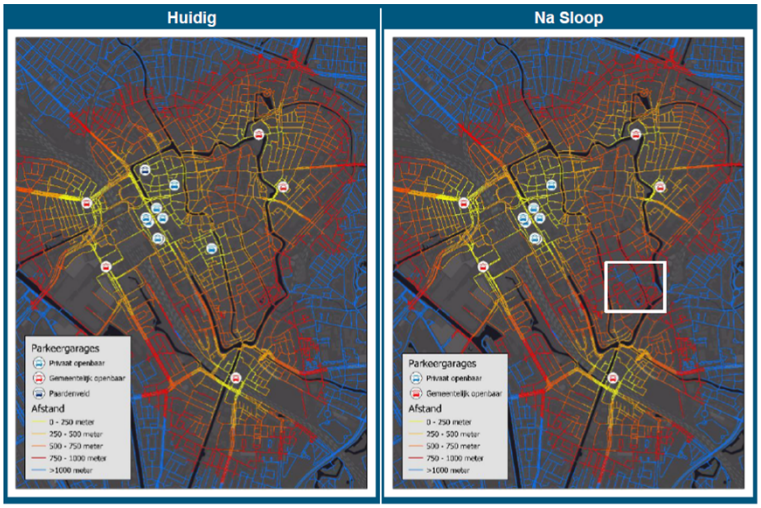
Wel zijn er in de parkeergarage Jan Meijenstraat 14 parkeerplaatsen en in Hoog Catharijne 150 parkeerplaatsen voor bewoners gereserveerd, wanneer zij hun auto van straat naar garage willen verplaatsen. Qua loopafstand liggen deze garages gemiddeld iets verder dan Paardenveldgarage. Dit is wel

afhankelijk van je woonadres, voor sommige bewoners van Wijk-C (bijvoorbeeld die aan Lange Koestraat wonen) is de parkeergarage Jan Meijenstraat of Hoog Catharijne zelfs iets dichterbij dan Paardenveld.

Centralisatie politie Midden-Nederland
De politie Midden-Nederland gaat enkele onderdelen van de dienst regionale recherche en de dienst regionale intelligence-organisatie centraliseren in de Kroonstraat, waarmee wordt bijgedragen aan de samenwerking binnen en tussen deze diensten. Momenteel zijn deze diensten over drie locaties verspreid, waarvan 2 in Utrecht in 1 in Almere. De parkeerplaatsen bij het politiebureau aan de Kroonstraat voldoen niet aan de parkeerbehoefte die voortkomt uit de centralisatie en zij wil daarom meer abonnementen voor parkeergarage Paardenveld afsluiten. Voor de periode na 2035 wordt door de politie Midden-Nederland gezocht naar een alternatieve locatie in de omgeving van politiebureau aan de Kroonstraat. Hierbij verkennen de politie en gemeente ook de mogelijkheid voor een gebiedsontwikkeling, waarbij eventueel ook een oplossing kan worden gezocht voor het parkeren.

3.5 Planologische kaders bij sloop

Voor zover op dit moment bekend zijn er geen claims vanuit ruimtelijke ontwikkelingen in de directe omgeving voor parkeergarage Paardenveld, waardoor er géén belemmeringen zijn om te kiezen voor een sloop-scenario.



Vanuit de Module Parkeernormen Fiets en Auto zijn er kaders die gesteld worden aan bijvoorbeeld maximale loopafstanden voor bezoekers. In zone A1 (binnenstad) en A2 hanteert de gemeente 1.000 meter als maximale loopafstand voor bezoekers. Figuur 1 toont de loopafstanden vanuit de openbare parkeergarages naar delen van de binnenstad, in de huidige situatie en na eventuele sloop van de parkeergarage Paardenveld én Springweg.

Uit de figuur valt op te maken dat het verdwijnen van parkeergarage Paardenveld geen invloed heeft op bereikbaarheid van voorzieningen in de binnenstad. Wel is een iets kleiner deel van Pijlsweerd binnen 1.000 meter bereikbaar vanaf een parkeergarage in de binnenstad.

Een klein aantal straten in het zuidoostelijke deel van de binnenstad is met de sloop van de parkeergarage Springweg niet meer bereikbaar binnen 1.000 meter loopafstand vanuit een openbare parkeergarage. Het betreft delen van de Lange Nieuwstraat, Nieuwegracht, Servaasbolwerk en tussenliggende straten. Het Universiteitsmuseum en museum/sterrenwacht Sonnenborgh zijn wel binnen 1.000 meter bereikbaar.
In de praktijk zijn er wel straatparkeerplaatsen in de omgeving aanwezig, waardoor er strikt bezien aan het beleidskader wordt voldaan.

3.6 Conclusies

De belangrijkste conclusies met betrekking tot het nut en de noodzaak van de parkeergarage Paardenveld zijn als volgt te omschrijven:

De parkeergarage Paardenveld is niet noodzakelijk voor bewoners parkeren omdat er voldoende alternatieven in de omgeving zijn om de parkeerbehoeftes van de bewoners op te vangen. De strategische ligging en het (voordelig) tarief van de parkeergarage Paardenveld maken de garage aantrekkelijk voor bezoekers. Er bestaat een risico van een vraaguitval door een hoger tarief, op voorhand is dit moeilijk in te schatten omdat het gebruik van de parkeergarage afhankelijk is van veel factoren (locatie van de garage, bestemming, vaste klanten/reguliere klant, etc.). In algemene zin hebben parkeergarages een prijselasticiteit van -0.3 (bij 10% verhoging van de prijs vermindert de vraag met 3%).

Er zijn vanuit de parkeerbalans geen belemmeringen om te kiezen voor een sloop-scenario en een herbestemming van de locatie is mogelijk. Wel kan dit van invloed zijn op de mogelijkheden van de politie Midden-Nederland om voertuigen te parkeren in de omgeving van politiebureau Paardenveld. Op basis van 'gewijzigd inzicht' zijn er op voorhand geen planologisch-juridische beperkingen. Wel dient er een zorgvuldige afweging van effecten en belangen plaats te vinden. Opheffen van de parkeergarage Paardenveld leidt niet tot overschrijding van de (in gemeentelijk beleid gestelde) maximale loopafstanden.

4 Economische impact van de parkeergarage

4.1 Economische impact van sloop

BRO heeft in opdracht van de gemeente Utrecht de Economische impact van een sloop-scenario van parkeergarage Paardenveld onderzocht. De centrale vraag van het onderzoek was “wat is de economische impact van het slopen van de Paardenveld parkeergarage op de omliggende ondernemingen en voorzieningen?” Hieronder geven we de belangrijkste conclusies weer.

Belangrijkste conclusies

- Het slopen van de parkeergarage Paardenveld heeft geen wezenlijk effect op het aantal auto-bezoekers van de voorzieningen in Wijk C. Het merendeel van de bezoekers van de parkeergarage zal uitwijken naar andere parkeergarage in de omgeving.
- In wijk C zijn prima alternatieve parkeergarages aanwezig qua ligging en prijsstelling, zoals La Vie (Bijenkorf) en Hoog Catharijne (P1 t/m 5).
- Er zijn in Wijk C weinig publieksgerichte voorzieningen die sterk afhankelijk zijn van de parkeergarage Paardenveld. Sloop van de parkeergarage heeft wel effect op de direct omliggende publieksvoorzieningen zoals politiebureau, enkele kantoren en instellingen.

Aanbevelingen

- Hoewel de economische effecten bij sloop per saldo beperkt zijn kunnen enkele individuele ondernemingen hier wel hard door getroffen worden.
- Veel bezoekers van het nabijgelegen politiebureau parkeren in de parkeergarage. Het is een aandachtspunt dat deze voorziening voldoende bereikbaar blijft voor bezoekers.

Het rapport van BRO (Economische impactanalyse parkeergarage Paardenveld) is als bijlage toegevoegd.

4.2 Huidige huurders parkeergarage Paardenveld

Naast de parkeerfunctie van parkeergarage Paardenveld wordt de begane grond en eerste verdieping van de parkeergarage op dit moment gebruikt door een diverse groep ondernemers. Dit creëert een unieke en dynamische omgeving. Deze diversiteit aan huurders en functies maakt het gebouw tot een bruisende ontmoetingsplek, waar bewoners en bezoekers genieten van een rijke mix aan ervaringen. Dit alles versterkt niet alleen de lokale economie, maar ook de sociale samenhang van de verschillende groepen die in de verschillende ruimtes komen. Hierdoor is het gebouw voor diverse doelgroepen uit de wijk en de stad aantrekkelijk en is het een plek waar nieuwe verbindingen (zowel tussen doelgroepen als disciplines) tot stand worden gebracht, zowel voor bewoners als passanten.

Alle (commerciële) ruimtes op de begane grond zijn volledig in gebruik door een gevarieerde groep ondernemers. Op de eerste verdieping zijn enkele grote ruimtes in gebruik en zijn er nog diverse ruimtes die geen huurder of gebruiker hebben en vooral worden gebruikt voor opslag van materialen. Sommige ondernemers zitten er al geruime tijd en enkele ondernemers zitten pas een jaar in het gebouw. Gezamenlijk bedienen ze een brede doelgroep aan gebruikers en bezoekers.

Op dit moment bevinden zich in Parkeergarage Paardenveld de volgende huurders en gebruikers:

Dagjesuppen.nl

De SUP- en kanoverhuur biedt vanuit de opslagruimte in parkeergarage Paardenveld de mogelijkheid om

heerlijk te genieten op het water. Vanaf Paardenveld kun je peddelen richting de Oudegracht of de Stadsbuitengracht en de stad vanaf het water ontdekken.

JEU de boules bar
Met 11 indoor en 2 outdoor banen kun je hier gezellig met vrienden en collega's boulen, borrelen en eten. Gevestigd op de begane grond en aan park Paardenveld is het een komen en gaan van vrienden, collega's of familie die elkaar met deze aloude sport uitdagen.

Broodnodig
Openden in november 2004 op de Mariaplaats naar eigen zeggen als één van de eerste in Utrecht een espressobar. Vanuit hun vestiging in parkeergarage Paardenveld bakken ze hun zuurdesembrood, koekjes en taarten en gebruiken hierbij bijna alleen maar biologische producten.

Suzi
Op de hoek van de Kroonstraat en Paardenveld zit Japans restaurant Suzi. De kaart bestaat onder ander uit sushi, sashimi, salades en gewokte, gefrituurde en gegrilde gerechten. Veel bewoners uit Wijk C komen hier naar verluidt graag een bakje koffie drinken om bij te praten.

Tigers Gym
Na het vertrek van Camera Express heeft begin 2024 kickboksschool Tigers Gym de laatste leegstaande ruimte ingenomen. Het is een sportschool en ontmoetingsplek voor iedereen om je mentale weerstand te vergroten en af en toe even te resetten.

Kapitaal en StrandedFM
Op het gebied van kunst en cultuur zijn de organisaties Kapitaal en StandedFM in garage Paardenveld gehuisvest. Zowel Kapitaal als StrandedFM hebben een focus op het ontdekken en ontwikkelen van jong talent. Beide partijen doen dit zonder subsidie en hebben daarmee een sterk onafhankelijk karakter. Kapitaal is een open werkplaats voor analoge druktechnieken, een inspirerende expositieruimte en een educatieve broedplaats waar hedendaags talent zelfstandig of begeleid aan de slag kan om eigen beeldend werk te maken.Stranded FM is een internet-radiostation waar community-vorming centraal staat, die een laagdrempelig podium biedt voor Dj's en creatieve makers.

Bouw Combinatie Eemnes
Deze bouwcombinatie construeert, realiseert en innoveert allerlei klein- en grootschalige bouwprojecten. Ze coördineren deze activiteiten vanuit hun kantoor in parkeergarage Paardenveld. Ook hebben ze in het verleden de eerste verdieping van de parkeergarage wind- en waterdicht gemaakt.

4.3 Conclusie

Het slopen, dan wel verminderen van parkeeraanbod, van de parkeergarage Paardenveld heeft geen wezenlijk effect op het aantal auto-bezoekers van de voorzieningen in Wijk C. Hoewel de economische effecten bij sloop per saldo beperkt zijn kunnen enkele individuele ondernemingen hier hard door getroffen worden. Verder betekent sloop van de parkeergarage dat de huidige huurders in de parkeergarage op zoek moeten naar een alternatieve locatie. Niet alleen zou dan de waarde van elke individuele ondernemer voor wijk C, de bezoekers van park Paardenveld en de rest van Utrecht afnemen, ook zal het gevarieerde aanbod van deze groep ondernemers niet snel opnieuw bij elkaar te realiseren zijn. Tevens zullen er in materiele zin opnieuw investeringen moeten worden gedaan door de ondernemers.

5 Gemeentelijk beheer en exploitatie van de parkeergarage

5.1 Onderhoudsstaat van de parkeergarage

Er heeft in juni 2024 een inspectie plaatsgevonden van de parkeergarage Paardenveld. De belangrijkste bevindingen over de parkeergarage zijn hieronder weergegeven.

- De Paardenveld parkeergarage kent in z'n algemeenheid een onderhoudsstaat die van een dergelijk gebouw van deze leeftijd mag worden verwacht. Het is een functioneel gebouw dat door de jaren heen dienst heeft gedaan als parkeergarage met commerciële ruimten in de plint. De huidige erfpachter heeft het gebouw de afgelopen jaren sober en doelmatig onderhouden.
- De betonconstructie oogt degelijk en van voldoende niveau. Wel zijn op verschillende locaties scheuren, condens en lekkages aangetroffen. Ook hebben op enkele plekken delen van het beton losgelaten waardoor de wapening zichtbaar is.
- De doorlaat van de gevelbekleding is mogelijk onvoldoende om van een natuurlijke beluchte open parkeergarage te kunnen spreken. Er zijn geen stuwdrukventilatoren of sprinklerinstallatie aanwezig. Ten aanzien van de brandveiligheid moeten hierdoor mogelijk meer of grotere gevelopeningen worden gecreëerd of zijn extra brandveiligheidsvoorzieningen nodig. Ook brandwerende doorvoeren zijn op de verschillende verdiepingen niet overal aanwezig.
- De vloerafwerking (wegdek) van de parkeerlagen is nog voldoende. Er is weinig beschadiging of vervuiling geconstateerd. Wel is de belijning op verschillende delen weggesleten.
- De trappenhuizen vertonen enige lekkage en vervuiling. Het gebruikelijke onderhoud zoals schilderwerk, plaatselijk vervangen van kozijnen en glas is nodig om de exploitatie nog voor meerdere jaren te kunnen voortzetten. Een keuring van de lift moet uitwijzen of deze tijdens de resterende exploitatietermijn nog (grondig) opgeknapt of vervangen moeten worden.
- De verlichting is recentelijk grotendeels vervangen door LED. In de trappenhuizen zijn nog armaturen met TL-verlichting aanwezig. Er is een tweetal laadpalen aanwezig in de garage.
- De installaties ten behoeve van het parkeermanagement is grotendeels van recente datum en verkeerd in goede staat.
- De commerciële ruimten kennen in hoofdzaak dezelfde bouwkundige constructie en kozijnen zijn op het oog in goede staat.

Zoals aangegeven in de brief van 9 januari 2025 zijn er reeds een aantal onderzoeken gestart zodat de benodigde werkzaamheden kunnen worden voorbereid zodra de parkeergarage in gemeentelijk beheer en exploitatie komt. Het gaat dan om;

- Nader onderzoek naar de conditie van de betonconstructie (inclusief wapening).
- Een brandveiligheidsonderzoek wat nodig is om te bepalen of aanpassingen of aanvullende installaties nodig zijn.
- Een keuring van de elektrotechnische installatie (NEN1010) om de onderhoudsstaat goed vast te stellen.
- Een toets van de hefsystemen, inclusief of de lift aan vervanging toe is.

5.2 Beheer en exploitatie van de parkeergarage

Gemeente Utrecht beheert en exploiteert de parkeergarage vanaf 4 september 2025. Hierbij zijn de benodigde investeringen getoetst aan de relatief beperkte periode dat de gemeente deze garage gaat exploiteren. Dit betekent dat de garage qua basisfunctionaliteit op orde is en voldoet aan alle geldende veiligheidseisen en regelgeving. Ook worden enkele huisstijlelementen van gemeente Utrecht toegevoegd

aan de garage in de vorm van bebording en kleurgebruik zodat de garage voor de bezoekers herkenbaar is.

Op dit moment is de parkeergarage Paardenveld voorzien van alle benodigde apparatuur om de garage te kunnen exploiteren. Uit een schouw van juni 2024 bleek dat een deel van de apparatuur richting de end-of-life fase gaat. Deze apparatuur hoeft niet meteen vervangen te worden, maar mogelijk wel tijdens de verwacht exploitatieduur. Daarom reserveren we hiervoor middelen. De overige hardware zijn relatief nieuw en zijn naar verwachting tijdens de exploitatie niet aan vervanging toe.

Het beheer van de openbare parkeergarages besteed de gemeente Utrecht momenteel uit aan P1. Zij zijn verantwoordelijk voor het uitvoeren van onderhoud aan onze parkeerapparatuur en het verzorgen van service- en prikrondes op locatie. Het is geniet de voorkeur om deze parkeergarage ook aan de overeenkomst met P1 toe te voegen, hiervoor is voldoende voorbereidingstijd nodig. Mocht het in de toekomst wenselijk zijn dan is het ook mogelijk om de parkeergarage te voorzien van personele bezetting. Hierbij zijn indicatief de kosten inzichtelijk gemaakt voor het beheer en exploitatie van de parkeergarage met bemensing tijdens kantooruren (zoals bij Berlijnplein) en een fulltime bemensing (zoals bij P&R Westraven). Naar verwachting is het wenselijk om voor deze parkeergarage maatwerk toe te passen.

5.3 Beheer en exploitatie van de overige verdiepingen (niet parkeren)

De (commerciële) ruimtes op de begane grond en de 1e verdieping exploiteert de gemeente straks zelf, zoals we dat bij vele panden in Gemeentelijk bezit doen. Het uitgangspunt is daarbij dat het bestaande programma behouden blijft.

Voor de invulling op de 4e verdieping en voor het dak zoeken we bij voorkeur één exploitant per verdieping of voor beide verdiepingen één exploitant. Eén en ander is afhankelijk van de gekozen invulling en de uitwerking hiervan. Eerder hebben zich al diverse initiatiefnemers gemeld met meer culturele en/of meer commerciële belangen. Bij maatschappelijke invulling is het uitgangspunt dat deze een kostprijsdekkende huur betaald (Wet markt en overheid). In de businesscase gaan we daarom minimaal uit van een kostprijs dekkende huur, voor meer commerciële initiatieven zal de huurprijs worden bepaald aan de hand van een taxatie (rekening houdend met tijdelijke situatie, investeringen door exploitant etc.)

Uit de verdere uitwerking van een kleinschalig sekswerkbedrijf en hub voor duurzame stadslogistiek zal moeten blijken of en op welke manier het beheer en exploitatie kan plaatsvinden. In tegenstelling tot de andere beoogde programmatische invullingen is het nog niet zeker of er exploitanten zijn die hiervoor in aanmerking komen. Ook dient in het geval van een kleinschalig seksbedrijf dat de exploitant van onbesproken gedrag moet zijn en of er interesse is om te investeren in het gebouw voor een relatief korte periode (max 10 jaar). Uitgangspunt bij de verdere uitwerking van een hub voor duurzame stadslogistiek en/of kleinschalig sekswerkbedrijf is dat een exploitant de benodigde investeringen doet en dat de financiële effecten op de businesscase van de programmatische scenario's minimaal zijn.

Ten aanzien van beheer en onderhoud wordt het minimaal nodige gedaan (uiteraard voldoen we aan veiligheid en zorgplicht), omdat het gaat om een tijdelijke invulling vooruitlopend op een herontwikkeling. Naar aanleiding van een meerjarenonderhoudsplanning/-begroting (MJOP) met een horizon van 10 jaar zal worden bepaald hoe het onderhoud zal worden vorm gegeven. Wel nemen we alvast een reservering op voor incidenteel grootschalig onderhoud op in de businesscase.

5.4 Sociale veiligheid

De gesprekken met de huidige huurders van parkeergarage Paardenveld en de ervaring met parkeergarage Springweg leert dat er sprake kan zijn van overlast en vandalisme en dat dit kan zorgen voor extra kosten. Er is bijvoorbeeld sprake van geforceerde deuren, installaties die gesloopt worden, schade aan toegangshek, slapende mensen, uitwerpselen, graffiti etc. Met een tijdige overdracht naar P1 willen we op voorhand zorgen dat alle camerabeelden en verbindingen vanuit de parkeergarage vanaf dag 1 bij de meldkamer binnenkomen. Hoewel de ligging en situatie van parkeergarage Paardenveld verschilt van de parkeergarage Springweg willen we dit zoveel mogelijk voorkomen.

Uit de gesprekken met buurtbewoners, huurders en andere belanghebbenden uit de omgeving van de parkeergarage komt naar voren dat zij zich – in algemene zin – ook zorgen maken om de gebrekkige verlichting rondom de parkeergarage, de noodzaak voor het verfraaien van de parkeergarage en meer aandacht willen voor de omliggende openbare ruimte. Dit kan door te zorgen voor een levendig gebouw met 'oren en ogen' op alle verdiepingen van het gebouw. Een bruisend gebouw helpt verloedering te voorkomen. Ook zijn de mogelijkheden verkend om in de beginperiode en/of gedurende de exploitatie rekening te houden met intensiever toezicht. Hiervoor zijn de mogelijkheden verkend om (1) wijk-C op te nemen in de ronde van de BOA's, (2) per dienst extra patrouilles te laten plaatsvinden gedurende de dag- en late dienst, (3) per dienst extra patrouilles te laten plaatsvinden gedurende de dag-, late- en nachtdienst en (4) extra inzet tijdens piekmomenten mogelijk te maken.

5.5 Realisatie meervoudig ruimtegebruik

Voor het moment dat het erfpachtrecht eindigt en de parkeergarage in eigendom komt van de gemeente ligt de prioriteit bij het zo goed mogelijk doorgang laten hebben van de huidige exploitatie. Om die reden is in januari 2025 – in afwachting van een raadsvoorstel –gestart met de voorbereiding van de ingebruikname van de parkeergarage Paardenveld.

Voor het behoud van de parkeergarage wordt eerst het noodzakelijk onderhoud uitgevoerd en de huidige exploitatie voortgezet voordat we nieuw programma gaan toevoegen. Na een raadsbesluit voor één van de scenario's dienen alle werkzaamheden betreffende de huidige huurders (begane grond en 1e verdieping) en de gebruikers van de parkeergarage zo soepel mogelijk plaats te vinden. In het geval van het scenario sloop dan starten de voorbereidende werkzaamheden hiervoor na het raadsbesluit.

Uit de studie van Studio BNL en UrbanXchange blijkt dat met het toevoegen van nieuwe functies parkeergarage Paardenveld de mogelijkheid biedt om van de parkeergarage een maatschappelijk, cultureel en economisch waardevolle plek te maken voor zowel de buurt als de stad. De toevoeging van uiteenlopende functies zorgt er ook voor dat er, naast Park Paardenveld, een bruisend gebouw ontstaat en dat er ook investeringen gedaan kunnen worden in de directe omgeving van het gebouw. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om een gebouw te realiseren wat als voorbeeld kan dienen voor meervoudig ruimtegebruik in Utrecht.

Bij de uitwerking en realisatie van het raadsvoorstel en het beoogde programma betrekken we – na een raadsbesluit – een groep betrokken bewoners, huurders en andere belanghebbenden. Bij de selectie van mogelijke huurders zal er altijd sprake zijn van een openbare uitvraag. Ook dienen hierbij de uitkomsten van de lopende onderzoeken en de uitwerking van het kleinschalig seksbedrijf en /of de hub voor duurzame stadslogistiek te worden verwerkt. Op basis hiervan dient ook het gebouw ruimtelijk aangepast te worden voor het beoogde programma. Om die reden verwachten we dat de realisatie van nieuw programma op zijn vroegst vanaf 2026 zal plaatsvinden.

6 Inventarisatie programmatische scenario's

Zoals in paragraaf 2.3 benoemd gaat dit document over de keuze hoe de toekomst van 'parkeergarage Paardenveld' eruit kan gaan zien voor de komende jaren tot aan de gebiedsontwikkeling. In dit document is de uitwerking van drie scenario's voor de tijdelijke invulling van de parkeergarage Paardenveld tot aan de gebiedsontwikkeling weergegeven, met mogelijk enkele varianten binnen die scenario's.

Voor het scenario 'optimalisatie' zijn er diverse variaties verkend voor de wijze waarop de programmatische invulling kan plaatsvinden binnen het scenario. Hierbij is zoveel mogelijk rekening gehouden met de moties M353/2022 en M357/2022 van de gemeenteraad, de participatie met buurt, stad en markt, de aanvullende stap in de participatie en de wensen vanuit gemeentelijke projecten en beleidsvelden.

6.1 Mogelijke programmatische invullingen

Inpandig ruimte voor een fietsparkeervoorziening
Vanuit de Fietsersbond Utrecht en enkele bewoners is de mogelijkheid geopperd voor een inpandige fietsparkeervoorziening. De realisatie van een dergelijke inpandige fietsparkeervoorziening in de parkeergarage wordt niet gezien als passende oplossing voor het tekort aan fietsparkeerplaatsen in de binnenstad. Enerzijds omdat er op deze locatie vooralsnog geen unit/winkelruimte beschikbaar is op de begane grond, waardoor een eventuele stalling op hoger gelegen verdiepingen gerealiseerd zou moeten worden. Anderzijds omdat de prioriteiten voor een dergelijke voorziening elders liggen, bij voorkeur dichterbij het voetgangersgebied en langs de hoofdfietsroutes door de binnenstad. We verkennen momenteel andere locaties dichterbij de binnenstad waar een dergelijke voorziening beter past en er een hogere urgentie is om een dergelijke voorziening te realiseren.

Wel worden er vanuit de herinrichting van Park Paardenveld extra fietsparkeervoorzieningen gerealiseerd in de directe omgeving van parkeergarage Paardenveld. Ook is er in de buurtstalling in Wijk C nog heel veel restruimte, maar er is geen tot nauwelijks behoefte onder bij de bewoners om hier de fiets te stallen.

Inpandig ruimte voor duurzame stadslogistiek
Er wordt in de binnenstad van Utrecht veel druk ervaren door bevoorrading en logistiek, dit geldt voor zowel de omliggende Wijk-C als de binnenstad. Er is groeiende behoefte aan duurzame stadslogistiek en efficiëntere bezorgdiensten. Deze hub in het gebouw kan fungeren als een centraal verzamelpunt voor goederenleveringen, waar vervoerders over weg en/of water hun lading kunnen lossen, sorteren en distribueren naar een eindbestemming in de binnenstad met lichte elektrische voertuigen. Een eventuele verkenning willen samen met diverse aanbieders uitvoeren. De haalbaarheid moet nog nader worden uitgewerkt.

Vanuit ondernemers en instellingen uit het kernwinkelgebied is het verzoek gekomen om in de parkeergarage of aan de rand van het gebouw mogelijkheden te realiseren voor snellaadvoorzieningen en parkeermogelijkheden voor grote (logistieke)voertuigen. Gezien de beperkte verdiepingshoogte zien we hiervoor geen mogelijkheid in de parkeergarage. Wel gaan we met deze ondernemers en instellingen in

gesprek over de mogelijkheden van dubbelgebruik voor logistiek verkeer van de snellader aan de Mineurslaan en de gewenste snellader bij het Moreelsepark.

Inpandig ruimte voor kleinschalig sekswerkbedrijf
Utrecht werkt aan een stad waar sekswerkers schoon, veilig en transparant hun beroep kunnen uitoefenen. Op dit moment is daar onvoldoende ruimte voor. Onderdeel van de plannen is om ruimte te scheppen voor één a twee kleinschalige locaties van maximaal 15 werkplekken waar sekswerkers zelfstandig een werkruimte kunnen huren. Hoewel duidelijk is dat veel omwonenden hier anders over denken, denkt de gemeente dat de parkeergarage een kansrijke plek is voor een kleinschalige sekswerkbedrijf. Het pand en de omgeving biedt straks de nodige 'reuring' wat goed is voor de sociale veiligheid. Ook is de bereikbaarheid goed.

Uit de gesprekken met directe omwonenden, huurders en andere belanghebbenden blijkt dat een aantal maatregelen wenselijk is om een kleinschalig sekswerkbedrijf zo goed mogelijk in te passen in de parkeergarage. Het gaat daarbij om;

- Een beheergroep met o.a. omwonenden, huurders, sekswerkers en politie om te monitoren hoe het gaat en eventuele zorgen te bespreken.
- Een zodanige inrichting van het gebouw dat ingangen en looproutes zorgen voor het gewenste niveau van zowel zicht als discretie, en eventuele nadelige effecten voor omwonenden worden voorkomen.
- Inzet op schoon, heel en een veilig gebouw en omgeving.
- De mogelijkheid voor extra toezicht als dat nodig blijkt (niet structureel).
- Een onderzoek naar het niveau van de verlichting in wijk, uit te voeren na realisatie van de verlichting die wordt gerealiseerd bij de herinrichting van Park Paardenveld.
- Een onderzoek naar verkeersstromen in de wijk in relatie tot garage (inclusief een sekswerkbedrijf).

In de uitwerking van het kleinschalig sekswerkbedrijf wordt rekening gehouden met het zoveel mogelijk tegemoet komen aan de zorgen die zijn geuit vanuit de omgeving tijdens de aanvullende stap in de participatie. Daarbij kan een groot deel van deze maatregelen ook relevant zijn voor het gehele gebouw en haar omgeving en niet alleen voor een kleinschalig sekswerkbedrijf.

Broedplaats van maatschappelijke en culturele organisaties
De tijdelijkheid van parkeergarage Paardenveld biedt kansen om, onder één exploitant, diverse culturele ondernemers en maatschappelijke organisaties laagdrempelig een betaalbare (werk)plek te bieden. Hierbij is het wenselijk zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij bestaande culturele en maatschappelijke functies uit de parkeergarage en omliggende Wijk C. We streven hierbij bijvoorbeeld naar een actieve verbinding met sociaal geëngageerde organisaties. Op cultureel gebied kan verbinding worden gezocht met de nabijgelegen podia EKKO, ACU, en de nabijgelegen vestiging van de HKU.

De broedplaats kan hiermee straks een inspirerende omgeving bieden voor maatschappelijke bewegingen en belangenbehartigers, creatieve makers en organisatoren uit de (nacht)cultuur. Hierbij willen we de nadruk leggen op vernieuwing en talentontwikkeling. Makers van alle niveaus kunnen hier samen komen om te maken, te experimenteren, te leren en te presenteren. We willen hierbij ook het 'naar buiten keren'

van het gebouw stimuleren, waarbij maatschappelijke organisaties en autonome makers in dialoog gaan met de directe omgeving. Doordat zij verschillende perspectieven samenbrengen, kunnen broedplaatsen een cruciale rol spelen in de ontwikkeling van vooruitstrevende oplossingen voor actuele en complexe maatschappelijke opgaven. De interdisciplinaire samenwerkingen en cross-over initiatieven die hier ontstaan, hebben de potentie van grote waarde te zijn voor de directe omgeving, Wijk C en de rest van Utrecht. We verwachten dat de broedplaats ook een plek kan bieden aan de buurt in de vorm van een buurtkamer voor ouderen of een plek voor jongeren.

Combinatie van sport, spel, groen, horeca en/of ontmoeten op het dak
In verschillende steden in Nederland zijn er mogelijkheden om op (openbare) daken activiteiten te ondernemen. In Utrecht kennen we dergelijke initiatieven vooralsnog nauwelijks. Het dak biedt de mogelijkheid om een dragende functie aan het gebouw toe te voegen die commercieel geëxploiteerd wordt (bijv. in de vorm van horeca, sportactiviteiten of een culturele invulling). Hiermee ontstaat tevens eigenaarschap wat zorgt voor het tegengaan van vrijblijvendheid en verloedering op het dak. De ambitie is een volledig openbaar toegankelijk dak met een meer commerciële trekker die een rol kan spelen in het beheer van het dak en t.b.v. de sociale veiligheid. Dit zorgt voor mogelijkheden om openbaar en gratis toegankelijk programma's toe te voegen. Waardoor het dak ook een plek kan worden voor buurtbewoners om elkaar te ontmoeten. Hierbij biedt het toevoegen van groen, zowel op het dak als aan de gevel, een kans om hittestress te verminderen. Ook biedt groen op en aan het gebouw kansen voor ontmoeten, ecologie en waterberging. In de uitwerking verkennen we de mogelijkheid tot het afkoppelen van regenwater in combinatie met het vergoenen van het dak.

Uiteindelijk dient een combinatie van een commerciële functie, groen, ruimte om te ontmoeten en te spelen en het uitzicht mensen 'naar boven' te trekken: een combinatie die er nog niet is in de stad. Hierbij speelt mee dat de gemeente straks ook eigenaar is van de parkeergarage, waardoor er naast de publieke verantwoordelijkheid als toetser van wet- en regelgeving ook vanuit de private rol als verhuurder afspraken gemaakt (kunnen) worden over de beoogde invulling van het dak en daarmee effecten naar de omgeving zoveel mogelijk kunnen voorkomen.

Openbare toiletvoorziening
In mei 2019 stemde de raad unaniem in met het initiatiefvoorstel 'Utrecht op het Gemak'. Een initiatief dat aansloot op de eerder ingezette koers om te komen tot meer toiletten in de openbare ruimte. In juli 2020 is het Plan van aanpak 'Utrecht op het gemak" aan de raad aangeboden en vastgesteld. Vervolgens zijn er in mei 2022 en daarna nog in juni 2023 updates gegeven over de gerealiseerde sanitaire voorzieningen, het beheer en schoonmaak, tijdelijke voorzieningen en mogelijke extra locaties inclusief voorwaarden.

Aangrenzend aan parkeergarage Paardenveld ligt het toekomstige Park Paardenveld. Voor het functioneren van het park Paardenveld is het wenselijk dat er een permanente toiletvoorziening komt. Vanwege het ontbreken van voldoende financiële dekking is dit geen onderdeel van het IPvE voor park Paardenveld. Zo lang deze voorziening er niet is, zullen er de eerste jaren tijdelijke voorzieningen (dixies) in voorjaar/zomer geplaatst moeten worden.

Tijdelijk wonen op parkeergarage Paardenveld
Voor het 10 jaar lang mogelijk maken van tijdelijk wonen in en op het dak van parkeergarage Paardenveld heeft een globale verkenning plaatsgevonden. Het gebouw is in principe gunstig gelegen voor een vorm van gemengd wonen met behoud van functies op de begane grond en 1e verdieping.

Echter is hierbij ook geconcludeerd dat de benodigde daglichttoetreding en beperkte hoogte van de plafonds (< 2m) een grote beperkende factor is voor de realisatie van tijdelijke woningen op de verdiepingen van de parkeergarage (1e t/m 4e verdieping). De omvang van de vloerplaat maakt dat er een beperkt aantal m2 inzetbaar is voor wonen. Per verdieping van circa 2200m2 is er circa 1000 m2 woonoppervlak te realiseren in de vorm van onzelfstandige kamers en de overige ruimte is dan ook onverlichte gangruimte.

Op de 2e, 3e, en 4e verdieping blijft een middengebied over van ca 20 bij 50 meter (1000 m2) wat niet of beperkt inzetbaar is (een deel hiervan kan als niet verhuurbare gezamenlijke ruimte ingevuld worden). Hierdoor kunnen er per verdieping maximaal 40 units van 24,5 m2 worden gerealiseerd. Afhankelijk van het draagvermogen van het dak is het mogelijk om hier maximaal 69 units van 24,5 m2 te realiseren aan de randen van het dak. Van de bruikbare 14.839 m2 is 4694 m2 geschikt voor wonen (32%) en ca 2936 m2 geschikt voor overige functies zoals technische ruimtes en opslag etc. (20%). Dat maakt dat in totaal ca 52% van de beschikbare ruimte op de tweede t/m vijfde verdieping (dak) inzetbaar is.

Met toestemming om af te wijken van de regels alsmede het realiseren van enkele lichtschachten in het midden van het gebouw, specifieke aandacht voor brandwerendheid en afwatering in het gebouw. Er zijn in technische zin mogelijkheden voor de realisatie van tijdelijke woningen op enkele verdiepingen en op het gebouw. Dit zorgt naar alle waarschijnlijk voor een negatieve businesscase door de zeer krappe financiële uitgangspositie vanwege de hoge investeringssom, terugverdienkosten van de aanschaf en beperkte terugverdientijd.

Afvalhub (openbare ruimte)
De mogelijkheden voor een afvalhub in de parkeergarage of naast de entree tot parkeergarage Paardenveld zijn onderzocht. Een dergelijke afvalhub zou kunnen fungeren als overslagpunt voor de afvalinzameling in de binnenstad. Echter vanwege de toegang tot de expeditie voor het gebouw, de nooduitgangen die uitkomen aan deze zijde van het gebouw en de benodigde ruimte voor bijv. een toiletvoorziening en het fietsparkeren is er in de directe omgeving van het gebouw geen mogelijkheid voor een dergelijke voorziening. Ook zorgt de beperkte verdiepingshoogte (< 2.00m) van de parkeergarage dat het in- en uitrijden van afvalinzamelingsvoertuigen niet mogelijk is.

Ambitie Inzet op schoon, heel en veilig in wijk C
De 'Alliantie Binnenstad' is een samenwerkingsverband van bewoners, ondernemers en organisaties in de binnenstad en de gemeente. De Alliantie wil bijdragen aan het realiseren van de ambities in de Omgevingsvisie Binnenstad 2040, zoals het groener en klimaatadaptiever maken van de binnenstad. De Alliantie ziet graag gevelgroen (klimplanten) aan de parkeergarage, zo mogelijk in combinatie met een stedelijke wadi. Momenteel is de Alliantie bezig met het uitwerken van dit idee, waarbij techniek, beheer en onderhoud en financiering nog uitzoekpunten zijn. Deze ambitie sluit aan bij de in het participatieproces geuite wens om groen te realiseren op/aan de garage.

Tegelijkertijd is er het proces met buurt, stad en markt en de aanvullende stap in de participatie de wens uitgesproken om meer te investeren in Wijk C. Buurtbewoners geven aan dat de wijk meer aandacht verdient. De meningen over de aandachtspunten lopen uiteen en daarom is het voorstel om in het vervolg in te zetten om samen met een beheergroep van o.a. omwonenden, huurders, sekswerkers en politie te monitoren hoe het gaat in de wijk en eventuele zorgen te bespreken en in gezamenlijkheid op te lossen.

Vanuit de gesprekken met direct omwonende, huurders en andere belanghebbenden zijn reeds enkele wensen geuit, zoals extra toezicht en handhaving vanuit VTH en/of permanente bemensing in de parkeergarage.

6.2 Haalbaarheid programmatische invullingen

Voor de invulling van het scenario 'optimalisatie' zijn diverse invullingen onderzocht. Op basis van deze verkenning zijn de mogelijkheid van een inpandige fietsenparkeervoorziening alsmede de afvalhub vanwege praktische redenen niet verder verwerkt voor een variatie in het programmatisch scenario optimalisatie. Over de mogelijkheden om snellaadvoorzieningen en parkeermogelijkheden voor grote (logistieke)voertuigen te realiseren in de binnenstad voeren we nadere gesprekken. Ook is de mogelijkheid om tijdelijk wonen te realiseren op het dak van de parkeergarage hoogst onwaarschijnlijk vanwege de beperkende factoren en de kosten die hiermee gemoeid zijn in combinatie met de korte terugverdientijd.

In het geval van een keuze voor het scenario 'optimalisatie' stellen we voor om uit te gaan van een combinatie van functies met maatschappelijk, cultureel en economische waarde. Op basis van de verkenning met beleidsvelden naar de financiële, juridische en technische haalbaarheid is de verwachting dat het toevoegen van een culturele en maatschappelijke broedplaats, openbaar toegankelijk dak met ruimte voor sport, spel, groen en ontmoeten (incl. commerciële functie) en een openbare toiletvoorziening te realiseren is. Voor het kleinschalige sekswerkbedrijf en de logistieke hub is nadere uitwerking nodig, waaronder met (o.a.) potentiële exploitanten, en dient te worden bepaald in hoeverre deze functies te combineren zijn met bovenstaande programma.

In hoofdstuk 8 (geheim) is de financiële onderbouwing en de eventuele gevolgen voor de businesscase van elke invulling weergegeven.

7 Relatie met andere projecten

Omgevingsvisie Binnenstad 2040

In de Omgevingsvisie Binnenstad 2040 is o.a. opgenomen dat we de stad goed bereikbaar willen houden maar met minder parkeren op straat, dat we maatschappelijke en culturele voorzieningen op peil willen houden en dat we werken aan een gezonden mix van functies zoals winkelen, werken, cultuur, beleven en ontmoeten. De tijdelijke invulling van parkeergarage Paardenveld met een gemengd programma, inclusief behoud van een deel van het parkeren, levert een bijdragen aan deze doelstellingen. Daarnaast is in de omgevingsvisie concreet opgenomen dat we parkeergarage Paardenveld en het politiebureau op termijn willen herontwikkelen, zodat deze weer past in het historische patroon van straten en stegen. Waar de Utrechtse stedenbouwkundige structuur van bouwblokken, stegen en binnentuinen is aangetast en het netwerk grover is geworden, willen we kansen benutten om deze te herstellen zodra zich herontwikkeling voordoet. De voorgenomen gebiedsontwikkeling in 2035 biedt deze mogelijkheid.

Park Paardenveld

Park Paardenveld grenst direct aansluitend aan de parkeergarage. De plannen om het park Paardenveld opnieuw in te richten als volwaardig stadspark, als onderdeel van het Singelpark Noord, zijn vergevorderd en realisatie zal in 2025 plaatsvinden. De herinrichting sluit aan bij de principes van het singelpark, met een meer afwisselende groene kwaliteit, diverse routes en mogelijkheden voor verblijf en ontmoeting. Met de herinrichting zal ook de verlichting van het park en de omgeving van de parkeergarage in de avonduren beter worden. Na de herinrichting van het park dient de logistiek voor de parkeergarage via de zijsteeg plaatsvinden. Het verwijderen van alle parkeerplekken, rijbaan en andere verhardingen zorgt voor een toevoeging van circa 2100 m2 groen en circa 70 fietsparkeerplekken.

Sloop springweggarage

Bij parkeergarage Springweg liep de erfpacht ook af, vergelijkbaar met Paardenveld. In 2021 heeft de gemeenteraad besloten dat parkeergarage Springweg in 2024 eigendom wordt van de gemeente, om deze vervolgens nog 4 jaar als gemeente te exploiteren en daarna in 2028 te slopen. Inmiddels is het proces gestart om een Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) op te stellen, om woningbouw en ander programma mogelijk te maken op de plek van parkeergarage Springweg. Op termijn is deze mogelijkheid er ook voor parkeergarage Paardenveld, maar dat ligt nu nog niet ter besluitvorming voor. Parkeergarage Paardenveld wordt in 2025 eigendom van de gemeente, maar voor deze garage is nog niet besloten hoe wij deze willen inzetten en voor hoe lang. Daarom doorlopen we nu een vergelijkbaar proces, waarbij verschillende scenario's inzichtelijk worden gemaakt en ter besluitvorming worden voorgelegd aan de gemeenteraad.

Autoluwe Binnenstad

Het college van B&W heeft besloten om in de binnenstad elk jaar 50 parkeerplekken op te heffen. Dat wordt gedaan zodat er minder auto's in de binnenstad rijden en parkeren. Zo ontstaat er meer ruimte voor voetgangers, fietsers, voor verblijven en voor groen. Daarnaast kan iedereen op deze manier beter van het historisch erfgoed genieten. Elk jaar worden er plekken verwijderd en opnieuw ingericht volgens de afspraken uit de Omgevingsvisie Binnenstad. Door het opheffen van parkeerplaatsen neemt de parkeercapaciteit af. We houden hier rekening mee met het totaal aantal uit te geven

parkeervergunningen. We verlagen het vergunningenplafond per rayon stapsgewijs door opgezegde of beëindigde vergunningen voor een deel niet opnieuw uit te geven. Bij de planning van de te verwijderen parkeerplekken, wordt rekening gehouden met de projecten van de binnenstad. Zo worden in 2025 parkeerplekken verwijderd om ruimte te maken voor Park Paardenveld en wordt er begonnen met het autoluw maken van Janskerkhof.

Knip Catharijnesingel

Vanaf maart 2025 is er een geslotenverklaring ingevoerd voor het weren van doorgaand auto- en motorverkeer op de Catharijnesingel. De geslotenverklaring tussen de Spoor- en Stationsstraat leidt tot een vermindering van de verkeersdruk op de Catharijnesingel, wat ten goede komt aan de leefbaarheid van de binnenstad. De bestaande parkeergarages in de binnenstad blijven bereikbaar, waarbij parkeergarage Paardenveld niet meer bereikbaar is over de Catharijnesingel komend vanaf de Bleekstraat

Herinrichting Amsterdamsestraatweg

Rond de zomer van 2025 is de herinrichting en rioolvervanging van de Amsterdamsestraatweg tussen de Marnixlaan en Weerdsingel afgerond. Ook na de herinrichting blijft parkeergarage Paardenveld bereikbaar via de Amsterdamsestraatweg. De Amsterdamsestraatweg wordt ingericht als 30 km/u-weg, met drempels, verhoogde oversteekpunten, zebrapaden en een brede middenberm, waar mogelijk worden parkeervakken opgeheven. Met de nieuwe inrichting maken we de straat groener en verbeteren we de verkeersveiligheid voor fietsers en voetgangers. Daarnaast verbeteren we de leefbaarheid, veiligheid en economische vitaliteit van de Amsterdamsestraatweg structureel, waarmee er een prettige woon- en leefomgeving voor bewoners en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor ondernemers ontstaat.

Ontwikkeling Lombokplein en kop ASW

Met de herontwikkeling van het gebied van de Graadt van Roggenweg, het Westplein en de kop Amsterdamsestraatweg/Oude Daalstraat veranderen we de identiteit van dit gebied van voornamelijk een mobiliteitsfunctie naar een woonfunctie. Met de realisatie van het Lombokplein realiseren we circa 350-400 woningen, wordt de infrastructuur aangepast, vergroenen we het gebied en maken we de Leidsche Rijn bevaarbaar. Tevens voegen we met de ruimtelijke ontwikkeling op de kop van de ASW meer woningen en voorzieningen toe aan het gebied aan de overkant van parkeergarage Paardenveld. Hiermee wordt de ruimtelijke structuur aan de rand van de 1ste Daalsebuurt hersteld en wordt de Amsterdamsestraatweg beter verbonden met de binnenstad.

8 Financiën

Op dit hoofdstuk is tijdelijk geheimhouding opgelegd op grond van artikel 87 Gemeentewet om reden genoemd in artikel 5.1 lid 2 b van de Wet open overheid totdat het project financieel is afgesloten.

Geheimhouding is nodig om het gemeentelijke financiële belang bij onderhandelingen te beschermen. Bij onderhandelingen is het van belang dat de potentiële contractpartij geen inzage heeft in de gemeentelijke financiële mogelijkheden en strategische scenario's waarmee de gemeente de onderhandelingen ingaat.

9 Toekomst parkeergarage Paardenveld

Met het aflopende erfpachtrecht voor Parkeergarage Paardenveld staat de gemeente Utrecht voor de keuze om te bepalen hoe de parkeergarage gebruikt gaat worden tot aan de beoogde herontwikkeling van het gebouw vanaf 2035. Hiervoor zijn drie scenario's ontwikkeld, met mogelijk enkele varianten binnen die scenario's.

I. Voortzetting van het huidig gebruik tot 3 september 2035.
II. Optimaliseren van het huidig gebruik en toevoegen van programma tot 3 september 2035.
III. Sloop van de parkeergarage per 3 september 2025.

Er is tevens een participatieproces doorlopen met buurt, stad en markt met als doel het ophalen van inspiratie voor de programmatische invulling van parkeergarage Paardenveld. In januari 2025 is er een aanvullende peiling georganiseerd over een kleinschalig sekswerkbedrijf in parkeergarage Paardenveld.

9.1 Algemene conclusies

Nut en noodzaak parkeergarage

De parkeergarage Paardenveld is niet noodzakelijk voor bewoners parkeren omdat er voldoende alternatieven in de omgeving zijn om de parkeerbehoeftes van de bewoners op te vangen. In de parkeergarages Jan Meijenstraat en Hoog Catharijne zijn reeds meer dan 150 parkeerplaatsen gereserveerd voor bewoners die hun auto van straat naar garage willen verplaatsen.

Er zijn vanuit de parkeerbalans geen belemmeringen om te kiezen voor een sloop-scenario en een herbestemming van de locatie is mogelijk. De strategische ligging en het (voordelig) tarief van de parkeergarage Paardenveld maken de garage aantrekkelijk voor bezoekers. De parkeergarage is nuttig voor de bereikbaarheid van enkele voorzieningen in de directe omgeving van de parkeergarage, waaronder politiebureau Paardenveld. Tevens heeft de politie Midden-Nederland de wens geuit om tot 2035 gebruik te maken van de parkeergarage.

Kortom, de parkeerfunctie van het gebouw is nuttig, maar niet noodzakelijk.

Gebruiksmogelijkheden van het gebouw

Op basis van de huidige inzichten en informatie over de (onderhouds)staat van de parkeergarage kunnen we het huidige programma van de parkeergarage optimaliseren en meervoudig ruimtegebruik stimuleren. Ook maakt de constructie van de parkeergarage, met twee trappenhuizen voor voetgangers en een separaat slakkenhuis voor autoverkeer om toegang te verkrijgen tot de verdiepingen, het mogelijk om enkele van de vier de bestaande parkeerlagen voor ander programma dan parkeren te bestemmen. Op deze manier kan de ruimte op de 1e verdieping efficiënter worden ingezet en kan parkeerruimte op verdiepingen die niet nodig zijn ingezet worden voor andere beleidsdoeleinden en kan meervoudig ruimtegebruik gestimuleerd worden.

Financiële kaders

Voor de businesscase van de programmatische scenario's is als uitgangspunt genomen dat via de exploitatie van de parkeergarage de vergoeding voor de aanschaf van de parkeergarage is gedekt, de parkeergarage na 10 jaar is afgeschreven, er geen resterende inneemwaarde is en dat alle project-,onderzoeks- en voorbereidingskosten voor de herontwikkeling van het gebouw en omliggende gebied onderdeel zijn van de businesscase (incl. sloop en bouwrijp maken) en daarmee ook zijn gedekt.

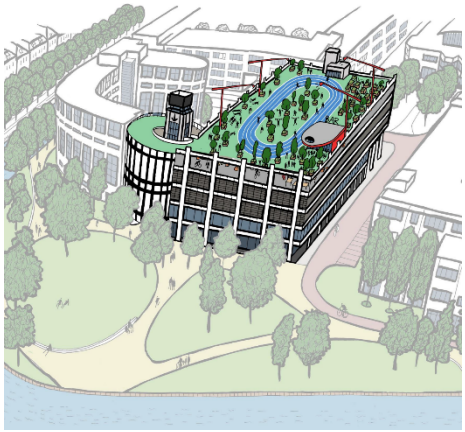
Op basis van deze uitgangspunten is voor zowel het scenario '*voorzetting van het huidige gebruik tot september 2035'* als het scenario *'optimaliseren van huidig gebruik en toevoegen van programma tot 3 september 2035'* dekking mogelijk vanuit de exploitatieopbrengsten van het gebouw. Het scenario sloop van de parkeergarage is alleen mogelijk als de bovengenoemde kosten in de toekomstige grondexploitatie worden opgenomen. Immers, bij het scenario sloop is er geen sprake van exploitatieopbrengsten. Als het uitgangspunt voor de toekomst van parkeergarage Paardenveld is om maximaal verdienend vermogen te behalen dan zorgt het structureel behouden van een parkeergarage met vier verdiepingen voor parkeren en het op de langere termijn schuiven van een gebiedsontwikkeling, voor een structureel hoger financieel resultaat dan de uitgewerkte scenario's.

Van de onderzochte programmatische invullingen is de mogelijkheid voor tijdelijke woningbouw in en op de parkeergarage financieel niet haalbaar en om deze reden niet uitgebreider verkend. Hiervoor is – op basis van de eerste inzichten en informatie – met grote waarschijnlijk een (te) krappe businesscase. Ook zijn de mogelijkheid van een inpandige fietsenparkeervoorziening alsmede de afvalhub vanwege praktische redenen niet verder uitgewerkt voor het programmatisch scenario optimalisatie.

Juridisch
Om juridische procedures met de huidige huurders te voorkomen heeft de Erfpachter aan de gemeente gevraagd om een addendum toe te voegen aan de bestaande afspraken tussen de Erfpachter en Gemeente. We staan hier in beginsel niet negatief tegenover. De erfpachter heeft het verzoek gedaan om de bepaling in de VSO inzake het vrij van huur opleveren te heroverwegen, om een slepende rechtsgang met de huidige huurders te voorkomen. Een besluit hiertoe is in lijn met de moties van de gemeenteraad, tot behoud van het huidige programma. Wel is hierbij een voorwaarde dat de gemeente Utrecht geen extra huurrisico draagt.

Bij het toevoegen van nieuw programma aan het gebouw zal er voor de selectie van mogelijke huurder(s) en exploitant(en) sprake zijn van een openbare uitvraag. Dit i.vm. het Didam-arrest.

Conclusie
Alles afwegende is het mogelijk om voor een periode van circa 10 jaar een tijdelijke invulling te geven aan het gebouw, waarbij er nieuwe functies worden toegevoegd aan het gebouw. Na afloop van deze periode kan de garage worden gesloopt en zal er een grondexploitatie worden gestart met een op dat moment vast te stellen (woon-) programma. Samen met de politie Midden-Nederland en andere vastgoedeigenaren verkennen we de mogelijkheden voor één integrale gebiedsontwikkeling.



Uit de studie van Studio BNL en UrbanXchange blijkt ook dat parkeergarage Paardenveld geschikt is om meervoudig ruimtegebruik te stimuleren en ruimte te bieden aan uiteenlopende invullingen. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om het gebouw een maatschappelijk, cultureel en economisch waardevolle invulling te geven voor zowel de buurt als de stad.

9.2 Keuze voor scenario optimalisatie

Bij een keuze voor het scenario optimalisatie zal gedurende de exploitatieperiode van 10 jaar (sept 2025-2035) het gebruik van de garage stapsgewijs wijzigen. Hiermee ontstaat een gebouw met (meer) commerciële ruimtes op de begane grond en 1e verdieping, twee verdiepingen voor autoparkeren van bezoekers en politie Midden-Nederland en maatschappelijke en culturele bedrijvigheid op de tussenliggende verdiepingen. Op het openbare dak ontstaat ruimte voor bewoners en bezoekers van de stad om - ook zonder consumptie- op hoogte van de stad te genieten voor bijvoorbeeld sport, spel en ontmoeting. Hiermee ontstaat er een gebouw wat als voorbeeld kan dienen voor meervoudig ruimtegebruik in Utrecht en kunnen er ook enkele investeringen in de wijk mogelijk gemaakt worden, zoals een openbare toiletvoorziening. De mogelijkheid voor een kleinschalig sekswerkbedrijf en een logistieke hub in het gebouw dient nader uitgewerkt te worden.

Na overdracht wordt het aantal beschikbare verdiepingen voor autoparkeren teruggebracht van vier naar twee verdiepingen. Hiermee sorteren we stapsgewijs voor op beëindiging van autoparkeren in deze garage per 2035, verminderen we de verkeersdrukte in de wijk én kunnen we nieuw programma toevoegen aan deze hoek van de binnenstad. Tot 2035 blijven twee verdiepingen behouden voor bezoekers parkeren en abonnementen voor de politie Midden-Nederland. De verwachting is dat deze parkeerplekken een groot deel van de tijd gebruikt worden.

Op de begane grond en de eerste verdieping kan het gebruik van de verschillende ruimtes worden geoptimaliseerd. Naast het behoud van het huidige programma start hierna de uitwerking van de mogelijkheden voor een hub voor duurzame stadslogistiek en de mogelijkheden voor een kleinschalig sekswerkbedrijf. Op deze manier kunnen de huidige leegstaande ruimtes beter benut worden en ingezet worden voor het gewenste gebruik.

Voor de vierde verdieping wordt een uitvraag opgesteld om te komen tot één exploitant voor een broedplaats van maatschappelijke en culturele organisaties (maximaal 2200m2 BVO). Hierbij is het wenselijk zoveel mogelijk aansluiting te zoeken bij bestaande culturele en maatschappelijke functies uit de parkeergarage en omliggende Wijk C.

Het dak biedt de mogelijkheid om een programmatisch dragende functie aan het gebouw toe te voegen met een combinatie van een openbaar en gratis toegankelijk programma. Uiteindelijk dient een combinatie van een commerciële functie, groen, ruimte om te ontmoeten en te spelen en het uitzicht mensen 'naar boven' te verleiden: een combinatie die er nog niet is in de stad. Vanwege de mogelijke invulling van het dak zal er ook een veiligheids- en akoestisch onderzoek plaatsvinden.

Het is tevens mogelijk om een permanente toiletvoorziening te realiseren voor bezoekers van park Paardenveld. Daarmee komen de huidige tijdelijke voorzieningen (dixies) die hiervoor zijn gerealiseerd te vervallen.

9.3 Vervolg

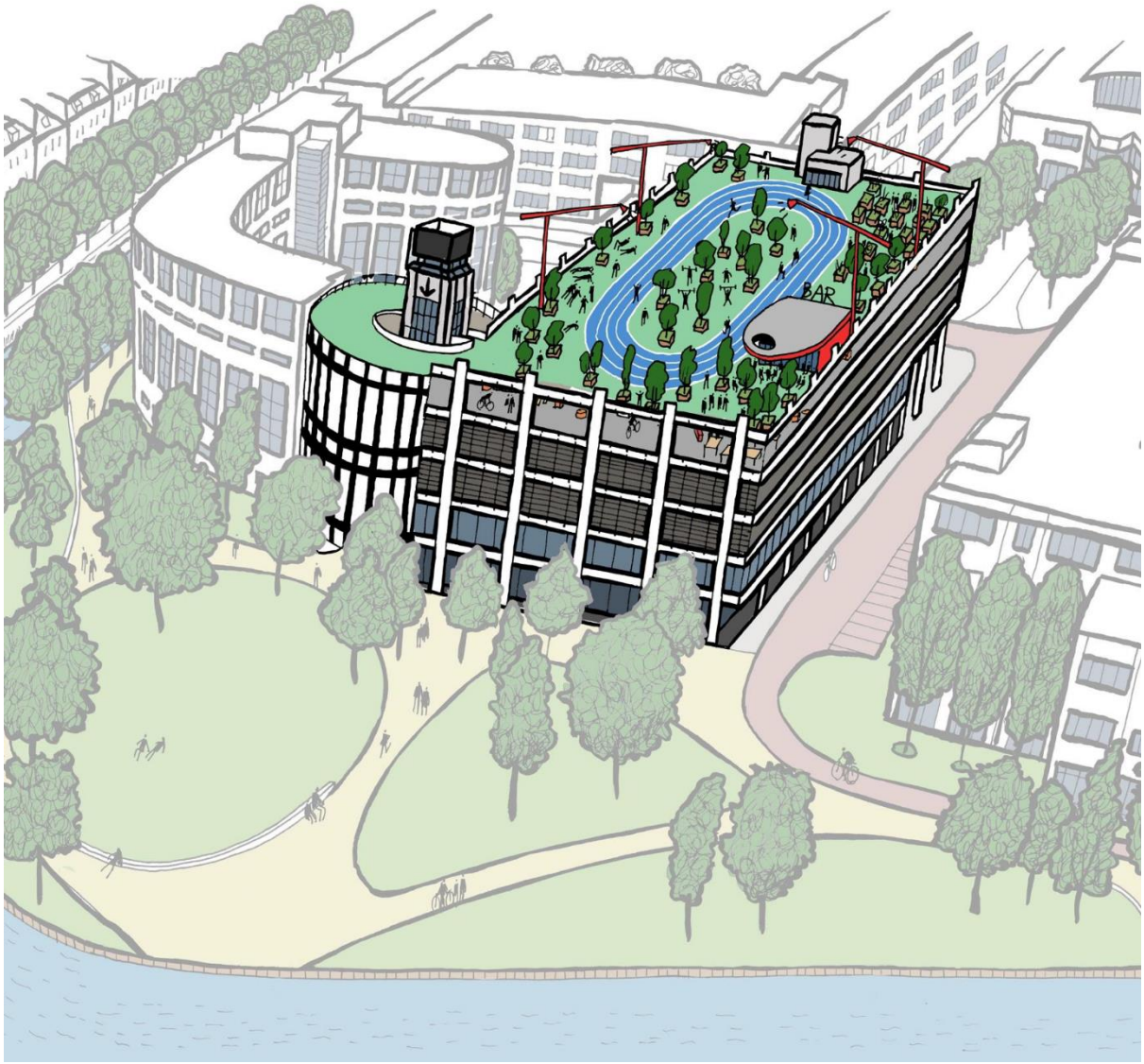
De voorbereidende werkzaamheden voor ingebruikname van het gebouw zijn in januari 2025 gestart om te voorkomen dat de huidige exploitatie op de begane grond en 1e verdieping en de parkeerexploitatie niet overgenomen kan worden wanneer het gebouw in september 2025 overgaat van Erfpachter naar de gemeente Utrecht. Dit is inclusief enkele onderzoeken die nodig zijn voor de overdracht en het voorbereiden van het in beheer nemen van het volledige gebouw.

Gemeente Utrecht

Na een raadsbesluit over de toekomst van parkeergarage Paardenveld vervolgen we de voorbereiding van de ingebruikname van de Parkeergarage en eventueel het realiseren van het scenario ‘optimalisatie’. Voordat er invulling gegeven kan worden aan het invullen van de vrijkomende verdiepingen dient ook de mogelijkheden voor een kleinschalig sekswerkbedrijf en/of hub voor duurzame stadslogistiek verder uitgewerkt te worden. De uitwerking van het toe te voegen programma vraagt mogelijk om fysieke aanpassingen aan het gebouw, waarvan de onderliggende onderzoeken en voorbereidingen in enkele gevallen pas gestart kunnen worden bij overdracht van het pand van de Erfpachter naar de gemeente.

Dit zal betekenen dat de ruimtes en verdiepingen waar nieuwe functies aan worden toegevoegd pas na de oplevering in gebruik kunnen worden genomen. We gaan voor de nieuw toe te voegen functies vooralsnog uit van 2026 en 2027, maar dit hangt ook af van de uit te voeren onderzoeken, de zoektocht naar exploitant(en) voor het beoogde programma, eventuele vergunningverlening en de precieze invulling van het gebouw.

Inspiratiedocument toekomst Parkeergarage Paardenveld



Visualisatie van tijdelijk programma met ruimte voor sport, spel, ontmoeting, groen en een ondersteunende commerciële functie op het dak van parkeergarage Paardenveld door Studio BNL & UrbanXchange (bijlage bij raadsvoorstel: Studie StudioBNL & UrbanExchange tijdelijke invulling parkeergarge Paardenveld).

Maart 2024

Inleiding

In september 2025 loopt het erfpachtrecht van Paardenveld Vastgoed B.V. voor de parkeergarage Paardenveld af en wordt de gemeente Utrecht eigenaar van het gebouw. Naar verwachting wordt de parkeergarage rond 2035 onderdeel van een integrale gebiedsontwikkeling in dit deel van de binnenstad.

Momenteel heeft de Parkeergarage verschillende soorten bedrijvigheid op de begane grond en eerste verdieping en 4 parkeerlagen. Om te komen tot verschillende scenario's voor de toekomst van de parkeergarage heeft er een proces plaatsgevonden met buurt, stad en markt, passend bij de moties M353 Brede verkenning Paardenveld Utrecht en M357 Parkeer de Parkeergarage Paardenveld bij de raad Utrecht. Het samen stad maken bestond uit twee delen. Ten eerste is er van maart 2024 tot en met september 2024 met buurt, stad en markt gesproken over ideeën, wensen en initiatieven voor de toekomst van de parkeergarage. Vervolgens is er in januari 2025 een aanvullende stap toegevoegd en is er een peiling naar de mogelijkheid voor een kleinschalig sekswerkbedrijf in parkeergarage georganiseerd.

In dit document staan het proces rondom het proces met buurt, stad en markt en de peiling en de opbrengsten daarvan beschreven. We noemen dit document 'een inspiratiedocument' omdat het voornamelijk gaat over de opbrengsten die opgehaald zijn ter verrijking van de mogelijkheden voor de tijdelijk programmering in Parkeergarage Paardenveld. Dit document is onderdeel van het raadsvoorstel voor de 'Tijdelijke invulling Parkeergarage Paardenveld (2025 – 2035) – kenmerk: 11523509'.

Inhoudsopgave inspiratiedocument toekomt parkeergarage Paardenveld

Proces 4

§1 Samenwerkingsverslag parkeergarage Paardenveld 8

§2 DenkMee (deel 1) 22

Uitvraag DenkMee 22

Opbrengsten uit buurtbijeenkomst 22 april 24

§3 Studio BNL & UrbanXchange (deel 1) 26

10 voorbeeldprojecten 26

Visualisatie 3 scenario's herbestemming 27

§4 U-DECIDE (deel 1) 38

§5 Bijeenkomsten en DenkMee (deel 2: verkenning kleinschalig sekswerkbedrijf) 39

Bijlagen 43

- Opbrengsten DenkMee parkeergarage Paardenveld deel 1
- Visie Wijk C-Komitee op toekomst parkeergarage Paardenveld
- Opbrengsten DenkMee parkeergarage Paardenveld deel 2
- Verslag informatiebijeenkomst bewoners en ondernemers rondom het Paardenveld 22 januari
- Verslag online bijeenkomst bewoners en ondernemers rondom het Paardenveld 27 januari
- Verslag informatiebijeenkomst bewoners en ondernemers rondom het Paardenveld 29 januari
- Verslag informatiebijeenkomst bewoners en ondernemers rondom het Paardenveld 4 maart

Proces



Figuur 1: poster voor DenkMee Parkeergarage Paardenveld

Het *Samen stad maken* rondom Parkeergarage Paardenveld kent twee delen.

Deel 1 is erop gericht om zoveel mogelijk inspiratie op te halen bij buurt, stad en markt over de ideeën voor de tijdelijke invulling van parkeergarage Paardenveld. Deel 2 van het *Samen stad maken* is een aanvullende stap op het eerdere proces waarbij dat erop is gericht om wensen, vragen en zorgen op te halen over het mogelijk toevoegen van een kleinschalig sekswerkbedrijf in de parkeergarage. De opbrengsten van het *Samen stad maken* zijn verzameld in dit inspiratiedocument.

Met dit inspiratiedocument kan de Utrechtse gemeenteraad een op basis van een breed beeld een afweging maken over een scenario voor de tijdelijke invulling van Parkeergarage Paardenveld. In het samenwerkingsverslag (§1) is een samenvatting op hoofdlijnen van de opgehaalde ideeën in deel 1 van het samen stad maken en de gesprekken en buurtbijeenkomsten in deel 2 van het *Samen stad maken*. In hoofdstukken 2 tot en met 5 wordt inzichtelijk gemaakt wat er is opgehaald via DenkMee en U-DECIDE en de advisering van twee stedenbouwkundig bureaus. In de bijlagen is ondersteunende gedetailleerdere informatie te vinden.



Figuur 2: Inloopavond Parkeergarage en Park Paardenveld 11 maart 2024

Algemene communicatietijdlijn

Er zijn meerdere bijeenkomsten georganiseerd rondom de planvorming voor de (tijdelijke) programmering voor Parkeergarage Paardenveld. Onderstaand een overzicht van de verschillende momenten die zijn georganiseerd:

- In februari 2024is er een wijkbericht verstuurd en voor de periode van 4 maart tot 18 maart 2024 waren er op twee/drie locaties in de omgeving van de parkeergarage QR codes om mensen te attenderen op de DenkMee over de toekomst van de parkeergarage. Buurtbewoners uit Wijk-C en Pijlsweerd Zuid zijn via een wijkbericht uitgenodigd om aanwezig te zijn bij de inloopavond van 11 maart 2024 over Park en Parkeergarage Paardenveld. Buurtbewoners uit Wijk-C en Pijlsweerd Zuid zijn via een wijkbericht uitgenodigd om aanwezig te zijn bij de inloopavond van 11 maart 2024 over Park en Parkeergarage Paardenveld.

- Bijeenkomst huidige huurders 6 maart 2024: Tijdens deze bijeenkomst was de projectleider aanwezig om in gesprek te gaan met, en vragen te beantwoorden van de huidige huurders over het proces van de planvorming voor de (tijdelijke) invulling van Parkeergarage Paardenveld.

- Inloopavond Parkeergarage Paardenveld 11 maart 2024: Deze, met het project Park Paardenveld gecombineerde, inloopbijeenkomst is bezocht door ongeveer 50 mensen. Mensen konden de via DenkMee ingediende ideeën voor de parkeergarage bekijken, ter plekke zelf hun idee invullen en vragen stellen over het proces.

- Bijeenkomst buurt en huurders 22 april 2024: We organiseerden een gesprek met huidige huurders, omwonenden en een vertegenwoordigers van omliggende vastgoed, waaronder het naastgelegen politiebureau. Daarin zijn de opbrengsten van DenkMee gedeeld en zijn zij gevraagd om een eerste reactie te geven en bij de gemeente aan te geven welke aandachtspunten, zorgen en/of kansen zij zien. Ook zijn de aanwezigen met elkaar in gesprek gegaan over mogelijke scenario's voor de programmatische invulling van de parkeergarage.

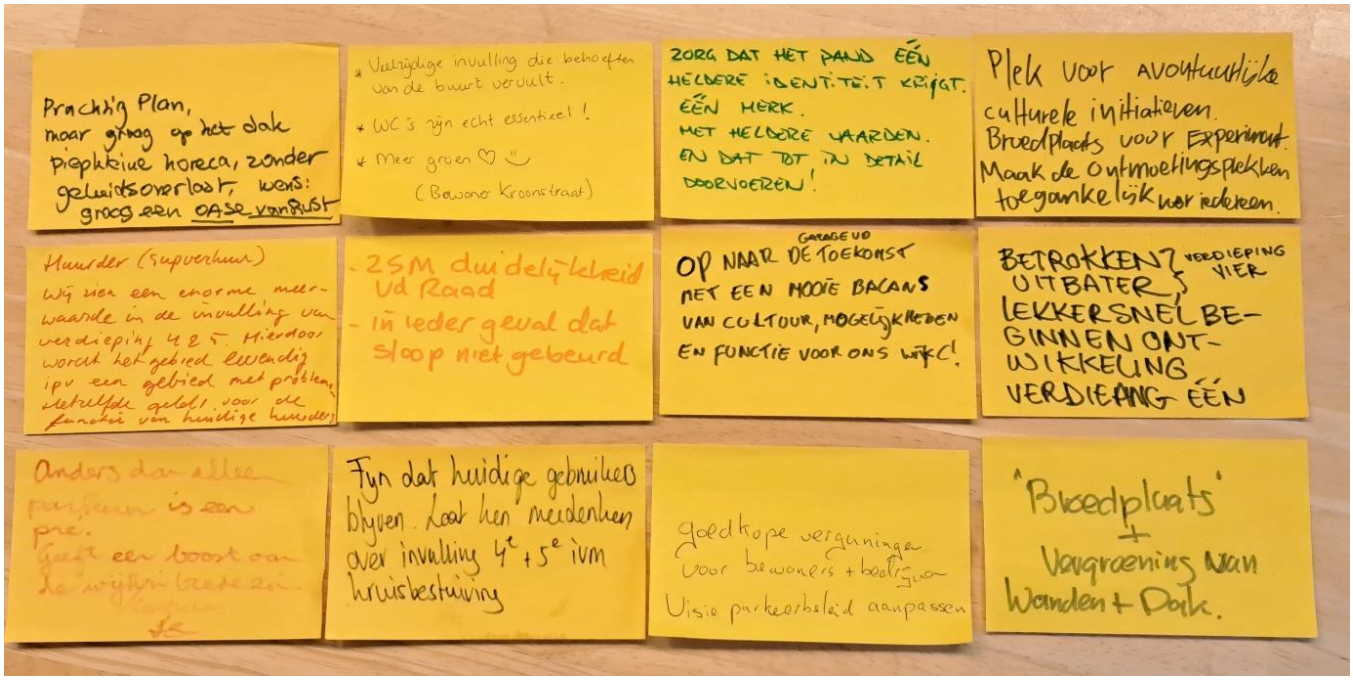
- Bijeenkomst parkeren 17 juni 2024: Onderdeel voor de onderbouwing van de scenario's voor de tijdelijke invulling van Parkeergarage Paardenveld is een mobiliteitsstudie van Royal Haskoning DHV naar de behoefte van parkeren in parkeergarage Paardenveld. Ook is er een Memo opgesteld over nut en noodzaak van de parkeergarage voor bewonersparkeren. Het Wijk C-Komitee en enkele bewoners hebben gevraagd om een gesprek over de parkeersituatie in het rayon van Wijk C en de binnenstad. Hiervoor is namens het Wijk C-Komitee ook een parkeervisie ingediend (opgenomen in de bijlagen).

  In dit gesprek is een toelichting gegeven op het parkeerbeleid. Onderdeel van die toelichting is dat het niet faciliteren van bewonersparkeren in parkeergarage Paardenveld in een worst case scenario in 2029 kan leiden tot een tekort, maar dat er dan onbenutte locaties zijn die vrij eenvoudig zijn aan te wenden. Toen is ook het conceptadvies voorgelegd: om de capaciteit van parkeergarage Paardenveld volledig buiten beschouwing te laten bij het in balans houden van de parkeerhuishouding van de binnenstad.

- Brede afsluitende bijeenkomst samen stad maken (deel 1) 30 september 2024: Deze bijeenkomst vormde de afsluiting van het samen stad maken. Tijdens deze bijeenkomst is een

ambtelijk concept gepresenteerd van de programmatische scenario's voor de tijdelijke invulling van de parkeergarage. Deze is ter peiling voorgelegd aan de aanwezigen met als doel te informeren en reacties op te halen op de voorgestelde richting. In de bijeenkomst kwamen de volgende reacties naar voren:

- Er werd overwegend positief gereageerd op het voorstel om twee etages van de parkeergarage (dak + 4e etage) een andere invulling te geven.
- Enkele aanwezigen zagen liever meer ruimte voor groen op het dak. Dit werd door een groot deel van de aanwezigen ondersteund. In de verdere uitwerking van het voorstel wordt geprobeerd om extraruimte voor groen op te nemen. Een aandachtspunt hierbij is dat onderhoud van groen op daken en/of tegen de gevel duur is, tenzij er animo is onder omwonenden of ondernemers om dit zelf te gaan beheren.
- Aanwezigen reageerden positief op het plan om een openbare toiletvoorziening te realiseren in/bij de parkeergarage.
- Een deel van de omwonenden maakte zich zorgen over de parkeerdruk in de buurt en heeft eerder gevraagd of het mogelijk is om ruimte te maken voor bewonersparkeren. In reactie hierop heeft de gemeente aangegeven dat de garage Jan Meijenstraat hiervoor nog plekken voor bewoners vrij heeft. Het voorstel is om de overgebleven verdiepingen van garage Paardenveld te bestemmen voor bezoekersparkeren en parkeren voor de politie Midden-Nederland.
- Gevraagd werd waarom er geen fietsenstalling in de garage komt, terwijl de gemeente op straat ruimte zoekt voor fietsparkeren. De gemeente heeft hierop geantwoord dat een bewaakte stalling, met alle faciliteiten die daarbij horen, duur is. De gemeente wil wel meer bewaakte stallingen realiseren in de stad, maar vanwege de ligging is garage Paardenveld daar niet de meest kansrijke plek voor en liggen de prioriteiten bij andere plekken in de stad. Ook heeft de bestaande buurtstalling nog voldoende capaciteit.



Figuur 3: Reacties op het voorstel tijdens de bijeenkomst op 30 september 2024

Aanvullende stap Samen stad maken (deel 2: verkenning kleinschalig sekswerkbedrijf)

- Op 9 januari 2025 is een aanvullende stap in het proces aangekondigd en is er een peiling gestart naar de wensen, vragen en zorgen over de mogelijk toevoeging van een kleinschalig sekswerkbedrijf aan parkeergarage Paardenveld. Wijkbewoners, belangstellenden, bedrijven, instellingen en andere organisaties uit de omgeving van de parkeergarage zijn hierover geïnformeerd. Met een wijkbericht zijn zij uitgenodigd om hierover in gesprek te gaan met de gemeente.
    - In totaal hebben er in de aanvullende stap in januari tot en met maart 4 bijeenkomsten plaatsgevonden met 'de buurt'.
    - Ook zijn er gesprekken georganiseerd met de huidige huurders in het gebouw en is met verschillende stakeholders gesproken, waaronder Sekswerkers, Belle Hulpverlening, exploitanten, politie en het OM.
    - Ook is er een digitale peiling gestart via DenkMee (DenkMee deel 2, §4)

  Uit dit proces komt een gemengd sentiment naar voren over het toevoegen van een kleinschalig sekswerkbedrijf in parkeergarage Paardenveld. De uitkomsten van de gesprekken met de buurt, huurders, sekswerkers, Belle hulpverlening en andere belanghebbenden zijn vastgelegd is het samenwerkingsverslag (§1). Daarnaast zijn de gesprekken met de buurt opgenomen in de bijlagen. De uitkomsten van DenkMee zijn apart opgenomen in §5 en de bijlagen.

§1 Samenwerkingsverslag parkeergarage Paardenveld

Hieronder zijn de opbrengsten van deel 1 van het samen stad maken verwerkt in het samenwerkingsverslag. Dit is geen uitputtend verslag, maar moet op hoofdlijnen inzicht geven in de opbrengsten. Voor gedetailleerde toelichting wordt verwezen naar de andere onderdelen van dit document en de bijlagen. Via DenkMee zijn er 151 reacties opgehaald in dit deel van het samen stad maken. Deze ideeën zijn gecategoriseerd en per categorie gewogen.

Welk belangrijk inhoudelijk inzicht is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters?	Door wie is dit inzicht ingebracht?	Hoe hebben we dat gewogen?	Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen?
Een deel van de bewoners van Wijk C ervaart hinder van hoge parkeerdruk en zou graag in de parkeergarage Paardenveld parkeren.	Wijk C-Komitee	Licht. Parkeren in een garage tegen straattarief is niet mogelijk (conform parkeerbeleid). Er zijn nog garage plekken beschikbaar in nabijgelegen garages én we zien bewoners parkeren in Paardenveld niet als een lange termijnoplossing omdat de garage in 2035 gesloopt wordt.	We hebben bewoners gewezen op de mogelijkheid in de Jan Meijenstraat of Hoog Catharijne hun auto te parkeren i.p.v. op straat.
Er is behoefte aan ruimte voor fietsparkeren, waarbij een stalling in de garage wordt voorgesteld.	Fietsersbond Utrecht en enkele bewoners	Licht. Een fietsenstalling in de garage zien we niet als passende oplossing. Enerzijds omdat er op deze locatie vooralsnog geen ruimte beschikbaar is op de begane grond, waardoor een stalling op hoger gelegen verdiepingen gerealiseerd zou moeten worden. Anderzijds omdat de prioriteiten elders liggen, bij voorkeur dichterbij het voetgangersgebied en langs de hoofdfietsroutes door de binnenstad. Ook is er voor buurtbewoners nog capaciteit in de buurtstalling.	We verkennen momenteel andere locaties dichterbij het voetgangersgebied waar een dergelijke voorziening beter past en er een hogere urgentie is om deze te realiseren. Ook worden er vanuit de herinrichting van Park Paardenveld extra fietsparkeervoorzieningen gerealiseerd in de directe omgeving van parkeergarage Paardenveld.
Er is behoefte aan invulling/aankleding in de categorie groen en duurzaam.	DenkMee, bijeenkomsten	Middel. De behoefte aan meer groen sluit aan bij de ambities van de gemeente om de (binnen)stad te vergroenen. Ook wordt in het najaar park Paardenveld opnieuw heringericht (lees groener) Kanttekening: vergroening	Groen op het dak en aan de gevel is opgenomen in het voorstel aan de gemeenteraad. De precieze invulling hangt af van de verdere uitwerking van de plannen.

		in/op de parkeergarage is duur.	
Er zijn zorgen over de (sociale) veiligheid een leefbaarheid in en om te parkeergarage is zowel de bestaande als nieuwe situatie.	Buurtbewoners, ondernemers, huurders, via DenkMee	Zwaar. Het gevoel van (sociale) Veiligheid en een schone en veilig omgeving is belangrijk voor de perceptie van leefbaarheid. De zorgen hierover in de omgeving van de parkeergarage is een bekend thema. Al komt dit beeld niet naar voren vanuit meldingen bij politie of VTH.	We verwachten wij dat door het toevoegen van meer functies in het gebouw meer bedrijvigheid ontstaat en er daarmee een betere sociale controle is. Ook is er een openbare toiletvoorziening in het raadsvoorstel opgenomen om verloedering tegen te gaan. Met de herinrichting van Park Paardenveld zal de verlichting worden verbeterd. In het raadsvoorstel nemen we daarnaast een budget op voor aanpassingen aan het gebouw en omgeving waar relevant. In het raadsvoorstel nemen we ook op dat we een beheergroep willen samenstellen waarbij betrokkenen samen met de gemeente kijken of er sprake is van overlast of onveilige situaties en wat daaraan gedaan kan worden. We nemen een reservering van middelen op om in samenspraak met de beheergroep indien nodig extra maatregelen te nemen, waaronder mogelijk de inzet van toezicht en handhaving in de omgeving.
Er is behoefte aan een passende relatie tussen rust en ruis.	DenkMee, bijeenkomsten	Middel. Parkeergarage Paardenveld ligt in een woonwijk. Omwonenden hebben hun zorgen uitgesproken over overlast door bezoekers en toeleveranciers van eventuele nieuwe functies.	Hier wordt rekening mee gehouden in de verdere uitwerking. In het voorstel aan de gemeenteraad is onder andere een mobiliteitsstudie opgenomen om bij de verdere uitwerking na te gaan wat de invloed van nieuwe functies is op het verkeer in de buurt. Daarnaast wordt bij het toevoegen van nieuwe functies ook rekening houden met bijvoorbeeld de effecten van geluid.
Er is behoefte aan toegankelijkheid/ laagdrempeligheid van nieuwe functies in aanvulling op het bestaande aanbod.	Buurtbewoners, ondernemers, DenkMee	Zwaar. De parkeergarage moet aansluiten bij het openbare park een nieuwe functies moeten iets toevoegen ten opzichte van het bestaande aanbod. Daarbij moet het aanbod in de garage voor een zo breed mogelijk publiek toegankelijk zijn.	In het voorstel wordt het dak daarom publiek toegankelijk gemaakt met toevoeging van nieuwe functies: sport/spel, groen, en een ondersteunden commerciële functies. Daarnaast komt er een openbare toiletvoorziening. Daarnaast is er ook ruimte gereserveerd voor broedplaatsen met betaalbare werkplekken voor creatieve ondernemers.

Er is behoefte aan maatschappelijk voorzieningen in de parkeergarage.	DenkMee, Maker en creatieve ondernemers	Zwaar, deze categorie sluit aan bij het broedplaatsenbeleid en de modernisering van het Sekswerkbeleid. Daarnaast sluiten functies genoemd in deze categorie ook aan bij door de buurt genoemde behoefte aan een laagdrempelige ontmoetingsplek.	Opgenomen in het raadsvoorstel met het voorstellen van: - Culturele broedplaatsen op de 4de verdieping; - verkenning van een kleinschalig sekswerkbedrijf in de parkeergrage; - een publiek toegankelijk dak;
Behoefte aan (tijdelijk) wonen	Indieners van een reactie op DenkMee	Zwaar. De woningbehoefte is groot, echter zijn (tijdelijke) woningen in/op de garage erg kostbaar en door de beperkte daglichttoetreding is het aantal woningen dat is te realiseren relatief laag.	Vanwege de hoge kosten is wonen niet opgenomen in het voorstel aan de raad.
Plek om te sporten en/of te spelen	Indieners van een reactie op DenkMee	Zwaar. Het toevoegen van sport- en spelfaciliteiten past binnen de ambitie 'gezond stedelijk leven'.	In het voorstel wordt sport/spel mogelijk gemaakt op het dak.
Er is behoefte aan ruimte voor (dak)horeca.	DenkMee, bijeenkomsten	Middel. Horeca voegt levendigheid toe en draagt bij aan beheer/toezicht van het pand. Een belangrijke kanttekening is de geuite zorgen over mogelijke (geluids)overlast. Een zware/grootschalige horecafunctie wordt daarom niet voorgesteld.	In het voorstel wordt een commerciele functie (eventueel horeca) op het dak verkend, maar wordt wel eerst een veiligheidsonderzoek en akoestisch onderzoek verricht. De privaatrechtelijke positie van GU biedt verregaande mogelijkheden in het maken over afspraken om overlast tegen te gaan.
Er is een brede behoefte aan functies in de categorie cultuur, kunst en creatief.	Verschillend inwoners en initiatienemers via DenkMee	Middel, Er zijn uiteenlopende ideeën ingediend die meer of minder haalbaar zijn. De gemeenschappelijke deler dit in het type functie. Dit type functie sluit aan bij het broedplaatsenbeleid van de GU én de raadsmotie.	In het voorstel wordt er op de 4de etage ruimte gereserveerd voor een broedplaats met culturele en maatschappelijke waarde.
Er is een behoefte aan ruimte voor economische functies: detailhandel/ vrijetijdseconomie (waaronder het behoud van de	DenkMee, huidige huurders, bijeenkomsten	Zwaar. Het behouden van de huidige huurders sluit aan de bij raadsmotie en wens uit de omgeving om het bestaande aanbod te behouden. Het toevoegen van nieuwe functies moet waarde toevoegen aan de bestaande functies in het bebouw.	In het voorstel wordt op de 4e etage ruimte gereserveerd voor broedplaatsen, op het dak wordt ruimte gereserveerd voor een commerciële functie die ondersteunend is aan de rest van het gebruik van het dak en verder wordt onderzocht of er ruimte is voor een logistieke hub én een kleinschalige sekswerklocatie.

huidige ondernemers.			
Er is behoefte aan een plek voor jongeren en ouderen	Verschillende bewoners uit omgeving parkeergarage	Middel. Er is een groot aantal wensen geuit in het samen stad maken en daarbij zitten ook invullingen die aansluiten bij de behoeften voor jongeren en ouderen.	In het voorstel wordt het dak daarom publiek toegankelijk gemaakt met toevoeging van nieuwe functies: sport/spel, groen, en een ondersteunden commerciële functies. Ook zullen we in de uitvraag van de broedplaats de wens voor een plek voor 'de buurt' (niet alleen jongeren of ouderen) opnemen.
Slopen van de garage	DenkMee	Zwaar. Deze optie is opgenomen in het voorstel aan de gemeenteraad omdat deze aansluit bij de raadsmotie over de parkeergarage.	Opgenomen in het voorstel. Deze optie raden wij echter af omdat er geen financiële dekking voor dit scenario is. in dit geval de kosten voor de aankoop van de parkeergarage niet worden terugverdiend.

Hieronder zijn de opbrengsten van deel 2 van het samen stad maken, over een eventuele kleinschalige sekswerklocatie in parkeergarage Paardenveld, verwerkt in het samenwerkingsverslag met uitzondering van de opbrengsten van DenkMee. Dit is geen uitputtend verslag, maar geeft op hoofdlijnen inzicht in de opbrengsten. Voor gedetailleerde toelichting wordt verwezen naar de andere onderdelen van dit document en de bijlagen.

Welk belangrijk inhoudelijk inzicht is opgedaan uit de samenwerking met Utrechters?	Door wie is dit inzicht ingebracht?	Hoe hebben we dat gewogen?	Wat heeft dit inzicht en de weging bijgedragen of veranderd aan de plannen?
Verwachting dat er onvoldoende toezicht op de omgeving en de naleving van de regels zal zijn	Omwonenden, huurders	Zwaar. Belangrijk dat bewoners en bezoekers zich prettig en veilig kunnen voelen in en om het gebouw. We verwachten niet dat een kleinschalig sekswerkbedrijf een negatieve invloed heeft op de veiligheid, maar het is belangrijk hier alert op te zijn.	De exploitant moet voldoen aan de eisen van de APV en is ervoor verantwoordelijk zich in te spannen dat zijn onderneming niet voor overlast zorgt. Op basis van de gemeentelijke handhavingsstrategie ziet de gemeente hierop toe. In het raadsvoorstel nemen we daarnaast op dat we een beheergroep willen samenstellen waarbij betrokkenen samen met de gemeente kijken of er sprake is van overlast of onveilige situaties en wat daaraan gedaan kan worden. We nemen een reservering van middelen op om in samenspraak met de beheergroep indien nodig extra maatregelen te nemen, waaronder mogelijk de inzet van

			toezicht en handhaving in de omgeving.
Verwachting dat de parkeergarage en de omgeving van de parkeergarage (portieken, bruggen, park) bijdragen aan onwenselijk/ strafbaar gedrag (donkere plekken)	Omwonenden, huurders	Zwaar. Belangrijk dat bewoners en bezoekers zich prettig en veilig kunnen voelen in en om het gebouw. We verwachten niet dat een kleinschalig sekswerkbedrijf hierin per se veel verandert, maar het is belangrijk hier alert op te zijn.	In het raadsvoorstel wordt een budget opgenomen voor aanpassingen aan het gebouw en omgeving waar relevant. Daarbij kijken we ook naar de verlichting. Mogelijke extra gerichte inzet van toezicht en handhaving draagt verder bij aan het voorkomen van onwenselijk/strafbaar gedrag. Ook nemen we in het raadsvoorstel op dat we een beheergroep willen samenstellen waarbij betrokkenen samen met de gemeente kijken of er sprake is van overlast of onveilige situaties en wat daaraan gedaan kan worden.
Verwachting dat onwenselijke zaken als wildplassen, drugsgebruik en zwerfafval zullen toenemen.	Omwonenden, huurders	Zwaar. Belangrijk dat bewoners en bezoekers zich prettig en veilig kunnen voelen in en om het gebouw. We verwachten niet dat een kleinschalig sekswerkbedrijf hierin per se veel verandert, maar het is belangrijk hier alert op te zijn.	In het raadsvoorstel nemen we op dat we een beheergroep willen samenstellen waarbij betrokkenen samen met de gemeente kijken of er sprake is van overlast of onveilige situaties en wat daaraan gedaan kan worden. We nemen een reservering op van middelen om in samenspraak met de beheergroep indien nodig extra maatregelen te nemen, waaronder mogelijk de inzet van toezicht en handhaving. Ook nemen we in het voorstel op dat we een openbare toiletvoorziening willen realiseren, om wildplassen te voorkomen.
Verwachting dat een eventueel kleinschalig sekswerkbedrijf zal leiden tot overlast door kijktoerisme en het naroepen van inwoners op straat.	Omwonenden	Laag. Door de aard van het seksbedrijf dat wordt voorzien (geen raamsekswerk, op afspraak) ligt het niet voor de hand dat de locatie ‘kijkers’ aantrekt. Omdat op afspraak zal worden gewerkt is de kans op klanten die opzoek zijn naar seks, en wellicht mensen op straat aanspreken, ook klein.	In het raadsvoorstel nemen we een reservering van middelen op om in samenspraak met de beheergroep indien nodig extra maatregelen te nemen, waaronder mogelijk de inzet van toezicht en handhaving. Zij kunnen een preventieve werking hebben, en ingrijpen bij overlast. Ook nemen we daarin op dat we een beheergroep willen samenstellen waarbij betrokkenen samen met de gemeente kijken of er sprake is van overlast of onveilige situaties en wat daaraan gedaan kan worden.
Verwachting dat er meer	Omwonenden	Midden. De locatie is goed bereikbaar met OV en te voet of	In het voorstel reserveren we budget op voor verkeersonderzoek. N.a.v.

autoverkeer naar de wijk komt door sekswerkbedrijf en dat de parkeerdruk toeneemt.		fiets. Een grote toename van het verkeer voor het sekswerkbedrijf achten we onwaarschijnlijk. Dit moet wel nader worden onderzocht.	de bevindingen kan worden of er maatregelen nodig zijn en welke mogelijkheden er zijn hiervoor.
Angst voor waardedaling van woningen ten gevolge van de komst van een kleinschalig sekswerkbedrijf	Omwonenden	Laag. Gegeven de wijze waarop het sekswerkbedrijf wordt ingevuld (kleinschalig, geen raamsekswerk) verwachten we geen directe nadelige gevolgen voor de waarde van omliggende woningen. Mocht dit wel het geval zijn kunnen eigenaren aanspraak maken op nadeelcompensatie.	Geen.
Sommigen vinden dat sekswerk onder geen enkele omstandigheid in een woonwijk moet plaatsvinden	Omwonenden	Laag. We begrijpen dat een dergelijke functie vragen en zorgen oproept. Tegelijkertijd is voor de sociale veiligheid en destigmatisering belangrijk dat sekswerk onderdeel uitmaakt van het maatschappelijk leven.	Geen.
De situering van ingang van het seksbedrijf moet zo zijn dat omwonenden zo min mogelijk merken van bezoekers	Omwonenden	Middel. Bij de nadere uitwerking en ontwerp van het gebouw moet rekening worden gehouden met de looproutes van sekswerkers en hun klanten, bezoekers van andere bedrijven en omwonenden. Daarbij geldt dat bezoekers van een sekswerkbedrijf in de regel belang hechten aan discretie en omwonenden en andere bezoekers zo min mogelijk willen merken van het sekswerkbedrijf.	In het raadsvoorstel nemen we op dat we willen onderzoeken hoe de ingangen en looproutes voor het hele pand (inclusief een kleinschalig sekswerkbedrijf) het beste kunnen worden vormgegeven. Hiervoor maken we een Programma van Eisen.
Belangrijk dat de omgeving van het gebouw schoon, heel en veilig is.	Omwonenden, huurders, sekswerkers	Zwaar. Belangrijk dat bewoners, huurders, sekswerkers en bezoekers zich prettig en veilig kunnen voelen in en om het gebouw. We verwachten niet dat een kleinschalig sekswerkbedrijf hierin per se veel verandert, maar vinden het belangrijk hier alert op te zijn.	In het raadsvoorstel nemen we een budget op voor ‘schoon, heel, veilig’.
Goed dat verschillende activiteiten in gebouw	Sekswerkers, diverse exploitanten, SWAD, Belle	Zwaar. Steun voor het idee van hen die die daadwerkelijk gebruik kunnen gaan maken van de mogelijkheid van een	In het raadsvoorstel wordt de gemeenteraad een scenario voorgelegd waarin verschillende functies worden toegevoegd aan het

samenkomen. Dit zorgt voor reuring en menging doelgroepen, waardoor anonimiteit klanten en sekswerkers groter is. En sociale veiligheid hoger.		kleinschalig sekswerkbedrijf, of die erin moeten investeren, is onontbeerlijk.	gebouw. Waaronder een kleinschalig sekswerkbedrijf.
Goed dat sekswerk een plek kan krijgen in een sociale functie en sociale cohesie. Sekswerk is onderdeel van het stedelijk leven, hoort bij samenleving. Goed voor destigmatisering.	SWAD, Belle, sekswerkers	Zwaar. Destigmatisering is één van de doelstellingen van het Utrechtse sekswerkbeleid. Belangrijk als wordt onderkend dat dit een stap in de goede richting is.	Geen.
Goed nadenken over de locatie in het pand en routes. Wat maak je zichtbaar en wat niet. Onderdeel laten zijn van de omgeving.	Belle, Politie	Zwaar. Sekswerkers, klanten en andere bezoekers moeten zich prettig en veilig voelen in en om het gebouw.	Eén van de zaken die verder moet worden uitgewerkt is hoe het gebouw precies wordt ingericht. Hiervoor maken we een Programma van Eisen. Inclusief looproutes en ingangen. Dit nemen we ook op in het raadsvoorstel.
Goed zicht en overzicht houden is belangrijk voor exploitant en sekswerkers: zorg voor één ingang van seksbedrijf van waaruit vervolgens de verschillende ruimten te bereiken zijn.	Politie, sekswerkers	Zwaar. Sekswerk moet op een veilige manier plaatsvinden. Goed zicht is daarbij belangrijk.	De eisen die we aan de vormgeving van een seksbedrijf stellen moeten na besluitvorming van de gemeenteraad verder worden uitgewerkt. Hiervoor maken we een Programma van Eisen. De eis van één ingang nemen we daarin mee.
Liefst gescheiden van andere ondernemingen zodat klanten op discrete wijze naar binnen	Sekswerkers, huurders	Middel. De manier waarop het pand en de routering wordt ingericht, is een afweging. Te bezien valt nog in welke mate een totale afscheiding haalbaar is en hoe wenselijk dit is ook	Eén van de zaken die verder moet worden uitgewerkt is hoe het gebouw precies wordt ingericht. Hiervoor maken we een Programma van Eisen. Inclusief looproutes en

kunnen en dat andere bezoekers niet ten onrechte als klant kunnen worden gezien.		met het oog op zicht en sociale controle.	ingangen. Dit nemen we ook op in het raadsvoorstel.
Bereikbaarheid is goed: sekswerkers en klanten kunnen met het OV, fiets en auto komen. Positief dat er ook direct parkeergelegenheid is. Voorkomt parkeeroverlast in de wijk.	Sekswerkers, Belle, exploitanten	Zwaar. Een goede bereikbaarheid voor sekswerkers voorkomt dat zij zelfstandig de locatie kunnen bereiken, zonder afhankelijk te zijn van derden. Voor de haalbaarheid van een sekswerkbedrijf is het daarnaast belangrijk dat exploitanten denken dat deze goed bereikbaar is voor klanten.	Dit inzicht heeft er mede aan bijgedragen dat de optie voor een kleinschalig sekswerkbedrijf in het raadsvoorstel onderdeel uitmaakt van één van de scenario's die worden aangeboden in het raadsvoorstel.
Kans dat politiebureau ernaast ligt. Drempelverlagend (Belle). Sowieso altijd belangrijk om kort lijntjes met wijkagent te hebben (exploitant).	Sekswerkers, Belle, exploitant	Middel. De politie is niet verantwoordelijk voor het toezicht en de handhaving op het sekswerkbedrijf. Dat is de gemeente. De nabijheid van het politiebureau kan mogelijk wel een (ervaren) preventieve werking hebben. Ook kan het de drempel voor sekswerkers verlagen misstanden te melden.	De politie is niet verantwoordelijk voor het toezicht en de handhaving op het sekswerkbedrijf. Dat is de gemeente. Dat diverse partijen aangeven dat ze verwachten dat er een positief effect van de nabijheid van het politiebureau uit kan gaan zien we als ondersteunend aan de overweging een kleinschalig sekswerkbedrijf op te nemen in één van de scenario's van het raadsvoorstel.
Politiebureau ligt ernaast, maar toezicht en handhaving ligt bij gemeente en als alles goed verloopt zal er geen aanleiding zijn voor politie om vaker aanwezig te zijn dan normaal.	Politie	Middel. De politie is niet verantwoordelijk voor het toezicht en de handhaving op het sekswerkbedrijf. Dat is de gemeente. De nabijheid van het politiebureau kan mogelijk wel een (ervaren) preventieve werking hebben.	De gemeente is verantwoordelijk voor toezicht en handhaving op het sekswerkbedrijf. We verwachten dat een kleinschalig sekswerkbedrijf (onder de juiste voorwaarden en maatregelen) goed mogelijk kan zijn zonder dat het leidt tot meer politie inzet.
Geen specifieke zorgen over locatie: buurt kent geen oververtegenwoordiging van mensen in kwetsbare positie en ook geen grote	Politie	Middel. Op voorhand zien we als gemeente geen reden om een sekswerkbedrijf op deze locatie uit te sluiten. De politie en wijkagent hebben (als één van de partijen) kennis van wat er speelt in de buurt.	De gemeente denkt dat een kleinschalig sekswerkbedrijf (onder de juiste voorwaarden en met de juiste maatregelen) goed mogelijk kan zijn in deze buurt. Dat de politie aangeeft op dit moment geen specifieke zorgen te hebben in dit verband, zien wij als ondersteunend aan de overweging een kleinschalig sekswerkbedrijf op te nemen als

doorstroom van bewoners.			onderdeel van één van de scenario's in het raadsvoorstel.
Zou ook interessante plek kunnen zijn voor inpandige tippelzone. Gemiste kans om hier niks mee te doen. Met het opheffen van de tippelzone is er geen plek meer voor deze groep sekswerkers.	Sekswerkers, Belle	Laag. We onderkennen de behoefte aan een tippelzone bij een deel van de sekswerkers. Maar we zetten eerst in op andere vormen van sekswerk waaraan eveneens behoefte aan is en eerder te realiseren zijn.	Een tippelzone is geen onderdeel van de plannen voor de toekomst van parkeergarage Paardenveld.
Als tippelzone geen optie is, dan eventueel 1 kamer beschikbaar stellen voor deze doelgroep, die bijvoorbeeld per uur kan worden verhuurd.	SWAD	Laag. We onderkennen dat het aansluit op de behoefte van een deel van de sekswerkers. Gelet op het zicht op gezond, veilig en transparant sekswerk is echter in de APV opgenomen dat verhuur ten minste per dagdeel moet zijn. Dit gaan we lerend evalueren.	Uurverhuur is geen onderdeel van de plannen voor de toekomst van parkeergarage Paardenveld.
Toegankelijkheid voor alle type sekswerkers is belangrijk. Ook voor de 'unserved community' zoals mannen en trans. Tegelijkertijd willen niet alle typen sekswerkers in elkaars buurt werken.	Belle, SWAD	Middel. We onderkennen dat een deel van de sekswerkers moeilijk aan een werkplek kan komen, waaronder mannen en trans. We zien ook graag voor hen een plek. We zien echter geen mogelijkheden hier op voorhand eisen aan te stellen.	Als de raad besluit dat een kleinschalig sekswerkbedrijf verder moet worden uitgewerkt, kijken we ook welke criteria we willen opstellen voor de selectie van een exploitant. Daarbij wegen we ook de wens mee om een diverse groep van sekswerkers toegang te bieden.
Zorg dat sekswerkers stigmavrij kunnen werken in omgeving met andere ondernemers. Bijvoorbeeld training van de ondernemers. Als gemeente/pandeigenaar heb je daar een	SWAD	Middel. Destigmatisering is één van de doelstelling van het sekswerkbeleid. De eerste stap is om, na besluitvorming, van de raad, verder uit te werken hoe een kleinschalig sekswerkbedrijf er uit kan zien. Trainingen etc. van ondernemers is belangrijk voor de fase daarna.	Als de raad besluit dat een kleinschalig sekswerkbedrijf verder moeten worden uitgewerkt, kijken we ook naar hoe de inbedding van een dergelijk bedrijf in de parkeergarage het best kan worden gefaciliteerd. Met Belle bespreken we of en hoe zij kunnen voorzien in trainingen of ander aanbod hieromtrent.

verantwoordelijk in.			
Openingstijden: idee om doordeweeks andere openingstijden te hanteren dan in het weekeinde (in het weekeinde ruimere openingstijden). 's Ochtends vroeg kunnen er ook juist veel klanten zijn.	Sekswerkers	Middel. We begrijpen dat sekswerkers behoefte hebben aan relatief ruimte openingstijden. Tegelijkertijd spelen hierbij ook de zorgen van omwonenden mee inclusief hun zorgen over overlast. De APV biedt de basis voor openingstijden, eventueel met de mogelijkheid deze aan te passen als daar goede redenen voor zijn.	Als de raad besluit dat een kleinschalig sekswerkbedrijf nader moet worden uitgewerkt, gaan we nader in gesprek met belanghebbenden over de randvoorwaarden (zoals de openingstijden). De Algemene Plaatselijke Verordening (APV) biedt in ieder geval ruimte om hier aanpassingen in te doen.
Kans op stromen van passanten/ bezoekers klein: het gaat over kamerverhuur zonder raamsekswerk.	Politie, exploitanten, sekswerkers	Zwaar. Kijkers en mensen die opzoek zijn naar sekswerkers kunnen veel overlast veroorzaken. Dat willen we niet. De inschatting van m.n. politie (als niet direct belanghebbende) weegt hierin zwaar.	Dit heeft eraan bijgedragen dat een kleinschalig sekswerkbedrijf onderdeel is van één van de scenario's in het raadsvoorstel.
Kans op tippelaars buiten het seksbedrijf niet groot. Klanten hebben al afspraak gemaakt en komen voor seksbedrijf en niet voor ander sekswerk. Daarnaast: zolang tippelen niet toegestaan is, is het niet uitnodigend op een drukke plek dingen te doen waarvoor je opgepakt kan worden.	Exploitanten, SWAD	Middel. Het is goed dat deze partijen aangeven dat de kans op tippelen klein is. Dat is overeenkomstig onze eigen inschatting.	Dit heeft eraan bijgedragen dat een kleinschalig sekswerkbedrijf onderdeel is van één van de scenario's in het raadsvoorstel.
Risico op overlast is niet groot. Niemand is gebaat bij overlast (exploitant, sekswerkers, klanten).	Belle, exploitanten, sekswerkers	Middel. Het is goed dat deze partijen aangeven dat de kans op overlast klein is. Dat is overeenkomstig onze eigen inschatting.	Dit heeft eraan bijgedragen dat een kleinschalig sekswerkbedrijf onderdeel is van één van de scenario's in het raadsvoorstel.

Toezicht en handhaving: goed als gemeentelijk toezicht zeker in het begin maar ook daarna frequent langsgaat.	Belle, Politie	Zwaar. Belangrijk dat bewoners en bezoekers zich prettig en veilig kunnen voelen in en om het gebouw. Handhaving moet wel proportioneel zijn. Dit wordt bekostigd uit schaarse middelen.	In het raadsvoorstel nemen we een reservering van middelen op om in samenspraak met de beheergroep indien nodig extra maatregelen te nemen, waaronder mogelijk de inzet van toezicht en handhaving.
Aanwezigheid beheerder(s) (liefst 2) in de rol van beheerder en/of beveiliging in het sekswerkbedrijf belangrijk om zicht te houden op sekswerkbedrijf.	Politie	Zwaar. Dit is conform de regels over een sekswerkbedrijf in onze Algemene Plaatselijke Verordening (APV).	De eisen die we hierover stellen in onze APV blijven van kracht. We zien hier als gemeente op toe.
Van belang is het waarborgen van de veiligheid van de sekswerkers, de vereisten voor de sekswerkers, registraties en controle op de naleving van voorschriften.	OM	Zwaar. Dit is conform de regels in onze Algemene Plaatselijke Verordening (APV).	De eisen die we hierover stellen in onze APV blijven van kracht. We zien hier als gemeente op toe.
Een parkeergarage kan in het algemeen aantrekkings-kracht hebben op dealen wat mogelijk versterkt kan worden door de aanwezigheid van sekswerk.	OM	Middel. Op dit algemene risico moeten we bedacht zijn. Voor een kleinschalig sekswerkbedrijf waar sekswerkers ruimten kunnen huren achten we dit risico echter heel klein.	In het raadsvoorstel nemen we een reservering van middelen op om in samenspraak met de beheergroep indien nodig extra maatregelen te nemen, waaronder mogelijk de inzet van toezicht en handhaving.
Van belang dat er geen drugsgebruik in het sekswerkbedrijf is. Goed deurbeleid belangrijk.	Sekswerkers	Zwaar. De veiligheid en gezondheid van sekswerkers moet worden gewaarborgd door de exploitant conform de regels in onze Algemene Plaatselijke Verordening (APV). Actief deurbeleid en de afwezigheid van druggebruik zijn hier onderdeel van.	De eisen die we hierover stellen in onze APV blijven van kracht. We zien hier als gemeente op toe.

Meeste exploitanten geven aan dat terugverdientijd (ruim) voldoende is. Verbouwen is geen bezwaar. De VER denkt dat het krap is.	VER/ exploitanten	Zwaar. Zonder ondernemer geen sekswerkbedrijf. Belangrijk dat zij een goede business case voor zichzelf zien.	Dit heeft eraan bijgedragen dat een kleinschalig sekswerkbedrijf onderdeel is van één van de scenario's in het raadsvoorstel.
Van belang dat huurprijs niet te hoog is om toegankelijkheid voor sekswerkers te borgen	Sekswerkers	Midden. We kunnen toetsen bij de vergunningaanvraag of er geen onredelijke huren worden gevraagd, maar het is uiteindelijk aan de exploitant om de prijs te bepalen. De rol van de gemeente is hierin beperkt.	Als de raad besluit dat een kleinschalig sekswerkbedrijf verder moeten worden uitgewerkt, kijken we ook welke criteria we willen opstellen voor de selectie van een exploitant. Daarbij wegen we ook de wens mee om een diverse groep van sekswerkers toegang te bieden, inclusief welk prijsbeleid de exploitant daarvoor wil hanteren.
Omgeving goed betrekken en luisteren naar zorgen en wensen buurt. Moet plek zijn om evt. overlast te melden.	Belle	Zwaar. Omwonenden (en bezoekers) moeten zich veilig en prettig kunnen voelen in en om het gebouw. Daar hoort ook bij dat zij overlast en/of onveilige situaties kunnen melden.	Overlast kan nu al direct gemeld worden bij de gemeente en/of de politie. Als de raad besluit dat een kleinschalig sekswerkbedrijf verder moet worden uitgewerkt, gaan we met de politie in gesprek over de mogelijkheden om de samenwerking met VTH ten aanzien van deze meldingen te versterken.
Diverse exploitanten en sekswerkers bieden aan om aan te sluiten bij gesprekken met bewoners. 'Dan zien bewoners dat we nette mensen zijn die strak toezicht houden en er alles aan doen om geen overlast te veroorzaken.'	Exploitanten, sekswerkers	Zwaar. Destigmatisering, een speerpunt van het beleid, betekent ook dat men elkaar ontmoet en beter leert kennen. Daarnaast geloven we dat samenwerking tussen verschillende betrokkenen bij zal dragen aan een prettige woon- en werkomgeving.	Als de raad besluit dat een kleinschalig sekswerkbedrijf verder moet worden uitgewerkt, gaan we met betreffende ondernemers, sekswerkers en anderen in gesprek om te onderzoeken op welke manier een dergelijke ontmoeting het beste kan worden vormgegeven.
Uit de gesprekken met de huurders komt de zorg om imagoschade naar voren als hun bedrijf wordt	Huurders	Middel. We erkennen het commerciële belang van de huidige huurders. Tegelijkertijd is destigmatisering een speerpunt van het beleid. In de praktijk verwachten we door het	Als de raad besluit dat een kleinschalig sekswerkbedrijf verder moet worden uitgewerkt blijven we in gesprek met zittende en toekomstige huurders om te onderzoeken op welke manier de

geassocieerd met sekswerk.		karakter van het kleinschalig sekswerkbedrijf dat de invloed op de andere functies in het gebouw en omliggende omgeving zeer beperkt is.	verschillende functies het beste kunnen worden vormgegeven.
Er is behoefte aan meer duidelijkheid over hoe een kleinschalig sekswerkbedrijf er precies uit komt te zien.	Huurders	Middel. We begrijpen de behoefte van huurders om meer zicht te hebben op de invulling van het sekswerkbedrijf en de eventuele gevolgen daarvan op de omgeving. Omdat we nu nog in een verkennende fase zitten is dat beeld nog maar in beperkte mate te schetsen.	Als de raad besluit dat een kleinschalig sekswerkbedrijf verder moet worden uitgewerkt, worden ook de kaders verder bepaald. Net zoals voor de andere functies geldt, zijn we voornemens om ook voor de functie sekswerk de omgeving hierbij te betrekken.

Wat kan er geleerd worden van deze samenwerking met Utrechters? Denk hierbij aan wat we kunnen leren voor de leidende principes van houding en gedrag [link] en het kompas voor zeggenschap.
Open en eerlijk: We zijn de samenwerking met Utrechters begonnen voordat er een plan lag voor invulling van parkeergarage Paardenveld. We hebben via DenkMee en in bijeenkomsten verschillende perspectieven opgehaald over de wensen en zorgen met betrekking tot parkeergarage Paardenveld. Deze hebben we voor zover mogelijk meegenomen in de programmatische uitwerking én zijn allemaal inzichtelijk gemaakt in het inspiratiedocument voor een goede afweging door de gemeenteraad. Dit geldt voor zowel het initiële deel van de participatie als verlenging van de participatie voor de verkenning van een kleinschalig sekswerkbedrijf. Met name ten aanzien van het kleinschalig sekswerkbedrijf leeft er onder een deel van de belanghebbenden de zorg dat hun bedenkingen onvoldoende overkomen bij de raad en dat daar onvoldoende rekening mee wordt gehouden in het besluit. Inclusie en Diversiteit We hebben extra moeite gedaan om betrokken stakeholders (waaronder sekswerkers, omwonenden, huurders, exploitanten, hulpverlening, politie, OM, SWAD) betrokken te laten zijn door met hen in gesprek te gaan en hen de enquêtes te laten invullen. We hebben gemerkt dat het lastig is om alle belanghebbenden en perspectieven evenveel te betrekken en aan het woord te laten. Omwonenden die een kleinschalig sekswerkbedrijf geen goed idee vinden waren relatief hoorbaar. We hebben voor de verkenning naar een kleinschalig sekswerkbedrijf gekozen voor de vorm ‘peilen’ en dat betekent breder bij verschillende groepen geluiden ophalen. In de praktijk hebben we relatief veel gesprekken gevoerd met omwonenden. Dat is te verklaren door de zorgen die daar leven. Investeren in duurzame relaties We zijn veel het stadskantoor uitgegaan en ter plekke gesprekken gevoerd met betrokkenen. Dat heeft geleid tot relaties met veel betrokkenen. We merken dat door de verlenging van het participatieproces en de gevoeligheid van het thema sekswerk er bij een deel van de omwonenden argwaan en frustratie is ontstaan. Dit heeft de relatie met de gemeente Utrecht onder druk gezet. Het was voor het onderwerp sekswerk lastig om verschillende groepen Utrechters (bijvoorbeeld sekswerkers en omwonenden) met

elkaar in gesprek te laten gaan. Afhankelijk van het raadsbesluit, willen we kijken of en hoe we dat meer mogelijk kunnen maken in de volgende fase.

§2 DenkMee (deel 1)

Samen stad maken via DenkMee was gericht op buurt, stad en markt. In de periode van 27 februari 2024 tot 21 maart 2024 konden er ideeën ingediend worden op de projectenpagina voor parkeergarage Paardenveld van DenkMee. Hierover is gecommuniceerd via de raadsbrief 'Vervolg planvorming voor (tijdelijke) invulling parkeergarage Paardenveld' van 1 maart 2024. Daarnaast is het samen stad maken aangekondigd via sociale media, een wijkbericht, posters en via de mail aan huidige huurders in de parkeergarage. Ook is het samen stad maken via DenkMee intern aangekondigd bij verschillende beleidsvelden om hier extra aandacht voor de vragen in die netwerken.

Op de inloopavond van 11 maart 2024 zijn enkele ideeën ingediend met behulp van de aanwezige ambtenaren. Tot slot zijn er ook plannen ingediend buiten DenkMee om die wel vallen onder inspiratie en zodoende zijn meegenomen in dit onderdeel van het samen stad maken.

Dit spoor van samen stad maken heeft 151 reacties opgeleverd. De reacties zijn ingediend door 34 (sociaal)ondernemers en initiatiefnemers, 10 belangenbehartigers, 34 buurtbewoners en 75 stadsbewoners (niet uit de buurt). Tussen de verschillende categorieën zit mogelijk overlap, maar dat kunnen we niet vaststellen o.b.v. de data uit DenkMee.

Uitvraag DenkMee

Op DenkMee stond de volgende uitnodiging*: "We vragen Utrechters om inspirerende ideeën voor de tijdelijke invulling van Parkeergarage Paardenveld met ons te delen. Zou je er stadsgenoten willen ontmoeten op het dak of vind je bijvoorbeeld dat er tijdelijke woonruimte of een creatieve broedplaats moeten komen? Deel jouw idee en draag bij aan het inspiratiedocument dat we delen met de gemeenteraad."*

Samenvatting opbrengsten

Ingediende ideeën

Het overzicht van ingediende ideeën is terug te vinden in de bijlagen. Hieronder zijn de ideeën ingedeeld in de meest passende categorie.

Categorie	Voorbeelden
Cultuur, kunst en creativiteit	• Kunsthal/expositieruimte/ateliers/creatieve broedplaats • Living lab om aan stedelijke vraagstukken te werken • Open podium • Urbandance / dansavonden met muziek • Muziek: concertzaal, opnamestudio's, (gratis) repetitie- en lesruimtes • Makersplek voor breed publiek • Geluidsdichte muziekstudio's • Museum (fietsen / paardentrams) Op het dak een replica van verdwenen molens of Bollaerttoren
Economische functies / Detailhandel	• Behouden succes van huidige ondernemers • Uitbreiding winkelgebied • Markthal: ruilbeurs / verzamelmarkt / rommelmarkt • Duurzame supermarkt met kookstudio • Muziekinstrumentenwinkel

	• Kleine startup gunnen
Economische functies / Vrijetijd economie	• Plek voor motorliefhebbers • Indoor stadscamping • (Elektrische) kartbaan • Arcadehal • Drone arena • Minigolfbaan • Rolschaatsdisco
Groen en duurzaam	• Moes-/stads-/volkstuin op het dak • Kwekerij voor paddenstoelen/algen/microgroenten • Imkerij op het dak • Extensief dit groendak
Horeca (Eten en drinken)	• (Dakterras met) horeca • Nachtclub of bar • Foodmarket/foodhall/verzameling van keukens • Horeca met bring-your-own optie • Creatieve plek voor voeding en eten • Dakkas met moestuin en horeca • Uitgaansgelegenheid met 'frisfeesten' voor jongeren • Uitgaansgelegenheid voor single dertigers
Maatschappelijke voorzieningen	• Ruimte voor creatieve/sociale/lokale/maatschappelijk ondernemers e.o. verenigingen/stichtingen • Psychosociale dienstverlening en/of safe space voor (oudere) LHBTQIA+ personen • Ontmoetingsplek voor jongeren • Vrije ruimte voor iedereen • Kleinschalige prostitutielocatie • Naschoolse opvang • Repaircafé • Plek voor hulp bij (digitale) publieks/overheidszaken • Buurtcentrum • Plek waar studenten samen met ontwerpers aan sociale vraagstukken kunnen werken
Parkeren/Mobiliteit	• (Bewaakte) fietsenstalling voor buurt en/of publiek • Parkeren voor Politie/ buurtbewoners/ binnenstadsbewoners/ werknemers/ gehandicapten • Fietshub (inzameling, reparatie, verhuur, educatie
Sport en spel	• Kickboxschool • Ping-pong-arena • Watersportcentrum • Sportfaciliteiten • Urbansports: skate, rolschaatsen, skateboard, BMX, freerun • Voetbalkooi /basketbalveld op het dak • Groen doolhof voor kinderen • Padelbaan • Zwembad op het dak • (Indoor) stadsspeeltuin

	• Sup- en kanoverhuur uitbreiden met voorzieningen
Wonen	• Huisvesting voor statushouders/ asielzoekers/studenten • Micro-woningen • Betaalbare modulaire woningen
Overig	• Openbare toiletten • Verlengstuk van het park • Garage slopen om het park te vergroten • Manege voor politiepaarden

Ingediende plannen

Enkele partijen hebben, behalve een idee op DenkMee, ook een document toegestuurd waarin ze hun idee verder hebben uitgewerkt. Deze documenten zijn bijgevoegd de bijlagen.

- Vechtclub + Kapitaal: Broedplaats Paardenveld – Centraal gelegen broedplaats waar gemaakt en geëxperimenteerd wordt en waar verschillende creatieve disciplines elkaar professioneel ontmoeten, inspireren, kennis uitwisselen en versterken.
- Godfried de Graaff: CO-NU – CultuurOntwikkeling Nutrecht, een Live Expo voor kunst, creativiteit, vormgeving en muziek. Verzamelgebouw voor de durvers en ontspanners in Utrecht.
- Peakz Padel: Parkeergarage Paardenveld – 9 premium padelbanen op het dak van de parkeergarage, aangevuld met een horecagedeelte met een terras.
- Natuur- en Milieufederatie Utrecht: groen en duurzaam dak – Met een publiek toegankelijk duurzaam dak werken aan waterberging, verkoeling, biodiversiteit, sociale cohesie en energietransitie.

Beoordeling van de opbrengsten DenkMee tijdens buurtbijeenkomst 22 april

Op 22 april 2024 was er een gesprek met huidige huurders, omwonenden en een vertegenwoordiger van het naastgelegen politiebureau. Daar werden enkele aandachtspunten meegegeven die betrekking hebben op de ideeën uit DenkMee.

- Toegankelijkheid: Er wordt aandacht gevraagd om de parkeergarage zo toegankelijk mogelijk te maken. Zowel in fysieke zin, waarin het gebouw door iedereen kan worden toegetreden en gebruikt, als in de betaalbaarheid en ruimte voor mensen en organisaties. De 'bewoners' geven mee dat er, in combinatie met parkeren, een kans ligt om op deze plek ruimte te bieden aan bijv. maatschappelijke en culturele partners die normaal gesproken niet op een dergelijke A-locatie een kunnen krijgen.

- Beheer en onderhoud: Denk goed na over de invulling en of deze niet tot extra werkzaamheden m.b.t. het beheer en onderhoud van het gebouw en de omgeving vraagt. Minimaliseer extra hinder qua afval, (nachtelijk) geluid of verkeer.

- Sociaal weefsel: Probeer rekening te houden met sociale veiligheid. Probeer aandacht te hebben voor het vergroten van bijv. eigenaarschap, sociale cohesie en heb ook oog voor (sociale) veiligheid. Kijk of er een gemeenschap kan ontstaan in het gebouw en let niet louter op het verdienmodel.

  Ook is er vanuit de buurt een behoefte om elkaar te kunnen ontmoeten, bijvoorbeeld in een buurthuis, gezamenlijke tuin, open ruimten etc.

- Rust en ruis: Koester naast de bestaande functies in het gebouw, die zorgen voor reuring en bruising, ook voor het belang van rust en kalmte. Dit kan een mooie toevoeging zijn aan de huidige kwaliteiten van de binnenstad.

- Uitstraling gebouw: Verbeter het aanzien en de uitstraling van de garage. Hierover loopt al een initiatief met de Alliantie Binnenstad, maar het aanbrengen van bijv. gevelgroen zou welkom zijn.

§3 Studio BNL & UrbanXchange (deel 1)

Als onderdeel van de consultatie van de markt is een tweeledige opdracht verleend aan stedenbouwkundige bureaus Studio BNL & UrbanXchange; deel één bestaat uit 10 voorbeeld projecten van herbestemde parkeergarages en deel twee uit visualisaties van de programmatische mogelijkheden.

10 voorbeeldprojecten

Studio BNL en UrbanXchange hebben een 'veldonderzoek' uitgevoegd naar geschikte voorbeeldprojecten (inspirerende referenties) van herbestemde parkeergarages (opgenomen als bijlage 'Studie StudioBNL & UrbanExchange tijdelijke invulling parkeergarage Paardenveld' bij het raadsvoorstel 'Tijdelijke invulling Parkeergarage Paardenveld (2025 - 2035)'). Hieronder zijn de belangrijkste onderdelen uit de opbrengsten van de studie opgenomen.

Kansen Studio BNL en UrbanXchange:

- Zet in op behoud van de bestaande functies op BG en +1, die aansluiten bij de opbrengsten uit het samen stad maken en ambities van de gemeente.
- Zet in op herbestemming van de twee bovenste lagen (4e en 5e verdieping) en benut het panoramische uitzicht vanaf het bovenste dek. Op het dek past een programma voor iedereen waarbij ook de (zicht)relatie met Park Paardenveld benut kan worden. Denk aan het stijgpunt en de kansen van de gevel voor bijvoorbeeld een groot filmscherm
- Creatieve werkplaatsen, muziekstudio's etc. zijn goed inpasbaar (met lichttoetreding) op de 4e verdieping (onder dek)
- Leg een relatie tussen het bestaande programma op BG en +1 en het nieuwe programma op de bovenste lagen en creëer een relatie tussen de programmering in de garage en het (nieuw in te richten) Park Paardenveld.
- Onderzoek de mogelijkheid om een derde laag toe te voegen op het bovenste dek (optoppen).

Conclusies Studio BNL en UrbanXchange:

- Parkeergarage Paardenveld is kansrijk als bijzondere plek voor (tijdelijk) nieuw programma. Twee belangrijke aanleidingen. * Ten eerste door de snel veranderende omgeving; in betrekkelijk korte tijd heeft het noordwestelijke deel van de binnenstad een metamorfose ondergaan waarbij de vroegere functionele autowereld is veranderd in een alternatief bestemmingsgebied en voetgangersgebied. Het herstel van de singel, de groen-blauwe routes, Park Paardenveld en de opleving van Wijk C hebben nieuwe betekenissen gegeven aan een gebied met nog veel meer potentie. * Ten tweede door de veelbelovende constructie zelf. De parkeergarage beschikt al over plinten met bestaande invullingen die interessant en aantrekkelijk zijn (o.a. horeca, sport en broedplaats). De verdieping op +4 en het dek op +5 bieden daarnaast prima condities voor nieuwe invullingen.
- Het herbestemmen van een meerlaagse parkeergarage gebeurt niet vaak. Bovendien is elke garage weer ander. De referenties laten zien dat in principe alle in het samen stad maken voorgestelde functies inpasbaar zijn. We zien creatieve invullingen voor zowel parkeerlagen als het dak van parkeergarages.

- Het herbestemmen van de 4e verdieping vraagt om rekening te houden met de specifieke condities. De referenties laten zien dat er in principe voldoende mogelijkheden zijn (voorzieningen (Peckham), wonen (Broadway Park, Scadpad) of werken (Peckham, The Garage)).
- Het inzetten van daken van parkeergarages voor andere functies gebeurt vaker. Veelal wordt het uitzicht geroemd en benut als publieksattractie (horeca, park, sport & spel). Het parkeerdek van Paardenveld veel potentie als bestemmingsplek voor publiek, met buurt- of stedelijke functie. We adviseren een dragende functie (horeca, sport, cultuur) toe te voegen die commercieel geëxploiteerd wordt omdat 'eigenaarschap' zorgt voor het tegengaan van vrijblijvendheid en verloedering. Alternatief kan het dak ook een bijzondere plek zijn voor woon- en/of werkunits in lichte constructies.
- Tenslotte hebben wij een belangrijke aanbeveling over het verzilveren van de potenties van de omgeving die we zien bij Peckham Levels. We zien dat dit project met veel inzet vanuit de buurt iets bijzonders heeft gecreëerd in de omgeving. Met een mix aan functies (cultuur, broedplaats, horeca en buurtvoorzieningen) heeft Peckham Levels de buurt een nieuwe identiteit en trots gegeven. Belangrijke les daarbij: het geheel heeft één overkoepelende identiteit met één merknaam en één logo, waaronder alle functies vallen. Vertalen we dit naar Paardenveld dan doelen we op het creëren van een 'gezamenlijk nieuw verhaal' waarin ruimte is voor initiatieven 'van onderop', voor verbinding met de directe omgeving, voor ontmoetingen en voor sociaal eigenaarschap.

Aanbevelingen Studio BNL en UrbanXchange op basis van de kansen en conclusies in de referentiestudie:

1. Denk na over een krachtig totaalconcept. Ontwikkel een sterke verhaallijn met voor 'Paardenveld' één overkoepelende identiteit waarbij alle functies onderlinge logische relaties hebben.
2. Maak het dek zoveel als mogelijk een publiek toegankelijke plek waarbij er voldoende sociale controle is ('ogen op de plek). Om dat te realiseren is een solide partij (exploitant) gewenst die zich opwerkt als de gevoelsmatige eigenaar van de locatie.
3. Betrek bestaande ondernemers in het pand bij de nieuwe programmering.
4. Een belangrijk aspect van 'Paardenveld' is de tijdelijkheid ervan. Investeringen die over een lange termijn moeten worden terugverdiend hebben dan niet de voorkeur. Gebruik dus de tijdelijkheid in je voordeel om hier ook tijdelijke programma's een kans te geven.
5. Hoe krijg je bewoners naar boven? Het is niet evident dat de twee bestaande stijgpunten vanzelf gebruikt zullen gaan worden. Creëer daarom een ruimtelijke 'aanhechting' met het opnieuw te richte*n Park Paardenveld."*

Visualisatie 3 scenario's herbestemming

GU heeft Studio BNL en UrbanXchange gevraagd om die programmatische scenario's in parkeergarage Paardenveld te visualiseren. Het resultaat van de opdracht is opgenomen in de 'Studie StudioBNL & UrbanXchange tijdelijke invulling parkeergarage Paardenveld' die is toegevoegd aan aparte bijlage van het raadsvoorstel 'Tijdelijke invulling Parkeergarage Paardenveld (2025 - 2035)'. In dit document is een verkorte weergave opgenomen met 9 illustraties die een beeld geven van de huidige situatie, de situatie met de huidige parkeergarage naast de nieuwe structuur van park Paardenveld (herinrichting 2025) én de drie scenario's:

- De nieuwe Vrije Vloer
- De Magneet;
- Wijk P

Visualisatie 1: 'De nieuwe Vrije Vloer'

Deze visualisatie komt overeen met het programmatische raadsvoorstel.

Bestemming:

- Een cultureel-maatschappelijk voorziening met relatief lage huren
- Het gebied is openbaar toegankelijk ofwel via de interne trap, de lift en via een nieuw te realiseren externe trap, gelegen langs de lange zijde van de parkeergarage. (GU: de trap betekent in spreekwoordelijke zin dat het belangrijk is dat er een verbinding moet zijn tussen wat er 'beneden' gebeurd en in de garage.)
- Er heerst een bottom-up sfeer.

5e verdieping/dak

Sport en spel en met een relatie met het bestaande park. Bij realisatie van een externe trap wordt het park als het ware verlengd tot boven op het dak.

Te denken valt hier aan een hardloopcircuit, fitnesstoestellen, een klimwand, trampolines, jeux de boules of minigolf. Het lijkt interessant een relatie te leggen met de huidige sportfaciliteiten op de begane grond. De trap zelf is ook onderdeel van de sportfaciliteit.

Er is plek voor een kleine horecavoorziening die bijdraagt aan de sociale controle. Vanuit hier kunnen ook diverse sportattributen worden gehuurd/uitgeleend.

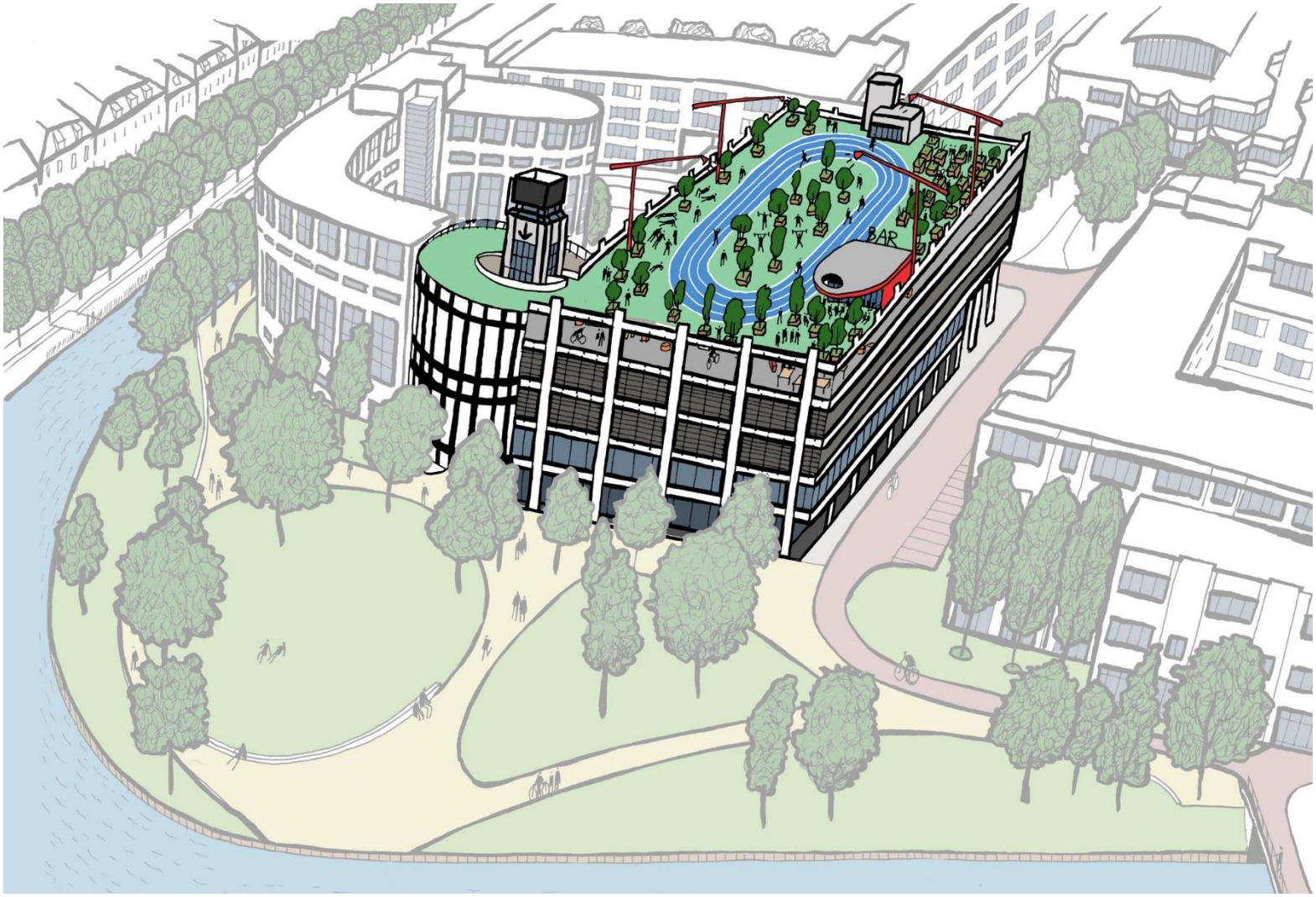
Doordat er midden op het dek geen gebouwde voorziening zullen zijn, kan het dek verder gebruik worden t.b.v. evenementen, zoals een foodtruckfestival, een lokale markt, een drive-inn cinema of een schaatsbaan in de winter.

Bomen in grote bakken (onderhouden door horecaondernemer) dragen bij aan de groenbeleving van het dak.

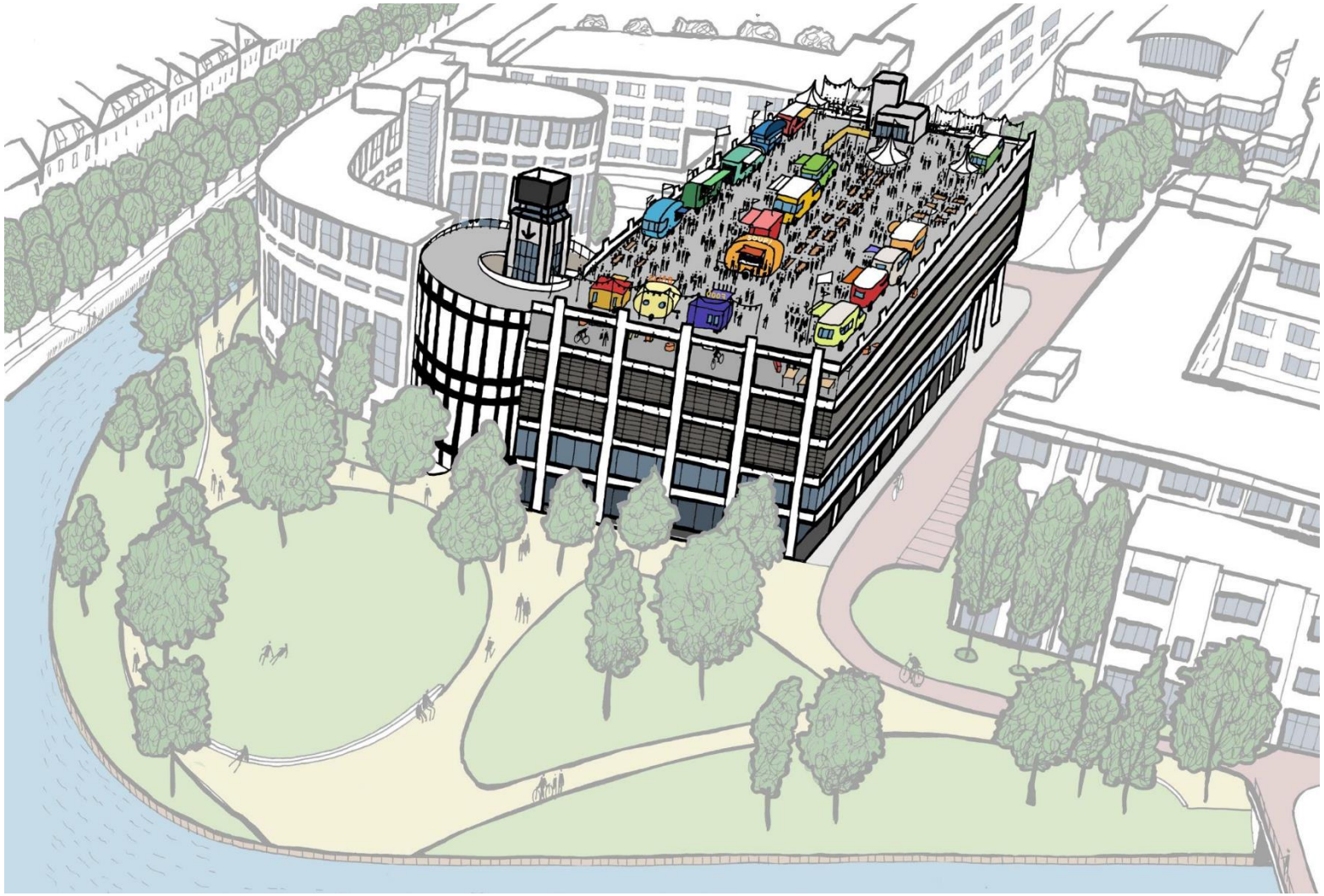
4e verdieping

Deze verdieping worden laagdrempelige werkruimten of ateliers ontwikkeld (GU: broedplaatsen). Hierbij wordt met name gedacht aan kunstenaars en 'makers'. Het betreffen vrijstaande units of cabines die als het ware tussen de 2 vloeren worden 'geschoven'. De buitengevel van de parking blijft open, waardoor er een buitenklimaat heerst. De bestaande gevelbeplating dient te worden verwijderd, zodat er overal voldoende lichttoetreding kan plaatsvinden.

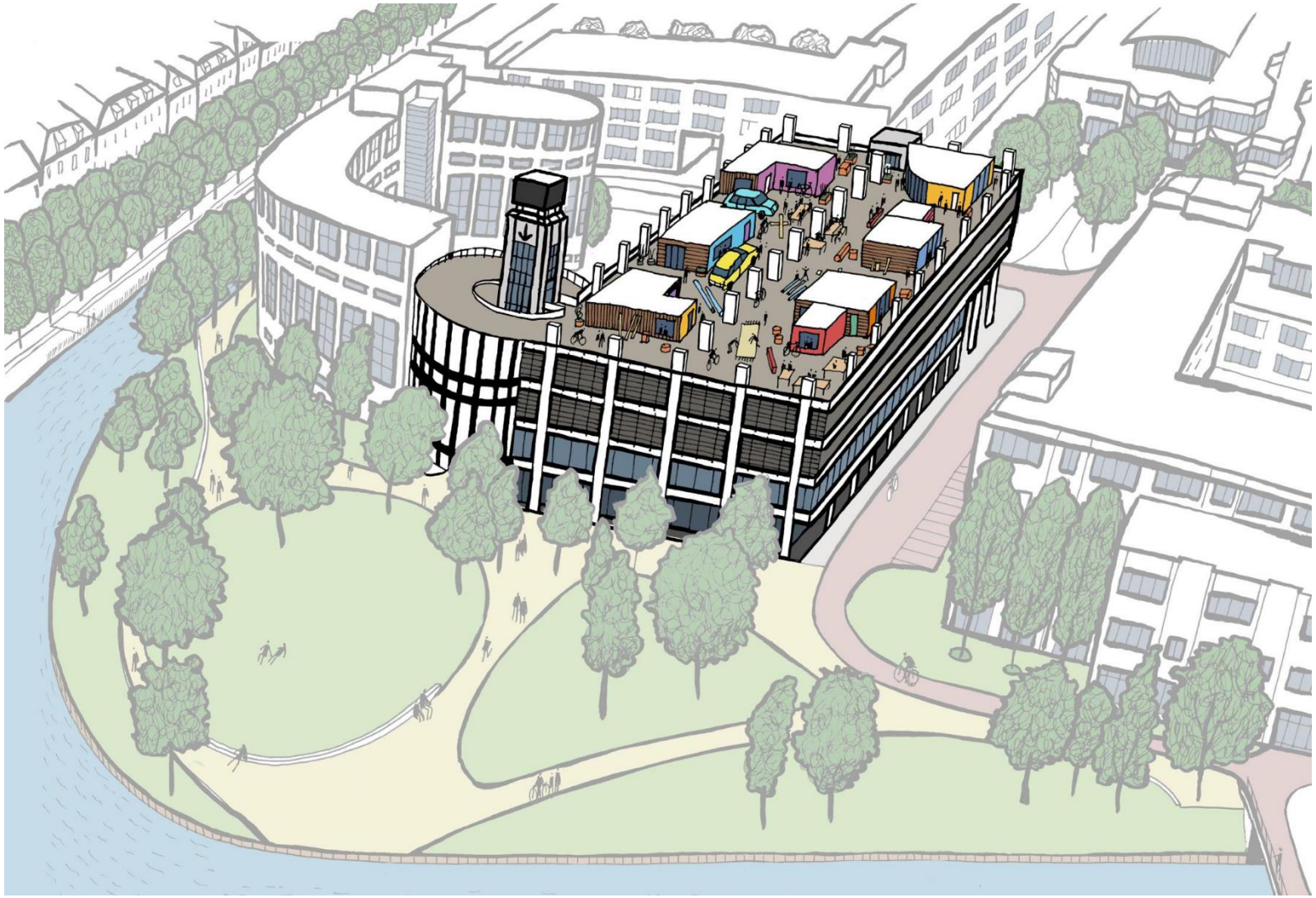
De ruimte tussen deze units is collectieve ruimte ten behoeve van deze ondernemers. Hier kan eventueel ook een beperkt publieksprogramma worden verzorgd. De plek kan verder gebruikt worden t.b.v. kleinschalige evenementen, tentoonstellingen en debatten.



Verbeelding 1 'De nieuwe Vrije Vloer': 5e verdieping/dak, Sport & spel, Paardenveld Utrecht



Verbeelding 1 'De nieuwe Vrije Vloer': 5e verdieping/dak, Events, Paardenveld Utrecht



Verbeelding 1 'De nieuwe Vrije Vloer': 4e verdieping/dak, Werkruimten/ateliers, Paardenveld Utrecht

Visualisatie 2: ‘De Magneet’

Bestemming:

- Een hippe stedelijke hotspot voor de stedeling.
- Een plek waar heel Utrecht moet zijn geweest.
- Het betreft een locatie voor horeca i.c.m. cultuur en mogelijk ook een daktuin voor bewoners.
- Er heerst bovenal een creatieve en ondernemende sfeer.
- De exploitatie is commercieel en met name het dak is openbaar toegankelijk.
- Een externe trap is hier zeer wenselijk en draagt bij aan de beleving van deze plek.

5e verdieping/dak:

Op het dak wordt een grote horecavestiging gerealiseerd. Onderdeel daarvan is een grote daktuin voor groenten en kruiden kunnen worden verbouwd. Dit ten behoeve van de horeca, maar ook voor bewoners in de omgeving die geen tuin hebben, maar graag samen met buurtbewoners willen tuinieren.

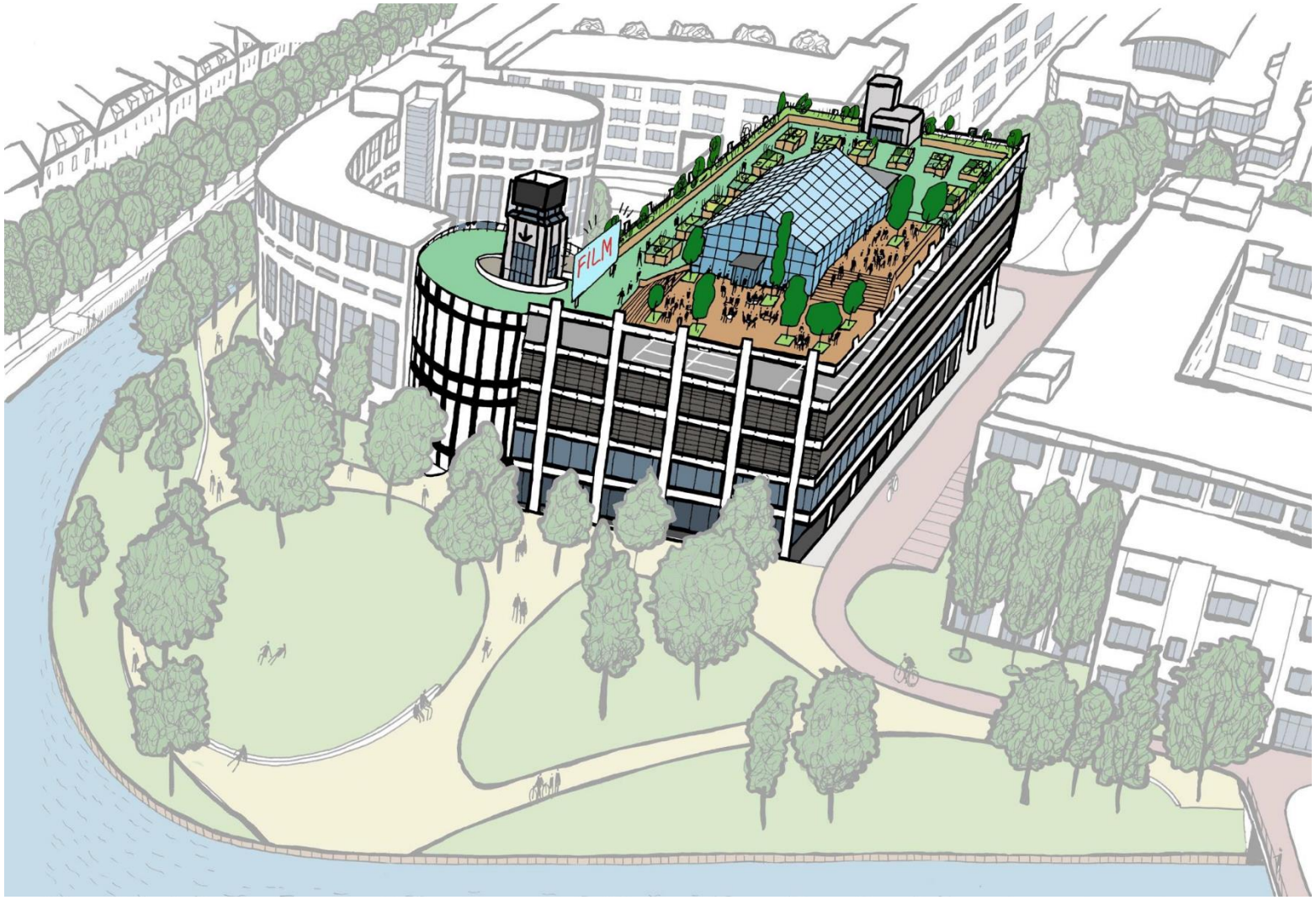
De horecaondernemer programmeert ook diverse kleinschalige evenementen, zoals bijvoorbeeld een filmavond of een dansavond. Een deel van het dak wordt iets verhoogd, zodat er een spectaculair uitzicht over de stad ontstaat.

4e verdieping:

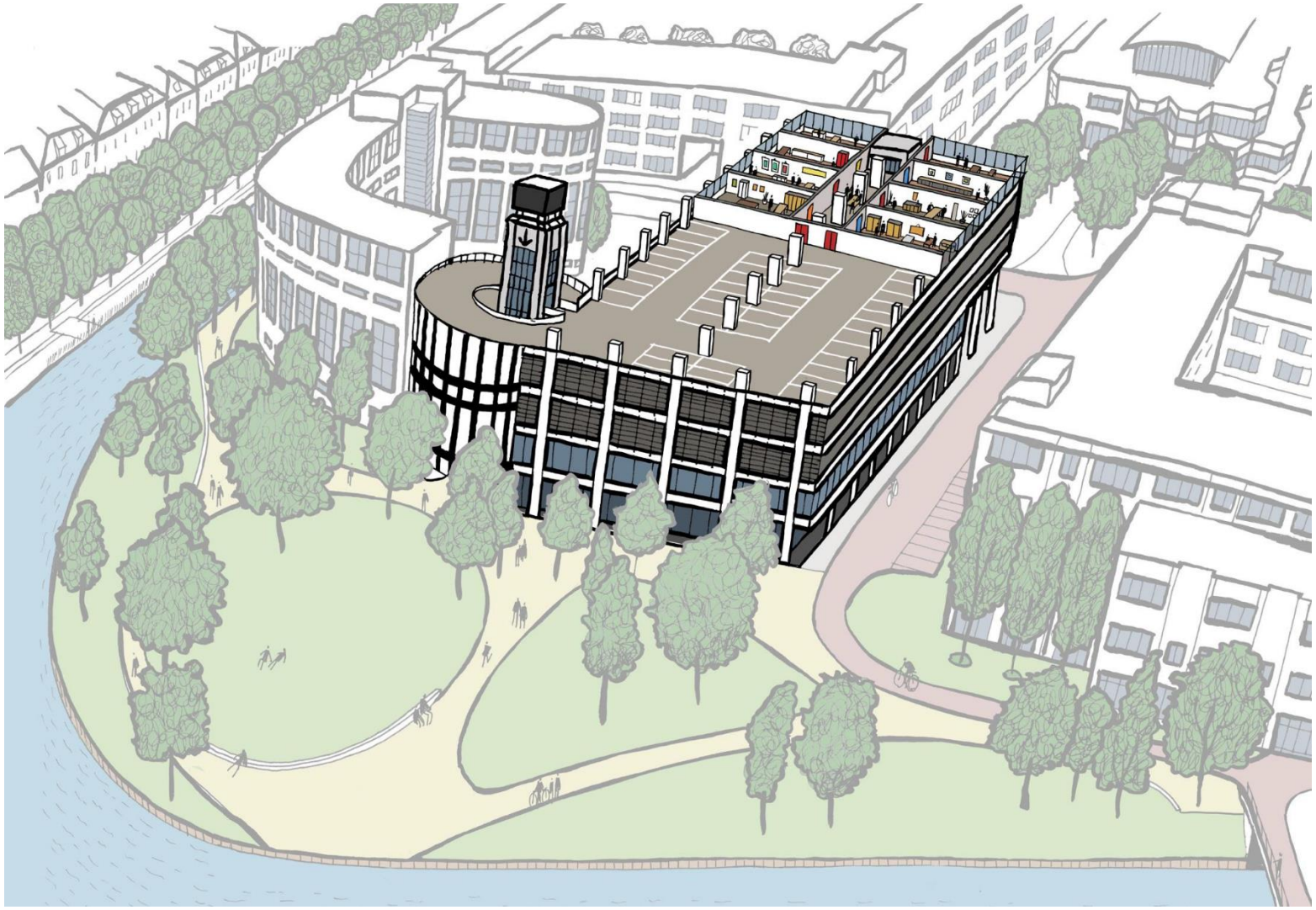
Deze verdieping wordt deels gebruikt t.b.v. parkeren, maar ook ten behoeve van commerciële ruimten die kunnen worden verhuurd aan creatieve ondernemers. Deze plek is een nieuwe broedplaats in de stad. De zijgevel wordt ter hoogte van deze commerciële ruimten dichtgemaakt en voorzien van transparante gevels, conform de atelier- en werkruimten op de eerste verdieping van het gebouw.

De toegang van deze ruimten vindt plaats via een interne corridor die wordt aangesloten op het bestaande trappenhuis.

Er is een beperkte functionele en ruimtelijke relatie tussen de vierde en de vijfde verdieping.



Verbeelding 2 'De Magneet': 5e verdieping/dak, Horeca en groen, Paardenveld Utrecht



Verbeelding 2 'De Magneet': 4e verdieping/dak, Parkeren en commerciële ruimten, Paardenveld Utrecht

Visualisatie 3: 'Wijk P'

Bestemming

- Een hippe tijdelijke woon en werklocatie met lage huren ten behoeve van creatieve jongeren.
- De plek draagt bij aan een divers aanbod van bijzondere woon- en werkmilieus.
- De locatie is zeer beperkt openbaar.
- Een externe trap draagt beperkt bij aan een verlevendiging van de woonlocatie op het dak.

5e verdieping/dak

Op het dak worden flexibele woonunits gebouwd met een beperkte grootte. De footprint van de woningen (ongeveer 5x5 m.) is gebaseerd op het patroon van 2 parkeervakken. De hoogte varieert van 1 tot 3 bouwlagen.

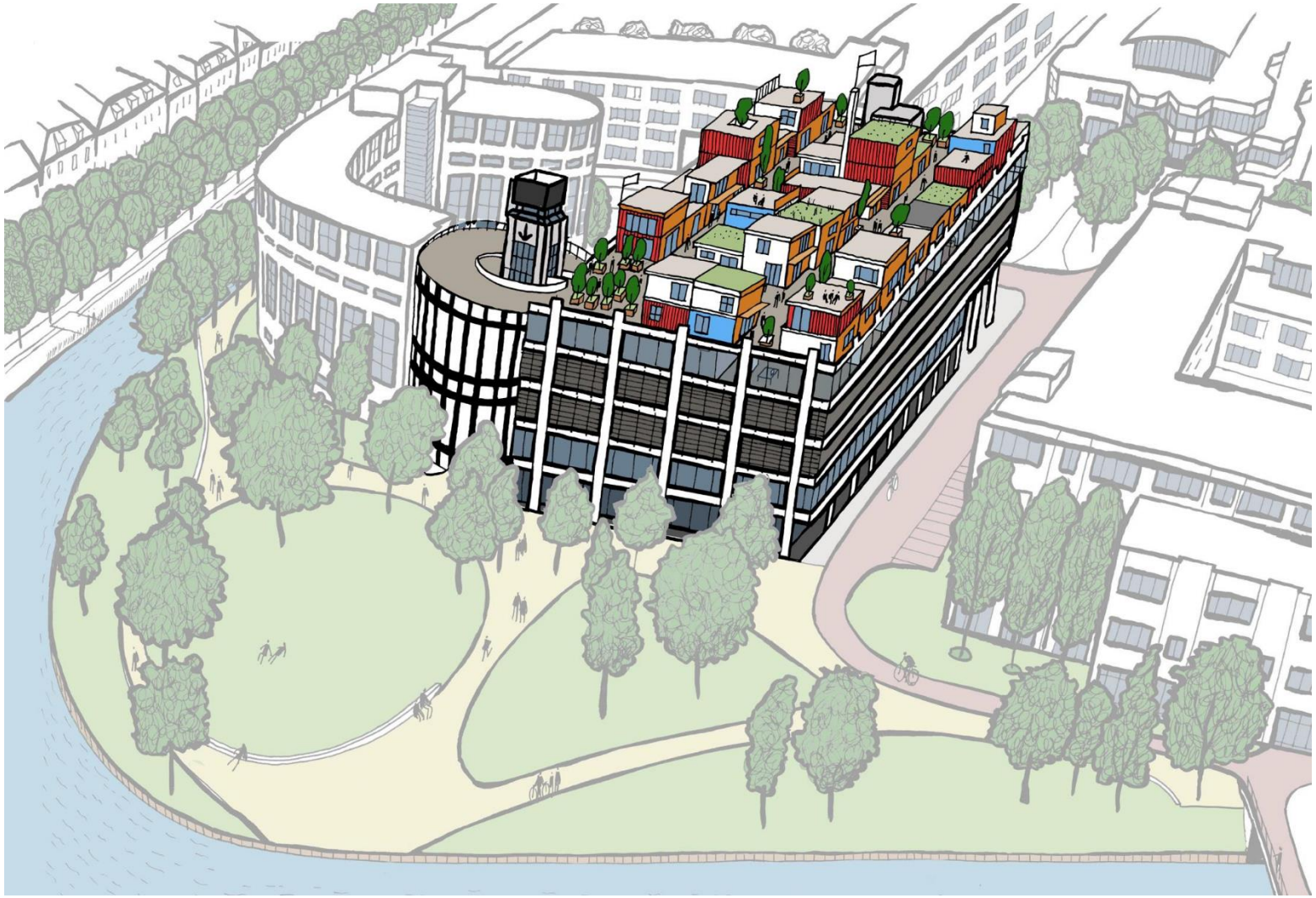
De plek zou een interessante showcase voor 'optopping' opgaves in de stad Utrecht kunnen zijn. Dit zou onder andere kunnen door middel van de toepassing van lichte biobased constructies.

Deze woonunits zijn goed geschikt te maken ten behoeve van de huisvesting van studenten of jong werkenden. De ruimte tussen de woningen wordt collectief gebruikt

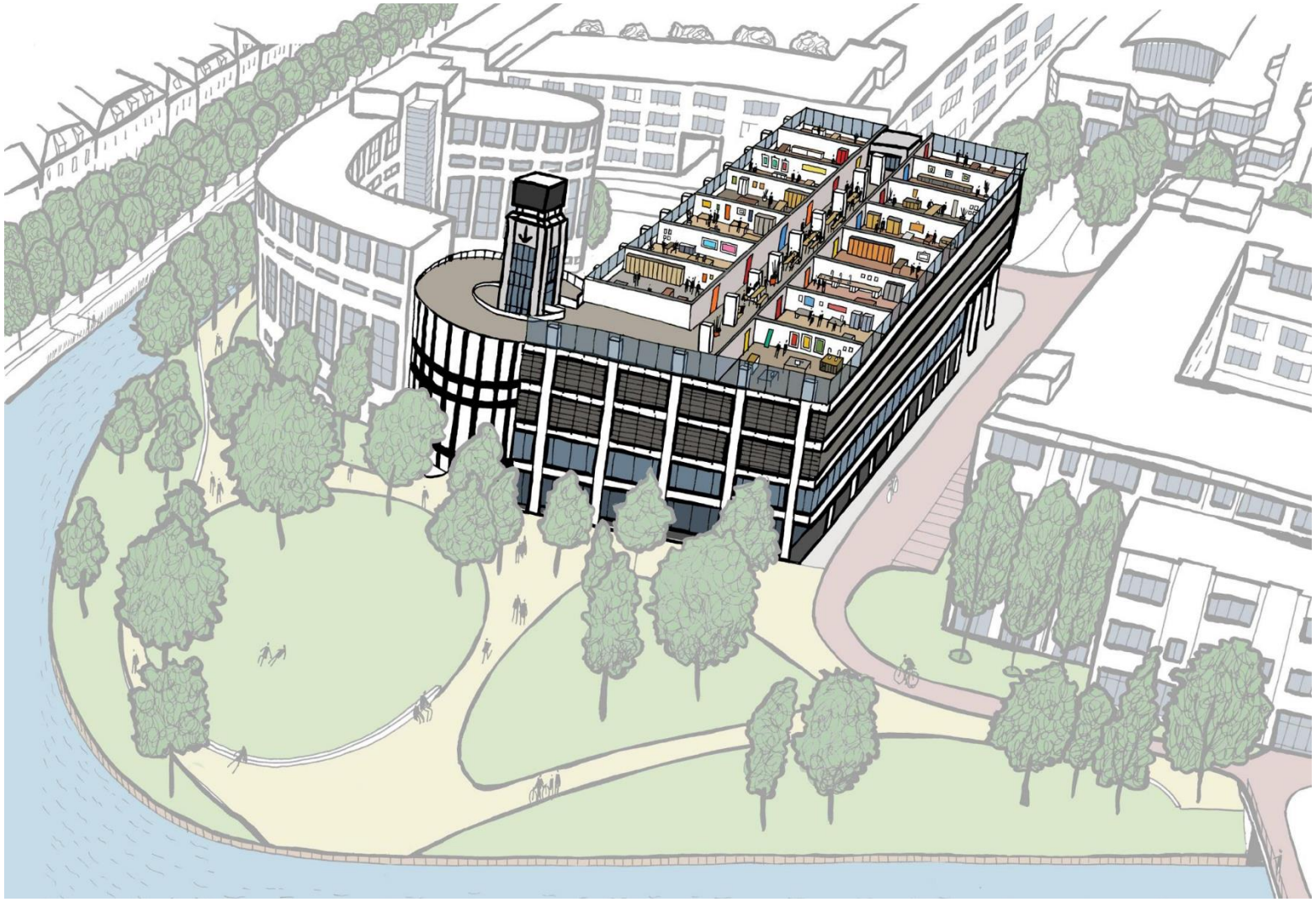
4e verdieping:

Deze verdieping wordt in zijn geheel voorzien ten behoeve van commerciële ruimten die kunnen worden verhuurd aan creatieve ondernemers. Deze plek is een nieuwe broedplaats in de stad. De zijgevel wordt volledig dichtgemaakt en voorzien van transparante gevels, conform de atelier- en werkruimten op de eerste verdieping van het gebouw. De toegang van deze ruimten vindt plaats via een interne corridor die wordt aangesloten op het bestaande trappenhuis.

Er is een beperkte functionele en ruimtelijke relatie tussen de vierde en de vijfde verdieping.



Verbeelding 3 'Wijk P': 5e verdieping/dak, tijdelijk wonen, Paardenveld Utrecht



Verbeelding 3 'Wijk P': 5e verdieping/dak, commerciële ruimten, Paardenveld Utrecht

§4 U-DECIDE (deel 1)



Figuur 4: Presentatie van de ideeën tijdens U-DECIDE

Het leerlingenfestival U-DECIDE is een initiatief van NUOVO-scholen. Tijdens UDECIDE worden leerlingen van verschillende achtergronden, leeftijden en scholen met elkaar in contact gebracht en werken zij gezamenlijk aan opgaven van stad en regio. Dit heeft tot doel dat ze elkaar leren kennen en dat ze zich meer verbinden met de stad (hun stad) van de toekomst. Daarnaast maken ze kennis met de opgaven die komen kijken bij het besturen van een grote stad en kunnen ze het gemeentebestuur inspireren om de nieuwe generatie te betrekken bij de toekomst van Utrecht. De tijdelijke invulling van Parkeergarage Paardenveld is als vraagstuk behandeld in de editie van mei 2024.

Opzet

Twee groepjes leerlingen zijn aan de slag gegaan met het vraagstuk. Zij begonnen met een bezoek aan het Stadskantoor, waarbij ze uitleg kregen over de opdracht. Beide groepjes hebben een plan gemaakt voor de tijdelijke invulling van de parkeergarage. De leerlingen maakten gebruik van verschillende creatieve werkvormen, zoals het bouwen van een maquette, gebruik van een 3Dprinter en het geven van pitches.

Samenvatting opbrengsten

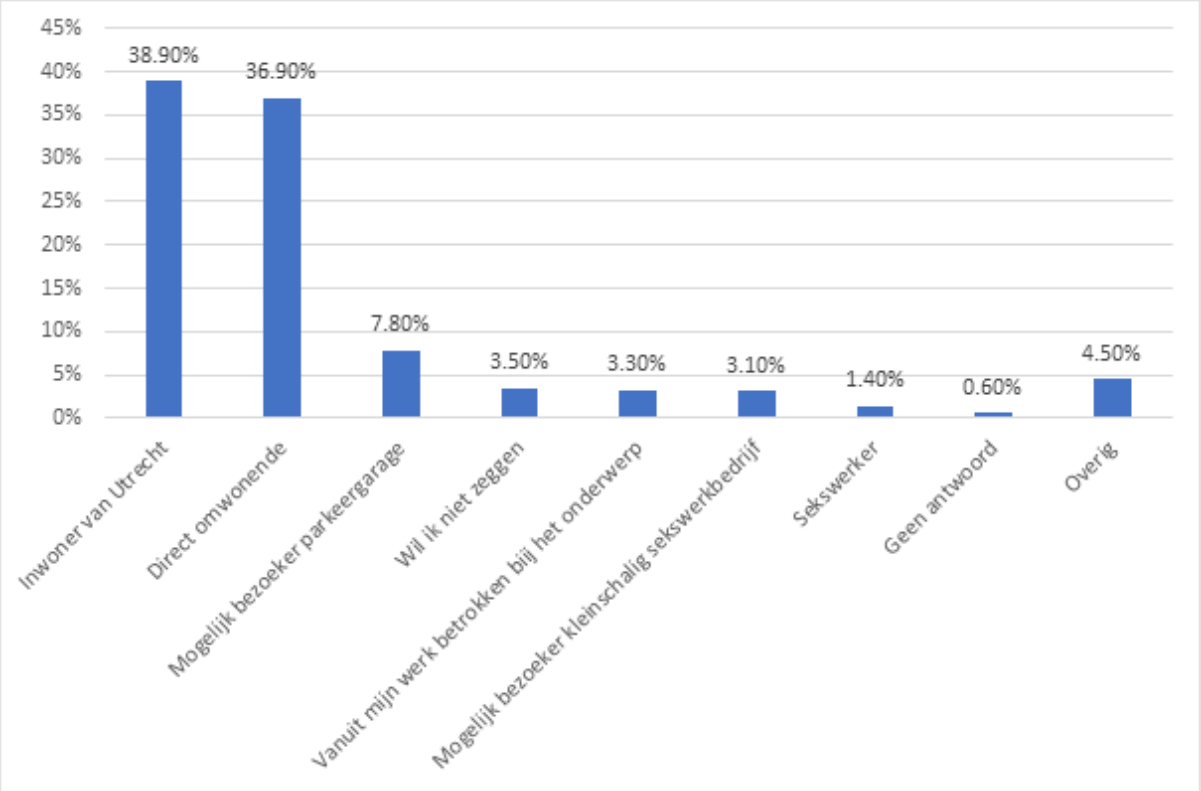
Beide groepjes presenteerden creatieve ideeën voor de tijdelijke invulling van de parkeergarage. Het ene groepje kwam met een plan om op het dak sportvelden en toestellen voor verschillende sporten aan te leggen. In de verdieping eronder bedachten ze een restaurant waar gezonde voeding wordt geserveerd. Dit plan had als doel het bevorderen van een gezonde levensstijl en het bevorderen van sociale contacten. Het andere groepje bedacht het plan om een internationale foodmarkt in de richten op de een na bovenste verdieping van de garage. Op de foodmarkt zou je eten kunnen proeven uit verschillende landen op de wereld en ook traditionele kleding uit die landen kunnen kopen. Dit plan had als doel om verbinding te maken tussen, en mensen kennis te laten maken met, de verschillende culturen die in de stad vertegenwoordigd zijn.

§5 Bijeenkomsten en DenkMee (deel 2: verkenning kleinschalig sekswerkbedrijf)

We kijken of er in Parkeergarage Paardenveld een kleinschalig sekswerkbedrijf kan komen. Van 9 tot 16 februari konden mensen op DenkMee een enquête hierover invullen. 370 mensen hebben de enquête ingevuld. De perspectieven op de mogelijkheid van een kleinschalig sekswerkbedrijf in parkeergarage Paardenveld lopen uiteen van zeer negatief tot heel positief. Hieronder zijn de uitkomsten van de enquête samengevat.

Samenstelling van de deelnemers aan de enquête

Aan respondenten is gevraagd tot welke van onderstaande groepen zij behoren. Meerdere antwoorden waren mogelijk. De meeste respondenten zijn inwoner van Utrecht en/of direct omwonende.

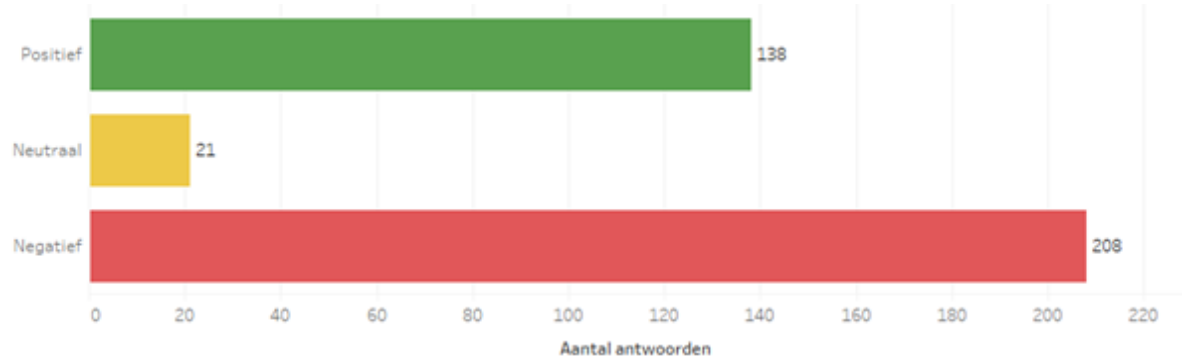


Figuur 5: Samenstelling respondenten Enquête kleinschalig sekswerkbedrijf DenkMee

Hoe staat men tegenover een kleinschalig sekswerkbedrijf?

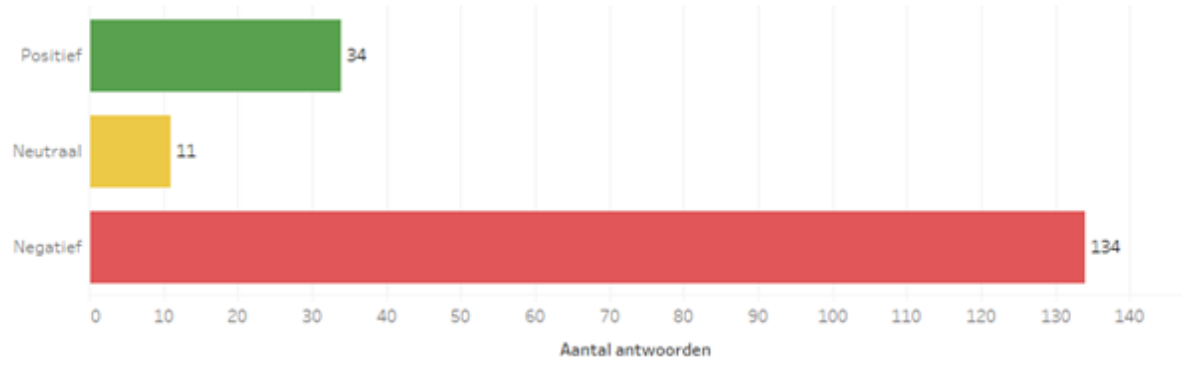
De enquête begon met de gesloten vraag 'Wat vind je van de mogelijkheid van een kleinschalig sekswerkbedrijf in parkeergarage Paardenveld?' De antwoorden zijn hieronder weergegeven, uitgesplitst naar drie categorieën deelnemers. Te zien is dat meer deelnemers aan de enquête er negatief tegenover staan dan positief. Met name direct omwonenden zijn veel vaker negatief dan positief. De deelnemers die zich niet onder de direct omwonenden scharen zijn wat vaker positief dan negatief.

Antwoorden van alle deelnemers:



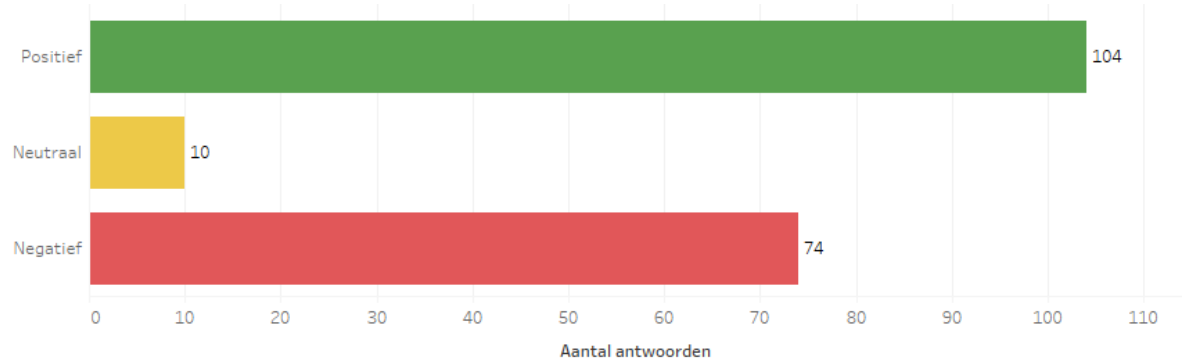
Figuur 6: reacties op de vraag 'Wat vind je van de mogelijkheid van een kleinschalig sekswerkbedrijf in parkeergarage Paardenveld?'

Antwoorden van direct omwonenden:



Figuur 7: reacties direct omwonenden op de vraag 'Wat vind je van de mogelijkheid van een kleinschalig sekswerkbedrijf in parkeergarage Paardenveld?'

Antwoorden van andere categorieën dan direct omwonenden:



Figuur 8: reacties van respondenten die geen direct omwonenden zijn op de vraag 'Wat vind je van de mogelijkheid van een kleinschalig sekswerkbedrijf in parkeergarage Paardenveld?'

Wensen, zorgen en aandachtspunten

Door middel van drie open vragen konden respondenten hun wensen, zorgen en aandachtspunten delen. De drie vragen die werden gesteld zijn:

- Wat vind je belangrijk bij een mogelijk kleinschalig sekswerkbedrijf in parkeergarage Paardenveld?
- Welke zorgen heb je bij de komst van een mogelijk kleinschalig sekswerkbedrijf in parkeergarage Paardenveld?
- Welke overige punten wil je nog aan ons meegeven?

Veel direct omwonenden en inwoners van Utrecht uiten hun zorgen over veiligheid, overlast en de invloed op de buurt. Er zijn echter ook positieve geluiden te horen van inwoners en sekswerkers die de mogelijkheid zien voor veilige en legale werkplek.

De zorgen die geuit worden gaan voornamelijk over de mogelijke toename van criminaliteit en onveiligheid in de buurt, de impact op het imago en de aantrekkelijkheid van het gebied, en de mogelijke vermindering van woonkwaliteit. Er zijn ook zorgen over de sociale controle en het welzijn van de sekswerkers zelf.

Een aantal respondenten geeft aan dat sekswerk ook werk is en dat het belangrijk is om een veilige en fijne werkplek te creëren voor sekswerkers. Er wordt ook benadrukt dat er behoefte is aan een plek waar sekswerkers hun beroep veilig en legaal kunnen uitoefenen.

Samenvattend is er een duidelijk tweedeling in de meningen: enerzijds zijn er zorgen over veiligheid en overlast voor de buurt en anderzijds is er steun voor het bieden van een veilige werkplek voor sekswerkers.

Wensen, zorgen en aandachtspunten per groep

Direct omwonenden maken zich vooral zorgen over de veiligheid in hun buurt en de mogelijke overlast die een sekswerkbedrijf met zich mee kan brengen. Ze vrezen voor een toename van ongure types en criminaliteit en maken zich zorgen over de impact op de kinderen en gezinnen die in de buurt wonen.

Inwoners van Utrecht die niet direct omwonend zijn uiten ook hun zorgen over veiligheid en overlast maar lijken iets meer verdeeld te zijn in hun verschillende perspectieven. Een deel staat neutraal of positief tegenover het idee mits er goede voorzieningen en veiligheidsmaatregelen worden getroffen.

Sekswerkers benadrukken het belang van een veilige en schone werkplek. Zij zijn positief omdat ze denken dat het een veilige plek voor sekswerkers kan bieden.

Thema's

Veiligheid: veel respondenten benadrukken het belang van veiligheid voor zowel sekswerkers als voor buurtbewoners. Het belang van toezicht wordt genoemd.

Overlast: respondenten maken zich zorgen over mogelijke overlast en een afname van de woonkwaliteit in de buurt. Een enkeling benoemt dat eerste huidige problemen moeten worden opgelost zoals slechte verlichting en daklozen. Enkele respondenten benoemen dat het van belang is dat het bedrijf 's nachts gesloten is of bijvoorbeeld om 21.00 uur 's avonds.

Locatie: een aantal respondenten vindt dat een sekswerkbedrijf niet thuishoort in een woonwijk of in het centrum van Utrecht en zou liever zien dat het ergens anders geplaatst wordt. Als alternatieve locaties worden genoemd: op een industrieterrein, aan de rand van de stad, in 'welgestelde' buurten als

Wittevrouwen of Tuindorp of in het Stadskantoor. Een deel van de respondenten vindt het Paardenveld een prima plek, deels vanwege de aanwezigheid van het politiebureau.

Anonimiteit en discretie: voor sommige respondenten is het belangrijk dat zowel de sekswerkers als hun klanten anoniem kunnen blijven en dat er discretie is rondom het bedrijf.

Respect en betrokkenheid: verschillende respondenten benadrukken het belang van respect voor sekswerkers en het belang dat er goede werkplekken zijn voor sekswerkers, waar sekswerkers zelf kunnen kiezen er te werken.

(Positie) sekswerkers: een aantal respondenten benadrukt het belang van autonomie en zelfstandigheid voor sekswerkers, en dat zij betrokken moeten worden bij de plannen en inrichting van hun werkplekken. Goede hygiëne, privacy en toegang tot hulpinstanties voor sekswerkers is van belang. Ook wordt het destigmatiseren van sekswerk als een legaal beroep genoemd als positief aspect van het plan.

Geen sekswerkbedrijf: Er is een aanzienlijke groep respondenten die expliciet aangeeft geen sekswerkbedrijf in de buurt te willen vanwege mogelijke overlast, waardedaling van woningen en verandering van de sfeer in de buurt. Sommigen stellen voor om in plaats daarvan te focussen op sociale huurwoningen of andere maatschappelijke functies.

Bijlagen

- Opbrengsten DenkMee parkeergarage Paardenveld deel 1
- Visie Wijk C-Komitee op toekomst parkeergarage Paardenveld
- Opbrengsten DenkMee parkeergarage Paardenveld deel 2
- Verslag informatiebijeenkomst bewoners en ondernemers rondom het Paardenveld 22 januari
- Verslag online bijeenkomst bewoners en ondernemers rondom het Paardenveld 27 januari
- Verslag informatiebijeenkomst bewoners en ondernemers rondom het Paardenveld 29 januari
- Verslag informatiebijeenkomst bewoners en ondernemers rondom het Paardenveld 4 maart

Bijlage. Opbrengsten DenkMee parkeergarage Paardenveld deel 1

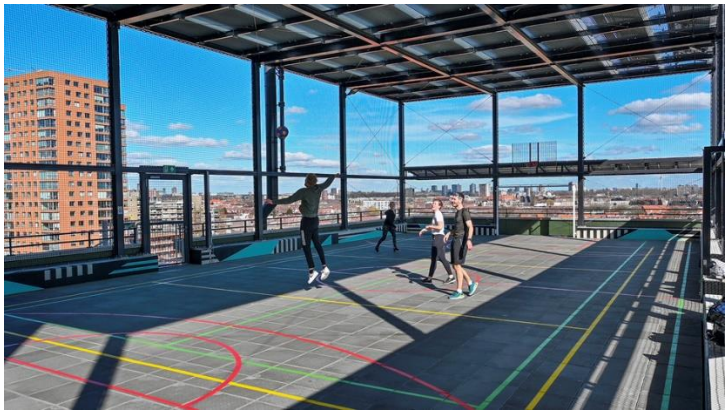
Hieronder zijn de via DenkMee ingediende ideeën weergegeven op volgorde van binnenkomst. In het daaropvolgende deel zijn 4 uitgebreidere plannen van initiatiefnemers opgenomen.

Idee 1: Vrijetijdsplezier

Het velde werd veel gebruikt voor vrijetijdsbesteding. Ik denk dat het goed is dat voor de time being dit weer mogelijk wordt gemaakt. En op z'n Utrechts lijkt mij dat tof dat dat wordt gedaan zoals de Nijverheid, Pingpongclub en Soia zijn ingericht. Een creatief stimulerende plek die tot een uurtje op 13 open zijn. Zij kunnen dan of op het dak van de parkeerplek zitten voor een zeldzaam dakterras. Of juist beneden zodat met mooi weer ze open kunnen en juist met tweedehands spullen lekkere zit plekjes op het veld kunnen creëeren. Evt kan dit worden gecombineerd met kleine events overdag van open mic, exposities etc.

Idee 2: Sportparkdak

Een voetbalkooi, basketbalveld, skatepark of padelbaan op het dak.



Idee 3: Gratis parkeergarage en woontoren met betaalbare woningen

Maak een woontoren met betaalbare woningen en een grotere ondergrondse parkeergarage met goedkoop parkeren om de bewoners en ondernemers van Utrecht en omstreken eens tegemoet te komen.

Idee 4: Parkeren politeagenten Paardenveld

Mijn idee is om de in de parkeergarage parkeerplekken te reserveren voor de medewerkers van bureau Paardenveld. Op dit moment moeten zij betaald parkeren als de parkeerplaatsen op het terrein van het bureau allemaal bezet zijn. Hierdoor denken er medewerkers van het bureau om ergens anders te gaan werken. Dit zou een leegloop binnen de politie Utrecht betekenen wat ervoor weer voor zorgt dat er nog minder agenten op straat zijn waardoor de veilig van de stad in het geding komt.

Als de gemeente eigenaar wordt van de parkeergarage lijkt het mij mooi om te zien dat de gemeente zich actief inzet om te voorkomen dat er een leegloopt komt bij de politie en ze tegemoet te komen, zij zorgen immers voor de veiligheid en hulpverlening in de stad.

Idee 5: Huisvesting asielzoekers, studenten

Huisvesting voor asielzoekers

Huisvesting voor studenten

Idee 6: Een unieke plek die leeft en zichzelf in leven houdt.

De beganegrond is bij uitstek geschikt voor een inclusieve vorm van Horeca. Ik sluit me aan bij het eerdere idee een soort Nijverheid te bewerkstelligen, waarbij de grens tussen park en terras vervaagt,

een soort servicepark zou je kunnen zeggen. Heb je geld voor een lekker biertje haal je het hier, drink je liever een klokje staat dat je vrij, ook op het 'terras'. Het is niet ondenkbaar daar ook het dak van de garage bij te betrekken, in de zomer zit het park zo vol dat een uitvalsplek misschien niet verkeerd is.

Op de tussenlagen kunnen ateliers/werkruimten gebouwd danwel de mogelijkheid gefaciliteerd worden zonder dat daar één partij rijk van hoeft te worden. Laat mensen hun eigen ateliers bouwen met wat voorschriften of knutsel voor een lage huur wat tijdelijke voorzieningen.

Zo ontstaat een bruisende plek met leuke mensen, fijne buren en zonder twijfel een uniek visitekaartje in deze verder vrij nietszeggende stad.

Idee 7: Dakterras à la Klunkerkranich (Berlijn)

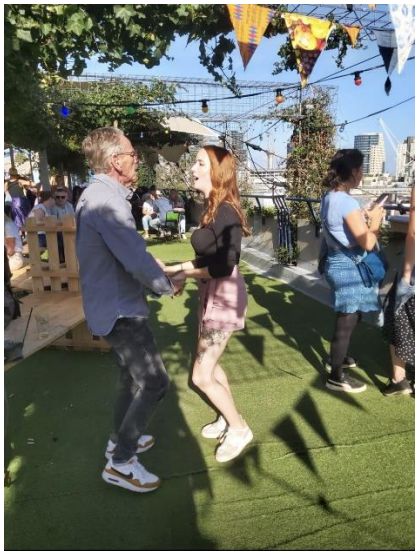
Klunkerkranich is een populair dakterras in de wijk Neukölln (Berlijn). Of beter gezegd: een combinatie van dakterras, tuin, clublocatie en cultuurhotspot. Het is de perfecte plek om op een zwoele zomeravond de zon te zien ondergaan boven Berlijn. En wat mij betreft de perfecte inspiratie voor een tijdelijke invulling van parkeergarage Paardenveld :)

Zie voor meer info: https://klunkerkranich.org/locations/ueberuns/



Idee 8: Zomer lounch dakterras feest

Op een dakterras in centrum Rotterdam is jaarlijks een muziekfeest (dj/live band) allemaal gezellige houten lounch sets, kraampjes met heerlijke hapjes en drankjes. Er wordt daar veel gedanst op de muziek, ook paar tafeltennistafels aanwezig. 6 weekenden genieten op dak parkeergarage straks ook misschien op dak Paardenveld parkeergarage.



Idee 9: Overdekt sportpark

Overdekte ruimte om te sporten met een paar sportrekken of een sportbox voor bijvoorbeeld bootcamp, callastenics.

Idee 10: Voor de buurt

Uitbreiding van parkeerplaatsen voor vergunninghouders in het rayon.

Dakterras met een uitbater a la roast.

Kunsthal met expositieruimte.

Idee 11: uiteraard gezien historielets over..voor...of met Paarden

Een manege geschikt voor (politie)paarden en een museum over paarden trams en een mooi startpunt voor Jan Plezieren voor rondleidingen in en om binnenstad en hobbelpaarden al om voor dat niet meer mag van de partij voor dieren

Idee 12: Verschillende ideeën

Padelbanen; huidige padelbanen te ver buiten de stad

Club; zoals de voormalige Marktkantine in Amsterdam

Foodhall met verschillende eetmogelijkheden

Nieuwe pingpong club

Grote arcadehal (geïnspireerd op Arcadehallen in Japan)

cocktailbar/biergarten op dakterras

Idee 13: Groen dak met stadstuin

Op het groene dak zijn stadstuinen te vinden, waar mensen samen kunnen komen om in het groen te werken en te onderhouden. Ook is het groene dak een plek waar mensen zich kunnen terugtrekken, even een boekje kunnen lezen en de natuur in de stad kunnen ervaren. Het groene dak is niet alleen maar stadstuin, maar ook echt een plek om in de natuur te zijn, midden in de stad.

Te midden van de verstening, kan dit een mooie, fijne, rustige groene oase zijn en is er de mogelijkheid om zelf ook met natuur aan de slag te gaan

inspiratie:

https://youtu.be/oaPnmIoMVIs?si=gW8SJPGbrG0Z_CPw

Idee 14: Parkeerruimte voor minder validen werkzaam bij lokale overheid en ondernemers

Voor de meeste medewerkers van lokale overheidsinstanties en ondernemers is forenzen per OV of fiets prima te doen. Er is echter ook een groep mensen die minder valide of anderszins hulpbehoevend zijn en daardoor moeizaam per OV en niet per fiets kunnen reizen. In het kader van inclusiviteit is het aanbieden van parkeergelegenheid voor hun (vaak aangepaste) voertuig cruciaal in het werkplezier. Biedt daarom de mogelijkheid aan lokale overheidsinstanties en ondernemers om een beperkt aantal parkeerplaatsen te huren/leasen.

Idee 15: 'Allin' Buurtcentrum

De functie van Park Paardenveld kan worden versterkt door het inrichten van een buurtcentrum in de voormalige parkeergarage. Een deel van de parkeergarage kan dienst doen als ontmoetingsplaats (huiskamer), informatiepunt, een vraagenantwoord balie van het wijkteam, een café en/of restaurant, ...etc. Alles onder één dak van de gemeente. Je zou het nog kunnen uitbreiden met een fietswerkplaats (sociale werkplaats), een fietsenstalling en zelfs een indoor speeltuin voor kinderen.

Idee 16: Fietsers Museum Utrecht

Utrecht is een fietsstad bij uitstek. 200 jaar geleden reden de eerste loopfietsers al over de Maliesingel, de velocipedistenbond (later ANWB) is er opgericht, het oudste fietspad ter wereld ligt in Utrecht, de Fietsersbond is er gehuisvest en Utrecht heeft de grootste fietsenstalling ter wereld. Toch weten weinig mensen hoe rijk onze fietscultuur eigenlijk is. In het fietsersmuseum staat de fietser centraal en kun je de fietsgeschiedenis zelf beleven door: op te stappen! De garage leent zich daar uitstekend voor: ruimte om te rijden op een transportfiets uit 1930, of een safety uit 1890.

Idee 17: Openlucht dakboerderij

Op het dak verbouwt men groente, fruit en kruiden en worden er zelfs honingbijen gehouden. Er is ook een klein terras.



Idee 18: Buiten BSO in het park

Laten we het park (mede) gebruiken voor naschoolse opvang voor omliggende scholen. Bv Buiten BSO Wijs zou kinderen van Montessori Kind Centrum LEF en de Pijlstaart in het park kunnen laten spelen. Een kleine ruimte onder de parkeergarage volstaat voor hun benodigde spullen. Geeft levendigheid aan het park tussen 14 uur en 18 uur.

Idee 19: Foodmarket meets rooftop

Met zowel een binnen en buitenruimte op de bovenste twee verdieping van Parkeer garage. In Parkeergarage Paardenveld dient een veelzijdig en vernieuwend concept gevormd te worden: een combinatie van een indoor foodmarket. Er was tenslotte tot 1968 altijd een markt geweest op deze plek, en een rooftopbar. Of het nou vanuit optimaal ruimtegebruik is, de beleving voor de gast of het uitzicht, rooftopbars zijn niet meer weg te denken uit het gemiddelde stadsbeeld. Utrecht is in beweging en wordt door steeds meer toeristen en bedrijven gevonden. Een rooftopbar geeft een stad een internationale uitstraling. Een initiatief waar de Domstad zeker rijp voor is. En wat is er nou een betere plek voor een dergelijk initiatief dan op deze centrale plek. Bovenop Parkeergarage Paardenveld met uitzicht over de nieuw aangelegde singel. En aan de andere kant Wijk C . Op de scheidingslijn tussen 'oud' en 'nieuw' Utrecht. Zeer goed bereikbaar, maar tegelijkertijd verrassend en onverwachts. Ook de binnenruimte verdient een passende, verrassende invulling. Maar ook een invulling die de ruimte vult en tegelijkertijd een groot aantal gasten kan bedienen. Bij het creëren van een foodmarket horen verschillende foodondernemers. Ieder met zijn eigen specialiteit waardoor de kwaliteit hoog en er voor ieder wat wils zal zijn. Trends zoals healthy, Asian, vegan en het upcoming MiddenOosten kunnen hun plek vinden onder één dak. Door de samenwerking met (lokale) foodondernemers is het draagvlak groot, het risico verspreidt en de invulling divers. Een upgrade naar een eigentijds en populair concept.

De ruimte is groot, de plek centraal en de gebruiker divers. Hier moet een concept voor gevormd worden welke aansluit op deze pijlers. Een invulling dat een breed publiek trekt, maar wel vernieuwend is in de stad. Horecaconcepten poppen uit de grond, dus wat gaan we doen om onderscheidend te zijn? Om bezoekers te trekken naar deze centrale, maar wel onverwachte plek. Hoe gaan we de vierkante meters binnen en buiten vullen en de plek exploitabel maken? Een combinatie van twee concepten dat Utrecht nog mist, maar zeker klaar voor is. Hierbij treden we in de voetsporen van andere grote steden, maar wel met een eigen invulling voor deze eigentijdse manier van hospitality. In dit conceptplan vertellen we onze gedachtengang, de invulling van het concept en wat welke waarden hierbij belangrijk zijn.

SUSTAINABLE

Duurzaamheid is belangrijker dan ooit. In de samenwerking met veel verschillende ondernemers onder één dak is dit dan ook een belangrijke kernwaarde die vastgehouden moet worden. De plek wordt zoveel mogelijk ontwikkeld met materialen die al eerder gebruikt zijn om hen een volgend leven geven. Daarnaast willen we zoveel mogelijk samenwerken met lokale ondernemers en leveranciers en waar mogelijk ook zelfvoorzienend zijn. Denk aan het neerzetten van een kas op het dak voor eigen groenten en kruiden die gebruikt kunnen worden door de foodondernemers.

WHERE ELSE?

In veel landen zijn verzamelruimtes waar men meerdere soorten eten kan halen en ter plekke kan consumeren een basis in hun cultuur. Denk aan de Spaanse mercado's en de Aziatische foodcourts. Maar ook Camden Market in Londen, Torvehallerne in Kopenhagen of Markthalle Neun in Berlijn. Nederlandse steden beschikken inmiddels vaak ook over dergelijke foodconcepten. Denk aan de Foodhallen in Amsterdam, de Markthal in Rotterdam en Down Town Gourmet Market in Eindhoven. Utrecht beschikt nog niet over een foodmarket zoals wij deze in gedachten hebben.

COME AS YOU ARE

Een plek zo centraal en een concept zo aantrekkelijk als deze, kent veel verschillende bezoekers. Utrecht groeit en daarmee ook het aantal toeristen. De Domstad wordt steeds vaker aangedaan als aanvulling of alternatief op het bekende Amsterdam. Zowel foodmarkets als rooftoprestaurants worden vaak als toeristische trekpleisters gezien. Zo komt bij de Foodhallen in Amsterdam 65% niet uit de hoofdstad, maar van buitenaf. The colleague En vergeet niet de zakelijke markt. Het concept moet servicegericht zijn op de kantoren in de omgeving. Voor collega's moet het een plek zijn waar zij op een gemakkelijke en sfeervolle manier in groepsverband kunnen lunchen, borrelen en dineren.

FOODMARKET & ROOFTOPBAR: EEN COMBINATIE VAN TWEE CONCEPTEN DAT UTRECHT NOG MIST, MAAR ZEKER KLAAR VOOR IS.

Idee 20: UPPU (Utregs Periodieke Pop Up)

Stel ruimte ter beschikking aan een wisselend ensemble van creatieve ondernemers die (ook) maatschappelijke doelen nastreven.

Denk aan een avontuurlijke stadsspeeltuin, wisselende logeerplekken voor statushouders, een food court tryout, expositie , verzin het maar.

Werk in 10 jaar bijvoorbeeld met perioden van 9 maanden of een jaar. Faciliteer ook de ruimte een beetje zodat men voor kortere perioden niet voor hoge start investeringen staat.

Laat Utrecht meebeslissen op een moderne, niet ambtelijke wijze (mini burgerberaad of kring van adviesgevers) .

Denk vervolgens mee over meer permanente mogelijkheden…



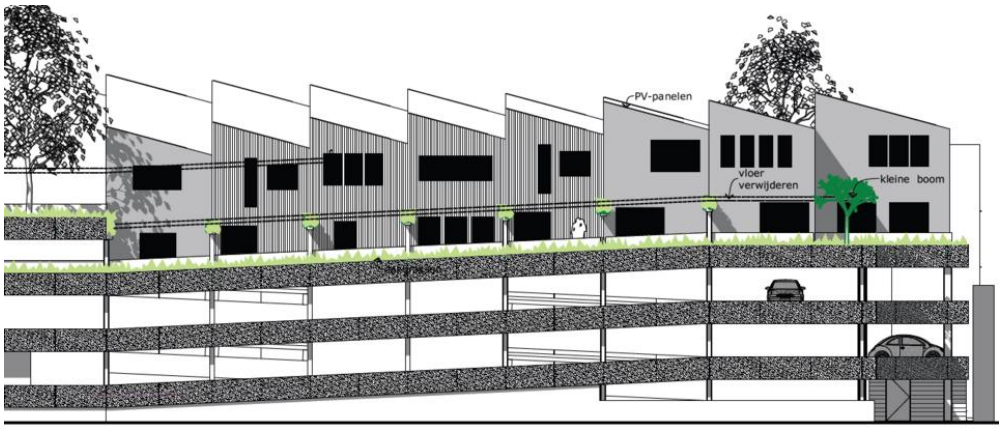
Idee 21: Openbaar rooftopzwembad "C Diploma"

Een zwembad op het dak van de parkeergarage. Via online reservering kun je bijvoorbeeld lekker 2 uurtjes in de buitenlucht zwemmen, met uitzicht over het meest Berlijnische stukje Utrecht. Een concept waarmee Utrecht zich kan meten met iconische zwembaden zoals in Parijs (Piscine Josephine Baker) Berlijn (Badenschiff) en Kaapstad (The Silo). Zonnebedden, pizzatje en een drankje. Groot voordeel van dit plan is dat er minder de neiging hoeft worden bedwongen om verkoeling te zoeken in de Stadsbuitengracht.



Idee 22: Zwerfwoningen op het dak

Voor 10 jaar zwerfwoningen op de parkeergarage en zo extra betaalbare woningen toevoegen aan het centrum van Utrecht.



Idee 23: Muziekinstrumentenwinkel

Winkel met een variatie aan instrumenten zoals, blaasinstrumenten, piano's, snaarinstrumenten e.d. wordt reeds lange gemist in naaste regio.

Idee 24: Parkeeroptie/wonen

De gemeente Utrecht is goed bezig om de bewoners met auto's te pesten in Wijk C.Wij betalen €155,00 per 3 maanden en de parkeerplaatsen worden maar verminderd. De 22 parkeerplaatsen voor Jeu de Boules zijn verwijderd en daar komen straks de tafeltjes te staan van de horeca, dat is zo'n mes in de rug van de bewoners. Nu willen ze weer de plekken weghalen tussen parkeergarage en politiebureau en Nieuwe kade. De bewoners doen er niet meer toe bij de gemeente Utrecht. Alleen de horeca telt.

Dus mijn idee:is laat de bewoners en ondernemers met een parkeervergunning voor hetzelfde bedrag parkeren in de garage. En daar boven BETAALBARE WONINGEN.

Idee 25: DeDAKKAS Utrecht

DeDAKKAS Utrecht is een rooftop restaurant met uitzicht op de stad. Net als in Haarlem is het een fijne plek waar je kan starten met een koffie in de ochtendzon en kan eindigen met een lekkere cocktail onder de sterrenhemel. In de winter in de gezellige kas. In de zomer lekker buiten op het terras. Producten zijn puur, lokaal en eerlijk. Uit het seizoen en overwegend plantaardig. Samen met mijn compagnon Jeroen Spek (die uit Utrecht komt ;). heb ik al een paar keer op het dak gestaan om te fantaseren hoe we daar DeAKKAS 2.0 met eigen grote moestuin kunnen realiseren. Onze handen kriebelen.

www.dedakkas.nl



Idee 26: Sportschool

Sportschool op de bovenverdieping en op het dak een open kantine met een terrasje en zo



Idee 27: Rooftop stadstuin

Een oase van natuur in de vorm van een openbare stadstuin waar buurtbewoners een stukje grond kunnen claimen om bloemen of groenten op te verbouwen. Deze tuin is een plek waar je naartoe kan voor je ontspanning, een plek waar kinderen iets over de biodiversiteit in hun wijk kunnen leren en waar je kunt picknicken aan een picknicktafel of in de zomer een wandeling kan maken tussen de zonnebloemen. Mogelijk met horeca.



Idee 28: Living lab

Het zou prachtig zijn om een Utrecht living lab te realiseren waarin verschillende partijen uit Utrecht gezamenlijk kunnen werken aan innovatieve oplossingen voor verschillende problemen die juist in Utrecht gevoeld worden: de grote opgaven op het gebied van bv leefbaarheid, sociale ongelijkheid, laaggeletterdheid, mobiliteit, afval, water, en energie.

Idee 29: Meer park, minder beton

Het lelijke kolos van de oude parkeergarage platgooien en de vierkante meters die daarmee vrijkomen gebruiken om het park groter te maken.

Idee 30: Leefstraat Beverstraat

In onze mooie en gezellige straat, de Beverstraat, leeft al geruime tijd de wens om elkaar meer te ontmoeten, meer groen en ruimte te creëren en om een veilige speelplek voor kinderen te maken. Het idee van een leefstraat heeft veel voorstanders onder de bewoners, maar er blijft letterlijk 1 obstakel in de weg staan om dit voor iedereen haalbaar te laten zijn: de parkeerplekken (en vooral het gebrek

daaraan, ook in de buurt). Ons idee is dus om in parkeergarage paardenveld een aantal parkeerplekken te reserveren voor vergunninghouders, zodat er ruimte komt in onze straat om (een gedeelte hiervan) om te kunnen toveren tot leefstraat. De bewoners in onze straat zijn van een gemêleerde doelgroep, waarin veel betrokkenheid op elkaar is en waar studenten, jonge gezinnen en “oud gedienden” op goede voet met elkaar samenleven. Zo voelt onze straat als een klein dorp. We ontmoeten elkaar nu op het jaarlijkse straatfeest, wat ieder jaar een groot succes is, maar de wens leeft om dit vaker en laagdrempeliger te kunnen doen. Buitenspelende kinderen, studenten die borrelen, of buren die van het zonnetje genieten en op die manier (nog) meer aanspraak hebben, het zou zo mooi kunnen zijn! De mogelijkheid om auto’s in de parkeergarage paardenveld te zetten is ons inziens dus een uitgelezen kans om (eindelijk) onze mooie straat nóg mooier te maken!

Idee 31: World of food Utrecht

Het Utrechts centrum voor een verzameling van internationale keukens zoals de, helaas gesloten, world of food Amsterdam.

Idee 32: Beste idee ooit

Studio Kapitaal zit er al.

meer zoals dat!!!!

laat Kapitaal anders de invulling bepalen. Zij weten er 100% raad mee!

Idee 33: Grafisch werkplaats Kapitaal

Kapitaal zit er toch al? Lekker dat blijven doen. Vet belangrijke culturele hub voor creatief Utrecht.

Idee 34: Broedplaats

Maak er een vette broedplaats van net zoals kapitaal al is!! Een soort verlengde ervan

---

Idee 35: Creative hub

Een plek waar je creatief bezig kan zijn, nieuwe dingen kan uitproberen/leren en met andere creative mensen in contact kunt komen. Iets Zoals kapitaal.

Idee 36: Meer creatieve ruimtes zoals kapitaal

Als media enthousiasteling is het heel belangrijk om je digitale ideeën om te toveren in werkelijkheid. In kapitaal komen deze ideeën tot leven en bovendien is de sfeer er als geen andere plek in Utrecht. Creatievelingen die elkaar echt inspireren, supporten en samen er voor zorgen dat er dingen gemaakt worden. Fysieke objecten. Dag in dag uit. Ikzelf heb er een gigantisch groot deel van de voortgang van mijn kledinglijn aan te danken. Meer van dit aub.



Idee 37: Parkeergarage en verlenging van park paardenveld

Behoud de parkeergarage vooral voor parkeren, zodat de buurtbewoners er hun auto's kunnen neerzetten. Met de realisatie van extra parkeerplekken in de garage, is het mogelijk om het aantal straatparkeerplaatsen in de omgeving te reduceren (denk hierbij aan locaties zoals de Oudegracht of de Weerdsluis), wat bijdraagt aan een mooiere uitstraling van deze plekken en meer ruimte creëert voor groen.

Het dak kan dienen als een uitbreiding van Park Paardenveld, met een ruime daktuin. Een brede en toegankelijke trap vanaf Park Paardenveld leidt dan naar deze daktuin, waar mensen op de traptreden kunnen genieten van de zon. Verder zou er op het dak een plek moeten komen waar iedereen iets te drinken of te eten kunnen halen en vervolgens kunnen zitten tussen het groen op de daktuin. Het is van belang dat het dak toegankelijk blijft voor iedereen om te zitten of te picknicken, niet alleen voor mensen die daar geld uitgeven.

Idee 38: Sociaal maatschappelijke evenementen /ping pong club 2.0

Zelfde concept als zoiets als de ping pong club, maar waar een sociaalmaatschappelijke functie meer centraal staat. Dus bijv. standaard: een plek waar een leuk spel kan doen, zoals ping pong en een hapje en drankje kan doen, maar waar expliciet ook ruimte is om evenementen te organiseren met een sociaalmaatschappelijk doel. Sowieso zit het Paardenveld in de zomer helemaal vol, dus moet er meer ruimte komen om voor al deze mensen een plek te bieden.

Idee 39: Duurzamen en creatieve ondernemingen

Gemeenschappelijke moestuin op het dak. In de overdekte gedeeltes ruimte maken voor duurzame en creatieve (sociale) bedrijfjes, zoals een repaircafé en ateliers. Zelf werk ik in een oesterzwammen kwekerij aan de rand van Utrecht die hoofdzakelijk koffiedik gebruikt als voedingsbodem. Een extra (mini) kwekerij op zo een centrale plek dichtbij koffiezaakjes zou fantastisch zijn. Het geven van workshops over paddenstoelen zou een centraal onderdeel zijn van dit idee! Bovendien zouden paddenstoelen het goed doen in een donkere, koele ruimte zoals een parkeergarage.



Idee 40: Creatieve broedplaats, met uiteraard Kapitaal

Samen met meerdere creatieve partijen, waaronder natuurlijk Kapitaal, moet dit de broedplaats van Utrecht worden. Een mooie prominente plek, met zoveel potentieel. Gezamenlijk met meerdere creatieven zouden we dit echt tot de hotspot van Utrecht kunnen maken.



Idee 41: Kids world eat & play

In Utrecht zijn er maar weinig plekken / restaurants waar je als ouders zijnde gemakkelijk met kinderen naartoe kunt, dan wel om te eten, dan wel om te spelen. We missen eigenlijk een soort mini center parcs concept waar alles kidsproof is gemaakt.

dit concept zou dan met name zien op de leeftijdsgroep 0 8 jaar.

ideaal voor kinderen en voor de ouders als we in utrecht centrum een grote play garden hebben met leuke plekken voor de ouders om erbij te zitten en koffie te doen / te lunchen.

openingstijden van 09:00 18:00 ongeveer.

Idee 42: (Indoor) Basketball Court

Een deel van de ruimte gebruiken voor basketbal. Met een full court en eventueel 3x3 basketbal velden.

Een plek om elkaar te ontmoeten, te spelen en misschien wat degelijke zit plekken en tribune.



Idee 43: Kapitaal en nog meer werkplekken!

In Utrecht zit de grootste kunstacademie van Nederland. Al die studenten studeren op een moment af en hebben dan een plek nodig waar ze terecht kunnen voor bijvoorbeeld zeefdrukken, riso printen etc. Kapitaal is al zo'n plek. Daarom is het van cruciaal belang dat Kapitaal blijft bestaan en om dit misschien zelf uit te breiden. Parkeergarage Paardenveld is hier de perfecte plek voor!

Idee 44: Nieuw Bolwerk Paardenveld

Parkeren voor bewoners noordelijke binnenstad, gecombineerd met het reduceren van parkeerplaatsen op straat.

Ombouwen tot buurtfietsenstalling gecombineerd met een strak gehandhaafd verbod op het parkeren van fietsen buiten de rekken.

Toegankelijk dakterras voor het uitzicht. Replica van de Bollaertsstoren op het dak of van een van de verdwenen windmolens.

Aanblik singelzijde moet weer gaan passen bij het historische beeld van de stad, en goed overgaan in het nieuwe park.

Idee 45: Indoor pumptrack

Skaten, skateboarden, stuntsteppen en bmxen wordt steeds populairder en is leuk voor alle leeftijden. Met nat weer is dat buiten niet mogelijk. Het zou super zijn als er een indoor pumptrack of skatepark kan komen!

Er is wel een indoor skatepark in Utrecht Zuid, maar deze is maar beperkt open en enkel voor skateboarders. Je kan er alleen terecht tegen betaling en dat is lang niet voor iedereen mogelijk.

Idee 46: Een open, creatieve plek waar iedereen kan komen kijken.

Zoals ik in hartje Parijs heb gezien en wat ik enorm inspirerend vind. Niet de traditionele manier van eigen atelierruimtes die afgesloten zijn, maar een zo open mogelijke doorgang waar mensen een groter of wat kleiner aantal m2 kunnen huren. Iedereen ziet waar de ander mee bezig is, zodat er veel onderlinge inspiratie en samenwerking kan ontstaan. Én het allerbelangrijkst, als voorbijganger kan je gewoon binnen lopen en overal rond kijken. Persoonlijke spullen in afgesloten kasten en onderlinge afspraken over wie er wanneer is zorgen dat elke verdieping 'beveiligd' is. Visitekaartjes zodat mensen je alsnog kunnen benaderen als je er niet bent. En in de algemene ruimtes, zoals trappen ed mogen streetartists op afgesproken tijden legaal werken. Op het dak tijdens de zomers wellicht een klein 'popup' cafeetje voor een drankje.

Atelierroute meets galerie meets willekeurige voorbijganger!

https://www.59rivoli.org/homepage/



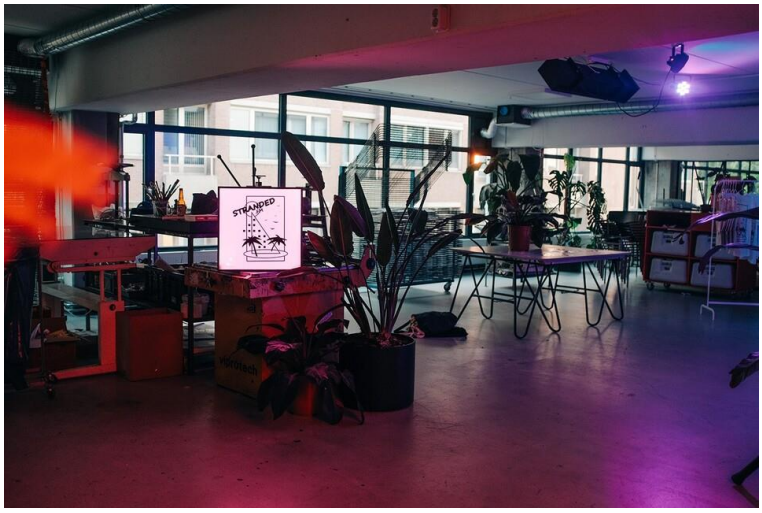
Idee 46: Multiinzetbare Maakruimte + Mogelijkheden Dakterras

Parkeergarage Paardenveld heeft al meer dan 50 jaren naast een parkeerfunctie een grote rol in cultureel Utrecht. Met op de begane grond en 1e verdieping in het verleden podium de Vrije Vloer, een galerie, een instrumenten winkel, een jazzclub (als ik me niet vergis) camera zaak en meer.

Momenteel zit er ook veel "kleine" plekken met grote impact: Grafische werkplaats Kapitaal waar beeldmakers maken en ontmoeten, Utrechts Online Radio Station Stranded FM, waar wekelijks muzikale niches worden uitgelicht en gemeenschappen worden gevormd. Nu sinds kort ook Tiger's Gym waarmee cultuur en sport ook mooi in verbinding komen te staan.

Mijn oproep/idee ligt vooral voor het behoud en verdere (tijdelijke) ontwikkeling van deze unieke plek in het centrum. De partijen die hier nu in zitten bezitten fantastische "grassroots" communities met daadkracht en ondernemerschap. Ik zie dan ook toffe mogelijkheden in samenwerkingen op bijv. een dakterras. Als er een open podium / multiinzetbare ruimte komt zoals "de betonnen plaat" in het park laat deze dan gecureerd en opgezet worden door de partijen die er al zitten, samen met hun grote gemeenschap in de stad.

cultuur en (tijdelijke) huisvesting gaan super samen, want cultuur brengt een woonplek tot leven. Ook daar zijn mogelijkheden. Er zijn niet voor niets meerdere verdiepingen in een garage, er is dus meer mogelijk dan 1 concept / uitbater.



Idee 47: FRIS parking

Een echte "nachtclub" met enkele "frisfeesten" voor jongeren tot 18 jaar

Idee 48: Rooftop bar en cultureel centrum

De bovenste 2 verdiepingen gebruiken voor een bar, behoefte aan horeca nu Roost weg is. De andere verdiepingen kunnen bijv ingezet worden als cultureel centrum, sport centrum of ander idee.

Voorbeeld van een omgebouwde parkeergarage is in Berlijn: https://klunkerkranich.org/

Als bewoner van Pijlsweerd zou ik dit een mooie aansluiting van de stad op de Amsterdamsestraatweg vinden.



Idee 49: Openbare fietsenstalling

Begane grond inrichten als overdekte, inpandige, openbare fietsenstalling. Open 24x7 (hoewel iets minder ook kan, afhankelijk van behoefte). Bewaakt met een beheerder. Eerste 24 uur gratis, net als de andere stallingen in de stad. Voor bewoners uit omliggende straten: een gratis abonnement, met check op adres. Voor andere inwoners (van iets verder weg) is een abonnement te koop tegen dezelfde voorwaarden als in de andere gemeentelijke stallingen. Voor werknemers van de omliggende bedrijven bedrijfsregeling maken. Kunnen bijvoorbeeld korting krijgen, als een werknemer niet meer met de auto maar op de fiets komt (en plaats vrij maakt in de autoparkeergarages).

Idee 50: creacenter

ruimte voor creativiteit, kunst en muziek. Een begane grond en eerste verdieping een of meerdere concertzalen, oefenruimtes en opbame studio, (een concertzaal was er vroeger), ateliers en commerciële ruimtes voor kunstenaars en artiesten.

Ik denk aan een muziekclub waar concerten, catering en live opnames gecombineerd kan worden, Evt met live streaming via internet

---

Idee 51: Het veulen

Ontmoetingsplek, broedplaats, activiteitenplek voor jongeren. Overdag en s avonds geopend.



Idee 52: Verskeukens met moestuinen

Een creatieve foodgarage met zelfstandig ondernemers die hun eigen groente en fruit telen (op plekken waar zon schijnt). Open keukens en foodtrucks, versmarkt, lange tafels waar iedereen aanschuift en ontmoet. Betaalbare happen. Kookworkshops, koken met elkaar voor minderbedeelden. Left overs van supermarkten verwerken.

Idee 53: Ruimte van jou en mij

Mag t ook eens niet gedefinieerd zijn, mag het ruimte zijn, zonder toegewezen functie maar daarmee niet functieloos. Er worden al genoeg stempels gedrukt. En anders gewoon als parkeerplaats gebruiken, komt er publiek ruimte op straatniveau vrij, vrije ruimte die je niet hoeft te definiëren maar is.

Idee 54: Minigolf en rolschaatsdisco!

We hebben in Utrecht weinig gelegenheid tot minigolf en dat is jammer! Minigolf is een uitje wat je met de hele familie kan doen en met uiteenlopende groepen van collega's tot buren. Het is lichtvoetig, laagdrempelig en sfeerverhogend kortom: het zou een aanwinst zijn voor deze stad.

Als je een hele avond entertainment wil, dan kan je daarna door naar de rolschaatsdisco. Ook voor jong en oud. Blij, uitgelaten en vriendelijk zijn woorden die bij mij opkomen als ik denk aan een rolschaatsdisco. Ook heeft het een kleurrijke en betrokken scène, die zich hier vast graag voor in wil zetten.

Ik zou voorstander zijn van deze twee activiteiten in de Binnenstad omdat het inclusief is voor alle groepen die in de stad leven. Niet alleen gericht op studenten, niet op bedrijven maar op jongeren, gezinnen en vriendengroepen.

Ook geeft deze invulling de mogelijkheid aan (beginnende) creatievelingen om hun Kunst te exposeren of live te maken, plaatjes te draaien en als band op te treden voor het golfend en rolschaatsend publiek. Beginnende catering zou hier ook een plek kunnen krijgen om hun eten en drinken te verkopen in foodtrucks.

Misschien is het ook wel een idee dat kinderen en jongeren hier hun talent kunnen ontwikkelen. Dat zíj de plaatjes draaien, exposeren en het eten verkopen in samenwerking met (muziek)scholen. Ook zouden kinderen of jongeren op Utrechtse scholen de minigolfbanen kunnen ontwerpen en maken in samenwerking met kunstenaars. Anyhow; talloze mogelijkheden met als basis een minigolfbaan en een rolschaatsdisco.



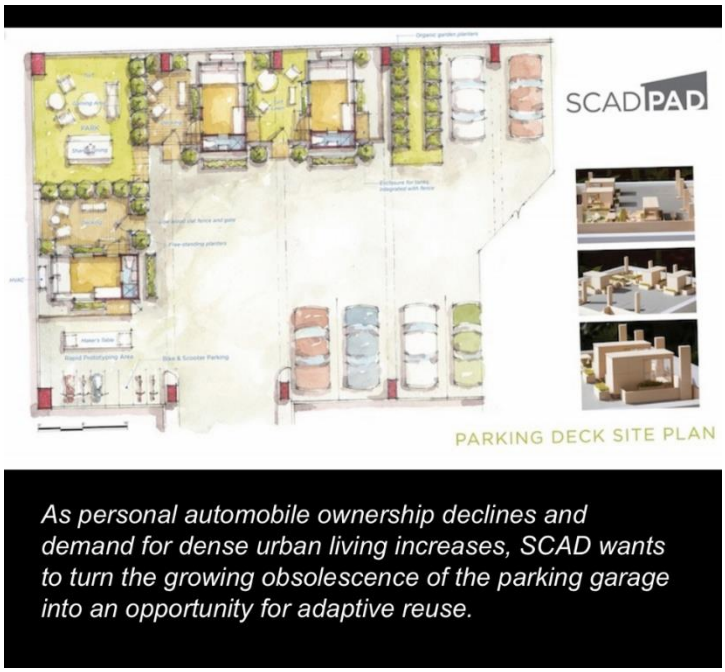
Idee 55: Zo houden!

Ik ben het er niet mee eens dat Utrecht een autovrije stad gaat worden. Wel zou het fijn zijn als de tarieven voor parkeren naar beneden gaan.

Idee 56: Micro housing campus met kleinschalige horeca op het dak.

Zie;

https://inhabitat.com/scadstudentstransformanatlantaparkinggarageintoecologicallyresponsiblemicrohousing/dsc04355/



Idee 57: Een groen dak

Wijk C, waar de parkeergarage onder valt, is een van de minst groene wijken van Utrecht. Het dak van de garage vergroenen, betekent een positieve bijdrage aan de gezondheid van binnenstadbewoners.

Een zgn. extensief groendak is hiervoor de beste optie. Deze is voorzien van beplanting die zichzelf grotendeels in stand kan houden en daardoor weinig onderhoud vereist. Hierbij gaat het om planten zoals sedum, mossen en kruiden. Sedum kan erg goed tegen felle zon en droogte, maar ook natte periodes zijn geen probleem. Een dergelijk groen dak is betaalbaar in aanleg en gaat heel lang mee. Het heeft een isolerende en verkoelende werking en zorgt ervoor dat hemelwater langzamer wordt afgevoerd.

De gemeente Utrecht is al een dusdanig groot voorstander van groene daken, dat zij in 2021 tot een subsidieregeling heeft besloten voor haar inwoners die een groen dak willen aanleggen. Haar doelstelling staat als volgt omschreven:

Deze nadere regel heeft als doel de aanleg van groene daken op bestaande bebouwing te bevorderen, met als hoofddoel het vasthouden van regenwater en daarmee het voorkomen van wateroverlast en droogte in het bebouwde gebied en als ondergeschikte doelen het leveren van een bijdrage aan het verminderen van CO2emissies door energiebesparing, het verbeteren van de luchtkwaliteit, het terugdringen van geluidshinder, het tegengaan van de opwarming van de stad en het verhogen van de biodiversiteit en de woonkwaliteit.

Nu de gemeente eigenaar van de garage gaat worden, kan zij zelf bijdragen aan dit doel. Het garagedak is hier nl. heel geschikt voor. Een uitgelezen kans om daarmee de ambitie actiever uit te dragen. De beste keuze hierbij is om het dak in zijn geheel te vergroenen.

Het combineren van groen met bv. een horecaterras is niet realistisch gezien de overlast die dan ontstaat voor de vele direct naastgelegen woningen (wo. slaapkamers op 15 meter). Het eventueel ‘inpakken’ van het betonnen dak met akoestische schermen om dit te reguleren, is op zijn beurt weer problematisch met oog op vergroting van de slagschaduw die dit in de woningen veroorzaakt.

Een sedumdak past naadloos in de Omgevingsvisie Binnenstad 2040 waarin de versterking en uitbreiding van het groen in en om het Singelpark wordt aangemoedigd. Met name in dit deel van de stad, met zoveel verstening en verkeer, kan de biodiversiteit en de luchtkwaliteit worden verbeterd met beplanting op het garagedak. Het is hiermee een mooi verlengstuk van het nieuwe Park Paardenveld dat volgend jaar wordt aangelegd.



Idee 58: Rolschaatsbaan, rooftopbar & gratis parkeren voor politie

1. De rooftopbar komt uiteraard bovenop de parkeergarage. Veel groen, banken/stoelen, lichtjes, bbq en drankjes.

2. Rolschaatsbaan, met discorolschaatsen.

3. Gratis parkeren voor politiemedewerkers en bezoekers.

Idee 59: Fietshub Paardenveld

Maak van Paardenveld een fietshub (als onderdeel van de fietshubs die we in de stad realiseren). Denk daarbij bijvoorbeeld aan fietsinzameling, bikerepair, educatie, fietsverhuur, fietscorner met koffie, oefenplek, etc.. We realiseren dit met verschillende partners. Utrecht als fietsstad, dan hoort in Paardenveld ook een fietshub. Wij omarmen ook het fietsersmuseum, en maken daar graag een koppeling in de Fietshub Paardenveld.

Idee 60: Creatief Ondernemen

Gratis repetitie en les ruimtes voor creatieve, artistieke ondernemers in spé. Denk hierbij aan artiesten met talent maar weinig middelen tot hun beschikking die willen onderzoeken of ondernemen of een show creëren werkbaar is vanaf het nulpunt op te bouwen.

Idee 61: Goedkoop parkeren

Idee spreekt voor zichzelf! Laten we de stad toegankelijk maken en houden!!

Idee 62: BSO en parkeerplaats Personeel Politie Paardenveld.

Om de leeg loop bij het Politie Paardenveld tegen te gaan voor hen deze optie bieden als eerste . Natuurlijk mogen er ook andere forenzen hier gebruik van maken.

Idee 63: Wheels & Feet

1x per week op het dak van paardenveld (bijvoorbeeld op zondag van 16:00 22:00 voor alle leeftijden): een plek die de dans en skate community samen brengt dmv workshops/(friendly)dance battles/(roller)disco.

een plek die de Utrechters verbindt, inspireert en motiveert om in beweging te komen.

Dit zou samen kunnen met een initiatief die de stadsbewoners bij elkaar brengt dmv eten/drinken.

Idee 64: Summer skate terrace

Het dak van Paardenveld staat in de zomer vaak leeg. Het is perfect (met wat veiligheid aanpassingen) voor skaters om hier samen te komen en hun sport te beoefenen. Er zou bijvoorbeeld in de zomer gedurende x aantal weken een popup skate ring gebouwd kunnen worden.

Idee 65: Skate rink / skate spaces

There is a community in Utrecht "freeskatingutrecht" which is looking for places to skate. Accommodating this location for skating will be great (roller dancing skating, street skating etc ...)

We are constantly looking for decent spaces and we should have one space dedicated, also thinking about long cold and rainy winters when we cannot skate in open spaces.

Idee 66: Rooftop skating rink

Free Skating Utrecht skating rink!



Idee 67: Een groene oase

Extra groen (denk aan: bomen, potten, klimplanten, struiken, grasveld) zou de bewoners en bezoekers van de stad goed doen! In de groene oase kan men zoal een boekje lezen, van ze zon genieten, picknicken, en sporten.



Idee 68: Een freerunpark

Een freerunpark goed voor beweging

Idee 69: Freerunparkje in parkeergarage

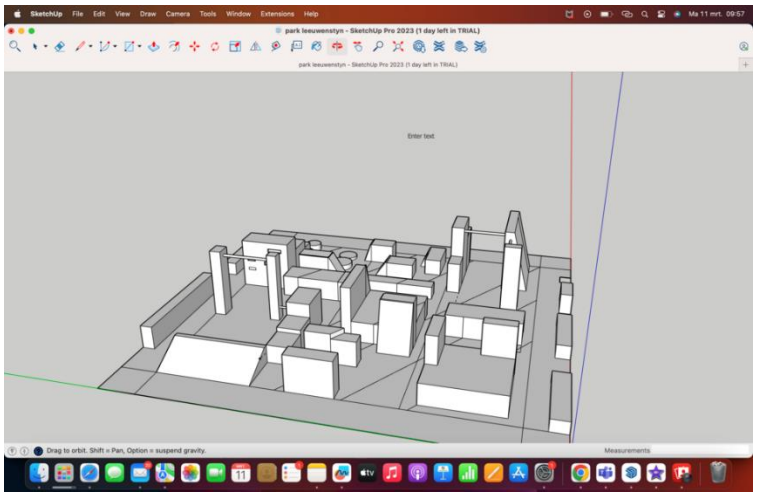
Zo hebben wij freerunnen altijd een overdekte spot/plek om te freerunnen en niemand tot last te zijn



Idee 70: freerun park in garage paardenveld

In de garage maken we een transporteerbare freerun set up. deze set up kan gebruikt worden door de community om actief op te trainen. Ook kunnen we geïnteresseerde op een veilige manier laten kennismaken met deze prachtige sport. Om een thuishaven te creëren kunnen we dienen als uitvalbasis en opvang locatie voor mensen die zoekende zijn naar een nieuwe of passende hobby. Freerunning brengt veel vrijheid met zich mee en verschillende vormen van vrije expressie, dus het is goed ree combineren met andere sporten, muziek organisaties en kunst en cultuur liefhebbers.

freerunning word ook wel de kunst van het bewegen genoemd.



Idee 71: freerun park(overdekt of niet)

Utrecht heeft veel verschillende freerunners, het is ook een ontmoetinghub voor veel freerunners uit heel Nederland, om als bedrijf een overdekt iets neer zetten is erg lastig, en het outdoor park is te klein om de wensen en behoefte van de freerunners te bevredigen, hierdoor zou het perfect zijn om een groter overdekte plek te maken waar elke freerunner hier bezig kun, uit Utrecht en heel Nederland



Idee 72: All out electric in Paardenveld (Electrisch karten)

Elektrisch karten in de Paardenveld garage biedt een innovatieve en milieuvriendelijke draai aan de traditionele karting ervaring. Door gebruik te maken van elektrische karts wordt de uitstoot van schadelijke gassen geëlimineerd, waardoor het een groen alternatief is voor benzineaangedreven karts. Dit initiatief sluit aan bij de groeiende bewustwording rondom milieuimpact en duurzaamheid, en biedt tegelijkertijd een spannende en toegankelijke vorm van vermaak in het hart van de stad. De keuze voor de Paardenveld garage als locatie transformeert een anders onbenutte of ondergebruikte ruimte in een levendige en aantrekkelijke bestemming, waarmee het bijdraagt aan de stedelijke vernieuwing en de economische vitaliteit van de omgeving.

De inrichting van de kartbaan in de Paardenveld garage maakt optimaal gebruik van de unieke eigenschappen van de parkeergarage, zoals de bestaande infrastructuur en de meerdere niveaus. Het ontwerp omvat uitdagende bochten, lange rechte stukken, en zelfs hoogteverschillen, waardoor een dynamische en spannende raceervaring wordt gecreëerd. Door het gebruik van geavanceerde veiligheidssystemen en elektrische karts die makkelijk te besturen zijn, is de activiteit geschikt voor deelnemers van alle leeftijden en vaardigheidsniveaus. Dit maakt het een ideale locatie voor familieuitjes, bedrijfsevenementen of gewoon een leuk dagje uit met vrienden.

Naast de kartbaan zelf, biedt de Paardenveld garage ruimte voor aanvullende faciliteiten zoals een café of loungegebied waar bezoekers kunnen ontspannen en toeschouwers de races kunnen volgen. Ook kunnen hier evenementen en competities georganiseerd worden, wat de gemeenschapszin versterkt en de karting ervaring nog memorabeler maakt. Dit soort voorzieningen draagt bij aan de algemene aantrekkelijkheid en zorgt ervoor dat mensen langer verblijven, wat weer positief is voor de lokale ondernemers.

Implementatie van elektrisch karten in de Paardenveld garage kan dienen als een lichtend voorbeeld van hoe stedelijke ruimtes heroverwogen en hergebruikt kunnen worden voor duurzame en plezierige doeleinden. Het project benadrukt de mogelijkheden van elektrische mobiliteit en kan een stimulans zijn voor soortgelijke initiatieven in andere steden. Door een unieke combinatie van entertainment, duurzaamheid en stedelijke ontwikkeling, zou dit concept niet alleen de kartliefhebbers aantrekken, maar ook een breder publiek dat geïnteresseerd is in innovatieve en milieubewuste recreatie.



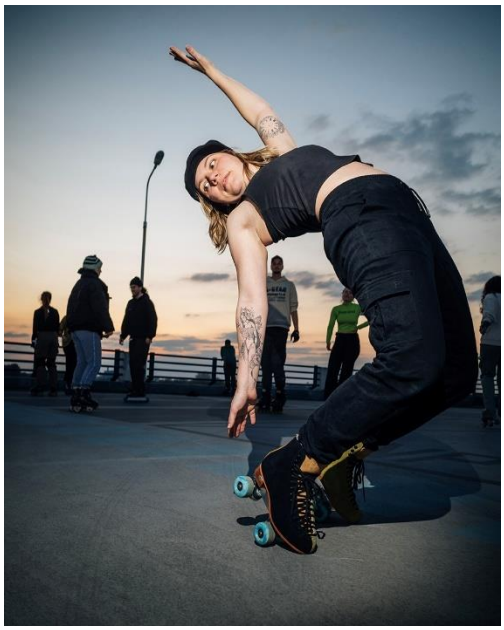
Idee 73: Plek om binnen te skaten

Op regenachtige dagen zoekt de groep waarmee ik skate altijd een plek om binnen te kunnen skaten. Paardenveld zou een ideale locatie zijn vanwege de centrale ligging. Veel skaters willen een platte, goede vloer met veel ruimte zoals in een parkeergarage. Anderen willen ook wat obstakels om op te skaten.

Idee 74: Urban sports area voor (roller) skaters, freerunners, bmx, etc.

Het samenbrengen van verschillende skate, rolschaats, BMX, skateboard communities die veel overlappende voorzieningen wensen op een plek die voor aanwezige horeca in de plint een interessante boost kan geven.

Free Skating Utrecht heeft behoefte aan een veilige, schone en droge plek om te skaten die voor leden buiten de stad makkelijk met het OV bereikbaar is.



Idee 75: Freerun park(je)

Om de omgeving in beweging te zetten zou deze locatie zich perfect lenen voor workshops/clinics en vrij trainen voor urban freerunners.

Ideale locatie ivm beschutting (overdekt) zodat er langere periode in het jaar aangeboden kan worden.

Idee 76: Overdekt freerunpark

Een overdekt outdoor park voor de sport parkour en freerunnen. Dit park kan ook gebruikt worden voor Calisthenics. Uiteraard gratis toegankelijk.



Idee 77: Freerunpark en skatepark

Als we een freerunpark en skatepark daar laten bouwen dan zorgen we ervoor dat jongeren in beweging blijven en plezier hebben. Ik freerun en skate zelf ook dus mij lijkt het leuk om daar een plek voor te hebben.

we hebben ook weinig plekken waar je kan freerunnen in utrecht dus ik zou het leuk vinden als dat er komt.

bedankt voor het lezen van mijn idee.

Idee 78: Tijd om cultuur terug te brengen naar het centrum, weg van de geijkte paden

Het centrum van onze mooie stad wordt overspoeld door grote winkel en horecaketens, talloze souvenirwinkels en plekken zonder eigen karakter. Cultuur en unieke, kleinere ondernemingen worden hierdoor verdreven naar bedrijventerreinen buiten het centrum. Het stadsbeeld van Utrecht verliest daardoor een eigenheid en brutaliteit.

Het is tijd om de cultuur weer terug te brengen naar de stad. Maak van deze garage een creatieve, inclusieve en experimentele plek, waar nieuwe Utrechtse ondernemers en creatieven elkaar kunnen ontmoeten, inspireren en versterken. Een plek waar de gemeente Utrecht trots op kan zijn. Een broedplaats kan je niet zelf bedenken, dat is iets wat moet ontstaan.

Parkeergarage Paardenveld (of zoals ze hem ook wel eens noemen: de pukkel van Utrecht) kan dienen als plek om te experimenteren en te durven. Maak er dan ook maar een eigenwijze pukkel van met ruimte voor een mooie duurzame kledingwinkel, studio's van creatieven (beeldende kunst, mode, theater, dans en muziek) en een goed gecureerde winkel met grote etalage waarin werk wordt verkocht van Utrechtse creatieven.

Het dak zelf is natuurlijk de perfecte plek voor een nieuwe groene oase in de stad met wisselende horeca, die in de zomer dienst kan doen als bijvoorbeeld drivein bioscoop, een fijne plek om biertjes te drinken of een duik te nemen in het zwembad met een pizza van Punk Pizza (ja in deze droomwereld keert deze ook gewoon terug naar Utrecht)!

Er zijn meer dan genoeg Utrechtse partijen met een breed netwerk om van deze pukkel een mooie en diverse plek met bravoure te maken. Zo noem ik graag culturele hotspot Kapitaal (die hier al zit en niet

weg mag!), Le Guess Who?, de HKU, Goede Vrijdag, De Klub (binnenkort ook in Wijk C), Freaky Dancing, Ekko, De Nijverheid, Stranded FM, De Boekenbar etc. Maak daar gebruik van!



Idee 79: Freerunpark en skatepark

Het zou leuk zijn als er in de garage een freerunpark komt waar je kan freerunnen en een skatepark waar je kan skateboarden en steppen. Dit zorgt er voor dat er meer leuke en sportieve dingen zijn te doen voor jongeren. Die zijn er namelijk te weinig. Ik ben zelf een tiener en het is best wel saai in Utrecht. Dit zorgt er voor dat vrijwel iedere tiener of de hele dag binnen zit of buiten op straat zich zit te vervelen en een rotzooi maakt. Ik denk dat door een freerun park en skatepark te laten bouwen in de garage dit probleem oplost.

Idee 80: creative parking lot

Buitenwanden hersluiten met glas en stel wat tussenwandjes beschikbaar en biedt alle creatievelingen die jullie uit de "Vlampijpateliers" verjoegen, hier een nieuw onderkomen om hun creatieve geesten de vrije loop te laten.

Idee 81: Roze Stadsdorp Utrecht

De garage ombouwen voor maatschappelijke en culturele activiteiten voor LHBTI+ ouderen.

Met het ouder worden verminderen contacten als een soort natuurlijk gegeven. Het Roze Stadsdorp Utrecht geeft je de mogelijkheid om nieuwe vriendschappen te sluiten, bestaande te verstevigen en oude terug te vinden. Het helpt om zelf de regie te houden over de oude(re) dag en onderdeel te worden van het ‘dorpsgevoel'.

Diverse activiteiten kunnen door het Stadsdorp georganiseerd worden zoals thema en debat, gezamenlijk eten, ontmoeting, leesgroepen, film, nieuwe activiteiten voor en door LHBTI+ ouderen.

De ruimte moet toegankelijk zijn voor mensen met een rolstoel of rollator. Eén deel van de parkeerplaatsen beschikbaar voor bezoekers, alsmede een parkeerplaats voor de regiotaxi.

Idee 82: Uitbreiding faciliteiten voor watersporters en parkgebruikers

De sup en kanoverhuur is zeer populair in de zomermaanden en ook wordt Park Paardenveld bij lekker weer goed bezocht. Wat hier ontbreekt zijn fatsoenlijke toiletten, douches en een omkleedruimte.

Voor families met baby's en kleine kinderen is het erg prettig om gebruik te kunnen maken van goede voorzieningen en ook voor watersporters is het fijn als er een douche en een mogelijkheid tot omkleden komt.

Naast de commerciële horeca van de Jeu de Boulesbar is er het hele jaar door ruimte voor sociale horeca, dit zou goed te combineren zijn met de toilet, douche en omkleedvoorziening. Hier zou slechts een afhaalfunctie volstaan van koffie, thee, limonade, chips en ijs.

Al deze functies zouden prima passen op de eerste verdieping in de plint van de parkeergarage. Hier zijn nog diverse ruimtes niet ingevuld.

Idee 83: Freerunpark

Een hal met obstakels waar freeunners kunnen trainen.

Idee 84: Betaalbare sportplek

Een plek om zowel binnen en buiten te sporten voor een betaalbare prijs. Kan bijvoorbeeld ook gecombineerd worden met een koffietentje ofzo zodat je daarna ook nog even kan blijven hangen en van het uitzicht kan genieten.



Idee 85: Skatepark Paardeveld

Een skatepark op 1 vd verdiepingen.

Utrecht mist een plek waar skaters overdekt kunnen skaten buiten.

Je kunt naar het spu maar dat is binnen. Buiten een overdekte plek voor in de wintermaanden en herfst zou zeer welkom zijn voor de skate community.

Plus dat het al heerlijk skaten is op het asfalt dat er ligt dus de kosten van bijv een mini ramp of kleine quarterpipe en wat obstakels blijft laag

Idee 86: Een skatepark met meer mogelijkheden voor beginnende skaters

Ik ben een jaar geleden begonnen met skaten en ik merk dat er in Utrecht vrij weinig plekken in de stad zijn waar beginners echt goed met obstakels kunnen oefenen. Vaak zijn de parken best wel hoog en komen er veel geavanceerde skaters. Hierdoor merk ik in mijn omgeving dat, met name vrouwen, minder snel een skateboard pakken. Ik zou dus graag een skatepark zien met een paar features voor beginners! Denk hierbij aan een lage mini ramp/bowl en lagere obstakels (rails, quarters, manny pads etc.). Dit kan natuurlijk gecombineerd worden met features voor geavanceerdere skaters!

Idee 87: Nieuw indoor skatepark

Met het verdwijnen van SPU in de toekomst is dit een perfecte vervangende locatie.

Idee 88: Regenbooghuis Utrecht 🌈

In 2020 is in opdracht van Gemeente Utrecht door dhr. Timmerman een verkenning naar het realiseren van een Regenbooghuis in Utrecht. Dit naar aanleiding van een toezegging van wethouder Voortman in de commissie Mens & Samenleving op 21 maart 2019. In deze verkenning werd de haalbaarheid onderzocht om deze multifunctionele instelling voor LHBTIQ+ te realiseren in navolging van bijvoorbeeld Nijmegen. Meerdere "roze organisaties" zijn geïnterviewd en hebben hun wensen/gedachten hierover gedeeld. COC MiddenNederland heeft laten blijken interesse te hebben in een rol als coördinator en/of

beheerder van een Regenbooghuis, waarin meerdere zoniet alle roze verenigingen onder één dak (samen)werken. In deze verkenning is nagedacht over de gezamenlijke opgaven, functies en de kansen die een Regenbooghuis biedt. Zowel op het gebied van maatschappelijke impact, als financieel, als praktisch was hier veel en grote behoefte naar. Dat dit destijds niet heeft geleid tot de realisatie van een Regenbooghuis is gelegen in financiële argumenten, het gebrek aan een locatie en allicht dat COVID19 ook roet in het eten gegooid heeft. In ieder geval bij COC MiddenNederland leeft nog steeds deze grote wens en brengt graag de verkenning van destijds in herinnering in de hoop dat alsnog in Utrecht voor de LHBTIQ+ gemeenschap dit huis gerealiseerd kan worden en op meerdere terreinen en door meerdere organisaties verenigd verdere stappen op het gebied van veiligheid, gezondheid, kansengelijkheid etc. kunnen worden gezet.

Idee 89: Een skateparkje met groen

In utrecht is een redelijk grote community rondom skateboarden. Het zou erg zijn als er meer aanbod is voor de skaters om heen te gaan. Zeker voor veel beginnende skaters kunnen de huidige plekken erg intimiderend zijn. Hierom zou een parkje dat gericht is op beginners, met lage obstakels en een kleine halfpipe fantastisch zijn.

Naast een klein skatepark zou de buurt baat hebben bij een grasveldje met banken en wat bomen.

Idee 90: Toegankelijkheid voorzieningen

Twee zaken waar tekort aan is. Openbare toegankelijke toiletten 24 uur per dag. Rust rolstoeltoegankelijk toilet uit met toegang via de eurosleutel zoals toiletunit in Wilhelmina park.

Algemene gehandicapten parkeerplaatsen waar bij oude centrum en Tivoli Vredenburg gebrek aan is. Hier ligt een kans.

Idee 91: Allemaal idees

- skatewedstrijd
- open podium
- plek voor popup nachtclub of bar
- Galerie / tentoonstelling houden voor lokale kunstenaars

Idee 92: Utrechtse garage sale

Wekelijkse kofferbak sale of ruilbeurs vanuit de parkeergarage. Plekje met je auto vooraf te reserveren liefst met een kleine bijdrage aan een goed doel en je (oude) spullen verkopen of ruilen. Niet voor commerciële doeleinden maar een 2e leven voor gebruikte spullen. Eventueel thematisch, bijvoorbeeld kleding, speelgoed, huisraad etc

Idee 93: De groene doolhof

Een verdieping vol met plantenbakken met hoge en lage planten, klimop bosjes en kleine boompjes wat te samen een doolhof vormt . Bij de ingang kun je een kaartje pakken Van hout of papier met daar zes figuren op die kinderen moeten zoeken in de doolhof. Er zijn bijvoorbeeld vier verschillende kaartjes waardoor je de doolhof Meerdere keren op een verschillende manier kunt beleven . Je kunt meer leren over de figuurtjes door bijgeplaatste teksten en je kunt er koffie thee limonade etc bestellen en zitten en genieten van het groen en het uitzicht.

Idee 94: Multifunctionele culturele en creatieve broedplaats met foodhal

Een foodhal/ markthal met de mogelijkheid voor kleine food ondernemers om een groter publiek te bereiken. Hiervan zijn in veel grote Europese steden genoeg voorbeelden (Amsterdam, Parijs, Madrid etc.)

Het zou leuk zijn als er daarnaast ruimte is voor kunstenaars (atelier én galerie), want hier is een tekort aan in Utrecht.

Op het dak is plaats voor een rooftopbar of club, waar muzikanten kunnen optreden.

Perfecte combi van kunst kijken, muziek luisteren, lekker eten en drinken allemaal op één plek en toegankelijk voor een breed publiek.

Idee 95: Horecabedrijf met balkon

De plek op de drie of viersprong biedt een unieke uitkijk over de Vleutenseweg, Amsterdamsestraatweg en het centrum.

De singel met het "rondje" trekt veel notenbezitters. Fijn als die kunnen aanleggen op het Paardenveld en iets kunnen gebruiken.

De parkeergarage leent zich tot ombouw voor horeca met grote uitzichtbalkons.

Idee 96: Een plek voor single 30'ers

Ik denk dat er een kroeg, discotheek of uitgaansgelegenheid moet komen met de leeftijd 28 tot 42 jaar. Waarom? Omdat in nederland veel georganiseerd wordt voor 30'ers die single zijn, maar de realiteit is dat op deze feesten en evenementen vooral mensen te vinden zijn van 40+.

Ik denk dat er voor deze doelgroep daarom te weinig is, terwijl er zeker wel dingen te organiseren zijn qua leuke (thema)feesten, maar denk ook feestjes waar singles elkaar kunnen ontmoeten. Ik heb het dan niet over speeddate evenementen, maar gewoon gezellig samen dansen en ouderwets contact maken, gewoon terug naar de tijd voor de datingsapps. Niet met als doel om een partner te vinden, maar om gewoon gezellig contact te maken.

Ik ben daarin trouwens zelf de zeker bereidt om mee te denken voor toffe ideeën en/of te helpen in de opzet van zo'n plek!

Daarnaast denk ik dat dit idee van een kroeg/discotheek/uitgaansgelegenheid orima te combineren is met een andere hotspot overdag. Denk dus aan 1 ruimte waar je overdags lekker kan chillen, werken, misschien zelf een toffe activiteit kan doen & dat diezelfde ruimte in deacond leeggehaald wordt zodat het nachtleven kan beginnen. Hiermee maak je optimaal gebruik van deze ruimte en kunnen 2 verschillende partijen ook samenwerken.

Idee 97: Combideal

Er zijn veel goede ideeën voor deze locatie, waarom zou je er maar 1 kiezen? als buurtbewoner én ondernemer denk ik dat er veel goeds te halen valt uit deze plek, zolang we naar verschillende geluiden blijven luisteren.

- onderste verdieping (blijft) voor parkeren voor politie en omwonenden met een vergunning. Ja, we willen minder auto's in de stad, maar sommige mensen kunnen nu eenmaal niet zomaar hun auto weg doen. Tevens een plek om deelauto's (greenwheels, mywheels) te parkeren. (geen parkeergarage voor mensen die Utrecht bezoeken, die komen maar met het ov)
- de begane grond met gedeeltelijk een buurtcentrum: een plek voor jong en oud om samen te komen, wellicht ook voor voorlichtingsavonden, lezingen, workshops, etc. Loketje waar mensen met vragen naartoe kunnen? (taalbarière is nog steeds een groot probleem voor sommige mensen, belasting aangifte, vergunningen, betalingsregels, als je niet goed Nederlands spreekt of analfabeet bent, wat moet je dan..?)
- ander deel van de begane grond en eerste verdieping een plek voor creatieve ondernemers om te werken, ideeën uit te wisselen, eventueel ook met een klein podium? (á la Nijverheid). dit soort plekken liggen vaak buiten de stad, waardoor alleen de 'insiders' er komen, breng cultuur terug naar het centrum!!
- tweede verdieping voor .... iets met sport?
- derde verdieping voor ....
- groen dakterras natuurlijk!!! let's go popup, met elke zomer een andere horeca gelegenheid die op dit plekje de sterren van de hemel mag koken/shaken/bakken/grillen.

Laten we ideeën samenvoegen en een plek creëren voor iedereen!

Idee 98: Publieke, democratische supermarkt

Een plek waar je je boodschappen kunt doen, maar die uit de korte keten zijn, zo duurzaam mogelijk en zonder verleidelijke marketing, maar eten waarvan je erop kunt vertrouwen dat het goed voor je is.

Op die plek is er ook voedsel(onder)wijsheid, waar je dus weer echte kennis van eten krijgt (die je vroeger van je oma kreeg en die we tegenwoordig zijn kwijtgeraakt) en niet de weg kwijt bent door alle marketing en misleidende "feiten".

Eventueel een plek waar je met z'n allen kunt koken en kooklessen kunt krijgen.

Idee 99: Samenbrengen van creatief onderwijs & ontwerpers uit het werkveld

Bij (o.a.) de minor CoDesign Studio van de Hogeschool Utrecht zijn we op zoek naar een plek waar studenten in cocreatie kunnen samenwerken aan sociaal maatschappelijke vraagstukken. Door een gecombineerde plek te maken waar zowel studenten werken, als waar ontwerpers uit het werkveld werken, kunnen ze beiden van elkaar leren en elkaar helpen. Samenwerking en crossovers zouden we willen stimuleren zodat het een bruisende plek wordt waar creatief leren en leven lang ontwikkelen centraal staan.

De minor CoDesign Studio is al een bijzondere plek omdat het deels door het onderwijs (HU) en deels extern georganiseerd wordt. We houden van experimenteren en zijn altijd op zoek naar hoe creatief leren nog waardevoller gemaakt kan worden en denken dat een plek in de stad hier enorm aan zal bijdragen.

www.codesignstudio.nl



Idee 100: Skatepark voor de skate cultuur

Er gaan veel skatepark weg breng ze terug

Idee 101: Multifunctioneel

Ga slim om met de verschillende mogelijkheden.

Rooftop bar, horeca, restaurant.

Begane grond creatieve industrie, ondernemingen

Eerste etage pop podium

Alle andere etages: P plaats.

Idee 102: Berlijnstijl rooftop bar.

Een leuke rooftop bar zoals "klunkerkranich" in berlijn, wat zich ook op een parkeergarage bevind.



Idee 103: Combinatie van

- Begane grond parkeren voor politieagenten Paardenveld en vergunninghouders, die niet geheel onterecht steeds verder worden weggedrukt, zou dit een mooie geste zijn aangezien er bij de ontwikkeling van het Park ook weer meer parkeerplaatsen zullen verdwijnen
- Eerste en tweede verdieping ateliers, ruimte voor creatieve broedplaatsen zodat ook bijvoorbeeld Stranded.FM en Kapitaal behouden kunnen blijven
- Bovenste verdieping een dakterras, bij voorkeur niet met hoge prijzen (zie Roost) zodat het toegankelijk is voor alle Utrechters. Dus als er horecaaanbod is niet te yupperig, maar misschien ook gewoon 'bring your own'. Wel graag sociale controle en met sluitingstijden tot een uur of 22:00 (in het weekend misschien wat later) teneinde het overlast voor buurtbewoners te beperken.

Idee 104: Parkeerplaats voor wijkbewoners

Aangezien er steeds meer parkeerplaatsen in de wijk verdwijnen, lijkt het mij niet meer dan logisch om plekken te reserveren voor buurtbewoners.

Idee 105: Skatelocatie voor rolschaatsen en skaten

De skatecommunity @freeskatingutrecht is al jaren op zoek naar een fijne (overdekte) skatelocatie. Er zijn indoor skateparks, maar voor dansen en slalommen op skates hebben we een gladde, vlakke vloer nodig.

In de winter (of bij regen) zijn we altijd op zoek naar goeie locaties, maar we eindige meestal in een parkeergarage waar het naar binnen regent en de grond erg vies is. Daarnaast is deze locatie ook ver buiten de stad wat het minder toegankelijk maakt voor de skaters die met het ov komen.

We mogen helaas niet een gymzaal afhuren voor skaten omdat de gemeente angst is voor vloer beschadigen (wat overigens niet gebeurt, want we hebben speciale indoor wielen). Paardenveld zal een perfect alternatief zijn voor onze skate meet ups.



Idee 106: buurthuis wijk C

een ontmoetingsplek voor bewoners van wijk C

Idee 107: Indoor Stadscamping: Een Unieke Ervaring in het Hart van Utrecht

Stel je voor: een plek waar de gezelligheid van kamperen en de bruisende energie van de stad Utrecht samenkomen. Een innovatieve indoor camping, gelegen in de Parkeergarage Paardenveld, die de deuren 365 dagen per jaar opent voor avonturiers, stedentrippers en vriendengroepen. Deze unieke stadscamping biedt een betaalbaar en origineel alternatief voor traditionele accommodaties, waardoor een weekendje Utrecht nu ook bereikbaar wordt voor een lager budget.

Bij binnenkomst word je verwelkomd door een landschap van kunstgras, sfeervol verlichte tenten en caravans, die samen een gezellig dorpje vormen midden in de stad. Gasten kunnen kiezen uit verschillende verblijfsopties: huur een compleet ingerichte tent, een knusse caravan, of zet je eigen tent op in een speciaal daarvoor bestemde zone. Om de exclusiviteit en dynamiek te behouden, is het verblijf beperkt tot maximaal een week, waardoor het geen vervangende woonruimte wordt maar een kortstondig avontuur.

Veiligheid en rust staan hoog in het vaandel. Na 23:00 uur heerst er een stiltebeleid om alle gasten te laten genieten van een goede nachtrust, terwijl nachtbewaking zorgt voor een veilige omgeving. Een kleine campingwinkel biedt alle benodigdheden voor een comfortabel verblijf, van kampeerspullen tot snacks. Voor een culinaire ervaring zorgen diverse food trucks, die elke dag andere lokale en internationale gerechten serveren.

De indoor stadscamping in Utrecht is meer dan alleen een plek om te slapen. Het is een plek waar je kunt ontsnappen aan de dagelijkse routine en toch de energie van de stad kunt voelen. Het is een project dat niet alleen Utrecht op de kaart zet als een vooruitstrevende en innovatieve stad, maar ook dient als een inspiratiebron voor andere steden en landen. Met dit project biedt Utrecht extra slaapplekken voor toeristen en wordt de stad toegankelijker voor iedereen, ongeacht het budget.

Welkom op de indoor stadscamping van Utrecht waar avontuur en stadsleven elkaar ontmoeten.



Idee 108: The Green Light District

Een multifunctionele duurzame invulling voor elke etage. Een groen district waar we elkaar inspireren en met elkaar groeien naar grotere hoogtes.

- Een verdieping met werkplekken voor kleine ondernemers.
- Een verdieping waar je kan sporten
- Een verdieping waar je muziek kan maken. Eventueel in samenwerking met een lokaal poppodium.
- Een rooftop waarbij Utrechters/bezoekers de stad even kunnen ontvluchten en zich in het groen kunnen wanen. Er zal een moestuin aanwezig zijn en er zal een plek worden gecreëerd voor de bijen. Daarnaast zal er ook een kleine horeca zijn om de mensen te faciliteren van een hapje en een drankje.

Onze handen jeuken om dit te mogen realiseren.



Idee 109: Exposities en Workshops

Ateliers/studio's voor exposities van toegepaste en autonome kunstenaars en workshops voor om de omgeving samen te brengen, eenzaamheid te verminderen, verbondenheid te creëeren.



Idee 110: Kantoorruimtes voor stichtingen

Binnen de stad zijn er stichtingen, verenigingen en bijvoorbeeld kleine ondernemers die er baat bij zouden hebben als zij konden beschikken over (betaalbare) kantoorruimtes. Een plek om te werken, ontmoeten, brainstormen en creëren. Een ruimte van circa 25 tot 30m2 met een kitchenette, zodat er sneller mooie resultaten geboekt kunnen worden in de stad

Idee 111: Freerunpark

Een freerunparkje waar mensen kunnen sporten zoals op jaarbeursplein.

Idee 112: Rooftopbar

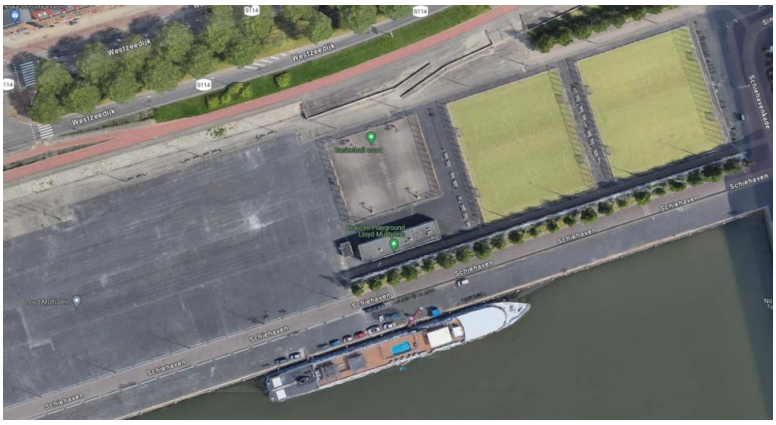
In Utrecht is nog geen rooftopbar. Hoe leuk als we Utrecht hiermee kunnen verrijken. Met een mooie botanische inrichting zodat het bij de omgeving past.

Een leuk voorbeeld van een rooftopbar op een parkeergarage is Dakkas in Haarlem!



Idee 113: sportvelden op het dak

Op het dak diverse sportvelden (voetbal, basketbal, etc.) creëren zoals bij het Lloyd Multiplein in Rotterdam. Het gaat om kleine sportvelden waar 4v4 t/m 7v7 gespeeld kan worden.



Idee 114: Tijdelijk optoppen

Woonruimte toevoegen het bovenste dek van de parkeergarage door hier modulaire woningen op te zetten (optoppen). Daarmee kan ruimte worden geboden aan urgenten en tijdelijk woningzoekenden.

Idee 115: Kunst kijken, kunst maken en lekker eten en drinken

Een broedplaats voor kunstenaars uit alle disciplines en incubator in het stimuleren van lokale, nationale en grensoverschrijdende kunst. Een plek voor betaalbare studio's en ateliers, voor exposities en performances en voor ontmoeting, met een gezellig (eet)cafe. Ruimte voor veelbelovende makers die de ruimte krijgen om te experimenteren, groeien en exposeren; voor vernieuwende kunst in al haar vormen en crossovers. Een toegankelijke en laagdrempelige plek waar grenzen worden verlegd en verschillende disciplines en culturen samensmelten. Een plek waar zowel traditionele kunstvormen als hedendaagse en toekomstgerichte disciplines worden verenigd. Waar kunst verdergaat dan esthetiek, als een middel voor maatschappelijke reflectie, experiment en dialoog.

Idee 116: Winkelcentrum uitbreiden

In vergelijking met Rotterdam, Amsterdam en Den haag Centraal heeft Utrecht Centraal een "piepkleine" winkelcentrum en winkelstraten. Zodoende kan Wijk C gebruikt worden om winkelcentrum en winkelstraten van Utrecht Centraal verder uit te breiden, zodat het een plek wordt van wonen, winkelen, werken en ontmoeten.



Idee 117: Crossover van (nacht)cultuur in de parkeergarage of op het dak

Een crossover van culturele uitingen die we in Utrecht nog missen. Een plek om elkaar en nieuwe communitys te ontmoeten. Utrecht mist nog plekken waar je kennis kan maken met meerdere vormen van cultuur. Ik zie een plek voor me waar makers overdag samen komen om op een laagdrempelige manier kunst te kunnen ontdekken en zelf kunnen beoefenen. Waar meerdere dingen plaatsvinden in 1 ruimte, zodat je ook makkelijker in aanraking komt met andere culturele uitingen waar je misschien nog niet bekend mee bent.

‘s Avonds zou deze plek de nadruk leggen op de verbinding tussen de communitys, waar mensen kunnen kletsen en langzaam ook de nacht in dansen. De talentontwikkeling en ruimte voor experiment wat overdag plaatsvindt vertaalt zich in de nachtelijke uren naar een plek om dit verder uit te zoeken en waar open staat voor elkaar en andere cultuurvormen. Dat zou een mooie aanvulling zijn op de ambitie vanuit de Utrechtse Nachtvisie om meer ruimte te creëren voor experiment en ontwikkeling.

Idee 118: Subverhuur

De subverhuur is een top plek om lekker te ontspannen. Hij mag groter! Dan kunnen er meer mensen tegelijk

Idee 119: Sup verhuur

Meer ruimte voor de sup verhuur, om er een gezellige plek van te maken

Idee 120: Watersportcentrum

Genoeg ruimte voor het suppen, kanoen en andere watersporten.

Idee 121: Dagjesuppen

Vorige zomer een middag wezen suppen bij dagjesuppen. Echt een geweldige middag gehad.

Ik zou het leuk vinden om te zien wat voor een uitbreidingsmogelijkheden hierin mogelijk zijn.

Idee 122: de kwekerij

in het parkeergedeelte een algenkwekerij en een kwekerij van microgroenten. Op het dak een bar waar je drankjes en eten kunt krijgen waar algen en microgroenten in zijn verwerkt.

Idee 123: Creative broedplaats voor artiesten en makers

Maak van een of twee verdiepingen kleine, goed afsluitbare en geluidsarmen ruimtes voor repetitieruimtes en ataliers zodat kunstenaars een plek hebben die betaalbaar is voor het maken en oefenen van hun kunsten in de cultuur sector. Desnoods met een deel om te parkeren!

Idee 124: Kleine geluidstudio/ateliers mèt parkeerplaats.

Het is moeilijk in Utrecht:

- een echt kleine geluidsdicht studio te vinden.
- met parkeerplaats voor jezelf of klanten. Zodat je (audiovisuele) kunst ook daad werkelijk in en uit kan rijden en klanten kan ontvangen elke dag, de hele dag.
- veel kleine hebben alleen maar een bureau enof dus geen beveiliging en geluidswering voor al die dure apparatuur.

Idee 125: Skateboarden

Maak van één etage een skatepark voor skateboarders.

De leraren van SPU en Skate Days hebben hele goede ideeën hoe het skatepark eruit zou moeten zien.

Idee 126: Vastigheid

geen tijdelijke bestemming, maar een gericht op bestendigheid zodat te maken investeringen rendabel blijken in de toekomst. Los zand is er al genoeg. Nieuwe initiatieven hebben tijd nodig.

Idee 127: mercado centraal

Overdekte markthal, groente, fruit, vis, kunst, nijverheid, vintage, proeftuin en dakterras.



Idee 128: Meer groen

De parkeergarage kan kleiner en er kan meer ruimte komen voor een park of groen stroken. Dit zou een prachtige plek zijn om een (extra groot) stadspark te creëren. Ook de aankleding van het gebouw kan groener zoals het gebouw achter het station.

Idee 129: Green BeerGarten

Een parkeergarage is het meest stenige gebouw dat je kan bedenken. Er is geen groen en je wil er zo kort mogelijk zijn.

Keer dat om en maak er een groene BeerGarten van op de bovenste etage. Weg met het asfalt en op naar het groen. Met lekkere picnictafels, voetjes in het gras of aan een hangmat met uitzicht over de stad en de singel bier kunnen drinken.

Idee 130: Parkeren bewoners, politie, ondernemers, zodat meer vergroening en recreatie

Dag,

Als de auto,s van bewoners, ondernemers en politie in de parkeerruimte kan...komt er ruimte vrij om de openbare ruimte te vergroenen, meer wandel mogelijkheden, terrasmogelijkheden aan de singel bij Bunk. Meer groene oase in de openbare ruimte.

Ik wil graag meer groen in de openbare ruimte.

In combinatie met betaalbare middenklasse woningen.

Er zijn winkels genoeg.

Idee 131: Nachtclub Horsefield

Een nachtclub met meerdere lagen, voor diverse muziekstijlen

Idee 132: Parkeergarage

Er is te weinig parkeergelegenheid in Utrecht centrum

Idee 133: BikeShed Utrecht

Met BikeShed Londen als voorbeeld: een plek waar liefhebbers van motorfietsen kunnen samenkomen. Een parkeerplaats, koffiehoek, restaurant, winkel, etc allemaal onder 1 dak.

Idee 134: Ruimte voor dans / muziek

Swing in Utrecht is een actieve, inclusieve swingdansvereniging. We dansen verschillende stijlen (Lindy hop, Charleston, Collegiate Shag, Balboa, Solo jazz) op vooral jazzmuziek. We zijn altijd op zoek naar goede locaties voor onze wekelijkse dansavond (voor iedereen toegankelijk, en altijd vooraf gegaan door een beginnersles). We merken dat dit steeds moeilijker wordt, zeker omdat we de toegangsprijs

laag willen houden en de zaalhuur dus niet te hoog kan zijn. Meer geschikte locaties hiervoor zouden dus zeer welkom zijn! Wat we zoeken is een ruimte waarin 50100 personen kunnen dansen, met een redelijk gladde vloer (hout is ideaal, maar hoeft niet per se), waar we muziek mogen draaien tot ca. 23u, en als er iets van een bar bij is zou dat helemaal geweldig zijn.

Hopelijk kan Paardenveld hier ruimte voor maken!

Home Swing in Utrecht



Idee 135: Volkstuintjes op het dak

Volkstuintjes zijn best ver voor ons als bewoners van het centrum. Het lijkt mij leuk om het dak in perkjes te verdelen zodat we een flink aantal stadsmoestuinen kunnen aanleggen.

Idee 136: Cultuur Ontwikkeling NUtrecht

Wat groei en bloeit er in Utrecht ?

De voormalige Parkeergarage Paardenveld wordt een Live Expo voor kunst, creativiteit, vormgeving en muziek. Het wordt een verzamelgebouw voor de durvers en ontspanners in Utrecht.

Op verschillende plekken in Utrecht groeit en bloeit er creativiteit, kunst, muziek en vernieuwing. Deze creatieve broedplaatsen voor kunstenaars, muzikanten, bandjes, ontwerpers en creatieve makers zitten vaak verstopt in de randen van de stad en krijgen daardoor te weinig aandacht. Jammer, want hier ontstaat iets waar Utrecht echt trots op mag zijn.

'Cultuur Ontwikkeling NUtrecht' (CONU) is een actieve live expositieruimte voor de komende jaren waar deze Utrechtse verborgen kwaliteit te proeven, te voelen, te horen en te zien is.

Idee 137: Kapitaal handhaven en cultuur toevoegen

In de garage zitten nu al Kapitaal en in de kelder zit de bakkerij van Broodnodig. Kapitaal is een analoge drukkerij waar diverse scholen HKU, etc allemaal lessen volgen en heel veel kunstenaars maken hier prints maar leren hier ook grafische technieken. De eigenaren van Kapitaal houden niet van subsidies aanvragen ze verdienen liever geld dan dat ze suffe subsidierapporten maken. Dus veel culturele fondsen kennen deze club niet. Maar deze organisatie is wel heel belangrijk voor de Utrechtse cultuur. Er worden bijzondere dingen gemaakt, er ontstaan enorm veel ontmoetingen. tussen kunstenaars en muzikanten etc. Hier zijn allemaal kruisbestuivingen.

Mooi als er meer culturele organisaties worden toegevoegd in deze garage. Want Utrecht heeft zichzelf als doel gesteld om meer m2 te maken voor culturele partijen maar het worden er steeds minder. Lou is weg, Vlampijp en diverse andere locaties zijn net zo duur als Amsterdam geworden en de paar nieuwe plekken liggen ver buiten de ring. Cultuur verdient een plek in de stad. De Cultuur garage.

Idee 138: Realiseer een Dakdroom

Wij van Dakdromen zien het dak van parkeergarage Paardenveld als dé uitgelezen kans voor gemeente Utrecht om een spraakmakend dak te ontwikkelen waarmee de gemeente haar toekomstvisie voor het Utrechts daklandschap tot leven brengt.

Dakdromen ziet de grootste vergeten ruimte van Utrecht, het dak, als een tweede maaiveld met ongekend potentieel. Bovenop het dak kunnen we namelijk de problemen en uitdagingen die op het maaiveld zijn ontstaan oplossen. Hier is ruimte om te pionieren en kunnen we bouwen aan de ideale stad.

We bouwen bovenop de bestaande stadsdelen nieuwe stadsdelen. Daarbij is ons uitgangspunt dat wat we op het dak ontwikkelen, complementair is aan hetgeen eronder ligt. We voegen kwaliteit toe aan de stad en maken de stad als geheel veerkrachtiger en toekomstbestendig. Dakdromen ziet verschillende maatschappelijke functies die op het maaiveld in de verdrukking zijn gekomen en waar ruimte voor gevonden kan worden op het dak. Of het nu gaat om betaalbaar wonen, een plek waar je rust kan vinden of juist bijzonder kan recreeren.

Op dit moment zijn de meeste daken in Utrecht nog onbenut. Een kale vlakte met hier en daar een dakterras, een zonnepanelen systeem of een airco. Dakdromen wil het Utrechts daklandschap multifunctioneel ontwikkelen. We kunnen onze daken gebruiken om te wonen, te werken en te recreëren en tegelijkertijd in zetten ten behoeve van klimaatadaptatie, verduurzaming en groenvoorziening.

Het Utrechts daklandschap is nu nog grotendeels onontgonnen terrein. De spelregels voor ontwikkeling op het dak moeten nog gemaakt worden. Laten we dit dak gebruiken om als stad na te denken over hoe je het dakpotentieel in kan zetten voor de ontwikkeling van je stad.

Op de website DENK MEE zijn veel inspirerende ideeën aangedragen die Wijk C en de binnenstad rijker kunnen maken. Het is aan de gemeente om nu het voortouw te nemen en nu niet naar de markt te kijken maar zelf te durven te doen en laten zien dat het kan!

Idee 139: Bier garten Utrecht

Een bier garten waar mensen vrij kunnen zitten en soms op het gras terecht kunnen wanneer weer de oh zo mooie zon schijnt in onze stad. Denk hierbij aan een soort combinatie van Soia en bier garten rotterdam. Een plek waar voor studenten, een soort goedkopere neude, maar niet alleen studenten iedereen is natuurlijk welkom.



Idee 140: Roost op het dak

Roost was een geweldige plek en ideale uitvalsbasis in de zomer voor velen. Roost komt terug in een nieuw jasje: op het dak. Eén Biergarten in Utrecht

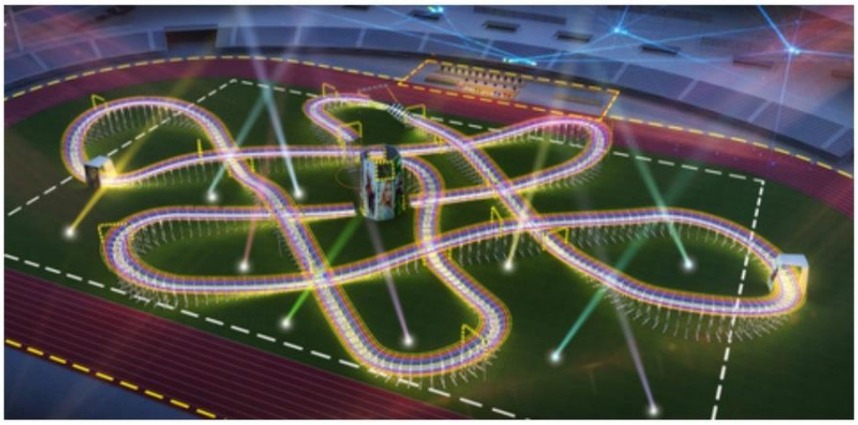
---

Idee 141: The drone Dome

Een drone event locatie die zijn weerga niet kent. Een indoor en outdoor drone race parcours, bestaande uit modulaire en mobiele obstacles elementen. Zoals tunnels, lichtstraten, laserpaden, loops, luiken

hoepels en gaten in dekvloer om van ėėn verdieping naar ander te vliegen. Met grote videowalls om passief races te kunnen volgen.inclusief trick area waar je tegen elkaar drone spelletjes kunt spelen bijvoorbeeld een bal oppakken en in een doel droppen. Drone memory etc. Diverse parcours voor beginner intermediate en gevorderde. Horeca waar mensen een klein hapje of drankje kunnen nuttigen geserveerd via drones.Een oefenpit waar je door gecertificeerde instructeurs kunt leren vliegen of leren drone foto's te maken als workshops.

Een arena waar (internationale) wedstrijden gehouden kunnen worden.



Idee 142: Kleinschalige en beheersbare prostitutielokatie

Op bovenste etage de kleinschalige prostitutielokatie met kamers (evt ramen), waarover de gemeente(raad) spreekt in het kader van beleid Modernisering Sekswerk. Niet in een woonwijk, maar op deze goed toegankelijke, veilige en beheersbare lokatie. Parkeergelegenheid voor clanditie, toezicht, ruimte voor een 'huiskamer' met gelegenheid spreekuur huisarts, goed af te sluiten voor 'wandelaars', toeristen en andere ongewenste randverschijnselen. Geen overlast die op elke andere plaats wel is. Politiebureau om de hoek.

Idee 143: Creative space en ruimte voor kleine ondernemers

Een multifunctionele ruimte waar cultuur en ondernemers kunnen meeten. Inspiratie is Peckamlevels in Londen. Door ruimte te maken voor kleine lokale ondernemers en flexibele werkruimte in combinatie met een culturele evenementen creeer je een mooie ontmoetingsplek

Idee 144: Bandruimtes

Bandruimtes zijn plekken waar muzikanten elkaar kunnen ontmoeten om te repeteren, waar creaties ontstaan en de stad een nog grotere broedplaats van cultuur kan worden. De locatie zou geweldig zijn, zo dicht bij de stad!

Idee 145: Rollerskate and skate rink

De rollercommunity in Utrecht is groot en een geweldig inclusieve en creatieve groep met hele leuke mensen. Goede, leuke en openbare rolschaats en skate plekken zijn bijna niet te vinden. Zeker niet centraal en overdekt. Beweging is goed voor je en samen rolschaatsen en (kunst)skaten is nog gezelliger! Het beton is er al in de garage, de gezelligheid nemen we zelf mee :)

Idee 146: Rooftop garden met skateboard park

Een ruimte waar jongeren kunnen ‘hangen’ om te socializen, biertjes drinken, skateboarden, rustig lezen of lekker zonnen.



Idee 147: Community space Colored Qollective

Colored Qollective is sinds 2018 een Utrechtse organisatie voor en door LHBTQIA+ personen van kleur. Wij organiseren gratis psychosociale dienstverlening, maandelijkse safer space bijeenkomsten en zijn onderdeel van de Utrechtse Transkliniek. Al onze activiteiten vinden nu plaats op verschillende locaties, waarbij we voor ons organisatorische werk en vergaderingen vaak op zoek moeten naar locaties. Ook hebben we nu geen standaard plek waar wij mensen kunnen ontvangen voor de psychosociale dienstverlening en de safer space meetings.

Ons idee is om een plek te krijgen waarbij de LHBTQIA+ BIPOC community kan samenkomen. Wij willen een plek waar wij standaard onze safer space bijeenkomsten kunnen houden, maar ook onze psychosociale dienstverlening kunnen aanbieden. Wij willen een plek creëren waar de community zich gezien en veilig voelt, en dat hierdoor de drempel om aan te kloppen voor hulp bij de psychosociale dienstverlening lager wordt.

Ook willen we de ruimte gebruiken voor onze organisatie zelf, zodat we verder kunnen blijven groeien. Zo krijgen wij nu al vaak verzoeken van externe partijen, maar ook bijvoorbeeld studenten, voor werkbezoeken om zo samenwerking en kennisuitwisseling te bevorderen. Deze kansen moeten wij nu helaas laten liggen omdat wij geen kantoor of andere vaste ruimte hebben.

Idee 148: Open Werkplaatsen

Maak van de garage een centrale, blijvende plek waar een breed publiek gebruik van kan maken. Diverse open werkplaatsen vol maakmogelijkheden, inspiratie en plezier. Verschillende technieken, machines en enthousiaste mensen met KENNIS die gedeeld kan worden.

Geef deze plekken eigen verantwoordelijkheid en de parkeergarage zal, samen met alle eerder genoemde groene plannen, bloeien in het centrum van Utrecht.

Idee 149: Kickboksschool Tigers Gym. Plek van verbinding en echt contact.

kickboksschool Tigers Gym is een ontmoetingsplek van Utrecht. Een ‘soft space’ waar je jezelf kunt ontwikkelen, kunt groeien en waar je andere en je omgeving leert kennen.

Mentaal en fysiek bewegen is het uitgangspunt.

Een plek van verbinding, echt contact en ontwikkeling, waar iedereen welkom is ongeacht leeftijd, kleur, afkomst of status.

Onze waarden:

- mi casa es su casa (iedereen is welkom)
- Shake hands. (Geef een hand, kijk elkaar aan en zie elkaar)
- Each one teach one (iedereen is ieders leraar en student tegelijk)

- Ubuntu (ik ben want wij zijn)

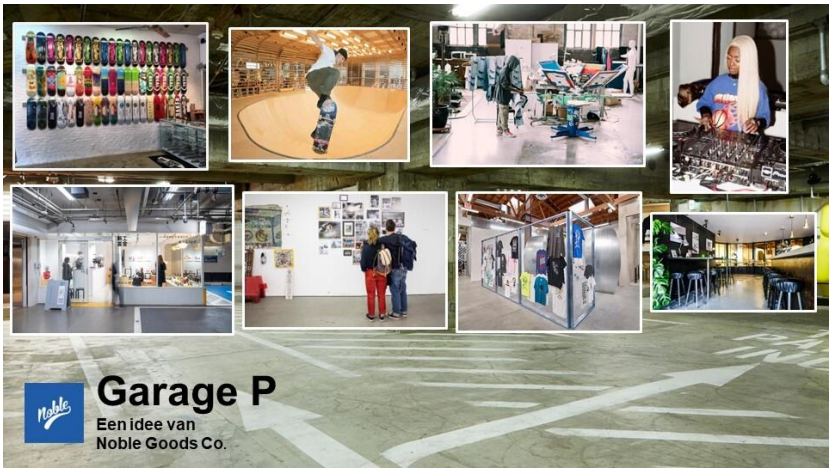
Samenwerken staat centraal. Met omwonenden, mede ondernemers en culturele partijen en instellingen. Denk aan de HKU, het Centraal Museum, festival Le Guess Who en het Nederlands Film Festival.



Idee 150: Garage P: Indoor skatepark en Creative space

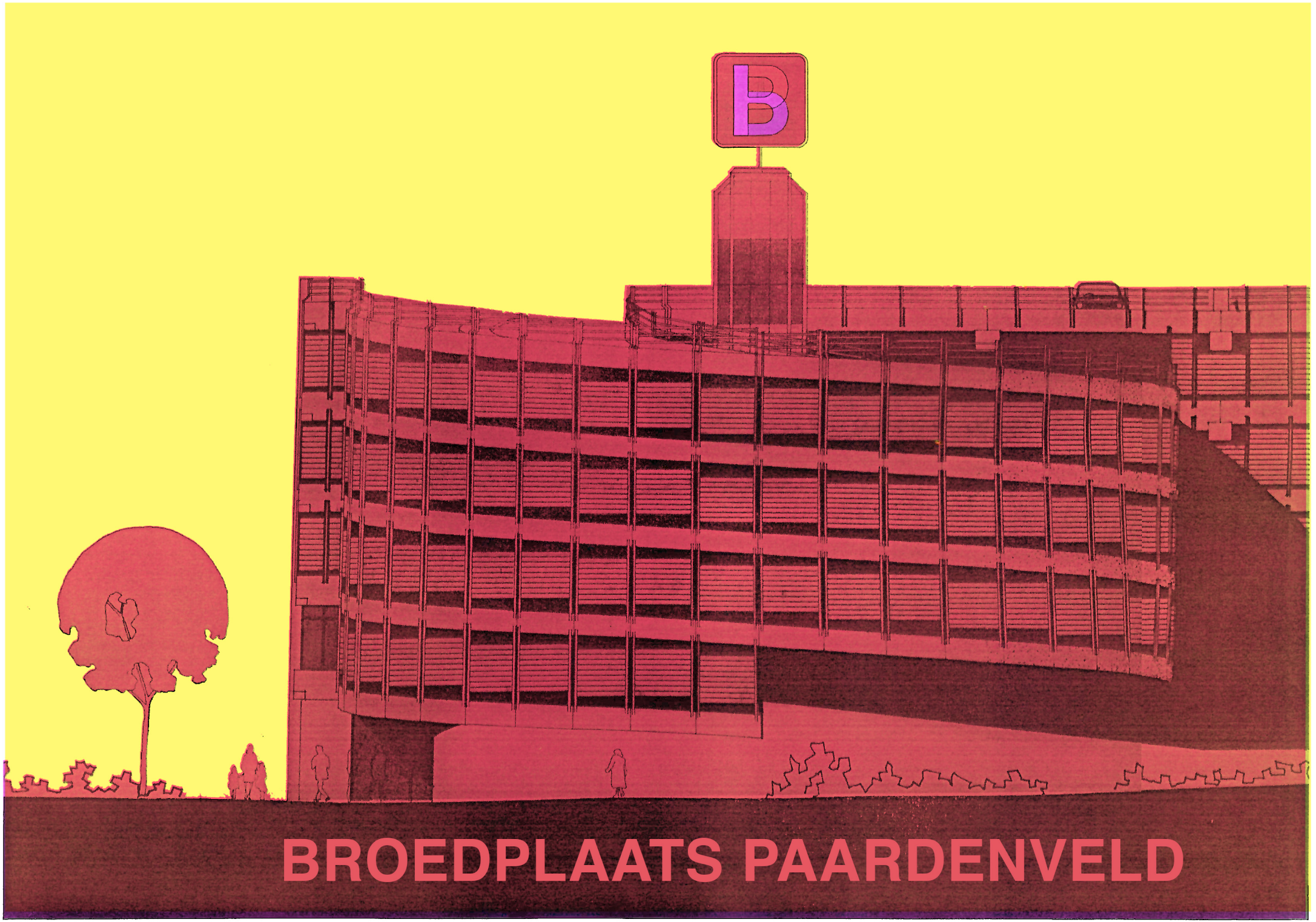
"Garage P" is een etage in het Parkeergarage van Paardenveld waar je een mini indoor skatepark vindt die tevens ruimte biedt voor popups, expo's en diverse programma's van creatives (zoals bijvoorbeeld Kapitaal) in en rondom de Utrechtse scene.

Dit is geen vervanging voor de grote indoor park zoals spu maar zeker een aanvulling. Niet alleen omdat de ruimte niet zo groot is maar ook omdat Garage P meer gaat focussen op de culture kant van de sport en het laagdrempelig wil houden voor de mensen die beetje mellow willen skaten.



Uitgebreidere plannen voor de tijdelijke invulling van Parkeergarage Paardenveld

- Vechtclub + Kapitaal: Broedplaats Paardenveld – Centraal gelegen broedplaats waar gemaakt en geëxperimenteerd wordt en waar verschillende creatieve disciplines elkaar professioneel ontmoeten, inspireren, kennis uitwisselen en versterken.
- Godfried de Graaff: CO-NU – CultuurOntwikkeling Nutrecht, een Live Expo voor kunst, creativiteit, vormgeving en muziek. Verzamelgebouw voor de durvers en ontspanners in Utrecht.
- Peakz Padel: Parkeergarage Paardenveld – 9 premium padelbanen op het dak van de parkeergarage, aangevuld met een horecagedeelte met een terras.
- Natuur- en Milieufederatie Utrecht: groen en duurzaam dak – Met een publiek toegankelijk duurzaam dak werken aan waterberging, verkoeling, biodiversiteit, sociale cohesie en energietransitie.


BROEDPLAATS PAARDENVELD

DE KRACHTEN BUNDELEN VOOR EEN CENTRAAL GELEGEN CREATIEVE BROEDPLAATS IN UTRECHT.

of...
hoe het ruimtegebrek in de Utrechtse creatieve en culturele sector om te zetten naar een positief en realiseer-baar plan...

Laten we bij het begin beginnen...
Er is een ernstig tekort aan ruimte in de stad. Niet enkel woningen maar ook bedrijfs- en werkruimtes zijn schaars.

Een groot aantal ondernemers is op zoek naar onderkomen binnen de stadsgrenzen maar de zoektocht naar betaalbare ruimte voor de *niet -primair commerciële- partijen* in Utrecht is extreem moeilijk.

In de Utrechtse (binnen)stad worden karakteris-tieke plekken opgeslokt waardoor ook unieke ondernemers moeten plaatsmaken voor harde commerciële partijen.
Ondanks dat het ruimtegebrek in de creatieve sector al groot is zal aankomend jaar ook nog voor ten minste 16.000 m2 huisvesting van culturele smaakmakers verdwijnen.

Na aanleiding van enkele gemeentelijke stukken die wij recentelijk lazen, en gesprekken met gelijkgestemde creatieve ondernemers die wij voerden, schrijven wij (Vechtclub en Studio Kapitaal) een concept voor een *potentieel te gek* plan waarover we graag op korte termijn met de gemeente en eigenaren in gesprek zouden willen gaan.

1).
In het “Convenant Broedplaatsen netwerk Utrecht” (04-02-2022) dat o.a. door de voormalige wethouders Cultuur en Vastgoed ondertekend werd, staat dat met het vaststellen van de RSU2040 door de gemeente Utrecht de ambitie werd uitgesproken om in de komende 20 jaar in Utrecht 80.000m2 extra ruimte te realiseren voor de creatieve en culturele industrie.

2).
In het gemeentestuk “Samen werken aan een prachtig Park Paardenveld” dat gepubliceerd werd na de gemeenteraadsvergadering van 11 november 2021, werd Parkeergarage Paardenveld (ook wel eens aangekaart als De Betonnen Pukkel:) beschreven als een plek waar op korte termijn herontwikkeld kan worden maar dat dit op korte termijn niet gaan gebeuren omdat hier nog geen concrete plannen zijn.

…wat als we de hierboven benoemde kwesties creatief aan elkaar koppelen, en onze krachten bundelen om Parkeergarage Paardenveld als centrale creatieve broedplaats in te richten?

Parkeergarage Paardenveld als centraal gelegen creatieve broedplaats.

Parkeergarage Paardenveld is (zoals de naam al aangeeft, een parkeergarage).
Het in 1974 gebouwde pand staat in de centraal gelegen typisch Utrechtse buurt -Wijk C.

Naast een groot aantal parkeerplekken biedt het pand ook onderdak aan ondernemers: o.a. Horeca zoals de sfeervolle Jeu de Boules Bar en de ambachtelijke bakkerij van Broodnodig. De watersporters van Dagjesuppen en de populaire openbare zeefdrukstudio, broedplaats en expositieplek Kapitaal.
Samen zorgen deze ondernemers voor een prettige sfeer en een veilige wijk.

In september 2023 zal de vanaf 1973 geldende erfpacht regeling tussen de gemeente Utrecht en de huidige eigenaar van de Parkeergarage Paardenveld vervallen en *ontstaat er een mogelijkheid om de hoofdfunctie van het pand totaal te veranderen:*

Laat Paardenveld een unieke, centraal gelegen broedplaats zijn waar gemaakt en geëxperimenteerd wordt en waar verschillende creatieve disciplines elkaar professioneel ontmoeten, inspireren, kennis uitwisselen en versterken.

In de centraal gelegen Parkeergarage Paardenveld kan op korte termijn meer dan 3000 m2+ ruimte vrijkomen voor culturele partijen en unieke, eigenwijze ondernemers. Dit zijn de hedendaagse en toekomstige sfeer- en kwartiermakers van de stad Utrecht.

De betonnen reus van 5 verdiepingen biedt vrijwel onbeperkte mogelijkheden en creatieve potentie. De vrijkomende ruimte sluit bijzonder goed aan op de de bovengenoemde kwesties van creatieve huisvesting, broedplaatsen en de toekomst van Park Paardenveld.

Laten we de creatieve kwaliteitsinitiatieven bundelen en laten we gezamenlijk met en voor hen een prachtige, duurzame plek creëren die authenticiteit, artisticiteit, experiment en een hoop plezier terugbrengt naar het centrum van Utrecht.

Hieronder staan voorbeelden van enkele gelijkgestemde organisaties die nu of op korte termijn zoekende zijn naar ruimte en/of een nieuwe locatie.
- Kapitaal (open werkplaats en expositieruimte)
- Vechtclub (creatieve werkruimtes)
*- Uncloud (lichtkunst)**
*- Stranded.FM (online radio)**
*- KLANK (oude Kytopia, muziek studio's)**
*- Schweigman& / Dries Verhoeven (theater)**
*- Stichting 16x (kunst)**
(Partijen benaderd voor een eerder project in samenwerking met Vechtclub, nog niet specifiek voor dit plan.)*

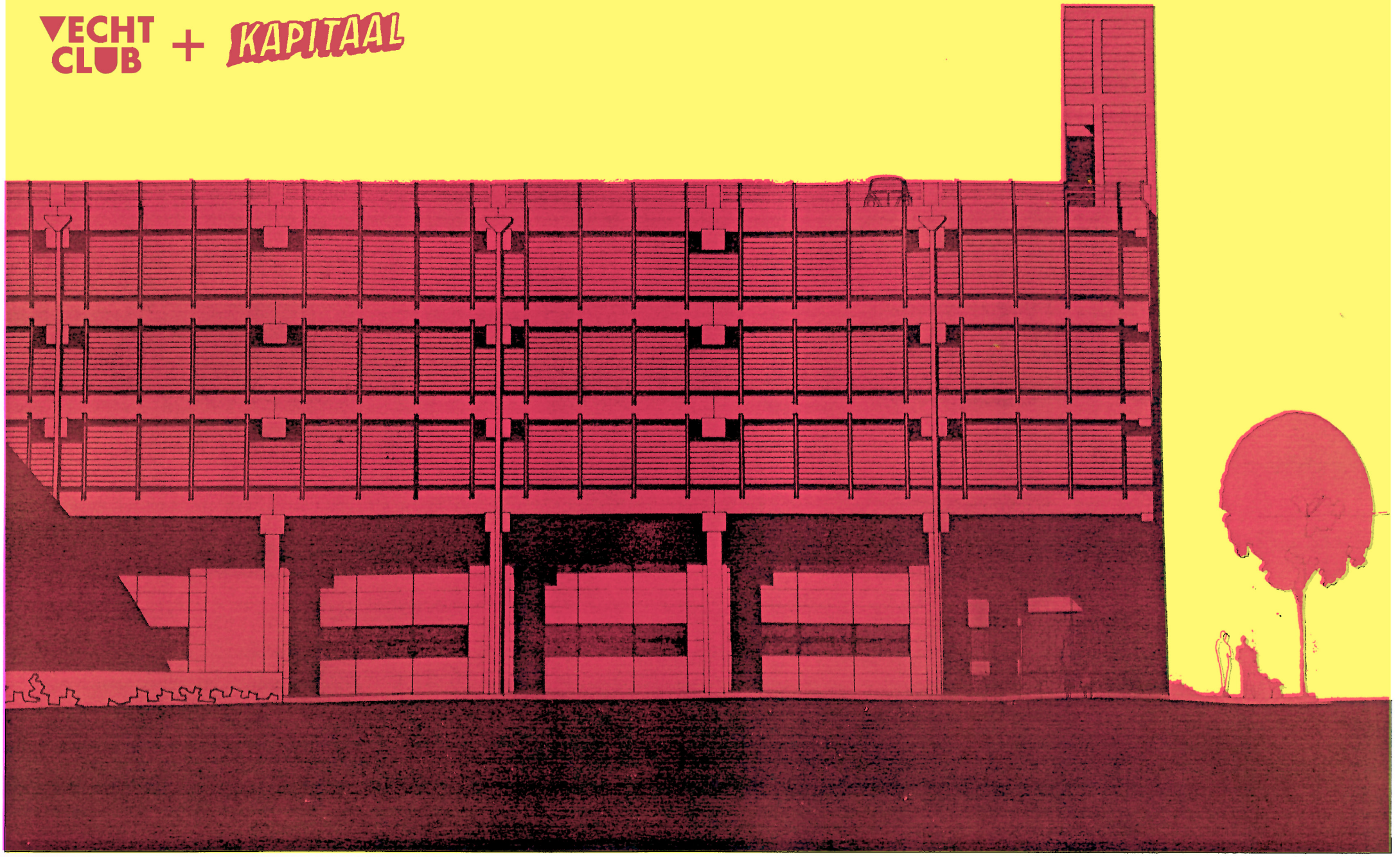
Door middel van dit concept vragen we de gemeente om z.s.m. zowel de ernst als de potentie hiervan in te zien en mogelijkheden te creëren om de locatie te ontwikkelen voor de -oh zo nodige- creativiteit in deze stad.

Actie om met dit traject aan de slag te gaan is noodzakelijk, want de toekomst van het pand wordt -*as we speak*- besproken door eigenaar en gemeente.

BROEDPLAATS PAARDENVELD

Een plan van:

VECHT CLUB + KAPITAAL




CO-NU
CO
NU

Cultuur Ontwikkeling NU-trecht

Wat groei en bloeit er in Utrecht ?

De voormalige Parkeergarage Paardenveld wordt een ***Live*** Expo voor kunst, creativiteit, vormgeving en muziek. Het wordt een verzamelgebouw voor de durvers en ontspanners in Utrecht.
Op verschillende plekken in Utrecht groeit en bloeit er creativiteit, kunst, muziek en vernieuwing. Deze creatieve broedplaatsen voor kunstenaars, muzikanten, bandjes, ontwerpers en creatieve makers zitten vaak verstopt in de randen van de stad en krijgen daardoor te weinig aandacht. Jammer, want hier ontstaat iets waar Utrecht echt trots op mag zijn.
CO-NU is een actieve live expositieruimte voor de komende jaren waar deze Utrechtse verborgen kwaliteit te proeven, te voelen, te horen en te zien is. Het is gebaseerd op het DNA van de Nijverheid maar dan met 3 tijden!

Tijd 1 **Ma t/m vrij van 7:00 - 19:00 uur**
De werkunites zijn actief en er vormt zich een live museum. Er wordt gewerkt aan de hedendaagse vernieuwing in een inspirerende omgeving!
De Oase daktuin is er om tot rust te komen. Een uitstapje naar de Roof Nature is een ideale manier om te ontstressen.

Tijd 2 **Za en zo van 7:00 - 19:00 uur**
De binnenpleinen en de hemelse Oase daktuin staan open voor onze ontspanning en gezondheid. Er is Meditatie, Zelfcompassie, Yoga, Core, Barre, Fitness en Chi Kung.

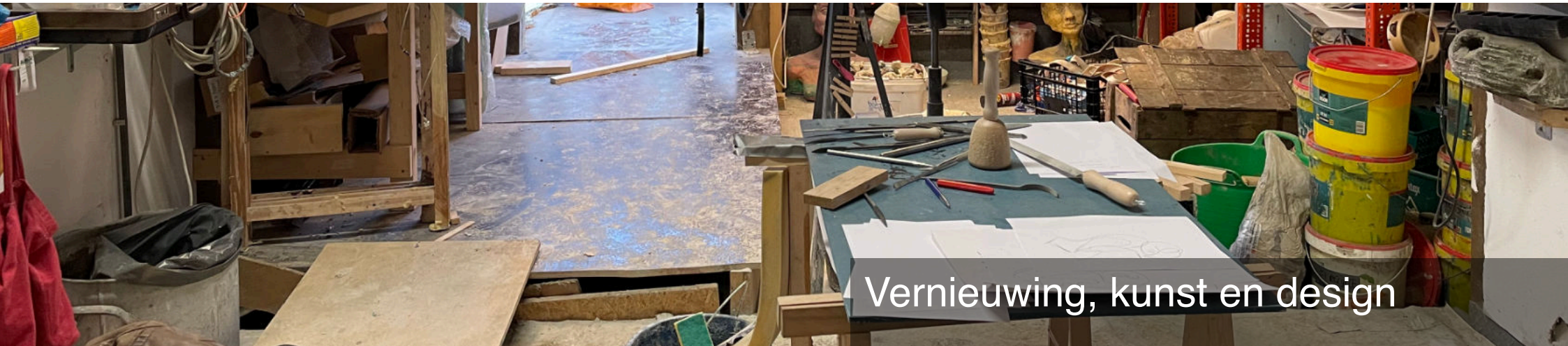
Tijd 3 **Ma t/m zo van 20:00 - 4:00 uur;**
De twee podiums staan open voor alternatieve, vernieuwende performers, lezingen, dans, muziek en theater.

CO-NU

Wat is waar te beleven?







BG & 1e

Zit nu de Jeu de Boules bad, Broodnodig, Kapitaal, Tigers gym dat mag verder gaan met bloeien en groeien. De 1e etage wordt meer gevuld met deze DNA van ateliers, horeca en vermaak.

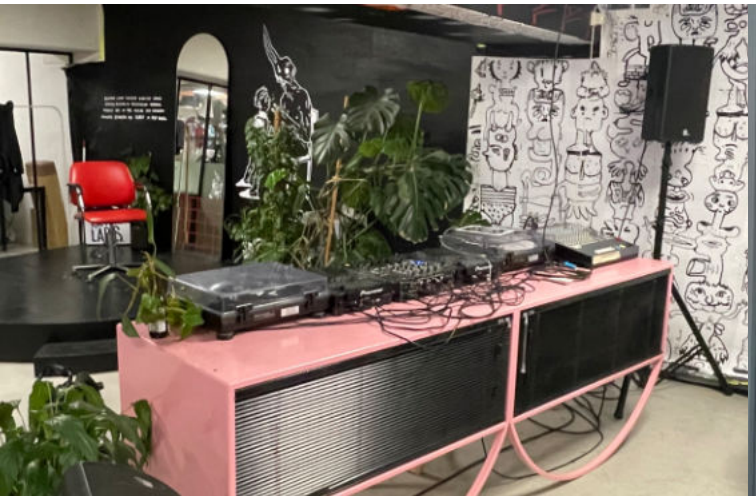








Dit is allemaal nu al te vinden op de BG en 1e







2e 24 hours every day

Blijft een parkeeretage voor de dienstverlening van de stad o.a. het politiebureau. Maar de beleving is niet meer van deze tijd. Er wordt kleur en grafiek toegevoegd. Hieronder een aantal voorbeelden.



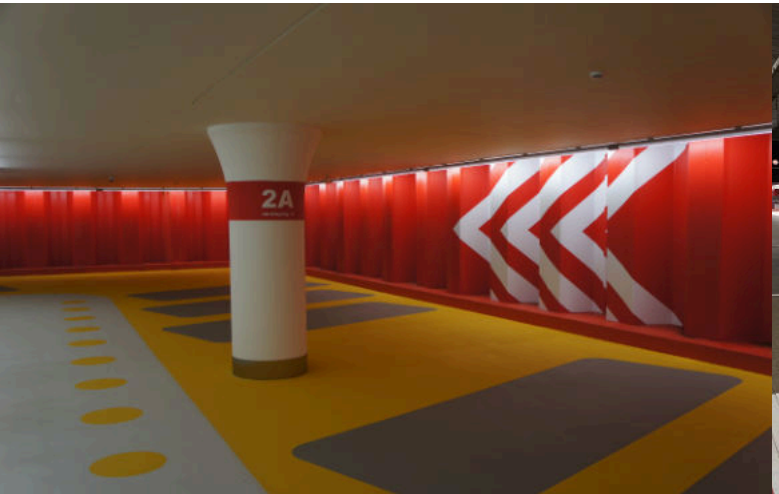
▲ Huidige situatie

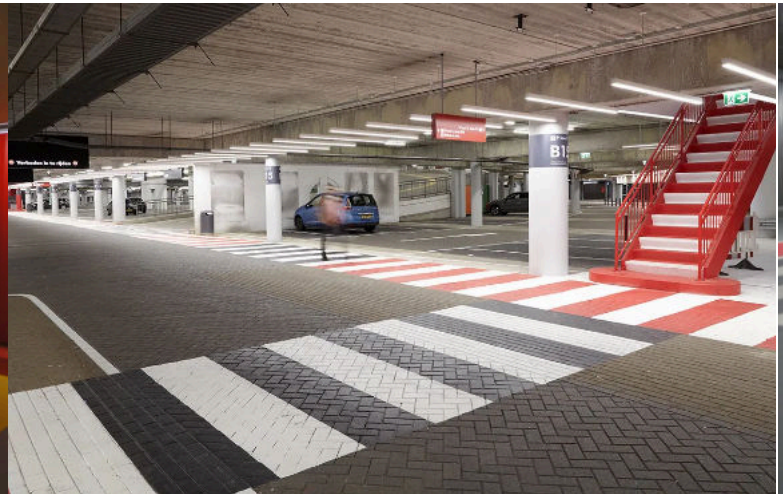






▲▼ P-garage Jaarbeursplein



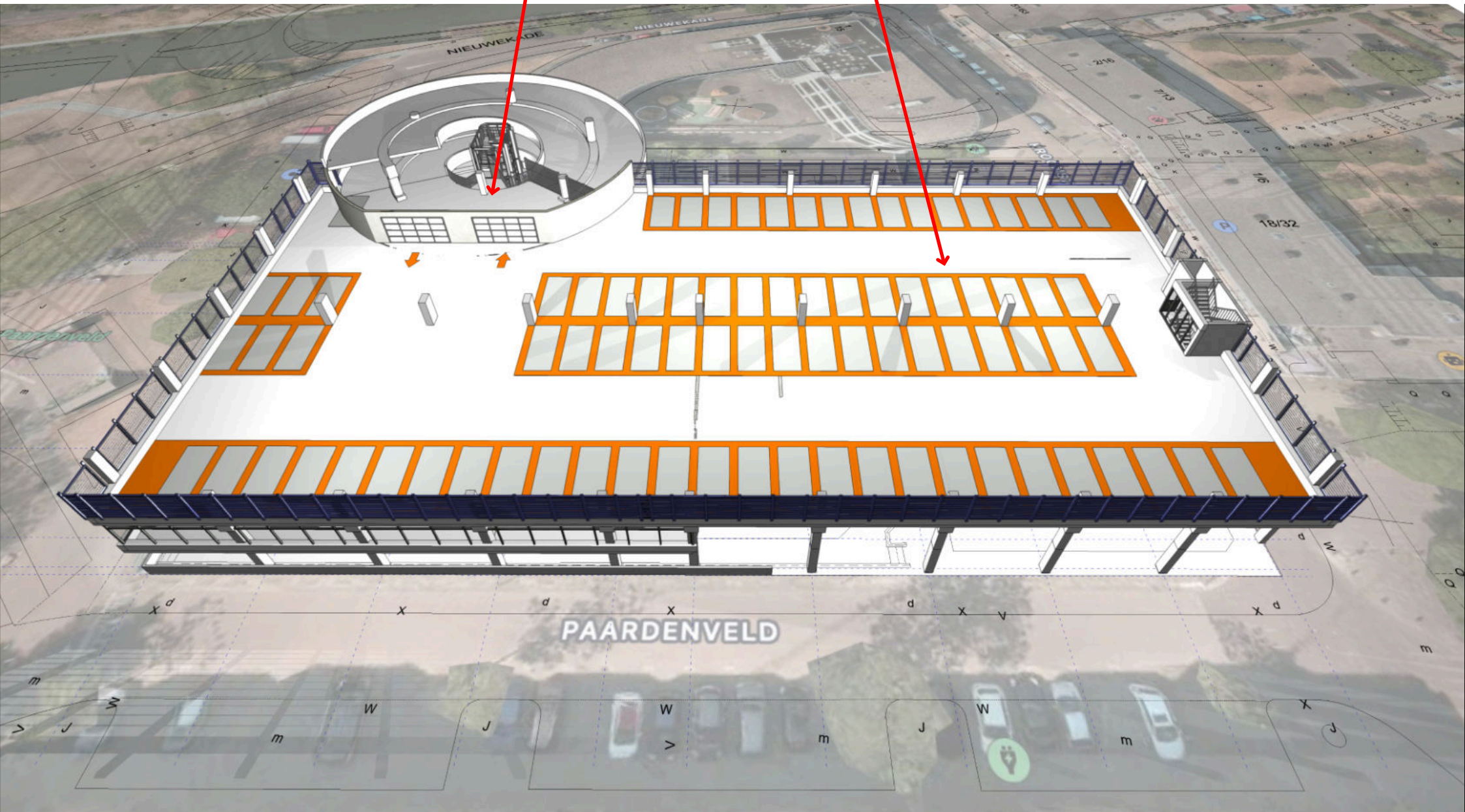




2e
Nieuwe situatie

Parkeerdek is een afgesloten ruimte geworden en functioneert zelfstandig .

Kleur op de vloer verfrist de ruimte.



3-4e Ma t/m vrij van 7:00 - 19:00 uur

Hier is een ruimte voor experimenteer, creativiteit en kunst. Een broedplaats voor vernieuwers. Iets wat in de randen van Utrecht ontstaat en hier zichtbaar en voelbaar gemaakt wordt.
Het vormt een live museum dat de moeite waar is voor bezoek!

DE SCHAVERIJ

DNH

HOOGHIEMSTRA

UTRECHT CREATIVE COMMUNITY

KANAAL30






Allemaal referenties uit Utrecht






3-4e Za en Zo van 7:00 - 19:00 uur

De binnenpleinen en de daktuin staan open voor onze ontspanning en gezondheid. Meditatie, Zelfcompassie, Yoga, Core, Barre, Fitness, Chi Kung; dit vermindert stress en vermoeidheid, verbetert de balans en kwaliteit van leven op sociaal gebied voor de Utrechter.

BODY BARRE

WUDAO KUNGFU UTRECHT 武道 MARTIAL ARTS ACADEMY

Ruimte voor aandacht

Yoga Utrecht






▲▼ Referenties







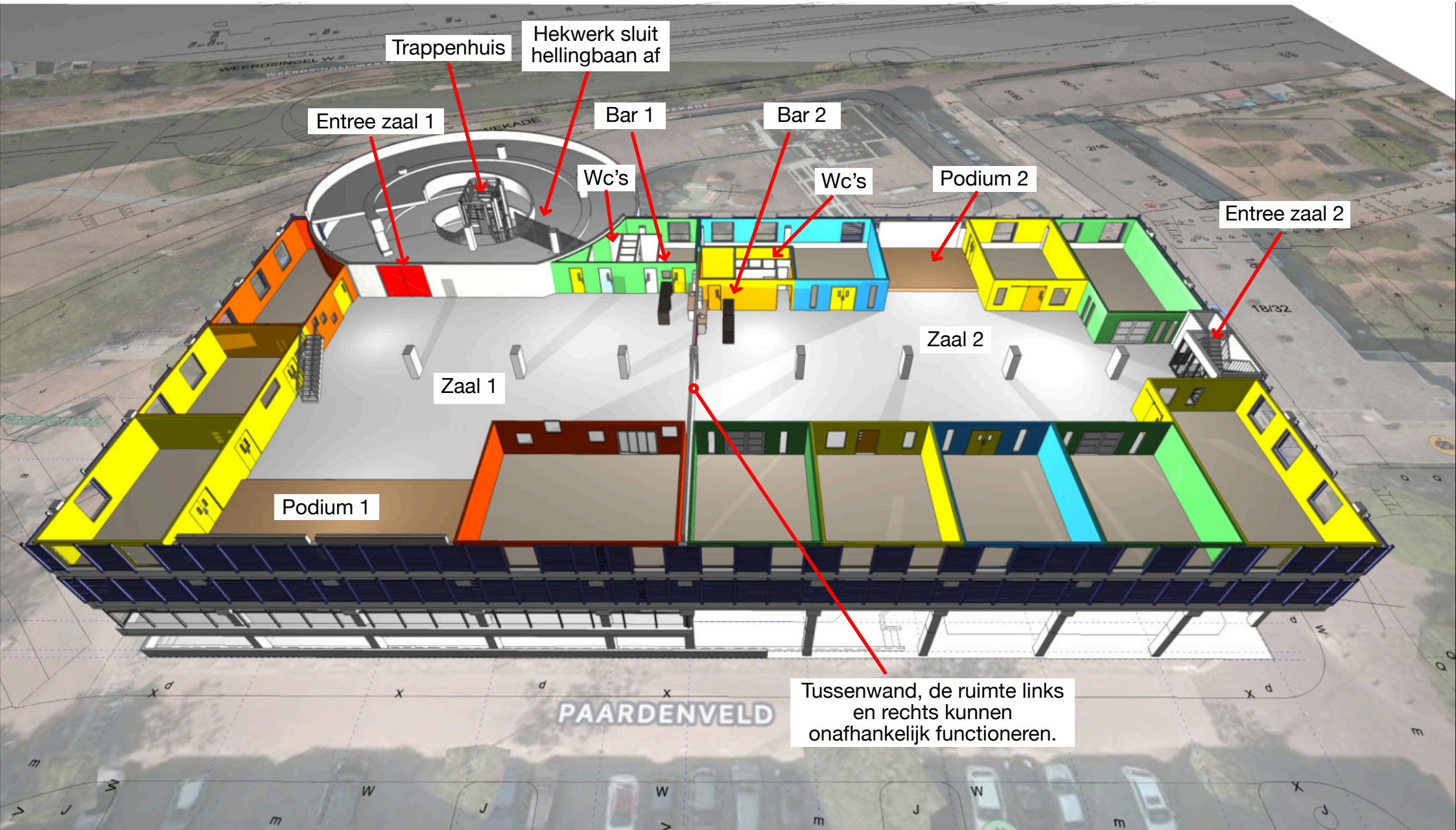
3-4e Ma t/m zo van 20:00 - 4:00 uur

Utrecht is de speeltuin voor ontdekking en verkenning van live muziek. Het verandert gedachten en verbindt gemeenschappen door de kracht van geluid. De twee zalen in CO-NU brengt ons samen in beweging en is een broedplaats voor oude en nieuwe muziek.

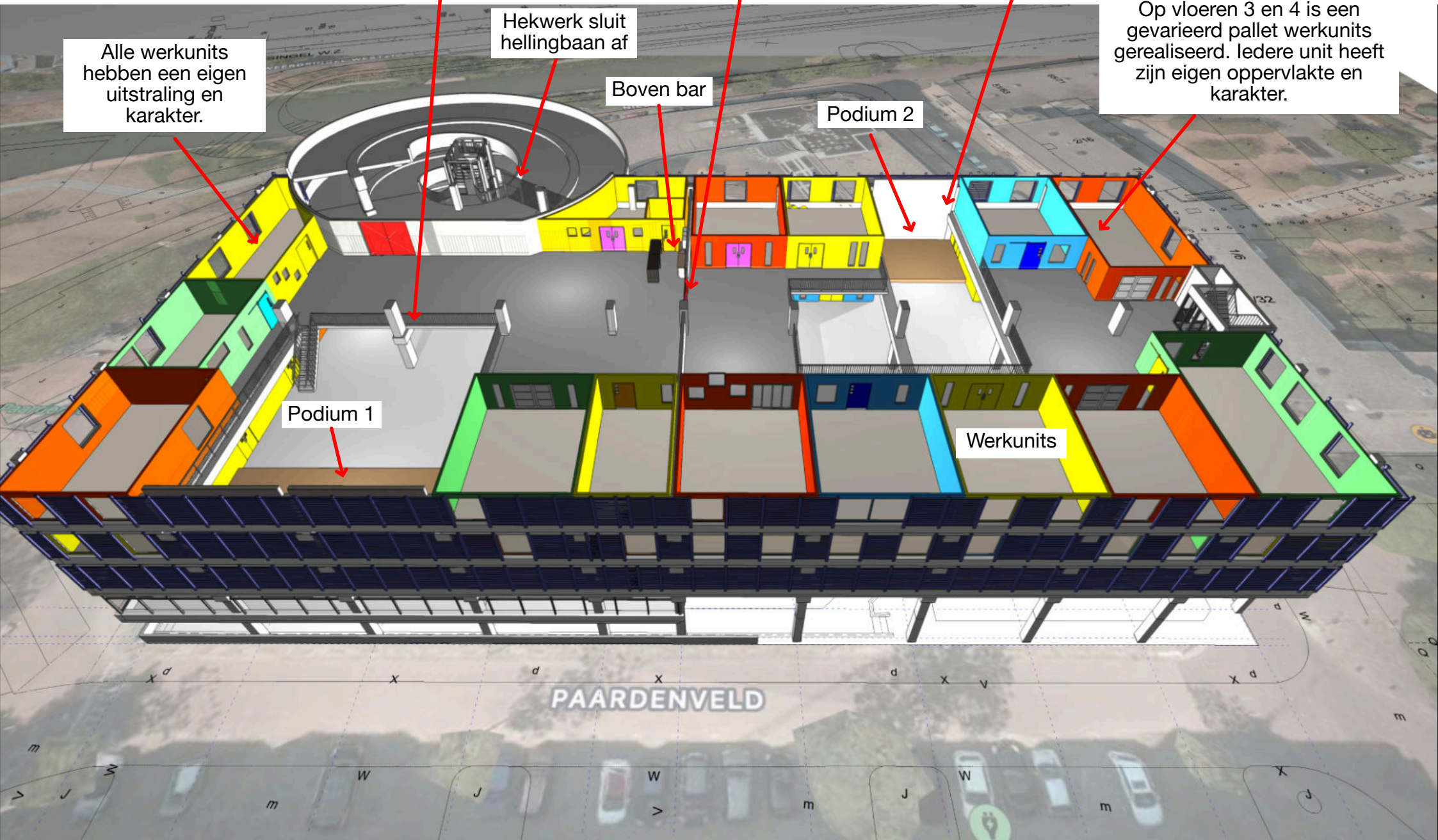
TIVOLI VREDENBURG

3e
Nieuwe situatie

Op vloeren 3 en 4 is een gevarieerd pallet werkunits gerealiseerd. Iedere unit heeft zijn oppervlakte en eigen karakter. De zalen zijn er voor exposities, experimenteer en ontmoetingen op de werkdagen. In het weekend staan deze open voor ontspanning, gezondheid, meditatie en zelfcompassie.
In de avond en nacht is het een speeltuin voor ontdekking en verkenning van dans en live muziek.



4e
Nieuwe situatie



Oase daktuin

Ma t/m zo van 8:00 - 20:00 uur

Op het hoogste dek beleef je de oase van groen en rust. Het is de ideale plek midden in de drukte van Utrecht voor inwoners én nieuwsgierige stadsbezoekers om even tot rust en ontspanning te komen.
Deze grote daktuin geeft een veelzijdig beleving van groen. In het groen, uitzicht op groen, de geur van groen; het draagt bij aan ons welzijn. Het zorgen voor klimaatadaptatie: het bufferen van water bij tropische regenbuien en het verkoelen van de stad bij extreme hitte en de daktuin dragen bij aan de biodiversiteit in Utrecht door een aantrekkelijke plek te creëren voor insecten en vogels.



Gevels 24 hour

In het stramien van de wanden komt een pallet van Graffiti- en Muurschilderingen. Er is werk te bewonderen van KBTR, Deeffeed, JanIsDeMan, De Strakke Hand en de toppers van de HKU. Het is een grote openlucht kunstwand dat voortdurend verandert.



Peakz

EST. PADEL 2015

PARKEERGARAGE PAARDENVELD

Vooroverlegplan

PEAKZ PADEL – AMSTERDAM, MAART 2024

De inhoud van dit bericht is alleen bestemd voor de geadresseerde en kan vertrouwelijke of persoonlijke informatie bevatten.



WAT IS PADEL?

- Padel is een racketsport die met 4 spelers wordt gespeeld. De padelbaan is 10 bij 20 meter en is omringd door hekwerk en glazen wanden.

- Tijdens het spel zijn de wanden onderdeel van het spel. Aangezien de wanden kunnen worden gebruikt is kracht minder belangrijk bij padel. Dit houdt in dat deze sport door iedereen te spelen is en doordat het met 4 personen wordt gespeeld, is padel ook nog eens een zeer sociale sport.





INTRODUCTIE & ACHTERGROND

- Peakz Padel is in 2015 opgericht en heeft momenteel 18 bestaande locaties, waarvan 2 in Utrecht. Hiermee is Peakz marktleider in Nederland.
- Peakz Padel wil de komende jaren uitbreiden in Nederland en Duitsland naar 75 locaties.
- In 2020 heeft Axivate Capital alle aandelen overgenomen van de oprichter van Peakz Padel en ook het bestuur op zich genomen.
- Peakz Padel is een financieel gezonde onderneming.
- In Utrecht is momenteel nog geen indoorvestiging. Vanuit onze spelers horen we dat deze behoefte er is. Wij zien het pand aan de Kroonstraat 9 in Utrecht als een zeer unieke optie hiervoor.
- In deze presentatie geven wij een toelichting van hoe wij deze ontwikkeling wensen te realiseren.

PADEL NU EN VERDER?

- Nederland telt op dit moment (2024) circa 400.000 actieve padelspelers en dit aantal groeit exponentieel.
- De verwachting is dat er binnen 2 jaar meer actieve padellers dan actieve tennissers zijn. Nederland kent momenteel 1 miljoen tennissers.
- Ook het aantal padelbanen groeit gestaag, in maart 2024 waren er circa 1650 padelbanen. In maart 2024 zijn dit er ruim 2250.
- In Spanje heeft de sport al eerder (sinds 2004) een sterke opmars gemaakt tot het punt waar het de op één na grootste sport van het land is met momenteel meer dan 6 miljoen actieve spelers.



PEAKZ IN DE SAMENLEVING

- Buiten het feit dat wij het belangrijk vinden om een positieve maatschappelijke rol te hebben, doet Peakz graag een stapje extra. Dit doen wij door;
- Wij werken door heel het land samen met lokale tennis- en andere sportverenigingen. Leden uit de omgeving kunnen voor een speciaal tarief bij ons komen spelen
- Wij bieden scholen uit de omgeving de mogelijkheid om tegen een gereduceerd tarief padel op te nemen in hun lespakket
- Wij hebben speciale arrangementen voor scholieren uit een minderbedeelde omgeving
- Peakz streeft ernaar om zoveel mogelijk personeel uit de omgeving te werven. Dit geldt ook voor leveranciers en andere bedrijven
- Tot slot biedt Peakz de mogelijkheid aan studenten om hun stage binnen Peakz te lopen aangezien wij een erkend leerbedrijf zijn



HET AANBOD VAN PEAKZ

- Peakz heeft in de afgelopen 5 jaar een uitgebreid product- en serviceniveau opgebouwd.
- De basis hiervan is Pay & Play *(Dus geen abonnementen maar betalen per keer)*
- Daarnaast biedt Peakz de zogenaamde Club sessions aan. Zoals voor ouderen, singel spelers en jeugd.
- Iedere locatie heeft verder ondersteunende Food & Beverage.
- Daarnaast biedt Peakz Business- en Privé evenementen aan
- En cruciaal voor de verdere groei zijn trainingen en lessen. Deze doet Peakz altijd in eigen beheer
- Iedere locatie beschikt over kleedkamers en sanitair en heeft openingstijden van 7:00 tot 23:00



Peakz

EST. PADEL 2015

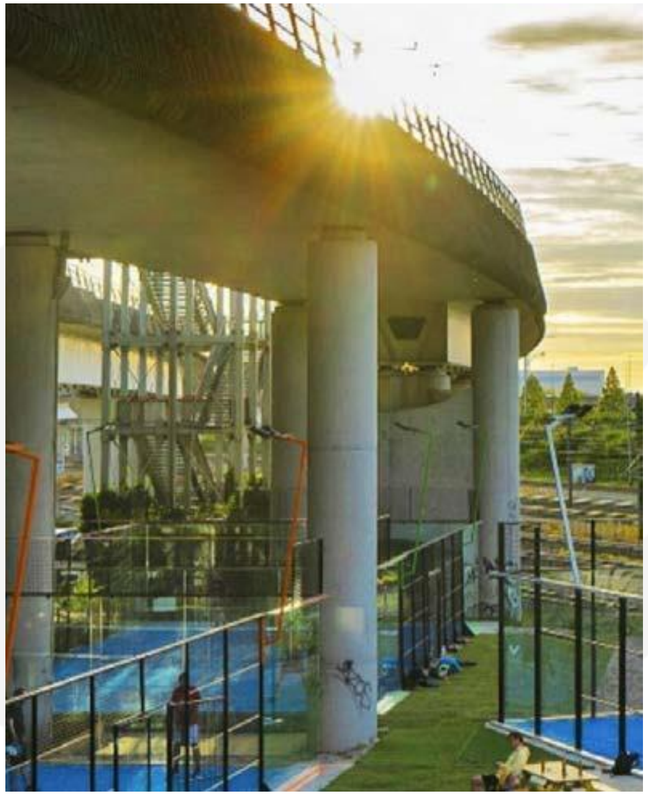
SELECTIE VAN ONZE CLUBS

CLUBS AMSTERDAM



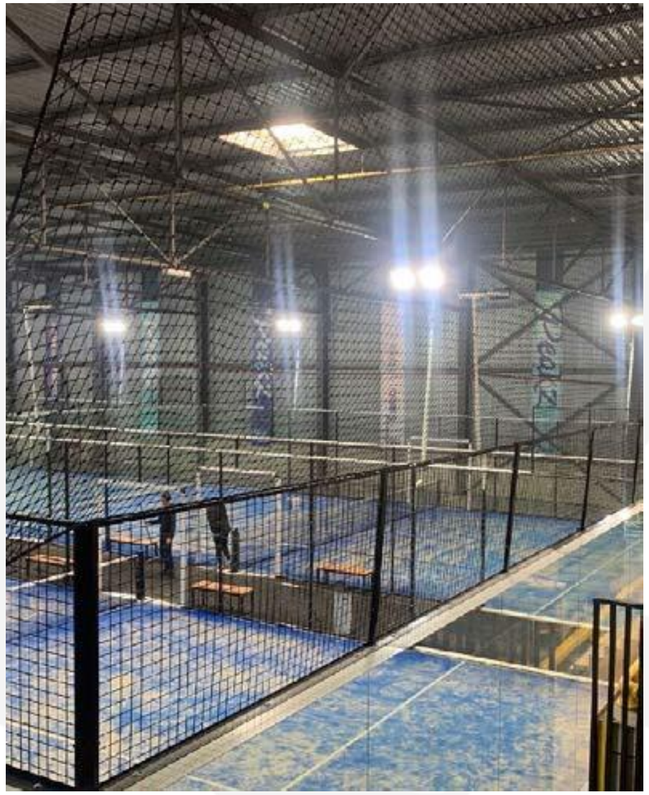
OLYMPIAPLEIN

- Opening 2016
- 3 Outdoor banen
- Recent compleet gerenoveerd



SLOTERDIJK

- Opening 2019
- 4 Overdekt, 1 outdoor banen
- Incl. horeca



KAUWGOMBALLEN KWARTIER

- Opening 2020
- 6 Indoor, 2 outdoor banen
- Incl. horeca

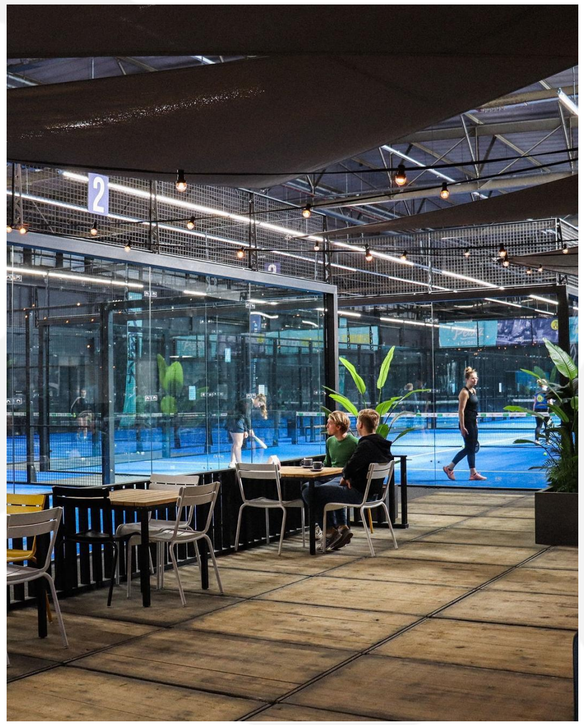
CLUBS NEDERLAND

SELECTIE VAN ONZE CLUBS DOOR NEDERLAND



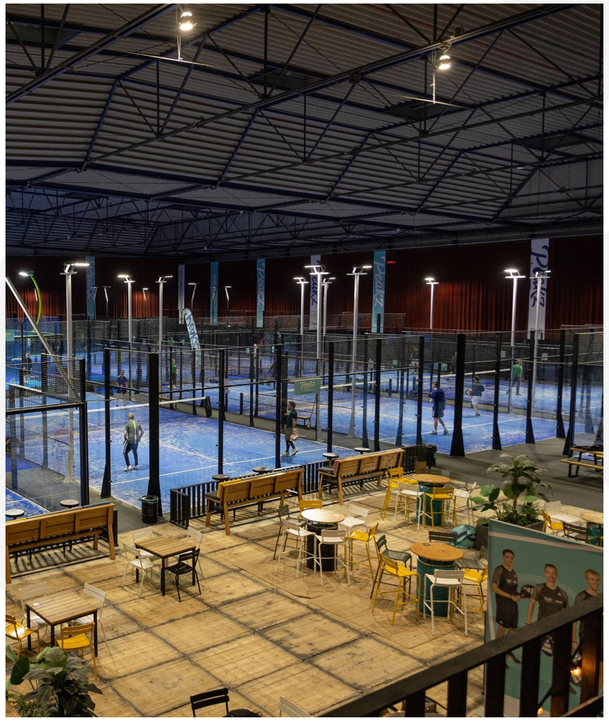
UTRECHT

- Opening 2020
- 14 indoor banen
- Incl. horeca



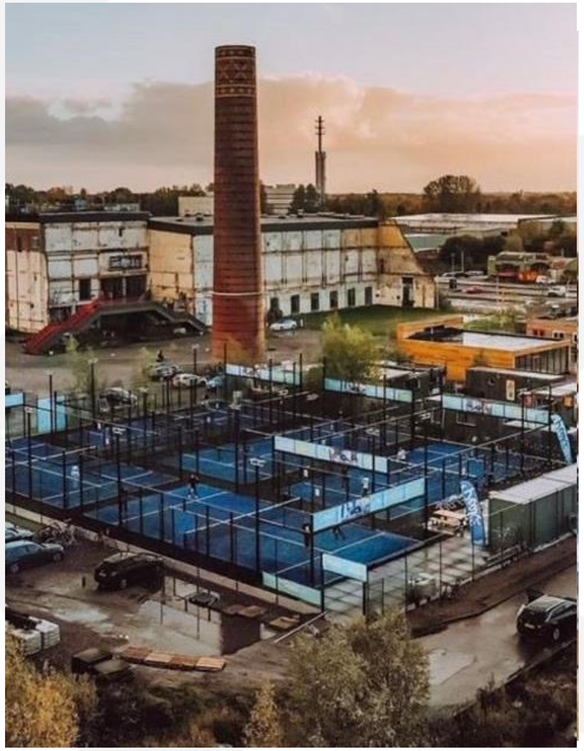
GRONINGEN EUROBORG

- Opening 2021
- 12 indoor banen
- Incl. horeca



ZWOLLE

- Opening 2021
- 11 indoor, 4 outdoor banen
- Incl. horeca



GRONINGEN SUIKERTERREIN

- Opening 2021
- 5 outdoor banen
- Incl. horeca

NIUEWBOUW CLUBS

SELECTIE VAN ONZE NIEUWBOUW CLUBS



EINDHOVEN VIJFKAMPLAAN

- Opening oktober 2022
- 8 indoor banen
- Incl. horeca met verdiepingsvloer



ZUTPHEN

- Opening maart 2024 (momenteel casco in aanbouw)
- 11 indoor banen
- Incl. horeca en verdiepingsvloer



NIJMEGEN

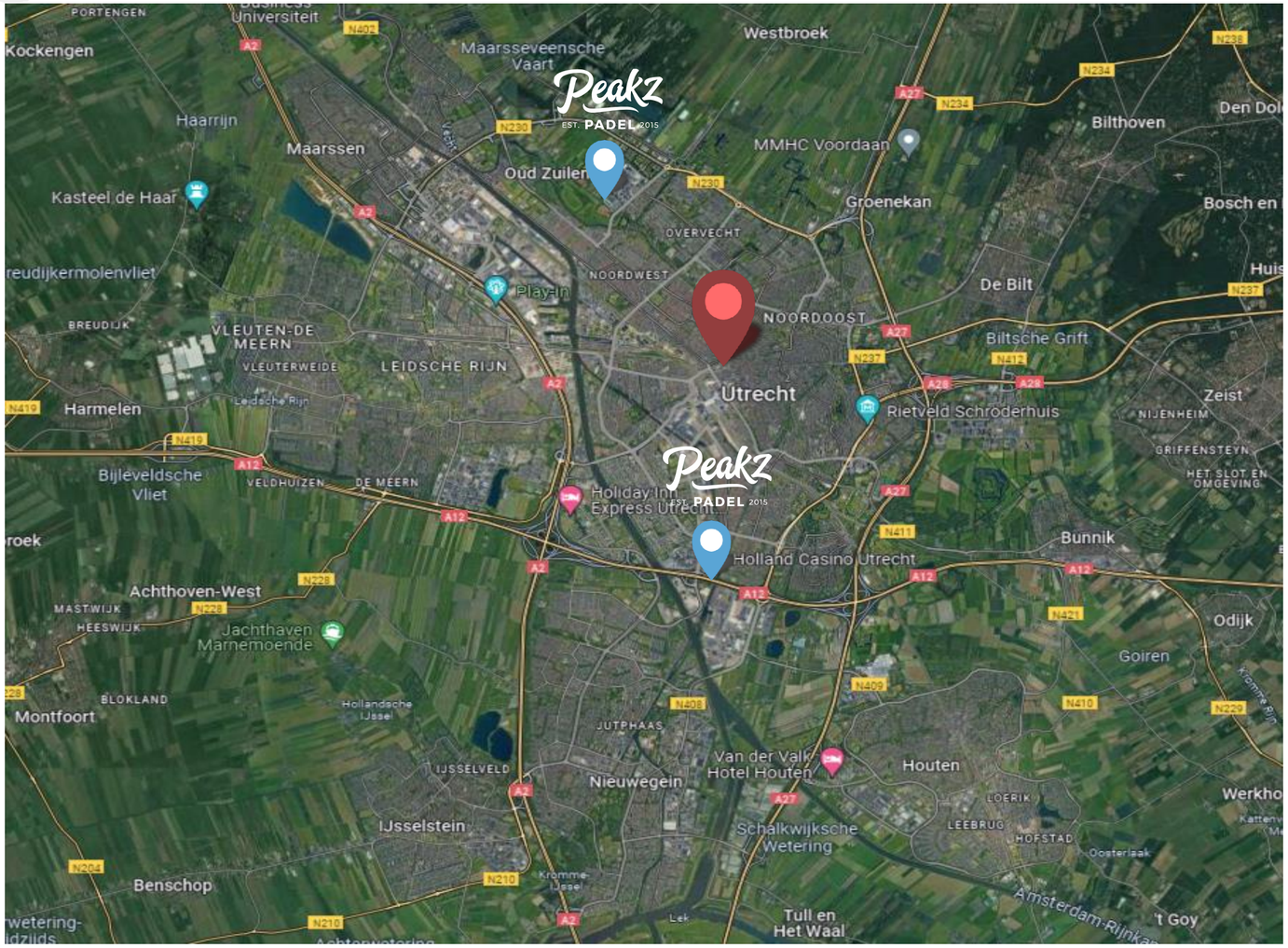
- Opening Q4 2024
- 14 indoor banen
- Incl. horeca en verdiepingsvloer

Peakz

EST. PADEL 2015

VERKENNEND ONTWERP

DE LIGGING

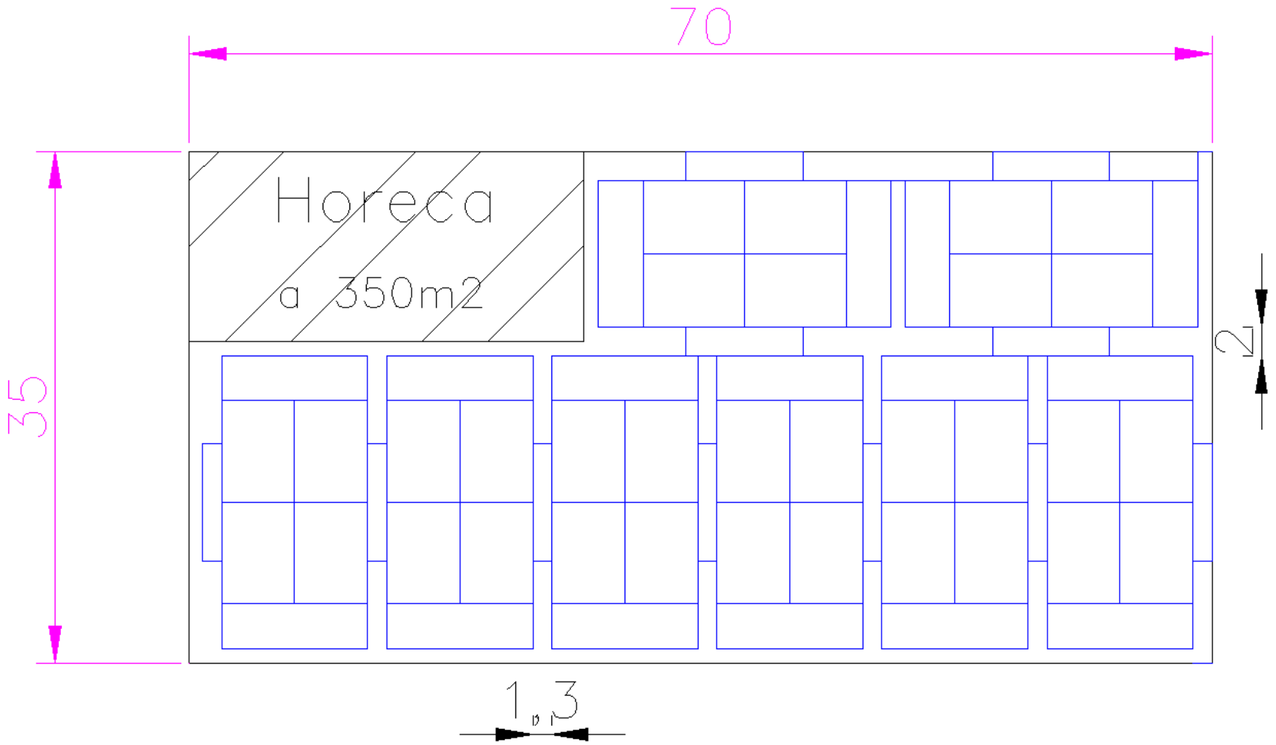

Peakz
EST. PADEL 2015
Oud Zuilen
Peakz
EST. PADEL 2015
Holland Casino Utrecht
Utrecht
Play-In
Holiday Inn Express Utrecht
Van der Valk Hotel Houten
Rietveld Schrodernuis
MMHC Voordaan
Jachthaven Marnemoende
Kasteel de Haar
Maarssen
Maarsseveensche Vaart
Westbroek
Groenekan
Bilthoven
De Bilt
Biltsche Grift
Zeist
Bunnik
Odijk
Goiren
Houten
Nieuwegein
IJsselstein
Montfoort
Achthoven-West
Harmelen
Bijleveldsche Vliet
Benschop
Tull en Het Waal
't Goy
Amsterdam-Rijnkanaal
Lek
Kromme IJssel
Hollandsche IJssel
Leidsche Rijn
VLEUTEN-DE MEERN
LEIDSCHE RIJN
NOORDWEST
NOORDOOST
OVERVECHT
VELDHUIZEN
DE MEERN
JUTPHAAS
IJSSELVELD
BLOKLAND
MASTWIJK
HEESWIJK
BREUDIJK
VLEUTERWEIDE
NIJENHEIM
GRIFFENSTEYN
HET SLOT EN OMGEVING
LOERIK
LEEBRUG
HOFSTAD
Schalkwijkse Wetering
Oosterlaak
Kromme Rijn
Kockengen
PORTENGEN
Haarrijn
Universiteit
A2
A12
A27
N402
N230
N234
N236
N237
N238
N411
N412
N409
N410
N421
N229
N228
N419
N210
N264

INRICHTING VOORSTEL

- Op het dak van de parkeergarage zullen 9 premium padelbanen worden aangelegd. Waar nodig zal de huidig vloer worden geëgaliseerd om de benodigde vlakheidsklasse te halen. Ook zal er in de hoek ruimte worden gerealiseerd voor een horecagedeelte met een terras.

- Het pand zal worden voorzien van signing om de club een premium uitstraling te geven.

- *Het gaat hier om een verkennend ontwerp.*



TOELICHTING ONDERGESCHIKTE HORECA

- Wij wensen een eenvoudige ondergeschikte horeca te realiseren in aanvulling op onze hoofdactiviteit (padel). Dit is voor ons belangrijk om zo de juiste sfeer te creëren.

- Door een eenvoudig hapje en drankje aan te bieden creëren we een ontmoetingsplek waar mensen samenkomen en genieten van een bitterbal en een biertje. Dit draagt bij aan een levendige community.





Peakz
EST. PADEL 2015

CONTACT GEGEVENS

Peakz Padel B.V.
Willem Fenengastraat 4b
1096 BN AMSTERDAM
KvK 69984336

Contact:
Nick Hersevoort (Commercieel directeur)
M: +31 6 55 55 79 44
E: nick@peakzpadel.nl

Gemeente Utrecht
parkeergaragepaardenveld@utrecht.nl

Natuur en Milieufederatie Utrecht
Arthur van Schendelstraat 600
3511 MJ Utrecht

info@nmu.nl
030-2567350
www.nmu.nl

NL37 TRIO 0212179500
KvK 41177152

Datum 3 april 2024
Onderwerp Benut het dak optimaal en duurzaam

Geachte heer/mevrouw,

Met excuses want net te laat…

… maar toch met plezier reageren wij middels dit schrijven op de uitvraag mee te denken met de tijdelijke invulling van Parkeergarage Paardenveld.

Wij roepen de gemeente op het dak van de parkeergarage optimaal te gebruiken voor verduurzaming en hier budget voor te reserveren. Door een publiek toegankelijk 'duurzaam dak' aan te leggen, werkt de gemeente aan verschillende ruimtelijke en maatschappelijke opgaven, zoals waterberging, verkoeling, biodiversiteit, sociale cohesie en de energietransitie.

Een goed voorbeelddak – wat de gemeente nu nog niet heeft – biedt inspiratie aan alle dakeigenaren in de stad. Concreet:

1. Neem in de plannen voor de parkeergarage ook het dak mee;
2. Richt een proces in om tot de beste invulling te komen;
3. Maak het multifunctionele duurzame dak publiek toegankelijk;
4. Organiseer events op het dak.

Zie in de handreikingen van het Nationaal Dakenplan een aantal mooie voorbeelden.

We gaan hierover graag verder in gesprek,
Met vriendelijke groet,

Ieke Benschop
Projectleider Gezonde leefomgeving - duurzame daken, bouwen voor de toekomst

Bijlage. Visie Wijk C-Komitee op toekomst parkeergarage Paardenveld

Visie Wijk C-Komitee op toekomst parkeergarage Paardenveld

Naar een nieuw parkeerregime in Wijk C

De overname en (tijdelijke) exploitatie van de parkeergarage Paardenveld door de gemeente Utrecht biedt de Binnenstad een kans om toe te werken naar een nieuwe invulling van het parkeren in het gebied binnen de singels. Parkeren op straat wordt zoveel mogelijk afgebouwd. De vrijkomende ruimte wordt gebruikt voor groen en in beperkte mate voor fietsparkeren.

Vanuit deze visie is het van belang om de functie van de parkeergarage te behouden voor parkeren. Kortparkeerplaatsen op straat worden als eerste opgeheven. In tegenstelling tot de huidige situatie levert dit de gemeente geen of weinig derving van parkeeropbrengsten op. Vergunninghouders (bewoners en bedrijven) krijgen tegen gereduceerd tarief een vergunning om in de parkeergarage te parkeren.

In de huidige situatie zijn en worden er al steeds meet parkeerplekken op straat verwijderd. Voor de vergunninghouders in Wijk C betekent dit, ondanks het verminderen van het aantal uit te geven vergunningen, een steeds grotere druk op de bestaande parkeerplekken. De gemeente is nog op zoek naar alternatieve opties voor een nieuwe invulling van de. Deze nieuwe functies zullen naar verwachting meer bezoekers met een auto naar Wijk C aantrekken. Het beperken van het aantal parkeerplekken in de garage gecombineerd met nieuwe bezoekers per auto zou de parkeerdruk op straat in Wijk C sterk vergroten.

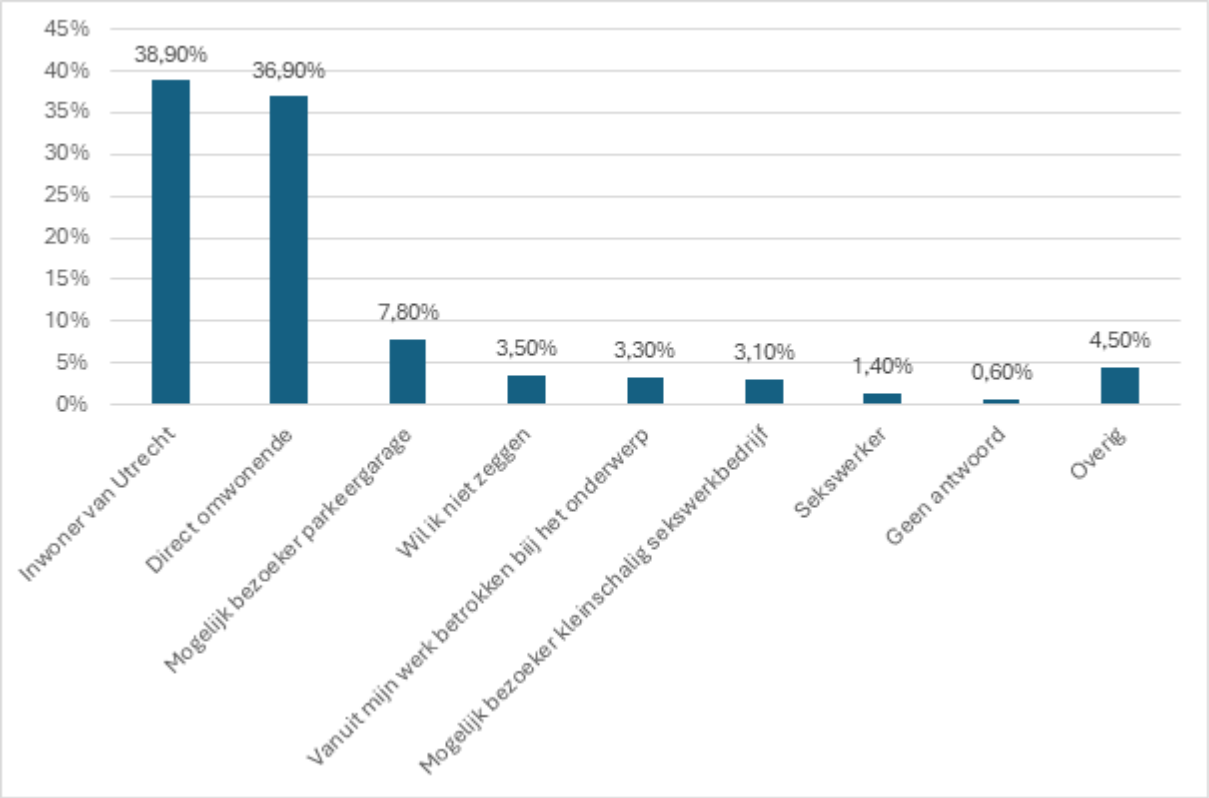
Het parkeren op straat kan niet helemaal afgebouwd worden. Er blijft behoefte bestaan aan parkeerplaatsen voor mensen slecht ter been, zorgverleners, laad-en losplekken, (technische) dienstverleners. Deze plaatsen kunnen het best worden ingevuld op de meer doorgaande straten. Binnenterreinen zoals de Pastor van Nuenenhof en het parkeerterrein achter de Varkensmarkt kunnen dan geheel als buurttuinen worden ingericht.

Bijlage. Opbrengsten DenkMee parkeergarage Paardenveld deel 2

Sekswerk in garage Paardenveld

Alle antwoorden van de 370 deelnemers.

Vraag 1: Wie ben je? (meerdere antwoorden mogelijk) – 367 antwoorden

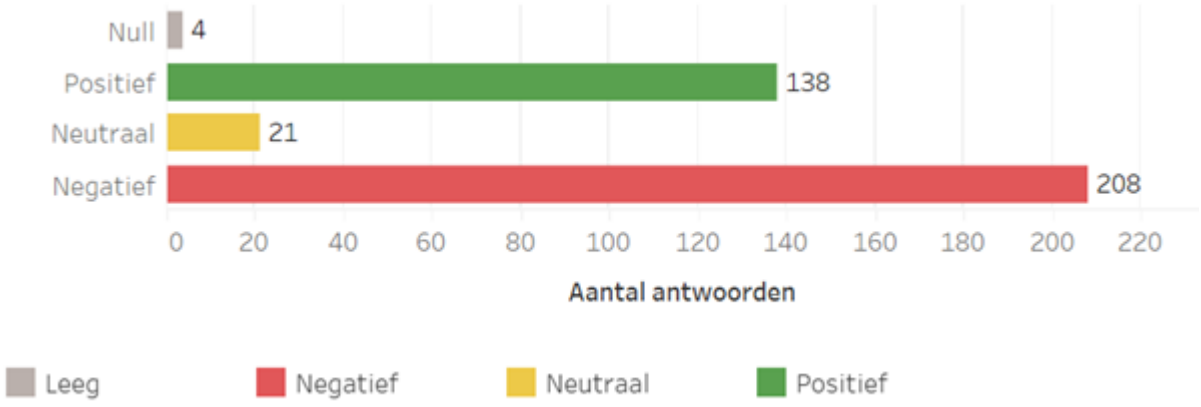


Overig:

- Begaan met sekswerk(ers)
- Bewoner noordelijke
- JEU
- Buurt toejuicher
- Buurtbewoner en eigenaar woning
- Dit is mijn fietsroute naar huis
- Ik heb in Wijk C nog mijn voormalige woning (nu in de verhuur)
- Ik woon net buiten Utrecht, maar werk vlakbij deze garage.
- Meer verkeersoverlast, meer belasting toegangswegen o.a. Paardenveldbrug, Nieuwekade Jacobstraat en extra belasting Flora en Fauna dus de leefomgeving gaat achteruit voor de bewoners

- Niet doen. Deze wijk is al overbelast en ga eens kijken wat hier per dag gebeurd
- Oudere omwonende zonder rijbewijs maar in de toekomst wel zorg nodig
- Oudere omwonende zonder rijbewijs maar in de toekomst wel zorg nodig
- Vanuit voormalig sekswerk betrokken
- Wijk C Resident
- Wijkbewoner
- betrokken bij de buurt
- buurtbewoner
- huurder van bedrijfsruimte (stranded fm) in parkeergarage paardenveld
- mogelijk huurder van betaalbare atelier
- okee
- werk in Utrecht
- wij hebben gewoond op de van Asch van Wijckskade in periode 1994-2004.

Vraag 2: Wat vind je van de mogelijkheid van een kleinschalig sekswerkbedrijf in parkeergarage Paardenveld? – 366 antwoorden



Vraag 3: Wat vind je belangrijk bij een mogelijk kleinschalig sekswerkbedrijf in parkeergarage Paardenveld? – 305 antwoorden

- Ik woon in de buurt en hoef geen sekswerkers bij mij in de buurt, terwijl een leuk park met veel gezellige, goedgemutste mensen wordt geweerd.
- Dat het niet plaatsvind beter op een industrieterrein De Hornbach
- Voorzien in een behoefte (niet voor mij)
- De veiligheid. Waardedaling woning, overlast

- Ik vind het belangrijk dat de overlast niet verder toeneemt. Voor zover ik heb kunnen zien zijn dit andere sekswerkers dan bij het Zandpad en dat scheelt wellicht enorm. Maar voordat er verdere activiteiten ontplooid worden rondom Paardenveld zou ik graag eerst zien dat de huidige overlast en onveiligheid rondom Paardenveld wordt opgelost. Geen tot slechte verlichting, onder de brug veel dronken/drugsgebruikende daklozen, onder de parkeergarage rivaliserende bendes thuisbezorgers en in het weekend dronken hangjeugd dat die verlichtte Utrecht letters vernield. Elke zaterdag- en zondagochtend komen de hondeneigenaren uit de buurt samen op het veldje en soms komt de parkeergarage beheerder erbij staan om een praatje te maken. De verhalen die worden gedeeld zijn ellendig. Je zou verwachten dat het het feit dat het politiebureau om de hoek zit verschil zou maken, maar niets is minder waar. Ik loop 's avonds / 's nachts liever door het centrum dan langs Paardenveld.

- Gegarandeerd geen overlast ervan ervaren en geen verlaging in woonkwaliteit in de buurt

- toezicht en veiligheid, zowel voor de sekswerkers als voor de buurt

- Er moet GEEN kleinschalig sekswerkbedrijf komen

- Ik vind het heel belangrijk dat de gemeenteraad rekening houdt met de wensen van de wijk C hoe deze leefbaar te houden en een goede uitstraling te geven van deze mooie plek in hartje stad. Waarom niet direkt sociale huurwoningen bouwen? Zonde van materiaal en geld en energie om voor tijdelijk iets op te bouwen wat daarna weer tegen de grond gaat... We zitten te wachten op duurzame en betaalbare woningen en niet op toerisme. we zitten te wachten op goede verbinding met de bewoners onderling. kerken wordt telkens weer gevraagd om iets te organiseren, wat de bewoners ten goede komt. Bibliotheek, eet-tafel projekten, speel plek voor kinderen, ontspanning aan de waterkant, maar niet nog meer auto verkeer in dit mooie stukje Utrecht.

- Dat deze werkers een veilige plek (weer) hebben voor hun baan.

- Veiligheid en respect voor de sekswerkers

- Dat het een fijne en veilige omgeving is; Dat sekswerkers betrokken worden bij het concreter maken van de plannen.

- Toegankelijkheid, Verlichting en Faciliteiten voor hygiene en warmte.

- Veiligheid voor de sekswerkers.

- Het wordt tijd om na het sluiten van het zandpad weer volwaardige plekken te bieden voor sekswerkers.

- Sekswerk als toegankelijk en veilige dienst voor sekswerkers en hun klanten.

- Dat de plek voor iedereen (incl sekswerkers) een veilig en prettig blijft.

- Veiligheid voor de klant, sekswerkers en omgeving. Betrokkenheid van uit bijvoorbeeld Sense en de gemeente omtrent testen op soa's, vacinatie voor hep., anti-conseptie. Ook een inlooppunt met vragen over hoe je inkomsten/ uitgaves bijhoudt. Zie door2door in Rotterdam voor inspiratie.

- Daadwerkelijk toezicht op de veiligheid van de sekswerkers.

- Eindelijk komen er goede plekken.

- Veiligheid sekswerkers.

- Veel controle ter preventie van uitbuiting.
- Veiligheid voor de sekswerker.
- kort gezegd: veilig kunnen werken.
- Dat sekswerkers vrije keuze hebben om daar te werken.
- Veilige werkomgeving, goede communicatie, creativiteit en bewustwording creëren. Maar ook exploratie van grenzen en seksualiteit exploreren.
- Het is centraal gelegen, maar wel uit de loop. Er zijn ook te weinig goede en veilige werkplekken voor sekswerkers over in Utrecht.
- Veiligheid voor de sekswerkers en een prettige sfeer.
- Dat het veilig en georganiseerd gebeurt.
- Inspraak sekswerkers bij inrichting.
- Dat de gemeente zich ontfermt over de sekswerkers, dat zij bescherming krijgen. Dat mensenhandel wordt voorkomen. Dat er dus met verantwoorde uitbaters, of nog beter: zelfstandige sekswerk zzp'ers wordt gewerkt.
- Sekswerkers bij elkaar, goed in de stad, met zorg.
- Veiligheid.
- Veilige werkplek voor sekswerkers.
- Veiligheid voor de sekswerkers, geen overlast voor omwonenden.
- Betrekken van de buurt, het een veilige, frisse en vrolijke omgeving houden, voldoende ondersteuning van zelfredzaamheid van sekswerkers bieden.
- Praten met sekswerkers, niet over sekswerkers. Zij weten zelf heel goed wat er nodig is voor een veilige, geschikte plek zonder overlast voor de omgeving. Plek voor zzp sekswerkers, niet voor 'pooiers' die sekswerkers inzetten.
- Indepentie van sekswerkers.
- Zelfstandigheid sekswerkers, veiligheid sekswerkers, geen belemmerende regels of onnodige registratie sekswerkers.
- Veilige werkomgeving.
- Privacy van klanten en sekswerkers, veiligheid, autonomie.
- Dat het veilig is.
- Autonomie.
- Duidelijkheid over de vrijwilligheid van de werkers. Ruimte voor consensuele BDSM gerelateerde activiteiten.

- Veiligheid.
- Dat er sekswerkers in de garage moeten komen.
- Privacy, goede isolatie en een water aansluiting, en dat de verhuur door dat kleine bedrijf wordt gedaan en niet via de gemeente.
- Dat diegenen die het werk doen dit vanuit eigen wil doen, niet worden geëxploiteerd, werken in veilige omstandigheden en fijne ruimte.
- Veiligheid en prettige sfeer.
- Veiligheid en privacy voor de sekswerkers. En niet allemaal ingewikkelde regels. Sekswerk is gewoon werk.
- Veiligheid.
- Dat de mogelijkheden en positie van sekswerkers centraal staat, mede ingegeven door sekswerkers en ervaringsdeskundigen.
- Veiligheid vd sekswerkers.
- Anonimiteit, veiligheid.
- Veiligheid, geen overlast, toegang tot hulpinstanties voor de sekswerkers.
- Het is niet geschikt
- Sekswerk is een mooi en oud (ambachtelijk? Hihi) beroep maar er ligt veel stigma op in de maatschappij. Ze worden nu naar ongure uithoeken en illegaliteit verbannen, wat niet helpt tegen het stigma. Terwijl het dus prima normaal en eerlijk werk is. Dit is een mooie locatie zo in het centrum en ik denk dat we de wereld helpen door sekswerk te normaliseren.
- Ik begrijp vooral niet waarom de gemeente Utrecht zich verantwoordelijk acht voor faciliteren van prostitutie. Lijkt me geen taak voor de gemeente. Dat er vergunningen door de gemeente kunnen worden verleend is 1 ding maar dat de gemeente hier verder in investeert begrijp ik werkelijk niet.
- Dat er eindelijk (weer) een plek is voor sekswerkers in Utrecht.
- Overlast in de buurt tegengaan, bezoekers die het aantrekt vermijden uit de buurt, hanggroepen vermijden, iets doen tegen negatieve sferen, onveiligheid aanpakken als ik over straat loop daar (ook in de late avond): veiligheid en sfeer moeten behouden blijven en vooral geen overlast voor onze fijne buurt.
- Bezoekers zijn ongewenst volk.
- Dat deze optie alleen ""verdiept"" wordt (waaronder voorwaarden dat er een zodanig bedrijf komt, indien deze hetzelfde proces doorlopen heeft als alle andere ideeën, of anders alle andere 149 ideeën dezelfde maatstaf wordt aangelegd bij opnemen in opties. De gemeente heeft de projectgroep voorwaarden opgelegd (zoals, maar niet alleen, dat de exploitatie van de gehele parkeergarage (of in ieder geval de ""niet parkeerfunctie"") in één hand zou komen én dat voor de exploitatie van het gebouw van de parkeergarage de gemeente geen geld bij zou moeten leggen (waarbij het de vraag was of de parkeeropbrengsten hierbij gebruikt mochten worden). Op basis van deze voorwaarden is het voorstel van het sexbedrijf door de gemeente zelf, in de ""persoon"" van de projectgroep, níet opgenomen in een van de

scenario's. Door nu alsnog een sexbedrijf in een scenario te willen opnemen verandert gedurende het participatieproces haar eigen regels. Dat is niet correct waardoor of dit proces moet stoppen óf in zijn geheel moet worden overgedaan.

- Dat het er niet komt? Denk aan urgentie woningen, studentenwoningen, GGZ locatie?
- Veilige werkomgeving sekswerker
- NIET DOEN
- Niks, volkomen onnodig
- Ik vind het belangrijk dat dit er niet komt, dit zal de sfeer in de buurt veranderen, aangezien en dan sekswerkers en hun klanten komen, waar ik me, bijvoorbeeld ‘s avonds laat niet prettig bij zou voelen.
- Dat het niet doorgaat. Het is volstrekt onduidelijk wat voor een volk dat trekt. De binnenstad moet weer van en voor de bewoners worden. Daarom - op zijn hoogst parkeerruimte voor bewoners noordelijke binnenstad van maken maar niets wat bezoekers van buiten de directe omgeving trekt.
- Veilige omgeving voor de sekswerkers
- Een schoon en veilige werkomgeving
- Veiligheid van omwonenden: zo woon ik direct tegenover de ingang van auto's parkeergarage op de begane grond en mijn woonkamer is direct gelegen aan de straat. Ik voel me minder veilig door door de toeloop van sekswerkers bezoekers. Ik gun de sekswerkers best een veilige plek, maar ik gun mijzelf ook een veilige woonomgeving. Verder vraag ik mij af of de gemeente heeft nagedacht hoe het verkeerstechnisch gaat werken (ooit zag ik bij de afwerkplek jaren geleden op klein industrieterreintje waar ook een Blokker was gevestigd, terwijl ik daar stond te wachten voor de kassa, auto's af en aan rijden).
- handhaving, maatregelen betreffende 'aanzuigende werking', veiligheid in de buurt, beperking overlast
- Omdat er zo beter toezicht en veiligheid wordt geboden
- Aandacht voor preventie SOA's, hygiëne, vrijheid voor sekswerkers om hun beroep uit te oefenen, overleg met sekswerkers over wat belangrijk is(!)
- veiligheid
- Aparte ingang aan de kant van het politiebureau en geen ingangen aan de Kroonstraat. Geen directe verbinding met de parkeergarage vanuit het sekswerkbedrijf. Dit geldt wat mij betreft ook voor de andere functies.
- Veiligheid voor de sekswerkers
- Niet acceptabel. Veel overlast voor omwonenden. Trekt ook aan als tippelzone en criminaliteit. Zeer bezorgde bewoner. We hebben jarenlang De Tunnel.gehad. We willen rust en een bewoonbare wijk.
- Belangrijk hierbij is dat de veiligheid van sekswerkers alsook die van bezoekers als omwonenden gewaarborgd kan worden. Ook is hierbij het waarborgen van de privacy van

sekswerkers als die van bezoekers van belang. In dit kader zou het handig zijn als er nabij genoeg parkeergelegenheid is, zoals in de parkeergarage zelf.

- nvt
- Niets
- Nvt
- Goed dat hiermee een groep wordt gezien die vaak in de schaduw moet werken en daardoor onveilig is
- Geen extra toerisme. Veiligheid. Geen ongure types die rondhangen
- Aandacht voor overlast in de omgeving en aandacht voor veilige plek voor de sekswerkers
- Veiligheid voor de sekswerkers
- Dat er geen (seks/drugs) toerisme ontstaat, geen lawaai/rumoer op straat, geen overlast van (extra) auto's, geen dronken mensen op straat, geen aantrekkende werking omdat het dicht bij het station ligt, geen straatprostitutie aantrekt, geen pooiers op de hoek
- De veiligheid en autonomie van de sekswerkers.
- Ik denk dat de doelgroep die de seks werkers aantrekken niet snel zullen reageren omdat het een dienst is die ze het liefst zo discreet mogelijk uitvoeren of juist ondergaan. Naast een politiebureau is duurzamer voor de politie maar denk niet dat het werkt wat betreft de locatie.
- Middelen en mogelijkheden hebben om de aanzuigende werking van oneerlijke concurrentie (prostitués) te kunnen weren. Garanties hebben om als er secundair overlast is, dat er dan iets aan gedaan kan worden.
- Geen sekswerkbedrijf
- Veiigheid voor sekswerkers.
- Veilige werkplek voor sekswerkers
- Veiligheid
- Veiligheid van sekswerkers en zo min mogelijk overlast
- Ik vind een locatie aan de rand van de stad, bijvoorbeeld bij het Holland Casino, geschikter als mogelijke locatie voor een sekswerkbedrijf.
- Dat het als een fijne werkplek wordt ervaren
- Toezicht en veiligheid
- Lekker centraal en hopelijk goed te reguleren
- Geen toegang met de auto ivm verkeersoverlast. Tijdens avonduren gesloten (vanaf 20u)
- Dat de vrouwen daar vrijwillig en veilig hun werk kunnen doen
- Veilige werkplekken voor sekswerkers en geen overlast voor de omgeving

- Als het er komt moet er veel BOA en politie controle zijn.
- Dat er permanente beveiliging aanwezig is en er nauw contact is met de politie om de hoek.
- Veiligheid voor omwonenden, sekswerkers en bezoekers, minimale overlast voor bewoners/bedrijven
- Anonimiteit, veiligheid en bereikbaarheid
- Het hoort niet in woonwijk want brengt criminaliteit met zich mee en overlast vooral voor ouderen en kinderen.
- Er moeten meer werkplekken voor sekswerkers beschikbaar worden gemaakt, dus elke stap in die richting is positief. Belangrijk om rekening te houden met ervaren veiligheid van de sekswerkers die er gaan werken + destigmatiserende beeldvorming in bijv. media en uitingen van de gemeente.
- Dat het een veilige plek is voor de sekswerkers en dat het niet helemaal weggestopt is in het gebouw. Prima als er beneden bijvoorbeeld ramen zijn of dat het duidelijk is dat er sekswerk is in het gebouw
- Veiligheid voor de sekswerkers
- Veilige omgeving. Dit stukje utrecht is er de laatste jaren enorm op voorruit gegaan. Met name toen Roost er nog zat was het een fijne veilig gebied om te verblijven geworden. Sekswerk trekt ongure types. Hou het een omgeving waar je leuk kan jeu de boulen
- Dat het veilig is voor de sekswerkers en de bezoekers, net zoals destijds op de Hardebollen. Ik liep er dagelijks doorheen als ik naar de AH moest en ik heb nooit enig hinder ondervonden.
- Dat het niet gebeurt
- Dat het niet gebeurd. Dat er goed wordt nagedacht over de veiligheid van de buurtbewoners. Er komt bepaald volk op af en ik wil me ‘s avonds nog veilig voelen als ik op straat loop. Laat er dan maar veel bewaking bij komen als het persee moet komen.
- Dat dit zal worden verplaatst naar andere wijken zoals het Wittevrouwen stadskantoor of Tuindorp, waarbij een betere cohesie zal kunnen ontstaan tussen alle lagen van de samenleving.
- Dat er geen gevoel van onveiligheid ontstaat in de directe omgeving
- Mocht er een kleinschalig sekswerkbedrijf in de parkeergarage komen, dan lijkt het mij belangrijk dat de ingang hiervan aan een andere kant zit dan de horeca gelegenheid (jeu de boules bar). Er komen hier ook geregeld kinderen etc, dus is het belangrijk dat het bezoek van een sekswerkbedrijf niet voor (te) veel onrust zorgt in deze omgeving. Daarom ook belangrijk om het bij een kleinschalig sekswerkbedrijf te houden, met mogelijk nog minder plekken dan de genoemde 15, dat lijkt me al best veel.
- Gezien prostitutie legaal is in Nederland ben ik van mening dat zeker een gemeente van de 4de grootste stad van het land moet kunnen voorzien in een veilige omgeving voor sekswerkers alsook bewoners waarin deze activiteiten plaats kunnen vinden. Niemand zal dit graag in zijn achtertuin willen, maar reeel gezien denk ik dat de beoogde locatie, naast een politiebureau in een niet al te drukke buurt, hiervoor best geschikt is. Wel zou ik daarom de ingang van een dergelijk bedrijf aan de 'wijkkant' creeeren en niet aan de kant van het water.

- Veiligheid, rust
- Veiligheid van de sekswerkers en de bezoekers. De lokatie ligt dichtbij het politiebureau en dat lijkt mij goed.
- Mocht het er komen dan lijkt het mij van belang dat veiligheid gegarandeerd wordt. Kan me voorstellen dat het een bepaalde sfeer of een bepaald publiek aantrekt dat niet past in deze omgeving.
- Veiligheid voor sekswerkers en omwonende
- Ik vind dit zeer storend idee. Ik denk ook echt dat het mooie beeld dat mensen nu van Utrecht hebben aangetast zal worden door dit soort initiatieven, ontzettend zonde. Steek energie en geld in initiatieve die een positief effect hebben voor de samenleving. Denk aan scholing voor minder bevorderde, samenkomst voor start ups die een probleem voor de gemeente kunnen oplossen maar geen achterbuurtse hoerentent die een bepaald publiek gaat aantrekken of buitenlandse toeristen die hier opafkomen en ordinair gedrag gaan vertonen.
- This is a horrible idea, this is right next to two primary schools
- Slecht idee.
- Belachelijk dat dit in een woonwijk gaat komen
- Dat het er niet komt
- Extra beveiliging rond de garage zodat het veilig blijft om er 's nachts te fietsen. Het heropenen van de horeca op het parkje zou hier ook bij helpen. Anders wordt het een donkere hoek die 's nachts niet veilig is
- veiligheid van Utrechtse vrouwen, het aantrekken van mensen die er verder aan bijdragen dat vrouwen zich onveilig voelen in de stad, dat ze worden nageroepen en zich ongemakkelijk voelen en seksueel worden lastiggevallen tijdens hun dagelijkse leven
- Veiligheid voor de prostituees. Schone omgeving. Rust en professionaliteit.
- Veiligheid voor de sekswerkers.
- Dat het gewoon niet gebeurt.
- Veiligheid en het niet verpauperen van de omgeving
- Veiligheid van de bewoners in de buurt en vrouwen in de stad. Een sekswerkbedrijf zal juist averechts werken.
- Veiligheid van de werknemers en klanten. Fijn dat het dichtbij de politie zit, mocht er dan problemen ontstaan dan kan er gereageerd worden
- Dat de sekswerkers een veilige werkomgeving hebben voor hunzelf/klanten. Ook moeten er goede hygiëne mogelijkheden zijn in de werkomgeving.
- Veilige omgeving voor sekswerkers.
- Dat er een legale plek voor sekswerk in Utrecht komt, omdat het anders uit het zicht en zonder controle gebeurt.

- Prima dat het er is maar doe het niet in het centrum
- Dat de omgeving een fijne vibe houdt je waar je op zomerse avonden relaxed kan vertoeven.
- 24/7 politietoezicht en legitimeren iedereen die binnenkomt
- Gewoon niet doen!
- N.v.t. Pertinent tegen deze optie.
- Veilig voor de sekswerkers, discreet maar geen geheime plek/onveilig gevoel
- Veiligheid voor zowel omwonenden als sekswerkers
- Veiligheid, verlichting, toezicht
- Overzicht en veiligheid voor de sekswerkers
- Dat het veilig en gemoedelijk blijft voor de andere
- Dat er geen tuig rondloopt
- Dat de veiligheid van de sekswerkers én de bezoekers wordt gewaarborgd. Dat de buurtbewoners en de sekswerkers met elkaar door een deur kunnen. Misschien ook wel elk jaar een soort open dag of bijeenkomst zodat de buurt en het bedrijf elkaar leren kennen en hopelijk ook vrienden kunnen worden. Of een andere soort buurtdag.
- Belachelijk idee.
- Veiligheid
- Niet doen. Sekswerk mag dan legaal zijn, veel vrouwen worden nog steeds uitgebuit. Het is het in standhouden van mensensmokkel. Dit past niet bij de stad Utrecht.
- Veiligheid voor de sekswerkers en veiligheid op straat
- Weinig overlast voor de buurt
- Dat het niet ongure types naar de stad en naar dat deel van de binnenstad trekt.. er is een reden dat de hardebollenstraat tegenwoordig leuker is dan in 2010...
- Het was een positieve zet om sekswerk uit het centrum van Utrecht te verplaatsen. Het centrum moet vrij blijven van sekswerk. Deze opening is een stap in de verkeerde richting.
- Het idee dat het een plekje moet krijgen in of rond de stad begrijp ik wel, maar niet op deze locatie.
- Plek bieden voor sekswerk lijkt me relevant om toezicht te houden op de situatie.
- Veilige situatie voor de uitbaters en hun klanten. ‘s Avonds kan het rondom de parkeergarage redelijk donker zijn en hangen er vreemde types rond, dus misschien is bewaking dan een goed idee.

- Dat er handhaving is op de randfiguren die zich hieromheen bewegen. Dit i.v.m. mensenhandel, wapenhandel en drugshandel zoals deze voorheen in Utrecht en Amsterdam heeft plaatsgevonden bij diverse etablissementen.

- Dat het er niet komt. Er hangen in het centrum al veel types waardoor ik me onveilig voel. Ik vrees dat dit zorgt voor een extra grimmige sfeer.

- Veiligheid

- ‘s nachts gesloten

- Niet wenselijk

- lekker dicht bij het politiebureau, kans op ellende klein denk ik

- Dat het er niet komt, er zijn al genoeg zwervers en opstootjes

- Dat zichtbaar is waar het zich bevindt. Zodat mensen het makkelijk op kunnen zoeken of vermijden

- Goede doorstroom bezoekers en geen enge mannen op straat (ivm de horeca en vele picknick'ers voor het gebouw)

- Niet te opvallend

- Voorkomen van verkeersproblemen en veilige werkplek voor sekswerkers

- Goed beheersbaar lijkt mij.

- Mijn dochter gaat daar op school. Ik wil graag veiligheid en ik wil het niet zien. Ik wil geen reclame borden aan de buitenkant want ik vind het eigenlijk niet iets waar we als Utrechtse binnenstad te veel moeten etaleren. Er zitten nu leuke activiteiten zoals Kapitaal en Broodnodig in de garage. Dat zijn visitekaartjes voor de stad. Ik wil graag dat die blijven en niet dat alles seks word. Ik vind dat sekswerk een plek verdiend in Utrecht maar hoeft voor mij niet binnen de grachten de binnenstad is al over bevolkt en kan de druk van winkelend publiek en toerisme al niet aan en heeft niet zo’n activiteit er bij nodig die ook niet echt een visitekaartje is. Ik had liever dat er een creatief cultureel warenhuis kwam iets wat WEL een visitekaart je is mooi op die A locatie. Sekstoerisme had vroeger alleen een plek in de harden bollen straat en verder was het buiten het directe centrum.

- Hoe gereguleerd ook, het trekt nare klanten aan. Bovendien voel je je als vrouw nog onveiliger. Vroeger durfde ik niet in de omgeving zandpad (de blikken vanuit die auto’s alleen al) te komen. Nu woon ik hier en wordt dat hele stuk incl het park en singel niet meer veilig of toegankelijk voor mij als bewoonster. Ik wandel ook graag door het stukje wijk c. Dat zou ik dan ook niet meer willen. Ik ben erg tegen dit plan.

- Veilige werkomgeving voor de sekswerkers met duidelijke openingstijden en de garantie om veilig naar huis te gaan na werktijden, geen overlast van klanten rondom het pand, geen illegaal sekswerk rondom het pand

- Dat het veilig is ! En de mensen anoniem daar naar binnen kunnen komen, maar toch controleren op de sexwerkers

- Veiligheid voor de sekswerkers

- Een veilige omgeving voor de sekswerkers

- Geen klanten die in de nabijheid van de parkeergarage rondhangen of rondjes rijden met fiets of auto.
- Veiligheid
- Geen overlast omliggende bewoners en veiligheid voor sexwerkers
- Extra veiligheid in de omgeving (camera's en politietoezicht)
- Veiligheid voor de sekswerkers, en geen overlast van verslaafden die daar niks te zoeken hebben. En dat het een open plek is en geen grauwe bende is.
- In en uitstroom goed beveiligd
- Veiligheid
- Dit is een familie buurt. Sekswerkers niet hier
- Dit is geen plek voor een sexwerker
- Dat de veiligheid gegarandeerd wordt in de omgeving 's nachts of 's avonds (in t donker dus).
- Ik vind dit niet kunnen! Dit past absoluut niet in Utrecht! En zeker niet die plek!
- 1 - geen uitbuiting dus dat er goede ondersteuning etc is voor de sekswerkers 2 - Geen overlast van bezoekers/cliënten. Ik heb geen probleem met een eventueel sekswerkbedrijf an sich. Ik wil s avonds er langs kunnen hard lopen (als jonge vrouw) zonder mij onprettig te voelen
- Geen overlast voor omwonenden, geen drugscriminaliteit, veiligheid voor sekswerkers
- Veiligheid voor de sekswerkers en minder overlast van zwervers in het gebied. Geen overlast voor omwonende
- Een andere locatie lekker buiten de stad.
- Natuurlijk moet het veilig gaan, maar zeker als de sekswerkers zelf controle hebben over hun huisvesting en daar dus in veilige omgeving hun werk kunnen doen lijkt het me een goede invulling voor het pand. Daarnaast zit het naast het politiebureau dus als er problemen zijn is de politie snel ter plaatse.
- Veiligheid en sfeer
- Het probleem is niet alleen het sekswerkbedrijf maar alles eromheen. dit trekt een bepaald publiek, Daar komt drugs bij etc. De binnenstad is al bomvol en de politie en handhaving is al niet in staat om de huidige problemen te controleren. Er is niet iets positiefs te bedenken bij dit plan.
- Dat de plek vertrouwd en veilig kan voelen voor de sekswerkers en dat ze zich niet weggezet voelen.
- Dat het veilig en legaal gebeurd maar wel "anoniem" voor de bezoekers en werkers.
- Dat de sekswerkers veilig zijn!

- Veiligheid, en overlast
- Wat een vreemde keuze voor deze plek. Er is zo hard gewerkt om de plek een veiliger gevoel te geven, er meer leven naartoe te brengen. Deze keuze klinkt vernieuwend, maar gaat deze plek juist het oudere shady gevoel weer terug geven. Breng zo'n sekswerkplek dan nog meer in het licht en weer terug op een plek in de binnenstad. Niet deze straat waar het al zo spannend is om doorheen te fietsen. Dit gaat een doelgroep aantrekken die maakt dat mensen minder makkelijk het gebouw zullen betreden voor de andere functies die er bedacht zijn/ worden. Leuk vernieuwend idee dus, maar men is hier nu nog niet klaar voor.
- De lokatie inrichten volgens de Arboregels. Dus daglicht en goede sanitaire voorzieningen! Entree aan de zijkant van het politiebureau. Fysieke beveiliging om straatoverlast tegen te gaan. Geen directe doorgang naar de parkeergarage.
- Dat er een basisschool op zichtafstand staat
- dat er zo min mogelijk overlast door komt in de buurt, en je nog steeds 's avonds een stukje kan gaan lopen hier zonder lastig gevallen te worden door eventuele klanten van de sekswerkers
- Dat ze wegblijven zet ze maar in het stadskantoor plek zat!!!!
- Veiligheid. Met name het voorkomen van 'rondhangen' van lugubere types en groepen in de directe omgeving.
- Goede controle om overlast en onveiligheid te voorkomen
- Dat het geen verkeerd volk met zich mee brengt waardoor. Ik als vrouw in de avond niet meer over straat durf.
- Ik als meisje in het centrum van Utrecht maak al regelmatig problemen mee met mannen opzoek naar seks en ongewild lastigvallen. Met een sekswerkbedrijf in de wijk zal dit probleem versterken, aangezien de mensen die hier rond zullen lopen dan maar opzoek zijn naar 1 ding en vaak mensen zijn die onder invloed zijn. Veiligheid staat voor mij dus bovenop. Daarnaast zijn hier eenrichtingsverkeer wegen waardoor alle bezoekers voor mijn huis in de rij moeten staan voor het verlaten van de wijk maar ook voor het bezoeken van de garage. Overlast gaat dus erg toenemen, en de wijk heeft daar al veel last van.
- Nvt!! Geen sekswerks bij ons voor de deur
- Niks het is afschuwelijk
- Opritten met dit idiote plan. Onze wijk wordt naar benedengehaald😡😡😡
- je gaat er al vanuit dat het gaat gebeuren gezien de vraagstelling maar dit is een tegen stem. Nu niet deze vraag stellen ga eerst eens na of het iets toevoegd aan WijkC en dat voor tien jaar, ik denk van niet.
- Dat vrouwen er ECHT zelfstandig kunnen werken.
- Dat ze er NIET komen. Het is midden in een kindvriendelijke woonwijk met veel zon gelegenheden. Het is totaal niet gepast. Had dan het zandpad open gelaten onder toezicht. Want daar zaten ze niemand tot last.
- Dat er naar de bewoners wordt geluisterd.

- Beslist niet doen
- ik vind het belangrijk dat er geluisterd wordt nar de wijkbewoners en deze willen geen sekswerkbedrijf in de wijk
- NVT
- ik vul hier niets in omdat ik er van uit ga dat er geen sekswerkbedrijf komt, wijk C inwoners zijn tegen dit plan
- Geen sexbedrijf in de wijk
- Permanent toezicht ivm risico op overlast, parkeeroplossingen omdat het nu al haast onmogelijk is om zelfs met een parkeervergunning een plek te vinden.
- Controle op criminaliteit die hierop af kan komen
- Dat er genoeg politie rondloopt op die plek want zo niet dan krijg je geheid erg veel overlast! Maar dat lijkt me eigenlijk geen taak voor de politie want het is een privébedrijf of bedrijven.
- Sekswerk is geen normaal beroep, maar een bijzonder beroep. Sekswerk is tot op heden geen veilig beroep gebleken waar de betrokkenen altijd vrijwillig voor kiezen. Emanciperen en juist niet normaliseren is het sleutelwoord. Het onderscheid legaal/illegaal is nl niet gelijk aan vrijwillig/onvrijwillig. Ik stel daarom voor dat dit experiment op een lichte, open plek als het Stadskantoor zelf uitgevoerd wordt. Niet achteraf in een donkere parkeergarage in een woonwijk met om de hoek twee Hogescholen. Bij de Hardebollenstraat ging het om 17 werkplekken voor prostitutie. Ik citeer: (https://www.binnenstadskrantutrecht.nl/Reactie_Wijk_C-bewoners_op_sekswerkplekken_garage_Paardenveld) ""Dit was al genoeg om in een wijde omgeving rond die straat ongewenst publiek aan te trekken. De problemen met overlast waren slechts ten dele aanwezig rond de ramen. De echt ongewenste gedragingen vonden plaats in de stille hoekjes in de omgeving. Dit viel niet te handhaven. Na het sluiten van de Hardebollenstraat was men unaniem van oordeel dat je dit niet opnieuw in de Binnenstad moest proberen op te starten. Nu is er in de wijk enige overlast van alcoholisten en daklozen. Ik stel voor dat de gemeente investeert in het helpen van deze mensen in plaats van het investeren in nieuwe problemen. Kortom, ik vind het juist belangrijk dat er geen kleinschalig sekswerkbedrijf komt, omdat het zeer waarschijnlijk pooiers, dealers en plat toerisme gaat aantrekken!!! Wijk C is op dit moment een redelijk veilige buurt om te wonen, voor mij is het belangrijk dat dit zo blijft. Dat ik 's avonds laat vanaf het station veilig naar mijn huis op de Nieuwekade kan fietsen. Dat mijn zoon van 10 opgroeit in een veilige buurt. Ik heb het al genoemd, maar ik herhaal het nog een keer. Is een parkeergarage wel zo veilig, ook voor de betrokken sekswerkers? Donker en uit het zicht, helemaal geen sociale controle/veiligheid. Dat het politiebureau om de hoek is, zegt ook niets. Het Zandpad en de Hardebollenstraat zijn in het verleden niet voor niets gesloten. Idem voor Theemsweg in Amsterdam en de Keileweg in Rotterdam. Op de Wallen (ook dichtbij een centraal station) zorgt deze bedrijfstak voor veel plat toerisme en drugsdealers, en daarmee overlast (naast mensenhandel).
- Dat er geen extra auto verkeer komt rondom de singels/paardenveld. Dat ik gecompenseerd word, mijn koopwoning wordt minder waard/aantrekkelijk. De buurt verloedert en het trekt een bepaald type volk wat niet fijn is in de omgeving. Ook is het een zeer selectieve doelgroep. Een breder publiek bedienen in de binnenstad, een niche bedienen buiten de stad, op makkelijk toegankelijke plekken waar men niemand tot last is.

- Veiligheid, bescherming van bijzondere binnenstad tegen bezoekers van sekswerkers en tegen de uitbuiting en overige onwenselijke situaties die onvermijdelijk bij een zulk werk komen kijken

- Belangrijk dat dit er niet komt. Past totaal niet in woonwijk in centrum Utrecht waar gewoond wordt en bewoners al parkeerproblemen ervaren. Er wonen kinderen in de buurt. Buurt zit niet te wachten op nog meer verkeersbewegingen.

- Een bordeel plaatsen in een gebied met jongen kinderen, en die zal meer autos aantrekken naar ons wijk. Een pervert in een auto is nog een pervert.

- Dat iedereen (maar in dit geval focus op jonge vrouwen) zich veilig voelen in de stad.

- Dat het er niet komt!!!

- Daar denk ik niet aan, het mag niet plaats vinden in onze wijk.

- Waardeloos

- Niets, opritten met dit belachelijke plannen.

- Het is alleen mogelijk als goed wordt nagedacht over de veiligheid en leefbaarheid van zowel de bewoners als de sekswerkers. Sekswerkers moeten gerespecteerd en geaccepteerd worden, zij oefenen hun beroep uit, betalen belasting, het stigma van het vak zou er in 2025 niet meer moeten zijn. Maar het trekt soms aparte lui aan, omwonenden moeten daarvan geen overlast ervaren (i.e.g.niet meer dan ze nu ervaren als bewoner in Wijk C). Nog we een vraag: Hoe kijkt de gemeente tegen het gegeven aan dat er zeer vlakbij, in het park, kinderen spelen?

- Dat het er niet komt, en onze wijk niet verpest wordt.

- Een en al ellende

- 1) Dat de straten eromheen veilig blijven van ongure types (met name in het donker). Kan opgelost worden middels goede verlichting, weinig nissen, weinig parkeerplekken of hangplekken op straat. 2) Als ik aan sekswerk denk, denk ik natuurlijk ook snel aan de Wallen en dus ook aan wiet. Ik zou het erg belangrijk vinden dat er gehandhaafd wordt op de afwezigheid van wiet roken op straat 3) Ik vind het belangrijk dat de sekswerkers zich veilig voelen om naar hun werk te gaan en niet met de nek aangekeken worden door buurtbewoners 4) dat het sekswerkbedrijf redelijk incognito (qua reclame en verlichting) is zodat er geen toeristen komen om te kijken of er iets te zien is.

- Dat het er niet komt

- Er wonen veel kinderen in de wijk. Kinderen praten nu al, in de afgelopen weken, over seks. 2. Er waren veel andere ideeën, sport, kunst, dans, muziek, yoga, workshops, kookles, activiteiten voor iedereen 3. Er is veel lege kantoorruimte in Utrecht, buiten woonwijken 4. Luchtkwaliteit 5. Veiligheid 6. Zoek echt alle mogelijkheden

- Als er een locatie voor koet worden gevonden is dit een prima tijdelijke plek naast het politiebureau.

- Veiligheid van sekswerkers en handhaving van criminele activiteiten

- dat het er niet komt

- Niets
- Veiligheid, overlast en verkeersdrukte
- Het allerliefst zie ik dit niet gebeuren. Ik ben bang om mij onveilig te voelen in mijn eigen buurt.
- Niks, dus niet doen!!!
- Belangrijk dat het niet midden in de stad komt, daar hoort het niet thuis.
- zeer slechte zaak. NIET DOEN!
- Ik ben TEGEN sekswerkplekken in de garage!
- Het belangrijkste is dat het er niet komt, jaren is er druk uitgeoefend om het sekswerk de stad uit te krijgen (Hardebollen straat en het zandpad).?
- Een kleine woonwijk in de binnenstad van Utrecht is GEEN GOEDE LOCATIE voor een sekswerkbedrijf!
- Dat er 0,0 overlast is! Tig jaar geleden moest prostitutie in Utrecht stoppen i.v.m. criminaliteit, overlast, onveiligheid, vrouwenhandel, enz. Nu worden alle bezwaren overboord gegooid? Wie heeft dit bedacht?????
- Paardenveld is geen geschikte plek voor een sekswerkbedrijf!
- Dat er geen gedoe van komt of rotzooi en zwerfafval door ontstaat.
- Ik vind het een bizar idee vanuit notabene de gemeente zelf om hier een sekswerkbedrijf in te huisvesten, al helemaal gezien de locatie. Dat gezegd hebbende, mocht het zover komen, is het belangrijk dat uiteraard de veiligheid van de vrouwen die hier werken voorop staat en daarna de veiligheid van de buurt, omdat dit bedrijf mensen aantrekt die mogelijk de veiligheid verstoren.
- Veiligheid voor de dames, maar ook voor omwonenden.
- ik vind het belangrijk dat de gemeente de buurtbewoners serieus neemt, de bewoners geven duidelijk aan dat ze de parkeergarage geen geschikte plek vinden voor prostitutie, ook niet kleinschalig. Bewoners willen in deze kleine wijk helemaal geen prostitutie.
- Ik bevreesd criminaliteit,overlast en onveiligheid als omwonende en dat wil ik niet. Tevens laat ze maar iets aardigs voor de mensen daar ontwikkelen.
- Ik ben er tegen. Ik vind dat zo een sexbedrijf niet in de centrum kan horen
- Zorgen dat er geen overlast ontstaat voor de buurt.
- Veilige omgeving
- Ik vind dat sexwerkers veilig moeten kunnen werken. En dat er goede voorzieningen voor de sekswerkers moeten zijn.
- Adequate privacy and safety of workers and customers. That sex workers have access to safe workspaces.

- Good, safe working spaces for workers and adequate privacy measures for customers. That sex workers have a proper place to do legal work.
- Veiligheid en rust omwonenden
- rust en veiligheid voor omwonenden
- Dat er een verwijzing is naar een andere plek buiten het centrum van ons mooie Utrecht
- Dat het anoniem toegankelijk moet zijn
- Dat het niet gebeurt. Ik voel me 's avonds al onveilig als ik daar rondloop door de vage mensen die daar soms zitten en me najoelen en met het idee dat daar een sekswerkbedrijf komt voel ik me nog onveiliger door de mensen die daar dan op af komen. Dit is mijn woonwijk en ik wil me veilig voelen. Ik zit hier absoluut niet op te wachten.
- Ergens moet dit beroep worden beoefend. De parkeergarage ligt weliswaar vlakbij een woonwijk maar niet direct in een woonwijk. Bovendien ligt de parkeergarage vlakbij een politiebureau.
- Helemaal niets is van belang, want er moet überhaupt geen seksbedrijf in de garage komen.
- Veiligheid voor alle betrokkenen (ook de sekswerkers). Geen overlast in de buurt. Gee zichtbaarheid voor kinderen
- Dat het wegblijft
- Ik vraag me af of we de parkeergarage Paardenveld niet beter kunnen gebruiken voor iets dat niet het risico met zich meebrengt dat het stadscentrum een toeristische attractie voor mensenhandel wordt; maar hé, wie ben ik om me druk te maken over mensenrechten en de veiligheid van onze inwoners?
- Dit slaat echt nergens op
- bad stuff
- niet te doen
- dit is next level
- Het moet er helemaal niet zijn. Het idee is al verschrikkelijk op zich.
- Veiligheid en verkeersdrukte
- Veiligheid, toezicht en gezondheid.
- Niet doen, kies een lokatie waar het geen overlast geeft. Waarom in de binnenstad. Moet wijk C buigen voor behoeftige klanten. Die rijden wel naar een locatie buiten een woonwijk.
- Veiligheid voor sekswerkers, goede omstandigheden
- Veiligheid en geen overlast. Gevaar is dat sexbedrijven vaak shady figuren aantrekken. Aangezien het middenin een rustige woonwijk is, is dat niet wenselijk.

- Dat de veiligheid van de sekswerkers word gewaarborgd. Daarbij is het belangrijk dat er zo min mogelijk overlast zal zijn voor omwonenden, waarschijnlijk op te lossen door auto's in de parkeergarage te parkeren en eventuele drukte te monitoren.
- Dat het er niet komt.
- Schandalig idee
- een absurd idee
- niet doen!!!!!
- veiligheid voor sekswerkers en voor omwonende
- dat het er helemaal niet moet komen
- Beperkte openingstijden in de avond tot maximaal 21 uur vanwege de rust en veiligheid buiten voor de omwoners
- Verkeer en veiligheid.
- Dat dit alleen gerealiseerd mag worden als een meerderheid van de omwonenden het hier mee eens is.
- Bang voor overlast
- Er is geen sekswerkbedrijf mogelijk in de parkeergarage in wijk C, het is namelijk niet mogelijk om in/rondom deze garage de sociale veiligheid in de buurt te garanderen.
- Dat het er NIET komt. Het is geen goede plek voor sekswerk!
- Absoluut geen enkele vorm van overlast veroorzaken zodat leefbaarheid, veiligheidsgevoel en het woonplezier van ons buurtgenoten niet zal worden aangetast.
- Overlast en verkeershinder
- veiligheid vrouwelijke bezoekers van de omgeving
- Géén goed idee zo'n sekswerkbedrijf
- Geen grote reclame borden of posters
- Veiligheid op straat
- Belangrijk is dat het sekswerkbedrijf niet in parkeergarage Paardenveld komt. Er zijn legio invullingen voor parkeergarage Paardenveld die Utrecht als stad, en Wijk C als woonomgeving, een fijnere plek maken.

Vraag 4: Welke zorgen heb je bij de komst van een mogelijk kleinschalig sekswerkbedrijf in parkeergarage Paardenveld? – 317 antwoorden

- Ongure types, weinig sociale controle, verloedering van de buurt.
- Overlast, horney men, extra illegale prostitutie uitlaatgassen teveel auto s sekswerk hoort niet in de binnenstad

- Geen
- Zie vorige vraag
- Verdere toename van het aantal drugsdealers vanuit de Amsterdamsestraatweg, en onguur publiek in de wijk. Dat laatste zal hopelijk meevallen door het karakter van het voorgestelde sekswerkbedrijf. De hoop is dat de parkeergarage er niet onveiliger door wordt.
- Het kan de uitstraling/woonkwaliteit van de buurt verminderen, het trekt mogelijk ongewenst publiek aan die niet binnen het woonkarakter van de buurt past
- De zorgen liggen voornamelijk bij de opkomst en aanwezigheid van ongewenst publiek, pottekijkers, drugsdealers en pooiers.
- Verloedering, overlast, criminaliteit, drugs overlast, drugsdealers, onveilig gevoel, prostitutie op straat, wildplassen, vuilnis op straat, loverboys en wat ze met zich mee brengen... pooies, onveilig situaties, nog meet thius en daklosen, etc, etc, etc. S
- Amsterdam heeft al jaren moeite met sex bedrijf in de binnenstad, met alles wat er bij komt aan overlast, hebben we nog niet geleerd van de overlast die dit geeft in een woonwijk? Er zijn geweldig mooie plannen bedacht voor deze ruimte .... Zit de gemeente om geld verlegen???
- Helemaal geen.
- Het moet niet ten koste gaan van andere vergunningen voor sekswerk
- Geen
- Vooral buren die klagen omdat niemand in hun eigen achtertuin wilt. Geen zorgen over het bedrijf zelf.
- Ophef in de buurt
- Geen
- Geen, want dit word een mooie locatie waarin alle partijen goed samenwerken.
- geen
- Het moet goed gereguleerd zijn en vooral aangenaam, fijn en veilig zijn voor de sekswerkers
- Overlast van tegenstanders
- Aanzuigende werking voor overlast en criminaliteit
- Ontevredenheid van omwonenden
- Het onderhoud van de lokatie - wie gaat dit doen, hoe wordt dit betaald etc
- Overlast en/of afval
- Dat er geen belangenbehartiger is voor een doelgroep die zichzelf mag zijn. Onnodige negativiteit.

- Geen. Beter reguleren dan dat ze het op straat doen.
- Verloedering van de buurt. Het trekt toch wel een bepaalde publiek en andere bijkomstigheden mee.
- Een te zware regeldruk voor sekswerkers
- Niet zo veel. Het zit naast een politie bureau.
- Altijd kans op onrust, maar politiebureau is dichtbij
- Invloed georganiseerde criminaliteit
- Geen
- Dat het er niet komt door ‘not in my backyard’ en te strenge regels vanuit de gemeente en er nog steeds geen plek voor sekswerkers in Utrecht gaat zijn. Beter een geschikte plek dan doen alsof ze er niet zijn en zo sekswerkers dwingen tot suboptimale/onveilige plekken.
- Geen
- Dat er vanuit de gemeente extra registratie gedaan wordt, en zo de privacy van sekswerkers wordt geschaad
- Geen
- Dat er te veel gemeentelijke betutteling is in de vorm van "begeleiding", dat de werkers niet als zelfstandige volwassenen worden gezien.
- Dat het er nooit komt en er zo veel te weinig plekke zijn in Utrecht, waar door het niet veilig is voor sekswerkers die nergens terecht kunnen
- negativiteit
- Zorgen voor overlast in de wijk, ongure types en onveiligheid op straat. In wijk C wonen veel oude mensen en gezinnen met jonge kinderen. Daar hoort geen sexwerk! Het trekt goedkope concurrenten aan en stimuleert sex in donkere straatjes, het park, speeltuinen en auto's. Er is nu al niet genoeg geld/ en mankracht om te handhaving. In de praktijk zien we voor het parkeer overlast probleem ook al nauwelijks handhavers. Als de parkeergarage sluit, neemt parkeeroverlast ook meer toe. Zoek gewoon een plek waar iedereen tevreden mee kan zijn. Dat er nu geen plek is voor sex werkers, is niet het probleem dan de Wijk C-er. En dat het dichtbij het station zit en ze op de fiets kunnen komen, dat is natuurlijk onzin. Als jullie dat echt willen, dan kan het ook in het Gemeente huis op de bovenste etage, dat zit aan het station en daar hebben jullie een beveiligers bij de deur staan. Daarnaast lopen bij het Bollendak op het stationsplein voldoende politie en handhavers.
- Dat er mensen met verkeerde bedoelingen achter de sekswerkers zitten, dat er rommel in de buurt ontstaat door bezoekers, dat het verkeerd publiek trekt.
- Gluurders en mensen die dames op straat lastig vallen.
- Dat de gemeente ingewikkelde regels opstelt.
- Dat omwonenden en andere mensen oneigenlijke argumenten gebruiken omdat ze tegen alle vormen van sekswerk zijn.

- Geen
- Geweld
- Doordat het in een gebouw zit is er minder sociale controle. Ik zou er ook voor andere doeleindes niet naartoe willen gaan.
- Niet de juiste plek
- Beschonken of benevelde lui die daar gaan rondhangen en vervelend doen, maar dat heb je bij café's ook. Het is belangrijk dat er security komt om de sekswerkers te beschermen en dat de politie hen serieus neemt als ze bellen met problemen
- Ik heb op meerdere plekken naast prostitutie gewoond, upperclass en lowerclass om het zo maar even te noemen en ook via werk er mee te maken gehad. Er komt altijd ellende van. Zo in de binnenstad is vast goede business, maar hou het ook een beetje fatsoenlijk.
- Moet veilig zijn voor de sekswerkers en de omgeving.
- Overlast in de buurt, de bezoekers die het aantrekt, hanggroepen, negatieve sferen, onveiligheid als ik over straat loop daar (ook in de late avond)
- Overlast van ongwenste lui.
- In ieder geval maar niet alleen:

- veiligheid (fysiek en sociaal-emotioneel)voor bezoekers park (Paardenveld) c.q. andere openbare ruimte (fietspad, openbare weg). In het park wordt in de zomer overigens veel gezwommen en gezond door kinderen, families, studenten en studentes.

- veiligheid (fysiek en sociaal-emotioneel) kinderen die de twee lagere scholen (De Pijlstaart en De Stichting Tjalling Koopmans College) bezoeken

- veiligheid (fysiek en sociaal-emotioneel) studenten HKU. Dit is een HBO opleiding, waardoor de betreffende studenten tussen de 16 en 25 jaar zijn.

- veiligheid (fysiek en sociaal-emotioneel) voor omwonende. Wijk C is een plek waar veel jong volwassenen wonen, zoals, maar niet alleen, studenten en studentes.

- dat de veiligheid van bovengenoemde partijen wordt extra in gevaar gebracht door de aanzuigende werking die een sexbedrijf heeft op sexwerkers die niet aan de voorwaarden die gesteld zullen gaan worden kunnen of willen voldoen.

Deze sexwerkers trekken op hun beurt de aanwezigheid van pooiers, drugsdealers en klanten die ""op een koopje willen gaan"" of wie in ieder geval de veiligheid van de sexwerkers niet interesseert. Van die laatste groep verwacht ik en mag ik verwachten dat deze (vrouwen en meisjes) in de buurt van de garage eerder zullen aanspreken met onoorbare voorstellen c.q. (fysiek) lastig zullen vallen.

- door de bezoekers van de sexwerkers zullen er meer verkeersbewegingen zijn in een gebied wat toch al moeilijk bereikbaar is door drukte c.q. de verkeersveiligheid in het geding is

- de bezoekers zullen de zeer beperkte parkeerplaatsen in de wijk gebruiken, zowel op straat als in de parkeergarage waardoor de parkeerproblemen nog groter worden

- waarde van vastgoed in de omgeving zal hierdoor dalen op een wijze die een individuele eigenaar niet zou hoeven te moeten dragen

- huidige en toekomstige bedrijven zullen niet meer op een als ""goed"" te boek staande locatie zitten of komen, maar op een die als ""slecht"" te boek staat. Dit zal tot gevolg hebben dat de samenstelling van de bedrijven zal veranderen naar een minder aantrekkelijk aanbod

- de gemeente stelt dat het tijdelijk is (tot 2035) maar elke afspraak die de gemeente maakt kan zij later eenzijdig intrekken of wijzigen (zoals zij feitelijk ook al heeft gedaan met het participatieproces).

Er is dus een groot risico dat

a. de sexwerkers (veel) langer blijven dan 2035

b. alle toegezegde maatregelen in verband met veiligheid omgeving/omwoners/gebruikers openbare omgeving/lokale bedrijven na verloop van tijd níet of niet volledig worden nagekomen

- verder zie ook eerder antwoord in vragenlijst die als ingelast beschouw maar kort zal samenvatten:

a. participatieproces niet correct doorlopen omdat de gemeente voor het opnemen van de sexwerkers in een scenario voor de parkeergarage geheel andere normen aanlegt dan de andere aangedragen plannen. Dat houdt in dat of sexwerkers alsnog niet in het scenario worden opgenomen kunnen worden (omdat volgens de door de gemeente zelf aangelegde maatstaven zij bij de eerste selectie er niet doorheen kwamen) of de gehele selectie voor alternatieve functies over moet worden gedaan, waarbij álle 150 projecten worden beoordeeld op basis van de maatstaven die nu worden gebruikt voor het opnemen van sexwerkers in een scenario.

b. als de gemeente met twee maatstaven wil blijven gebruiken, hoewel dat niet is toegestaan, zij alle reeds voorgestelde scenario's volledig opnieuw moet bekijken en doorrekenen. Mensen die in de broedplaats willen werken willen mogelijk niet de functie die de wethouder, namelijk zorgen voor sociale veiligheid sexwerkers en bezoekers locatie, op zich nemen, waardoor het plan niet meer kostenneutraal zal zijn. Tevens zal het lastig zijn om één exploitant voor het gehele pand c.q. het niet parkeergedeelte te vinden. Exploitanten voor sexwerkerslocatie verschillen zeer van exploitanten van andere type bedrijven.

- Overlast, junkies, uitbuiting, criminaliteit, daar niet meer ‘s avonds langs kunnen lopen als vrouw zijnde.
- Weerstand omwonende
- Ik vind het niet passen bij een parkeergarage en ik vind het niet fijn dat het zo dicht bij huis is
- Gekken in mijn straat
- Dat het de sfeer in de buurt ernstig aantast, dit is niet wenselijk
- Geen!
- Zie voorgaande opmerking - volstrekt niet passend in wat nodig is voor de Utrechtse binnenstad. Deze stad is voor de bewoners, en het wordt continu ontwikkeld door buitenstaanders (lees de gemeenteraad en B&W en vastgoedondernemers) als het circus voor een ander.
- Geen anonimiteit
- Ik ben er erg op tegen, er zijn veel kinderen en jonge gezinnen. In deze buurt zouden 's avonds geen mensen moeten rondhangen die op zoek zijn naar seks
- Zie eerdere antwoorden: mijn veiligheidsgevoel en daarnaast toename van overlast.

- Veiligheid sekswerkers, genoeg nooduitgangen, lucht en geluidskwaliteit in parkinggarage, genoeg schone toilet en badruimtes voor sekswerkers en klanten

- Overlast van de bezoekers. Tijdens de afgelopen jaren en tegenwoordig nog hebben we veel overlast van ongewenste types rondom ons huis (tegenover de parkeergarage). Regelmatig hebben we dronken mensen voor de deur en soms slapen ze zelfs op ons terras.

- aanzuigende werking goedkopere tippelaars, overlast in de buurt, boa's of handhaving die niks kunnen doen of niet beschikbaar zijn, hoe gaat dit 24/7? last voor met name omwonenden op begaande grond

- Geen

- Ik ben zelf vaak alleen in de stad in de avond en nacht. Echt onveilig voel Ik me niet. Maar man, wat heb ik de laatste jaren veel last gehad van vervelende, opdringige types én opmerkingen. Twee mannen kom ik zelfs geregeld tegen en voelen echt als stalkers. Ik weet niet hoe ik hiervan af kom. Ik ben bang mrt dit bedrijf MIDDEN in de stad het enkel ERGER wordt. Mannen kennen hun grenzen niet en zijn heel vervelend. Dit was een leuke reactie plek en nu willen jullie dit ervan malen... AJB NIET!!

- Overlast en extra verkeersdrukte. Daklozen en zwervers en drugsgebruikers geven nu ook al overlast.

- Geen

- Trekt ook aan voor tippelzone.en zwervers. Niet doen! Win willen rust. Zeker als.men dagelijks tot.02.00.uur door kan gaan! En om 06.00 uur weer starten, als omwonenden en andere bezoekers on de ochtend naar hun werk.gaan!

- Dat het mogelijk een risico plek vormt wat criminaliteit c.q. 'foute mensen' c.q. drugs aantrekt met als gevolg een onveilige of onveilig-voelende plek.

- ik ga er niet van uit dat er zo'n bedrijf komt

- Overlast

- Niet midden in de stad

- Geen

- Onveiligheid, extra toerisme, veel rondhangende ongure types, mensenhandel, drugsproblematiek

- Overlast in de omgeving

- Zeer veel overlast van permanent rondrijdend verkeer, zeer veel overlast van rondlopende, veelal luidruchtige mensen, al dan niet in beschonken toestand, aanzuigende werking voor drugshandel, sterke degradatie van de aantrekkelijkheid van Stadspark Pasrdenveld

- Geen

- Dit is een rustige wijk waar 's avonds niet zoveel gebeurd. dus dat dat veranderd. verder zie vorige vraag. Tevens waardedaling van mijn huis. Dat eenmaal gevestigd het voorbij 2035 loopt. En hoezo ""mogelijk kleinschalig""? is uitbreiding niet uitgesloten?

- Onveiligheid van sekswerkers door onvoldoende maatregelen hun veiligheid te waarborgen.

- Dat de locatie voor de seks werkers wordt ingericht, en vervolgens toch het systeem oppakken die ze voor de locatie hadden. Simpelweg omdat de klanten weg kunnen of zullen blijven. Al zullen er best een aantal seks werkers zijn die bij voorbaat al blij zijn dat ze wel een plek hebben waar de veiligheid bij de buren ligt. De politie.

- Overlast in de omgeving van Paardeveld is al groot. Geluidsoverlast. Wild plassen en poepen. Gebruikt wc papier in de bosjes. Alcoholisten overlast. Hangplek 20-30 'ers met muziek tot ver in de ochtend. Etc.

- Dit is een afgelegen hoekje van de binnenstad. Eerst was het hier sfeervol door ROOST. Nu dat niet meer mocht krijgt het weer een karakter van een achteraf plek. Dit soort “bedrijvigheid” draagt niet bij aan een gezellige en veilige publieke sfeer. Als de gemeente horeca in dit gebied al niet wil toestaan ivm met overlast dan is het natuurlijk compleet van de gekke om vlakbij sekswerk wel toe te staan. Dat is vragen om onveiligheid, overlast en het gebied dus zeker niet prettig toegankelijk maken voor een ieder maar voor maar een heel select groepje mensen. Daar zou de schaarse ruimten van de binnenstad niet voor moeten zijn!!

- Overlast, criminaliteit, meer verkeer, vrouwen misbruik

- Ik vrees de overlast van ongure types in de wijk. Niet alleen van rondzwervende pooiers of klanten, maar ook van (kleinere) drugsdealers. Types die onder het bollendak bij t Centraal Station worden weggestuurd en vervolgens elders op straat hun 'klanten' zoeken. Hetgeen ze nu ook al bijvoorbeeld op de Leidsche Kade doen, of bij de Molen. Ik vrees de negatieve uitstraling op de buurt en heel eerlijk, ik vrees ook de waardevermindering van mijn appartement. Natuurlijk hoort een stad te bruisen. Ik vind de komst van bijvoorbeeld Bunk dank ook prima, maar een sextent gaat me te ver.

- Geen

- Overlast bezoekers

- Drugsoverlast

- Overlast door autoverkeer en ongure types.

- Stigmatisering van sekswerkers

- Overlast omwonenden

- Geen parkeerplaats vrij? Nog hogere prijzen

- Drukte wb verkeer. Past ook niet bij het idee van een 'autoluwe stad' waar de gemeente vaak mee adverteerd. Overlast in de avonduren. Er is nu al regelmatig overlast van dronken mensen, vandalisme, dit zou erger kunnen worden.

- Verkeersdrukte en minder parkeer gelegenheid voor omwonende

- Weerstand van de omgeving

- Dit zorgt toch voor alleen maar extra overlast op deze locatie (in de binnenstad!)

- Het is een rustig hoekje van Utrecht en trekt daardoor al veel daklozen. De komst van een seksbedrijf zal zorgen voor nog meer overlast en de locatie waar ik werk zal hierdoor nog onveiliger worden.

- Bewoners die bij voorbaat in opstand raken, mogelijke onveilige situaties voor sekswerkers
- Dat omwonenden moeilijk gaan doen en gaan zeuren, terwijl ze het waarschijnlijk allemaal wel heel interessant en uitdagend vinden
- Toename criminaliteit. Overlast v illegale aktiviteiten, als tippelen, drugsdealing, aanzuigende werking op asielzoekers, daklozen, hangjongeren, drugsverslaafden en alles wat op straat leeft of wil verblijven. Verpaupering en sociale achteruitgang van de woonwijk. Waardedaling woningen.
- Negatieve beeldvorming
- Dat het weggestopt is. Ik zie graag dat sekswerk gewoon bestaat en deel uitmaakt van onze stad. Bijvoorbeeld zoals het vroeger ook een zichtbaar onderdeel was op de hardebollenstraat of het zandpad
- Geen
- Veiligheid in het gebied. Mensenhandel, onvrijwillige sekswerkers. Het is omgeven met criminaliteit. Vanuit huis zzp valt dat wel mee, maar dit is vragen om ellende
- Geen
- dat het rand figuren aantrekt met name handel in verdovende middelen.
- Veel raar volk in de buurt, parkje er voor word minder aantrekkelijk om te gebruiken.
- Veiligheid. Het parkje ervoor hebben de leuk opgeknapt en een populaire plek om te zitten in de zomer. Er komt met sekswerk waarschijnlijk een hoop gespuis op af die het minder verleidelijk maken om er te gaan zitten. Heel zonde, want er was eindelijk dichtbij een klein stukje groen in de buurt. Dus ik heb grote zorgen hierover.
- 'Foute' types die op sekswerkers af kunnen komen en daarmee voor een onveilig gevoel zorgen in dit deel van het centrum
- Onveilig, nieuwe industrie met veel buitenlanders die onder slechte omstandigheden hier komen werken
- randverschijnselen zoals samenscholingen - ervaringen met Hardebollenstraat
- Onrust in omgeving waar ook families / kinderen komen
- "Zie vorig antwoord. Ik ben van mening dat de 4de stad van Nederland moet kunnen voorzien in een veilige omgeving voor deze activiteiten. Bij elke locatie zullen zorgen zijn. Ik zie het als een verantwoordelijkheid van de gemeente om de nodige maatregelen te nemen zodat het woongenot niet wordt bedorven. Overigens heb ik geen directe zorgen.
- Openbare orde en veiligheid, kindvriendelijke buurt,
- Veiligheid, dit trekt gure types naar het gebied. Het is een mooie locatie dat een betere allocatie verdient dan sekswerk.
- Als het niet goed opgezet en beveiligd wordt dan kan het overlast veroorzaken.

- - aantrekken van ongure types - mensen die rond gaan hangen - impact op veiligheidsgevoel van mensen - aantasting van de omgeving: een plek die bedoeld is om te recreëren, ook voor kinderen.
- Geen
- Aantasting goede naam Utrecht, overlast bezoekers, verkeerd voorbeeld voor de jeugd, onaangename toeristen, ordinair gedrag, ongewild dronken publiek.
- Next to two primary schools
- Dat dit midden in een woonwijk is.
- Jullie verpesten de hele buurt. Eerst wordt Roast weg gehaald, daar op het gras is nu alleen nog maar gespuis in de avond en in de zomer ook overdag. Met die sekswerkers daar wordt de buurt echt niet veiligers
- De bezoekers die dit aantrekt+ sekswerk is gewoon werk geef ze een comfortabele warme plek geen parkeer garage
- Nog meer overlast
- Straatintimidatie is wijdverbreid in het stadscentrum en dit zal alleen maar erger worden. Het trekt mensen aan die er verder aan bijdragen dat vrouwen zich onveilig voelen in de stad, worden nageroepen en zich ongemakkelijk voelen en seksueel worden lastiggevallen tijdens hun dagelijkse leven. Als vrouw uit Utrecht wil ik het stadscentrum kunnen bezoeken zonder lastiggevallen te worden door de mannen die de sekswerkers bezoeken. Dit is onvermijdelijk. Probeer maar eens als vrouw in Amsterdam over de Red Light District te lopen. Ik wil me niet zo voelen in mijn eigen stad. Er zijn andere, minder drukke plekken waar ik dit project kan plaatsen. De veiligheid van de sekswerkers is een prioriteit, maar OOK van de vrouwen in Utrecht als geheel.
- Ongure types die blijven hangen. Camera's in de buurt die privacy in de weg zitten.
- Zolang er voldoende toezicht is, geen.
- Ik moet daar als jonge meid vaak langslopen. In de avond voel ik me al onveilig door alle junks die daar verzamelen. Dit maakt het alleen maar erger door de rare figuren die daar op af gaan komen. De politie om de hoek doet niks!!!!
- De sfeer daar kan ‘s nachts al minder zijn, ik ben bang dat met de komst van dergelijke bedrijven dit de sfeer van de omgeving negatief kan beïnvloeden.
- Criminele activiteiten, vrouwen in de omgeving onveilig door de soort mannen dat dit aantrekt. Drugsgebruik.
- Veiligheid
- Dat politie die om de hoek zit te snel zal profileren/in zal grijpen
- Criminaliteit en onveiligheid voor andere vrouwen rond die plek
- Teveel overlast voor omwonenden, problemen met bezoekers en hogeschool studentes, vrouwen die in de zonnige dagen op het grasveld zijn. Trekt simpelweg de verkeerde mensen aan

- Onveilige sfeer bij een leuke plek aan het water
- Dat de hele omgeving geen plek meer is waar je zorgeloos zit. Vooral ook park paardenveld waar dan een andere vibe komt. Ik vind het ook niet meer van deze tijd om op die manier sekswerk te realiseren. Doe dat is een gereguleerde en nette plek binnen.
- Er is al veel overlast in de stad, dit trekt alleen maar meer debielen aan
- Verval van buurt
- Als buurtbewoner van de Hardebollenstraat weet ik uit ervaring dat dit voor overlast en ellende voor de buurtbewoners gaat zorgen. Ook op het gebied van drugs. Geen idee wie met dit voorstel is gekomen, maar jullie zouden beter moeten weten. Je zadelt een ander met de ellende op en het is een verarming van Wijk C. Niemand wil dat in zijn achtertuin hebben. Daarnaast heeft ROOST deuren moeten sluiten vanwege overlast en wordt er vervolgens nagedacht over om op ongeveer dezelfde plek deuren te open voor een kleinschalig seksbedrijf?! Degene die met dit voorstel is gekomen heeft of nog nooit de prostitutie en het daaraan gerelateerde drugshandel / -gebruik in zijn / haar achtertuin gehad of moet er zelf een belang bij hebben.
- Misbruik van de sekswerkers
- Onveiligheid, overlast, veel autoverkeer, op deze plek is toezicht niet goed mogelijk , dat park paardeveld een gribus park wordt
- Veiligheid voor parkeren
- Bekrompen buren die klagen
- Pooiers met onveilig gedrag
- Dat er veel tuig gaat rondhangen zoals dat ook bij de hardrbollenstraat het geval was
- Dat de omwonende het de sekswerkers heel moeilijk gaat maken en dat dat tot onveiligheid leidt. Of dat er meer stigmatisering komt van sekswerk. Daar zie ik een rol van de gemeente: destigmatisering van sekswerk. Het oudste beroep van de wereld.
- Criminaliteit. Verkeerde locatie ivm horeca grasveld waar gezinnen kinderen zijn. Trekt verkeerde mensen aan voor deze locatie
- Vieze mannetjes in de buurt, pislucht, drugsoverlast, mensen handel
- Overlast van paupers, drugsgebruikers en pooiers
- In standhouden van mensenhandel, vrouwonvriendelijkheid, ongure types in de omgeving. Sekswerk past niet in de stad.
- Gure types rondom de parkeergarage. Niet persé de bezoekers van de sekswerkers
- Veiligheid
- Overlast, criminaliteit, onveilig gevoel
- Dat het ongure types naar de stad en naar dat deel van de binnenstad trekt.. er is een reden dat de hardebollenstraat tegenwoordig leuker is dan in 2010...

- Het zal negatieve energie in het stadscentrum brengen. En daarnaast andere soorten negatieve activiteiten of mensen die geïnteresseerd zijn in zulke activiteiten.
- Past niet bij de invulling van de verdere gelegenheden die in het pand gevestigd zijn. Ook veiligheid speelt een rol.
- Ik ben bang voor schimmige individuen in donkere straten.
- Criminele activiteiten
- Zie vorig antwoord
- Er hangen in het centrum al veel types waardoor ik me onveilig voel. Ik vrees dat dit zorgt voor een extra grimmige sfeer.
- Onveilig gevoel, het trekt schimmige mensen aan
- De hele nacht overlast van hoerenlopers
- Ongewenste types, vermindering woningwaardes
- geen
- Meer tuig en meer vechtpartijen
- Veiligheid, de hoek is in de avond al flink donker en onoverzichtelijk. Dit moet beter worden
- Drukte, meer verkeer, drank en drugsgebruik in de directe omgeving, geluidsoverlast, lagere waarde van de woningen, onveiligheid, geen kindvriendelijke omgeving.
- De enge mannen op straat
- Verkeersproblemen
- Geen, uitdaging is om vandalisme en mensenhandel buiten de deur te houden.
- Het volk wat er op afkomt en de eventuele toeristen dat dat trekt. Ook vind ik het gek dat je dit naast een HKU neerzet en naast een jeu de boules plek waar veel mensen met kinderen naar toe gaan
- Onveiligheid, er is nu al bijna geen parkeerplaats, we hebben in de binnenstad nu al bijna geen plekken voor creativiteit dus ben bang dat het allemaal seks wordt en de andere activiteiten verdrukt. Ik had liever er iets gezien wat een visitekaartje voor de stad was. Het komen en gaan van mannen die seks willen gaat niet echt de sfeer verbeteren en we hebben die druk op de binnenstad niet nodig. Liever zie ik mensen die veel geld uit geven aan de winkels en horeca in de stad.
- Dat ik in mijn eigen buurt niet meer over straat durf op bepaalde stukken en er allerlei vervelende klandizie op af komt. Ik voel me als vrouw niet veilig in de omgeving van seldertje. Het gaat niet om dat het kamertje en de dame met het werk gereguleerd zijn. Het gaat erom dat die mannen daarna hier rondhangen. Ik vind het stukje bij het paardenveld als behoorlijk onguur soms en dit gaat het zeker niet beter maken.
- Overlast en onveilige situatie rondom de locatie

- Dat er voor omwonenden en bezoekers van andere bedrijven in het pand overlast is van klanten van het sekswerkbedrijf (blijven hangen op straat, geluidsoverlast, openbaar dronkenschap, seksuele intimidatie). Daarnaast dat het bestaan van een legaal sekswerkbedrijf illegaal sekswerk aantrekt naar de buurt.

- Geen zorgen

- Eventuele overlastplegers

- Dat de plek zelf misschien niet heel uitnodigend is.

- Overlast en onveiligheid

- De veiligheid voor mij als ik daar als vrouw langs loop/fiets. Verpaupering van het stadscentrum. Ik denk dat sekswerk eerder thuishoort in buitenwijken.

- Zelfde als hiervoor

- Drugsgebruikers die blijven hangen, onveilige situaties voor de werkers en sfeerverlies op het grasveld bij de fontein

- Overlast

- Overlast van groepen stappers die komen kijken. 24 uur openingstijden. Gaan mensen sex plannen, Sextoerisme. Het klinkt fun sex in een parkeergarage als uniek selling point. Drukte. Er zijn voldoende plekken in de buurt waar illegaal tippelen ontstaan, omdat zij het goedkoper aanbieden. Veel te dicht bij omwonenden. Veel te dicht bij kinderen. Ik vind het echt hele hele negatieve energie. Ik ken geen enkele sexwerker die niet beschadigt is van dit werk. Het is at the end geen fijne keuze om op terug te kijken.

- Dat er veel overlast komt en dat de veiligheid in t geding komt (of t gevoel van veiligheid)

- na de 15 kamers word het groter, Criminelen komen er op af, dealers, pooiers, viespeuken en vechtersbazen. Ik vind dit geen goed visitekaartje voor utrecht.

- Zie vorige antwoord - ik vrees voor overlast (met name s avonds) door cliënten. Ik wil me veilig en prettig genoeg blijven voelen om s avonds te kunnen hardlopen. Oplossing zou bijv kunnen zijn entree niet aan de singelzijde

- overlast voor omwonenden, drugscriminaliteit, onveiligheid voor sekswerkers

- Onder de garage zwerven al veel daklozen. Het is een plek waar drugs gebruikt en gedeald worden. Deze plek voelt voor mij (26-jarige meid) niet veilig om rond te lopen. Als er een sekswerkplek komt ben ik bang dat het onaangename types trekt en de situatie erger wordt.

- Veiligheid voor bezoekers en sekswerkers

- Verloedering en louche figuren

- Wellicht dat er wat gehangen gaat worden op straat. Goede verlichting kan helpen of creatieve plekken/horeca in de buurt die het stadsdeel levendig en toegangelijk houden.

- Dat er gure mensen op af komen en het onveilig word

- Ik woon bij de harde Bollenstraat en heb het effect van sekswerk op de stad zelf meegemaakt. het zorgt voor een grimmige en onveilige sfeer door alles eromheen. Het creëert illegale

afwerkplekken etc. De stad is al onveilig genoeg, zeker de binnenstad. Het lijkt me zeer onverstandig om daar sekswerk aan toe te voegen. De politie kan het nu al niet aan

- De ligging lijkt me goed. Maar een parkeergarage lijkt me niet ideaal. Parkeergarages staan helemaal niet bekend als een plek waar vrouwen zich veilig voelen denk ik en die associatie zal niet helpen bij een gevoel van vertrouwdheid bij de plek vanuit de vrouwelijke sekswerkers. Dus of het gebouw veranderd compleet van functie of er wordt een gebouw gezocht met een meer verwelkomend karakter. Of je hebt grimmige/ dystopische plek waar niemand blij van wordt.

- Dat prostitutie maar genormaliseerd wordt in de publieke omgeving

- Weinig zorgen, behalve eventuele wegblijvende klandizie door de locatie

- Overlast

- Onveiligheid: Mogelijke toename van criminaliteit, zoals mensenhandel en loverboys. Overlast: Kans op drugsgebruik, agressie en ongewenste bezoekers. Slechte locatie: Een parkeergarage is geen geschikte plek voor sekswerk. Mensen willen de parkeerplaats gebruiken waar het voor bedoeld is, zonder de link met sekswerk. Slecht voor de buurt: Kan het imago en de aantrekkelijkheid van het gebied schaden. Zeer onaantrekkelijk voor andere ondernemers die niet willen worden geassocieerd met dit soort praktijken Waardedaling: Vastgoedprijzen kunnen dalen.

- Dat door Wijk C van en naar het centrum lopen onveilig/ crimineler wordt

- Onveilig gevoel door publiek dat er dan rondhangt

- Klandizie en vooral criminaliteit rondom deze plekken. Goede beveiliging een optie daar.

- Middenin een woonwijk, op loopafstand van hotels, overlast, er zijn genoeg donkere hoeken in wijk C dus uitwijken daarnaar toe is makkelijk (bijv. Achter KvK), waar er verder ‘gewerkt’ kan worden. De huidige overlast van junks, zwervers en verlichting aanpakken, dat wordt niet eens gehandhaafd, laat staan sekswerk!

- Overlast, aantrekkingskracht op overlastveroorzakers, ongemakkelijk voor de vele kinderen en jeugd in de buurt

- Dat er overlast op straat komt. Ik ben een jonge vrouw die hier alleen woont en wandel vaak door Wijk C voor ik naar bed ga; ik wil me niet minder veilig gaan voelen op straat door het sekswerkbedrijf.

- Overlast.. er groeien ook kinderen op hier in de wijk

- Dat het straatbeeld verandert en dat de veiligheid afneemt. Ik vind het een zorgwekkende gedachte dat mijn vriendin in haar eentje over straat moet op een locatie waar potentieel foute figuren zich ophouden.

- Overlast en onveiligheid door bepaald bezoekend volk

- Criminaliteit & onveiligheid in de buurt

- - Het trekt totaal verkeerde mensen die je niet in de buurt wilt hebben van een woonwijk en de scholen in de buurt. - We hebben in Utrecht een parkeerprobleem dus ik ben totaal geen voorstander van een andere invulling dan de parkeergarage houden. - In Amsterdam worden

dit soort plekken allemaal geweerd waarom moet dit dan opeens in Utrecht midden in de stad. - Mijn huiswaarden zal eventueel kunnen dalen omdat de woonwijk erop achteruit gaat.

- Ik maak mij zorgen over de veiligheid van de vrouwen (ook mannen, maar vaak in mindere maten). Helaas door voorgevallen situaties en ervaringen ben ik bang en durf ik met zekerheid te zeggen dat er meer onveilige situaties voor bewoners zullen komen. Als er een rij naast mijn huis komt bijv. zullen we ongetwijfeld opmerkingen gemaakt worden over mij met seksuele aard etc, wie weet zelfs ongewild lastigvallen met fysiek gebruik. Ze zijn hier dan immers nog maar op 1 ding uit.

- Overlast!! Net als nu al alle asiel zoekers die voor de deur liggen! Waarde vermindering huizen / buurt

- Veel overlast en rare mensen in de buurt van je woonwijk

- Te veel om op te noemen. Overlast verkeer, geluidsoverlast verbouw, enz.

- Waarde vermindering huis en overlast van bezoekers seksbedrijf

- Hieruit proef ik dat de race al gelopen is, en met deze vraag en antwoorden probeert de wedhouder sier te maken door toezeggingen te doen om zo de buurt te zussen.

- Dat het illegale prostitutie uitlokt in de directe omgeving.

- Denk aan de kinderen die daar vrij spelen. En de jonge mensen doe zomers in badkleding gaan zonnen langs de gracht. Je moet er niet aan denken dat de hoerenlopers voorpret hebben op de mensen die genieten van de zon.

- Dat er overlast komt, wat mij betreft is dit onvermijdelijk.

- De gevolgen die zeker zijn is er meer verkeer en mensen bedrijven gaat toevoegen in een klein toch al overbelast klein wijkje.

- dit is allemaal al benoemd in de zgn participatie-bijeenkomsten, Wijk C wil geen sekswerkbedrijf in de wijk

- Overbelasting van kleine gebied in Wijk C verkeer, aanleveren, toegangswegen te klein

- meer dan jullie je kunnen bedenken, maar deze zijn al genoemd in de bijeenkomsten

- Verloedering criminaliteit overlast drugs onveilig buurt drukte loverboys pooiers wildplassen vuiligheid andere sekswerkers die aan klanten proberen te komen, etc etc te veel om op te noemen

- Er komt een nieuwe doelgroep in de wijk, waar op minder dan 100 meter een kinderspeelplaats zit, in het hof van de Pastoor van Nuenenhof. Parkeren is nu al lastig, vanwege de combinatie parkeervergunning/betaald parkeren. Als de parkeergarage verdwijnt wordt dit erger, laat staan als er extra verkeer van de bezoekers van de sekswerkers bijkomt. Sekswerk, waar op zich niks mis mee is, hoeft niet in een drukke en centrale woonwijk plaats te vinden. Het oude zandpad was en is een betere plek. Ook daar zijn overigens uitwassen en mensenhandel ondanks veel toezicht niet voorkomen. Wat doet dit met de waarde van ons vastgoed?

- Geen

- Heel veel overlast voor de buurt!! Denk aan al die scholieren die wel eens even de meisjes willen gaan bekijken. En ze komen de garage echt wel in hoor!

- Overlast en onveiligheid I(zie eerder)

- Verkeer, type volk dat het trekt, overlast, aantrekkelijkheid woning, verloedering buurt, onveilig, toerisme, dagjes mensen, geen stad kenners, vrouwonvriendelijk volk.

- Onveiligheid, aantasting historische binnenstad, uitbuiting en overige onwenselijke situaties die onvermijdelijk bij sekswerk komen kijken. Verkeerde aantrekkingskracht op onwenselijke groep, namelijk bezoekers van sekswerkers

- Parkeerproblemen. Extra verkeer door de wijk. Deze is hier niet op ingericht. Onveiligheid.

- Zie boven. Waarom niet in Hoog Catharijne?

- Dat er te veel seksverkeer in en rondom de binnenstad komt. In de zomermaanden wordt er gezwommen en gebarbecued in het parkje aan het water (voormalig Roost). Hier zijn veel jonge vrouwen maar ook kinderen in badkleding. Lijkt me een absoluut onwenselijke, ongepaste en onacceptabele situatie dat het verkeer wat sekswerkers bezoekt hier langs/doorheen moet. Ik vind dit een uiterst ongepaste plek voor sekswerk en dit gaat m.i. ten koste van het gevoel van veiligheid. Daarbij denk ik dat we deze verkeersstroom helemaal niet moeten willen hebben in de binnenstad. Parkeergarage paardenveld is enkel via een paar wegen te bereiken, maar het is hoe dan ook door de binnenstad (of weerdsingel/nieuwekade maar daar is het al druk zat).

- Heel veel, onze wijk wordt verziekt.

- Heel veel.

- Heel veel

- Heelveel

- Vervelend gedrag van omwonenden en parkbezoekers jegens de sekswerkers. De tolerantie van de gemiddelde Nederlander is doorgaans vele male minder groot dan waarop zij zich beroepen. ‘Not in my back yard’ …..

- Heel veel, te veel verkeer en ongure types.

- Heel veel.

- Criminaliteit

- Meer autoverkeer in de week en vooral dat er meer ongure types (in de avonduren) op straat gaan lopen. Deze zorgen zijn overigens gebaseerd op aannames.

- Het is gewoon niet respectvol naar vrouwen toe. En uiteraard trekt dit overlast aan.

- 1. Kinderen zien en horen ook. 2. Veiligheid 3. Mensenrechten en human trafficking

- Dat meer autos de buurt in komen en meer gaan circuleren door de buurt.

- Uitbuiting sekswerkers, vooroordelen/problemen vanuit de wijk

- het is geen goede plek: sekswerk stop je niet in een parkeergarage (is ranzig), het is niet goed voor wijk C (die net beetje in de lift zit) en ik en mijn (tiener) dochters voelen ons minder veilig op straat

- Heel veel, wil niet herkend worden

- Achteruitgang van sfeer van de wijk, overlast van (verkeer) bezoekers en veiligheid van bewoners.

- Een sekswerkbedrijf vind ik absoluut geen goed idee. Ik ben bang voor onrust en onveiligheid. Of een onveilig gevoel wat ik absoluut niet wil rondom mijn huis. Daarbij weet ik vanuit een bepaalde kennis en opleiding dat sekswerkers bijna nooit vrijwillig werken. In het boek de fatale fuik heb ik ervaringsverhalen gelezen van prostituees/sekswerkers en dit gun ik niemand. Al met al zie ik echt 0 voordelen.

- Veel ellende.

- Moreel onaanvaardbaar, heel slecht idee, weerzinwekkend. zeker met jonge kinderen in huis

- Overlast en zorgen voor de kinderen. De garage ligt vlak achter een wijk met speeltuin waar veel kinderen wonen en spelen.

- criminallteit, overlast voor ons omwonenden, onveiligheid. Ik vind het raar dat de prostitutie uit de hardebollenstraat en langs de Vecht moest verdwijnen en nu wordt dit weer geconcentreerd in het centrum. Wat een slecht plan.

- Wethouder Eelco Eerenberg sprak tijdens een van de bijeenkomsten over een win-win-situatie voor alle partijen: voor de gemeente, de sekswerkers en Wijk C! Voor de eerste 2 zijn de winsten te bedenken, maar voor omwonenden van de Parkeergarage brengt het werkelijk niets leuks met zich mee! Zeven dagen per week veel meer verkeer, meer ongezellige bezoekers, meer onveiligheid en overlast op vele fronten. Hallo... ik woon hier! Dit is mijn wijk en hier staat mijn huis, en ik wil geen sekswerkers als overburen!

- De onrust en drukte die het met zich meebrengt, wordt er bij de gemeente wel aan het welzijn van de bewoners gedacht.?

- De oorspronkelijke plannen voor een tijdelijke invulling van Paardenveld gingen om het mooier, veiliger, aangenamer, groener maken van de wijk voor haar bewoners en bezoekers. Een sekswerkbedrijf brengt helemaal niets van dit alles! Opdracht aan de Gemeente: ga dringend op zoek naar een andere plek!

- Zie mijn antwoord op de vorige vraag.

- Parkeergarage Paardenveld is absoluut geen geschikte locatie voor een sekswerkbedrijf! Wijk C is een kleine woonwijk, smalle straten, gehorige panden, veel bewoners slapen aan de straatkant, weinig mogelijkheden de wijk in en uit te gaan, omgeven door hoge gebouwen die fungeren als een klankkast, relatief veel stadse overlast (daklozen, alcoholisten, uitgaanspubliek etc etc) veel donkere onveilige plekken etc etc . En een sekswerkbedrijf trekt altijd ongenode gasten aan, agressie, criminaliteit, drugs enzovoorts.

- Zie antwoord bij vraag

- Ik vraag me af of de gemeente zich bewust is van de netwerken en (criminele) activiteiten die vaak schuil gaan achter sekswerk, waar hierdoor ruimte aan geboden wordt. Zelfs als een vrouw aangeeft dit vrijwillig te doen, is dit helaas vaak niet het geval. Kan de gemeente zich dan niet veel beter bezighouden met het oplossen van problematiek rondom vrouwen die

ongewild in sekswerk terecht komen, door gebrek aan onderdak, vangnet, sociale hulp, door geldproblemen of mensenhandel? De gemeente kan misschien de veiligheid waarborgen van wat zich afspeelt in en rondom een kleinschalig sekswerkbedrijf, maar kan dat ook van de omstandigheden die schuilgaan achter het sekswerkbedrijf? Als dat niet het geval is, vraag ik mij ernstig af of je dit als gemeente moet willen stimuleren. Daarnaast trekt een sekswerkbedrijf bezoekers aan en misschien zelfs mensen die vrouwen uitbuiten, middenin het centrum van Utrecht. Dit is voor bewoners niet prettig, maar ook niet voor dichtbijgelegen horeca en andere faciliteiten. Denk aan paardenveld waar ‘s zomers veel inwoners van Utrecht gebruik maken van het grasveld. Dan lijkt mij de parkeergarage veel geschikter voor horeca of een vrijetijds/sportvoorziening. Of misschien kan het omgebouwd worden tot appartementencomplex met het oog op het schreeuwende tekort aan woningen. Ik denk dat daarmee meer wordt opgelost en voldaan wordt aan behoeften van inwoners van Utrecht dan met een sekswerkbedrijf dat mogelijk meer problemen creëert. Ik maak me zorgen dat een sekswerkbedrijf voor onveilige situaties zorgt, op meerdere vlakken.

- Verhoogde kans op criminaliteit, onveilig gevoel om daar savonds te lopen als vrouw alleen.
- Dit hoort niet in de binnenstad, slecht voorbeeld voor kinderen en kan criminaliteit versterken.
- De zorgen die ik heb is dat de gemeente het plan al in kannen en kruiken heeft en het plan doordrukt, tegen de wil van de bewoners. Ik maak me zorgen dat Utrecht een gemeenteraad heeft, die er niet is voor de bewoners, maar puur ter meerdere glorie van zich zelf.
- Ik bevreesd criminaliteit,overlast en onveiligheid als omwonende en dat wil ik niet. Tevens laat ze maar iets aardigs voor de mensen daar ontwikkelen.
- Niet veilig de locatie is niet goed
- Overlast
- Onder andere veiligheid in de buurt
- Grimmige sfeer
- Het is misschien fijn voor sommige mensen als er naast vrouwelijke sexwerkers. Ook mannelijke sex werkers komen te werken
- I do not have any concerns connected to this, and think it is a positive development.
- I have no concerns about this and think it is a good development.
- onrust in de wijk, vage figure en misdaad, onveilig gevoel
- Wijk C is als een klein dorp in de stad, mensen gana roddelen
- Zoals al eerder aangegeven: het soort mensen dat op dit soort plekken afkomt wil ik niet in mijn woonwijk. Ik voel me onveilig als vrouw als zo'n plek er komt en ik moet daar 's avonds langs. Ik word nu al vaak genoeg nagejoeld door het gespuis dat hier 's avonds rondhangt en met een sekswerkplek wordt dit alleen maar erger.
- eigenlijk geen zorgen
- Het trekt straatsekswerkers aan die klanten gaan afvangen. Dat is niet alleen een 'zorg', maar wordt een realiteit. In en rondom de garage en in de wijk, zijn nu eenmaal heel veel potentiële afwerkplekken. Dit gebeurde ook indertijd bij de Hardebollenstraat. Zoals in het Sorgdrager rapport staat: straatwerk vindt plaats in Utrecht met als afwerkplekken steegjes en parken. Er

is vraag en aanbod voor en dat blijft zo omdat er nu eenmaal vrouwen zijn die op deze manier willen werken. En die gaan in geval van legaal sekswerk in de garage, deze locatie ook vinden.

- Zie vorige vraag. Daarbij kans op aantrekken van criminaliteit (Zoals ooit Harde bollenstraat-Breedstraat)

- Verpaupering en verergering van reeds bestaande, door de gemeente genegeerde hulpvraag van haar burgers voor deze problemen in onze wijk

- Het lijkt me een briljant idee om de veiligheiAls een nieuwe prostitutiecentrum in het hart van de stad wordt geopend, kunnen we ons verheugen op een unieke combinatie van verhoogde criminaliteit en verminderde mensenrechten - een echte toeristische trekpleister!d en welzijn van de stad te verbeteren door een bordeel te openen, want dat heeft wereldwijd altijd zo goed gewerkt, toch?

- zo slecht

- bad stuff

- niet te doen

- ja veel he....

- Het past absoluut niet in een woonwijk. Overlast, veiligheid komt in het geding en moreel gezien wilt je niet zo'n "vervuiling" in je buurt hebben.

- Veiligheid overlast en verkeersdrukte

- Rust en veiligheid

- Dat er mogelijk mensenhandel plaatsvindt en louche figuren worden aangetrokken.

- "Past niet in een woonwijk. Dat is in het verleden ook al benoemd, ook door de gemeente. Waarom gaat de gemeente de klanten van seksbedrijven bedienen te kosten van de bewoners van wijk C Gemeente schrijft Wijk C af Gelegen dicht bij station trekt dit bovendien verkeerd publiek en prostituees wat overlast geeft in de buurt en het Paardenveld.

- Geen

- zie vorig antwoord

- Dat omwonende het een goed idee vinden om een veilige plek aan te bieden voor sekswerkers maar dat ze niet willen dat dit in hun achtertuin gebeurd. Opsich logisch, maar deze locatie is ideaal om de veiligheid te waarborgen van de sekswerkers met het politiebureau op loop afstand.

- Trafficking en uitbuiting sekswerkers. want het wordt een bordeel en geen werkruimten voor zzpers. Daarnaast geeft het meer onrust/verkeer in de de doodlopende hoek van het centrum. Criminele randverschijnselen.

- Extra aanloop, publiek dat het trekt, er wonen veel kinderen in de omgeving, daling waarde koophuizen

- Kapot gaan van een fijne wijk

- verloedering van de buurt
- wordt een enge buurt
- overlast van criminelen
- Onze kinderen die hier opgroeien in deze buurt
- ik ben regelmatige bezoeker van de garage en ga me hierdoor niet veiliger voelen. dit gaat een nare vibe in de garage veroorzaken.
- Verdwijnen van de rust en veiligheid buiten
- Onveiligheid, ongewenst extra verkeer
- Dat de buurt onveilig wordt
- Ik ben bang dat Utrecht net zo wordt als Amsterdam, met prostituees en mannen met slechte bedoelingen. Prostituees horen geen toeristische attracties te zijn. Mannen die prostituees frequenteren hebben andere (kwade) bedoelingen, die niet passen bij het imago van dit deel van Utrecht.
- Ik verwacht extra verkeer over de Monicabrug, en toerisme van buiten de stad omdat het naast het station zit.
- Reputatie van de wijk en daling van de waarde van mijn woning, meer verkeer naar de wijk, aanwezigheid van sekswerk leidt tot meer criminaliteit en overlast (zie problemen hardebollenstraat en ondiep), er ligt een kinderspeeltuin op minder dan 100 meter afstand van de parkeergarage (!). Daarnaast vraag ik me af waarom er niets gedaan is met alle ideeen die zijn aangedragen door buurtbewoners. Ideeen die (vaak) goedkoper zijn om te realiseren, goed zijn voor de wijk en een breder publiek aantrekken.
- Er is geen sekswerkbedrijf mogelijk in de parkeergarage in wijk C, het is namelijk niet mogelijk om in/rondom deze garage de sociale veiligheid in de buurt te garanderen.
- Dat het de onveiligheid in de buurt vergroot en dat een mogelijk kleinschalig sekswerkbedrijf uiteindelijk grootschalig wordt, met alle ellende voor de buurt van dien.
- Overlast klanten, aantrekken van illegale sekswerkers, aantrekken van criminaliteit zoals drugdealers en gebruikers, zodat de leefbaarheid, het veiligheidsgevoel en ons woonplezier wordt aangetast.
- Verkeersoverlast, nieuwsgierig publiek wat daar niets te maken heeft.
- veiligheid vrouwelijke bezoekers centrum + daling huizenprijzen omwonenden
- Teveel om op te noemen. 1.extra verkeer, 2.mannen op zoek naar seks die mij lastig kunnen vallen als ik mijn hond uitlaat, 3.toename (kleine) criminaliteit, 4.geluidsoverlast, 5.minder parkeerplaatsen, etc.
- Weinig, maar ik zou het jammer vinden als het zeer aanwezig is in het straatbeeld. Met de dienst zelf heb ik geen problemen.
- Onrust en onveilige mannen op straat wanneer ik als vrouw 's avonds laat naar huis fiets

Vraag 5: Welke overige punten wil je nog aan ons meegeven? – 238 antwoorden

- Maak a.u.b. van dat leuke plekje wat het eerder was weer een leuke plek voor jonge mensen zonder tuin, zodat we met elkaar een leuke stadse park hebben!

- Sekswerk hoort niet in een woonwijk wel op het industrieterrein

- In de verhuutvoorwaarden eisen stellen die eventueel verwachte problemen voor de buurt voorkomen.

- Wellicht een stop-loss inbouwen als er wel een sekswerk bedrijf komt. Dat als het niet werkt het gesloten kan worde

- Ga wat breder in gesprek met de buurt over de huidige problematiek rondom paardenveld. Aangifte of melding doen heeft namelijk niet veel zin, de politie kan er niks mee. Wellicht kan er gekeken worden om omgeving paardenveld minder aantrekkelijk te maken voor hangjeugd en drugsrunners.

- Mocht er een kleinschalig sekswerkbedrijf komen moet deze niet zorgen voor een toename van aantal auto's dat naar de binnenstad komt om dit sekswerkbedrijf te bezoeken

- Als de sekswerkers hiermee een veilige en fijne werkplek kunnen creëeren en krijgen en er goed wordt gemonitord op ongewenst publiek en gedrag in de buurt (pooiers, drugsdealers, dronken toeristen). Zie ik helemaal geen probleem tegen de komst van een kleinschalige sekswerkplek. Sekswerk is ook werk ;)

- Er zijn in Utrecht al heel veel wijken waar criminaliteit overheerst, waarom de mogelijkheid creëren dit te brengen in een nu vrij rustig en respectabele beurt? Waarom in de beurt van sociaal huurwoning en niet in een koopwoning wijk? Woonwijken sociaal of koop mag niet uit zijn niet geschitk voor prostitutie.

- gebruik je gezonde verstand!!!!

- Goed idee!

- Zorg dat de sekwerkers voor langere tijd een veilige plek hebben voor hun werk.

- Zou tof zijn als dit een fantastische, sex-positive, feministische safe space wordt voor iedereen die positief tegenover de liefde staat. Denk ook aan een toegankelijk info centrum, een plek voor cultuur, educatie en lezingen, en winkeltjes met feministische sex toys. Want ja toch!

- Er leven veel onterechte aannames over sekswerk en over wat dit mogelijk voor gevolgen zou hebben voor de leefbaarheid. Dat vind ik jammer.

- Een legale werkplek voorkomt dat de sekswerker en de klant het illegale cirquit in duiken. Je kan het welzijn van mensen beter in de gaten houden, ze adviseren en informeren.

- Dat mensen een vooringenomenheid hebben over sekswerk en vaak sekswerkers niet aan het woord komen

- Kijk naar mogelijkheden voor cashloos werken om zwartgeld, criminaliteit en dwang tegen te gaan.

- Ga eens in gesprek met elkaar. Nodig elkaar uit om te zien en te voelen hoe en wat en vooral wie. Wellicht kom je tot mooie inzichten.

- Zorg ervoor dat er een uitbater/toezichthouder komt die goed samenwerkt met de sekswerkers, politie, etc. Overweeg ook de optie om een kamer in te richten als bdsm-ruimte die gehuurd kan worden door sekswerkers of koppels, daar is veel vraag naar.

- Heel goed idee, werk het uit met sekswerkers samen

- Succes!

- Graag doorzetten

- Doe iets goeds voor de sekswerkers !

- Een progressieve stad als Utrecht moet een plek voor sekswerkers hebben.

- Het gebrek aan mogelijke werkplekken in de stad voor sekswerkers verhoogd juist de problemen. Men wordt het illegale circuit in geduwd waar geen overzicht is op de gevaren van de werknemers of moet werken op plekken waar juist overlast van komt met uitzetting als gevolg wat het probleem van geen ander werk juist verergerd.

- Goed idee! Praat over het hoe en wat met sekswerkers. Zij weten heel goed wat werkt om ze fijn en veilig te laten werken.

- Goed voor lokale economie, mogelijk 24/7 stores in de buurt. Daarnaast ook minder illegale prostitutie.

- Goed idee na verdwijnen van werkplekken!

- Goed initiatief

- vraag aan sexwerkers wat ze willen. Het gros is niet dom, heeft een slecht verleden of worden uitgebuit. Het zijn leuke vrouwen met verstand van zaken

- Dat sekswerkers horen niet midden in een woonwijk! Maak werkplekken voor ze in een buiten gebied of op een industrie terrein en zet er voldoende camera's omheen voor de veiligheid van de sekswerkers. We weten uit ervaring namelijk dat handhavers en politie schaars zijn.

- Hoe waarborgen jullie de veiligheid en zekerheid dat het werkers zijn die het beroep uitvoeren vanuit eigen keuze?

- Vraag vooral de sekswerkers waar zij behoefte aan hebben

- praat met sekswerkers in plaats van over sekswerkers

- Goede locatie

- Wonen !!!!

- Zorg ook voor een goede fietsenstalling en geef de sekswerkers genoeg mogelijkheden om een eigen fijne sfeer te maken binnen het gebouw en hun benodigdheden aan te geven (wastafel, douche, kantine, etc.?)

- Een locatie zo centraal gelegen in de stad, aan een mooi park aan de singel kan voor recreacten ingevuld worden. De sferen die het met zich mee brengt en de overlast voor de buurtbewoners is onacceptabel. De sekswerkers dienen een plek te krijgen waar het veilig is

voor iedereen, waar 'burgelijk' toezicht is ook voor hun veiligheid, en niet ergens achter in een garage. Denk aub aan alle doelgroepen, en laat de bewoners zich blij blijven voelen in hun wijk.

- Niet in de binnenstad een sexbedrijf.

- De bewoners worden nu in de oneigenlijke positie gezet dat ze moeten denken wanneer sexwerkers om de hoek (nog net) acceptabel zijn terwijl dit soort stappen niet is of wordt doorlopen voor bijv. horeca op het dak van de garage (wat ook overlast voor de omgeving zal hebben). Dit lijkt erop of de gemeente hoe dan ook sexwerkers in de garage wil plaatsen en een ""nee"" feitelijk geen optie meer is.

- WONINGEN

- Het is belangrijk dat er een veilige en legale werkplek komt voor sekswerker. Zo veel plekken zijn verdwenen

- ik zou het leuk vinden als er iets van een kunst/cultuurcentrum bij komt

- Ik zou me onveilig voelen in mijn wijk op het moment dat hier zich een sekswerkers bedrijf vestigt

- Heel goed initiatief! Normaalste zaak van de wereld dus ook zo mee omgaan

- De omgeving Paardenveld is niet passend bij de binnenstad. De snelweg is dan wel weg en de singel is terug, maar dat is niet genoeg. Alle gebouwen in de omgeving (van KVK aande Monica brug, appartementengebouw, HKU, Parkeergarage, Politiebureau aand de singel) zijn erg lelijk en voornamelijk voor bezoek van buiten ingericht. Deze omgeving moet weer een woonbuurt worden in de middeleeuwse stad. Herstel wat er ooit was - Bollaertstoren, molens, wallen, goede bebouwing op de menselijke maat.

- Meer van dit soort plekken in Utrecht

- Ik snap niet waarom ruimte niet wordt gebruikt om appartementen te bouwen (bijvoorbeeld net als tegenover: Kroonstraat/pastoor van Nuenenhof/straat): daar lijkt mij veel meer behoeft aan te zijn.

- straal wat minder uit jullie al vrijwel zeker zijn dat het allemaal gaat gebeuren. is doorzichtig en helpt niet met draagkracht.

- Dat deze vrouwen wel vrijwillig werken en niet gedwongen of verslaafd zijn

- Een punt waar je melding ksn maken van types die ik net noem? Liefst zou ik een soort contactverbod willen van deze stalkers, Maar om de politie te bellen als een van hen et weer is en niet weg wil gaan. Voelt beetje heftig en ook stressvol (ik ben overspannen en chronisch vermoeid en heb een slecht ritme. Buiten kom ik juist tot rust...) Ja, denk vooral aan veiligheid en plezier in de stad voor iedereen. En niet een kleine groep die mogelijk voor veel onrust in die wijk gaat zorgen. Had die lekker bij het Zandpad gelaten!!

- Bij voorkeur de garage de functie laten behouden, die hij nu heeft, nl parkeren! Tevens is het behoud van de garage een goed verdienmodel voor de gemeente. Als je sekswerkers als zelfstandige ondernemers ziet, moeten zij hun eigen werkplek zoeken. Andere ondernemers moeten dat nl ook. Het is dus een vreemde constructie dat de gemeente werkplekken gaat creëren voor zelfstandige ondernemers. Thuiswerk of werken in een gehuurd woonhuis/bedrijfspand kan ook.

- Luister naar de bewoners en maak ee.een mooie plek van met.woonvoorzieningen etc.

- Mijns inziens is het creëren van een werkplek voor sekswerkers in de oude parkeergarage een goed idee. Hiermee laat je immers zien als gemeente dat sekswerk gewoon werk is en dat ook dit werk wordt ondersteund, hetgeen goed past bij de huidige maatschappij en de toekomst van Utrecht en Nederland in het algemeen. Hopelijk blijft dit niet slechts bij een tijdelijke oplossing voor sekswerkers. Het kan immers bij de burgers en sekswerkers aldus overkomen dat sekswerkers in Utrecht een soort pionnen worden die telkens ergens uit worden gegooid of worden verplaatst. Denk aan het Zandpad en de Europalaan. Hoewel het daar ging om raamwerkers en tippel-prostituees, valt het wel allemaal onder sekswerk waarbij de gemeente de plekken kan faciliteren. Dit is niet alleen in het belang van de gedachte dat 'sekswerk is ook werk' gepromoot moet worden, maar ook in de veiligheid van (voornamelijk) vrouwen op straat opdat zij minder lastiggevallen/aangerand worden doordat mannen plat gezegd hun 'kwakkie' op een veilige manier kwijt kunnen.

- luister heel goed naar de bewoners van Wijk C

- Niet doen

- Maak er woningen van

- Betere optie om dit buiten het centrum te organiseren: de toekomstige cliënten gaan er toch wel heen. Waarom daar een a-locatie voor gebruiken?

- Duidelijk communiceren waar overlast gemeld kan worden, tussentijds voldoende terugkoppeling over de pilot, aandacht voor dichtbije omgeving maar ook verder weg (aanrijroutes, looproutes etc).

- Breek de parkeergarage per september 2025 af. Bouw een appartementencomplex aan de Kroon straatzijde, vergelijkbaar in grootte met wat er reeds in de Kroon straat aanwezig is. Gebruik de rest van de vrijkomende ruimte om het Stadspark Pasrdenveld uit te breiden tot een volwaardi stadspark

- Als ik het goed begrijp is een garage de beste optie om geen geld te verliezen. Er is dus mi geen reden om daar vanaf te wijken tot 2035. Als inwoner van Utrecht heb ik mijn buik wel vol van de financiële tegenvallers voor de gemeente. Ik begrijp dat cie Sorgdrager aanbeveelt om te starten en gaandeweg te leren, maar dan niet van mijn belastingcenten. Tevens hoort sekswerk niet in een rustige wijk in een binnenstad, maar aan de rand van de stad

- Ik zou graag mee willen geven, om naar een locatie te zijn die het meest overheen komt met het oude Zandpad. Al is dat natuurlijk al een jarenlange uitdaging. Toch was het een werkend systeem. Veilig voor de seks werkers, een vorm van discretie en er passeerde maar weinig mensen die geen gebruik wou maken van de verdiensten. Houdt rekening met de mensen die nu een gevaar noch ongemak kunnen creëren in onze stad omdat ze niet meer langs kunnen rijden, fietsen, of lopen om alleen al te kijken en hun fantasie op hun beloop te laten. De stad zonder het zandpad noch zonder de vrijheid die de seks werkers hadden op het Zandpad heeft toch een stukje onveiligheid te ruimte gegeven. Goed dat de gemeente hier nog steeds mee bezig is maar ik denk dat het wordt onderschat. Seks werkers en iedereen die hier behoefte aan heeft leven een ander leven dan menig mens kan bedenken. Dit duurt erg lang.

- Neem niet alleen de veiligheid van de sekswerkers voor jullie rekening maar ook de ongewenste aanzuigende prostetutie en evt. drugsgebruik in en om de garage.

- Sloop parkeergarage, woningbouw

- Is Moeder Teresalaan 100 niet een beter alternatief? Lekker dicht bij de snelweg en daar staat nog genoeg te huur. En dan heb je gelijk Slachtofferhulp Nederland en CoMensha, het coördinatiecentrum tegen Mensenhandel als buren, wel zo handig. Ik vraag me gewoon af waarom men denkt dat de achterliggende redenen voor het sluiten van de Hardebollenstraat en het Zandpad nu bij Paardeveld weg zullen blijven.

- Het is goed dat er nagedacht word over een nieuwe plek voor sekswerkers

- Park & Ride krijgt andere betekenis … net als Kiss & Ride

- Om naar de burger te luisteren. Er is duidelijk al een plan gemaakt door de gemeente om dit idee tot uitvoer te brengen, anders zou er ook niet zoveel aandacht aan besteed worden. Mensen die in Wijk C wonen, wonen daar vaak al tientallen jaren. Zij laten een duidelijk nee geluid horen. Misschien dat de gemeente daar een keer naar kan luisteren. In de tussentijd kunnen de parkeerplekken aan de buurt verhuurd worden. De wachtlijst voor een parkeerplaats in wijk C is momenteel 2 jaar.

- Sekswerkers situeren op de eerste verdieping. Parkeervergunningen voor bewoners op de overige verdiepingen

- Zorgen voor levendige locatie met verschillende soorten ondernemers e.d.

- Raar dat sekswerkers allemaal minder minder minder moest en nu moet het ineens in de binnenstad?? Boven een JEU de boules baan? Gek idee

- Gebruik deze kostbare ruimte voor meer horeca of nachtcultuur

- Ik vind het een goed idee. Belangrijk dat het niet gebeurd op ‘schimmige plekken’ zoals achterafsteegjes om veiligheid voor iedereen te kunnen vergroten.

- Eindelijk hebben jullie eens een keer iets goeds bedacht voor deze stad.

- - Als u het zo'n eerzaam beroep vindt om in een woonwijk te plaatsen, waarom geeft u geen vergunningen om dat in Hoog Catherijne of in de binnestad mogelijk te maken? - Met veel moeite maakt u de buurt mooi en leefbaar om vervolgens hiermee te willen beginnen. - Sekswerkbedrijf, groot of klein, moet naar een bunker, aan de rand van de stad; waar niemand last van heeft. De bevolking en ook wijk C vindt de acceptatie en het faciliteren van openbare sekswerk geen normale zaak. Het is niet de norm waarmee wij willen leven. Het kan wel het oudste beroep zijn ter wereld maar niemand wil dat zijn kind dat beroep kiest noch dat het kind dat beroep normaal vindt. - werk met even veel inzet aan vergroting van leefbaarheid in de binnenstad door daar creativiteit bv kunstenaars collectief, gezonde recreatie zoals gratis sport/beweeg traject door garage naar het dak. Dit trekt ander soort aktiviteiten en volk aan. Juist wat wijk C voor zijn bewoners wenst. Een gezonde leef- en woonplek in Utrecht.

- Zorg dat het een fijne plek is om te werken en om te zijn

- Het is juist zo leuk geworden hier. Plaats dit op een plek zonder zoveel omwonenden en leuke startups. Bijvoorbeeld aanpandig aan politiebureau

- Faciliteer dit buiten het centrum

- ook hier moet ruimte voor zijn anders gaat het illegaal verder.

- Jullie hebben net dat park mooi opgeknapt, een mooie plek om in de zomer van te genieten. Ik ben van mening dat hier door de kans op veel gespuis groter word en er veel rond gehangen gaat worden wat jammer is van die opbloeiing van de buurt

- Het klinkt misschien voor de gemeente als een logische plek, maar alsjeblieft doe het niet. Met het opgeknapte parkje en het kunstwerk in het water wordt geprobeerd om de buurt op te knappen en dan valt al het werk in het water met de onveiligheid die bij sekswerk komt kijken. Helemaal niks tegenover de meiden, heel veel mening over het publiek wat erop af komt.

- Denk goed na over de sociale invloeden op de directe omgeving van ontwikkelingen. Sekswerkers voorzien in het centrum lijkt me ivm het volk wat daarop afkomt een heel, heel slecht idee

- houdt rekening met veel meer parkeerbehoefte

- Kleiner, minder plekken dan genoemd in het voorstel

- Slopen en alternatieve invulling van de ruimte? Meer groen? Leuke horeca? Iets cultureels?

- Organiseer dit op andere plekken uit het centrum.

- Doe dit alsjeblieft niet, Utrecht is zo'n mooie prachtige stad. Het hele mooie is dat het geen Amsterdam is met al de ordinaire attracties daar. Laat Utrecht in zijn waarde en investeer in samenlevingsbevorderenden initiatieven.

- Waarom halen jullie in godsnaam alles weg bij het zandpad en dan iets nieuws in een woonwijk zetten. Achterlijk gedoe, de wijk is hier niet blij mee en wij gaan zeker in protest

- Maak er gewoon een fijne gezellige woonwijk van. Jullie laten de buurt echt verpauperen

- Vooral terugkeer horeca park dit verhoogt de veiligheid

- Er is nu al veel overlast

- Veiligheid van vrouwen

- Doe toezicht zonder camera's of andere digitale oplossingen. Wees creatief.

- Jullie maken Utrecht kapot.

- Zorg ervoor dat jullie de leuke initiatieven zoals het opschonen en herinrichten van het park, doorpakken.

- Ik vind het heel jammer om te zien dat Utrecht geen veilige plek meer is voor vrouwen. Wij moeten naar de grond kijken terwijl we door de stad lopen omdat we anders kans hebben op intimidatie. Dit is geen normale manier van leven. En om de mannen van deze stad te belonen voor het onveilig laten voelen van vrouwen, geven jullie hun precies wat ze willen met een sekswerkbedrijf. Schandalig. Dit zal nog meer mannen aantrekken in de omgeving en nog meer straatintimidatie. Mannen kunnen overigins op genoeg plekken gebruik maken van sekswerk, er is geen reden dat er nog een plek bij moet en al helemaal niet in Utrecht stad. Seks is geen menselijk recht maar je veilig op straat voelen wel. Denk hier een keer overna. Onze dochters en kleindochters moeten zich later ook veilig voelen maar met hoe het zo doorgaat zie ik de toekomst niet positief in.

- Fijn dat er een veilige plek komt voor geïnteresseerde

- Een sekswerkplek is maar voor een kleine groep Utrechters interessant, op zo'n centrale locatie zou ik iets aanbieden wat voor meer mensen een plek wordt die ze graag bezoeken ipv vermijden

- Ik zie deze tijdelijke opvulling als een mogelijkheid met positieve invloed op het normaliseren van sekwerk, ook kan het ruimte geven om sekwerk veiliger te maken voor werknemers en klanten.

- Doe het niet. Niet de juiste plek. Breidt eerder de sociale gelegenheden uit (zoals roost) met een sluiting die voor bewoners ook prettig is

- Hou sekswerk lekker in ansterdam het is maar een trein van 30 minuten.

- Zie vorige vraag.

- Geen

- Zet er per direct een streep door!

- Belangrijk dat er een veilige plek is voor sekswerkers nu de gemeente eerst plekken heeft weggehaald (hardebillenstraat, zandpad) zonder goede vervanging, daardoor krijg je de situatie zoals op de Europalaan. Belangrijk dus dat een waardige plek komt voor sekswerkers, hoe je het went of keert, er is een plek nodig

- Juist heel goed dat ze deze plek krijgen en er zal altijd wel behoefte zijn aan dit soort dingen dus geef het een plek waar je het veilig kan gebeuren

- Je kunt iets ook voor bijv 4 maanden proberen als pilot

- Verzin een ander idee. En verplaats sekswerk naar de industrieterreinen!

- Zet ook in op educatie op basis van wetenschappelijke of in ieder geval goed onderbouwde feiten (met cijfers). Leer mensen hoe ze hiermee omgaan en zorg voor cohesie in de buurt mbt de activiteiten die verder nog in de garage gebeuren! Een beetje een community centrum!

- Stap eens uit uw "progressieve" bubbel en denk nou eens echt aan omwonenden en de stad.

- Goed idee om een plek te bieden aan sekswerkers. Als deze een plek hebben zal dat hun veiligheid verbeteren. Wel zal er opgelet moeten worden in en rondom de parkeergarage. Nu is het al een plek waar hangjongeren een daklozen zich bevinden. Dit moet voor iedereen een veilige buurt/omgeving blijven zoals het nu al is

- Ik zou echt kijken voor een optie hiervoor buiten de binnenstad. Ik zie echt niet in waarom het nodig zou moeten zijn dit, wat ook overlast en nare figuren aan gaat trekken, in de binnenstad plaats moet vinden, zijn genoeg andere plekken voor naar mijn mening.

- Zoals eerder uitgelegd zou ik dit op een andere locatie uitvoeren.

- Ik geloof er in dat met de juiste voorbereiding er een mooi resultaat behaald kan worden dat tengoeden komt van de stad.

- Mooi initiatief

- Weeg het belang van de sekswerkers en het stadsbelang. Neem de zorgen van omwonenden serieus zonder ze leidend te laten zijn in de zin dat hier geen seks werklocatie zou kunnen komen. Het uitgangspunt moet zijn dat er er ergens in Utrecht een passende plek moet worden gekozen. En niet dat er naar de luidste stemmen wordt geluisterd en de erg van de minste weerstand wordt gekozen.

- Liever een plek buiten het centrum
- Buiten de stad
- heb geen punten
- Ik ben pro een plek voor sekswerk, maar is het niet net wat te druk bij het picnic veldje?
- Heel goed dat de gemeente dit legale beroep mogelijk maakt op een veilige manier.
- Hoop dat dit project wel lukt, na alle die mislukt zijn.
- Ik wil sekstoerismw liever buiten de grachten. Liever in mijn eigen buurt Cartesius of langs het water waar de boten waren dat was veel beter geschikt voor parkeren en langsrijden. Ik vind het ook stom dat er altijd een pooier organisatie was. Kan de gemeente niet de verhuurder zijn van de kamertjes?
- Alstublieft doe het niet🙏
- Prettig dat er vlakbij een politiebureau zit, dat kan helpen om alles veilig te houden
- Geen
- Zorg voor sociale veiligheid door ook in de parkeergaragelaagdrempelig een inloop kamer te maken voor buurtbewoners en sekswerkers.
- Waarom zou je dit in het centrum doen... dom plan. Duidelijk bedacht door een man.
- Seks werk is ook werk. En hoort in de stad en niet weggestopt
- Roost aan de singel moet terug
- "Ik kan er niet van slapen, zo erg vind ik het. Door het winkelend, werkend en uitgaanspubliek is er al veel overlast en anoniemiteit wat op de wijk drukt. Ook de drukte van het politiebureau en zeker in de zomer het vertoeven in parkpaarden veld. Kan stichting Bella en de sexwerkers ondersteunen, maar ze ook een andere loopbaan aanbieden??
- Deze heb ik al beschreven. Laten we utrecht netjes houden!
- Belangrijk om omwonenden hierover te informeren
- Er moet iets creatiefs komen. Of een tijdelijke verblijfplaats voor daklozen.
- Slecht idee
- Ik sta achter jullie plannen
- Cultuur en sport activiteiten ipv seksbedrijf. Zodat jong en oud er wat aan heeft. Werkt verbindend en is goed voor gezondheid en sociaal zijn
- Zoals gezegd woon ik al jaren in de binnenstad. ik heb het effect gezien van het sluiten van de tunnel onder HC. (overlast, inbraken, dreigende sfeer). op dit moment is de Bolstraat veranderd maar is het dreigend op de Voorstraat na een bepaald tijdstip. Wonen in de binnenstad is een uitdaging. Door een Sekswerkbedrijf in de binnenstad trekt er meer "probleem" publiek naar de binnenstad. Wat uiteindelijk ook uitzwermt. Roost moest destijds

weg ivm overlast en nu komen ze met sekswerk. Ik heb nog nooit zo'n slechte idee gehoord. De gemeente hoort zijn binnenstad en zijn bewoners te beschermen. Achter bij de watertoren - lange Lauwerstraat - is ook al jaren een probleem hangplek met drugs etc. Ik denk dat de gemeente eerst moet zorgen dat ze de huidige problemen en overlast onder controle hebben voordat ze en nieuwe box van Pandora open zetten

- Als er een ander gebouw gaat worden gezocht dan lijkt me het essentieel dat dat in de binnenstad is. Want zon project als Amsterdam doet geeft ondanks hun argumenten de indruk dat het stadsbestuur sekswerk nog steeds een taboe vind.

- Sekswerk is een nobel beroep wat beschermd dient te worden. Mensen van alle lagen van de samenleving hebben er baat bij. En naast een politiebureau is het natuurlijk veilig zat.

- Goede beveiliging als er sekswerkers gaan komen. Word erg rumoerig heb ik vrees voor.

- De garage zo laten als hij is en waar hij voor bedoeld is nl parkeren. Binnen 10 jaar is het geld dat voor de aanschaf is uitgegeven terug verdiend. In de tussentijd een plan ontwikkelen met woningen, zodat na de sloop direct met de bouw kan worden begonnen. Het is geldverspilling om een enorme verbouwing in een slooppand te gaan realiseren, het ontbreken van water, riolering etc. zou in het geval van ‘bewoning’ aangelegd moeten worden, wat dat ontbreekt allemaal in de garage. LAAT DE PARKEERGARAGE ZOALS HET NU IS, NL PARKEERGARAGE

- Het is nu, met name in de zomer, een aangename en gezellige plek, waarom zouden we dat weer op het spel zetten?!

- Gewoon wegwezen

- Liever extra parkeerruimte voor bewoners

- Een woonwijk is geen plek voor een sekswerkbedrijf.

- Het zijn niet alleen de sekswerkers maar er komen ook pooiers op af. Zie het groter. Hier wil je in de avond niet meer langsfietsen. de gemeente moet zorgen voor veiligheid en niet dit soort problemen op zich afroepen door midden in een woonwijk sekswerkers neer te zetten.

- Dat er super veel andere opties zijn om deze parkeergarage te benuttigen. Dat zo goed als niemand uit Wijk C hier achterstaat en dat de personen die hier voor zijn eigenlijk zo goed als allemaal in andere wijken wonen. Daarnaast snap ik niet dat de overheid sekswerk wilt stimuleren, aangezien de meeste vrouwen bijvoorbeeld dit uit noodzaak doen en niet uit vrije wil.

- Doe dit aan de A1 niet in deze mooie binnenstad

- als je een sekswerkbedrijf wilt bouwen doe het dan niet ergens waar mensen wonen!!!

- Kijk eens in de omgeving van het Paardenveld en dan opzouten, weg met die idiote plannen. Het gaat er alleen om dat er grof geld verdiend kan worden door de gemeenten.

- Niet aan beginnen!!!

- luister eens goed naar de omwonenden en laat de mensen met ervaring met overlast in de buurt eens uitspreken waar de problemen zitten en niet de argumenten van zeer jonge mensen in de raad de boventoon laten voeren die hebben nog geen ervaring met dit soort overlast lijkt me.

- Ik vind het wel een logisch plan.

- Denk aan de bewoners en luister naar ons. Op deze manier maken jullie de binnenstad helemaal kapot

- Er is een reden dat de sekswerkers bij de Europalaan (wat ook dicht bij een politiebureau zat) zijn weggehaald. Uit ervaring als politieagent weet ik hoeveel overlast en pottenkijkers met die plek gemoeid waren.

- Dat er in een paar weken dit plan zonder enig vooronderzoek als een duvel uit een doosje er doorheen moet worden geduwd ondoordacht handelen veroorzaakt bij de mensen in Wijk C komen in opstand , tot slot ga zelf eens fysiek kijken hoe de overlast nu al is en ga niet op cijfers ,onderzoeken, rapporten en alle gegevens van derden en geruchten.

- de vragen zijn m.i. opgesteld vanuit het standpunt dat deze bedrijven er gaan komen. LUISTER NAAR DE BEWONERS VAN DE WIJK, ZIJ WILLEN GEEN SEKSBEDRIJVEN IN DE WIJK. Er is kennelijk niet geleerd van de overlast in de Hardenbollenstraat, nadat de sekswerkactiviteiten waren opdoekt, heeft de gemeente zich voor genomen dat er geen prostitutie meer zou plaatsvinden in de Binnenstad. Wijk C hoort ook bij de binnenstad. Ik vind het het diep treurig dat de wethouder dit standpunt ff vergeet en dit toch probeert door te drukken. Ik voel me zeer belazerd door de wethouder en de gemeenteraad. Mijn vertrouwen is compleet verdwenen en ik ben niet de enige. jullie moeten je SCHAMEN!

- Ga zelf eens kijken fysiek wat voor overlast er nu al is door de aanlevering voor horeca en bezorging , nog veel te veel smerig verkeer.

- stop hiermee en geef de bewoners het vertrouwen in de bestuurders van de stad terug

- Het uitgaande leven hangjongeren en huis/daklozen veroorzaken al overlast in de wijk waarom ook criminaliteit erbovenop brengen?

- Een locatie buiten een woonwijk is geschikter. Rondom de oude Werkspoor kathedraal, het zandpad, langs park Transwijk, er zijn veel opties die minder bewoners treffen.

- Goede samenspraak met sekswerkers en politie

- Wat is de minimale hoogte die een dergelijke werkplek vereist? Dat lijkt me in een parkeergarage niet te realiseren. Ook is het vreemd dat er enige jaren geleden, toen de gemeente in de Breedstraatbuurt de panden van de meisjes had gesloten , er door de gemeenteraad of B&W werd gezegd dat zo iets nooit meer in de binnenstad mocht komen, er nu wel weer naar Wijk-C wordt uitgeweken. Maar ach: het is Wijk-C maar. Dat is toch al het afvoerputje van Utrecht. Vergeet niet gemeenteraad dat daar ook mensen wonen die een prettig leefklimaat willen. Zij zijn al overmatig belast met steeds meer kroegen en eetgelegenheden en hun bezoekers. En die kroegen en eetgegenheden zijn er heel veel meer dan een aantal jaar geleden. Je kunt niet alles maar in Wijk-C dumpen!!!

- Sloop deze parkeergarage en investeer in betaalbare huurwoningen, in combinatie met een ondergrondse parkeergarage.

- Als er hier plek voor komt, hoewel me dat zou verbazen en ik geen enkele kans zie dat dat veilig en zonder overlast of extra drukte en toerisme gebeurt, zou ik graag ook plek willen voor mijn behoeftes in de stad en gecompenseerd worden.

- Het is kennelijk een noodzakelijk kwaad dat dit soort werk er is, maar het hoort niet thuis in de binnenstad. Het is niet voor niets weg uit de binnenstad van Utrecht gehaald (en Amsterdam is hetzelfde van plan, nml sekswerk weg uit historische binnenstad)

- Er is in de maatschappij meer behoefte aan woonruimte Sekswerk kan vanuit huis. Dus als zij ergens kunnen wonen dan kunnen ze daar ook werken. Beter veel meer woonruimte voor meer mensen dan slechts 15 sekswerkplekken. Garage plat en dan nieuwbouw met parkeerplekken. Geen sekswerk in de wijk.

- Uiteindelijk, het is een business. Het aanwezigheid van een bordeel gaat ook andere bedrijven in het gebied minder aantrekkelijk maken, ook het park.

Dat de Gemeente Utrecht de opties overweegt heb ik uiteraard respect voor, en ik ben van mening dat er voor deze dames een gepaste werkplek moet komen. Dat het echter overwogen wordt op zo'n centrale plek vind ik schandalig. Het schaadt het gevoel van veiligheid, waar we hard aan werken met elkaar. Daarbij vraag ik mij af wat het voor beeld afgeeft aan toeristen/mensen van buitenaf. Kan mij niet voorstellen dat het de stad aantrekkelijker maakt om te bezoeken. Lijkt me ook niet aantrekkelijker worden voor nieuwe studenten. Ik zou persoonlijk toch een andere studentenstad kiezen, waar ik wél in een parkje van de zon kan genieten zonder dat ik bang moet zijn voor (meestal mannen) die een sekswerker komen bezoeken op 30 meter verderop.

- Stop met die belachelijke plannen.

- Niet realiseren, maak maar werkplekken op een industrieterrein.😡

- Niet beginnen in Wijk C

- Niet doen!!!!

- Bezint eer gij bemint, letterlijk. Ik vind het een prima idee om sekswerkers een veilige, centraal gelegen schone werkplek te bieden en parkeergarage Paardenveld leent zich daar bij uitstek voor. Nederlanders blijken helaas conservatiever dan gedacht

- Niet doen

- Niet uitvoeren.

- 1. Om bij de verbouwing gebruik te maken van circulaire materialen (met name secundaire). Zeker gezien de tijdelijke aard van het project zou het milieutechnisch erg zonde zijn om nieuwe materialen te kiezen. 2) ik denk dat het plan voor de parkeergarage als gehele niet los gezien kan worden van de inrichting en programmering van het park. 3) ook met een plan te komen waar het sekswerkbedrijf na 10 jaar terecht moet komen zodat er voor iedereen toekomstperspectief is.

- Doe het svp niet

- Hele ruimte kan een multi purpose gebouw zijn - dat kan snel veranderd worden tot iets anders, van een kunst voorstelling tot hotel tot dans voorstelling tot sport ruimte tot stadstuin en zo verder

- Goed toezicht organiseren dat het ook echt een veilige plek wordt voorzowel de sekswerkers als de mensen die in de avond / nacht de paardeveldgarage passeren.

- Kan er gezorgd worden voor een gemeenschappelijke controle functie, naast de politie?

- zoek een andere plek!!!!!!!! bijv op een bedrijventerrein

- Stop met bemoeien.

- O.a de sekspanden in de Hardebollenstraat zijn verwijderd. Wat garandeer nu de veiligheid van de prostituees en omwonende?

- Ik hoop heel erg dat dit, zowel voor de buurtbewoners, als de sekswerkers die dit wellicht niet vrijwillig doen, niet doorgaat. Ik vind dit iets wat niet gestimuleerd moet worden door de gemeente.

- Stoppen daarmee, Wijk C wil het niet.

- inspraak van de buurt!

- de binnenstad moet autoluw worden, waarom ga je dan als gemeente zoiets hier vestigen? Waarom moest de prostitutie in de binnenstad verdwijnen (hardebollenstraat) en zadel je nu ons Wijk C'ers hiermee op? We willen dit niet: overlast, verkeersdrukte, onveiligheid en criminaliteit. Doe dit ergens op een industrieterrein, maar niet in een woonwijk. De gemeente zou iets beters voor de inwoners kunnen doen met deze ruimte, al is het maar huisvesting, een buurthuis of iets waar de bewoners allemaal wat aanhebben. Bijvoorbeeld een kringloopcentrum met inzamelactivieteiten, verkoop etc. Maar dat levert waarschijnlijk te weinig geld op en de gemeente zal dit verschrikkelijke plan wel weer doordrukken.

- Ik voel me momenteel als een gans met dwangvoeding... de gemeente doet er alles aan om ons deze sekswerkplannen door de strot te duwen! Dit is geen participatie! Dit is opdringen, pushen, dwingen en doorduwen.

- Bezind eer ge begint.

- De gemeente luistert absoluut niet naar de buurtbewoners van Wijk C, ze doet slechts 'alsof' onder het mom van participatie! Het gaat de gemeente alleen om haar eigen financiële gewin (hoge huuropbrengst per vierkante meter!) en het afvinken van een punt dat al eeuwig op het gemeentelijke to-do-listje staat: 'waar moeten we heen met de sekswerkers'....

- Denk na! Stop met deze flauwekul.

- Allereerst een verplichte rondleiding in en om de parkeergarage voor alle bedenkers van dit plan! En daarna als een haas op zoek naar een nieuwe locatie en je diep schamen dat je dit op zo'n ongelooflijk sturende manier aan je bewoners opdringt! Echt schandalig!

- Hoe voorkom je dat er mannen gaan rondhangen die overlast kunnen veroorzaken of zorgen voor een onveilig gevoel bij passerende vrouwen.

- Ik maak me als directe omwonende erg veel zorgen over dit idee en hoop ten zeerste dat de gemeente dit heroverweegt.

- Prive entree voor klanten, zodat die niet via de normale entree van de parkeergarage moeten.

- Wat ik mee wil geven is dat de raad zich openstelt voor de bezwaren van de gemeente. Zet je oren open en LUISTER naar bewoners i.p.v. een schijnheilige inspraak te organiseren, Stop met weer een brief met een oproep voor zgn inspraak, uit de teksten is al duidelijk dat het doorgedrukt gaat worden.

- Laat er anders maar een kringloop zaak van toepassing zijn.

- sexbedrijf past niet bij de locatie.het is in de centrum en dichtbij een basisschool en een wandelroute heb je.ik wil niet dat mijn kinderen dit meekrijgen en te zien. Ik vind het ook niet veilig voor me buurt.

- Ik wil minder autos in mijn wijk. En ik vind de parkeergarage lelijk. Ik wil er graag vanaf

- I believe getting rid of the parking garage is a good move for Utrecht and the neighborhood. Redeveloping the ugly building into either a small-scale sex work business or other facilities is an excellent idea.

- I think that getting rid of the ugly parking garage and redeveloping this into either a small-scale sex work business or other facilities is an excellent idea and will improve Wijk C. I fully support removing this parking garage. Fewer cars in the city is what Binnenstad needs.

- Dit is niet een geschikte locatie

- Deze vragenlijst is MOEILIJK vindbaar op de site die gecommuniceerd wordt (denkmee.utrecht.nl) en OOK het volgende: na invullen bij 'Wie ben ik' "omwonende" en "inwoner van Utrecht" werkt de knop VOLGENDE niet (heel vaak geprobeerd). Toen ik ook nog iets invulde bij Overige lukte dat wel. Dit is een FOUT die meteen moet worden verholpen.

- Zoek aub naar alternatieve locaties buiten het centrum

- Zeer niet goed, criminaliteit, overlast etc. Laren zou een veel betere plek zijn.

- Doe dit alsjeblieft ergens anders. Geef ons Roost weer terug.

- geen

- Het is niet te begrijpen dat de gemeente dit plan weer over WijkC uitstort en daarmee zoveel onrust veroorzaakt. Ik begrijp dat de wethouder de vraag voor sekswerk in de garage ""op zijn bureau kreeg"", maar ik krijg zelf ook wel eens dingen op mijn bureau die ondoordacht en onwenselijk zijn. In dat geval leg je het terzijde of in de prullenbak. U bent er als gemeente voor de burger. Die wil een fijn en veilig leefklimaat in zijn wijk. Dat is een belangrijke kerntaak. Deze ondergeschikt maken aan het faciliteren van sekswerk is geen goed bestuur en een diskwalificatie.

- Het zou mooi zijn indien het gebouw een levendige en open functie krijgt. Een wat anoniemere (maar veilige)plek voor een sekswerkbedrijf zou beter zijn. Dit past niet echt in een woonbuurt

- Pak eerst de bestaande problemen in de wijk van diefstal, drugshandel, verkrachting, inbraak, geweldpleging, vandalisme, illegaal parkeren waardoor eigen bewoners niet kunnen parkeren en geen vergunning krijgen of na jaren pas. Inplaats van dit te negeren en alleen bereidheid te tonen deze probleem aan te pakken als wij als bewoners akkoord zouden zijn gegaan met dit plan. Deze verzaking van plicht van dienstbaarheid van gemeente Utrecht naar haar burgers toe, is al bedenkelijk op zichzelf op zijn zachtst gezegd..... Om nog maar niet eens te spreken van de totale onderbezetting van politie en betreffend beveiligings bedrijf met nul uitzicht op verbetering zoals directie van door gemeente Utrecht aangetrokken beveiligings bedrijf zelf stelden.

- ja doei

- bad stuff

- Heel zorgvuldige belangenafweging. Niet doordrukken wat gemeente belangrijk vindt. De belastingbetaler voelt zich bij zoiets heel bedrogen en ik de steek gelaten; zoek een andere ruimte en plek voor dit plan!!! Dit wil men niet hebben als "je buren".

- Klopt het politieke standpunt plek voor sekswerk mogelijk maken door gemeente? Is het de taak van de politiek en gemeente?

- Invester in wijk C op een fijne manier. Werk aan een upgrade en niet een downgrade. Verder, voorkom/beperk horeca op het dak, geluid draagt ver vanaf het dak. Niet in de avond open. Koffie, lunch prima.

- Die mensen moeten ergens kunnen werken en als het kleinschalig is zie ik niet zo veel problemen

- Ik voel me bij nader inzien vanaf de het eerste wijkbericht misleid door de gemeente. En laat ajb. die zalvende toon achterwege. Aanvankelijk dacht ik nog: Sympathiek van de gemeente werkplekken voor zelfstandig werkende sekswerkers wil faciliteren. Maar nu ik begrijp dat het om een vestiging van een commercieel bordeel gaat. Dat de gemeente gelooft dat het bij 15 werkplekken ook werkelijk om slechts 15 sekswerkers gaat is volslagen idioot. Die zaken gaan 24/7 door. En dan over 9 of 10 jaar is er helemaal geen geld voor sloop of nieuwbouw en dus blijft het nog jaren hetzelfde. En dan is op een gegeven moment het eindelijk wel zo ver en dan eist de bordeelhouder een plek in de nieuwbouw want hij/zij zit er 15 jaar. Hoe naïef kun je zijn dat je niet op je klompen al aanvoelt dat die enorm uit de hand gaat lopen."

- stop met dit plan!!!!!

- niet doorgaan met dit plan

- idioot plan! Denk aan de Hardebollenstraat en omgeving

- geen

- gewoon niet doen, heel onverstandig

- dat het 's avonds niet nog drukker wordt op straat zoals in veel delen van het centrum

- Prostitutie zou illegaal moeten zijn in Nederland. Door legaal te zijn devalueert het de status van vrouwen in de samenleving en normaliseert het het feit dat vrouwen (want ik heb nog nooit mannen gezien) hun lichaam verkopen voor geld. In 2025 zouden beslissingen over vrouwen genomen moeten worden voor hun welzijn en niet als een product dat verkocht moet worden aan mannen.

- 1. Er lijkt sprake van tunnelvisie. Is dit van alle plekken in de stad echt de allerbeste plek om het te doen? Midden in een woonwijk waar kleine kinderen opgroeien... Waarom niet een boot plaatsen aan het Zandpad? Daar hebben weinig mensen er last van. Of een andere plek aan de randen van de stad, of op een van de industrieterreinen. 2. Als het toch doorgaat, zorg ervoor dat het autoverkeer via de Paardenveldbrug de garage kan bereiken. Sowieso is dat ook nu al een veel logischere route om er te komen in plaats van Weerdsingel WZ->Monicabrug. Vroeger kon men ook vanaf de Daalsetunnel direct de garage insteken.

- Waarom zouden we er voor kiezen om nog meer verkeer naar het centrum te sturen (juist nu er plannen worden gemaakt om autos te weren)? Waarom een dergelijk initiatief in de binnenstad nadat het al weer keer onsuccesvol is gebleken? Is de gemeenteraad wel eens in Wijk C geweest? Er is al veel overlast rondom de parkeergarage (drugsgebruik, daklozen) waar niets mee gedaan wordt. Er wonen hier veel ouderen en kinderen.

- Illegale sexwerkers in de omgeving. Donkere hoeken in de buurt worden als afwerkplek gebruikt. Rondhangende mannen. Drugsgebruik. Wildplassers. Onvoldoende mogelijk om orde te kunnen handhaven.

- De wethouder die dit plan voorlegt aan de gemeenteraad heeft last van een tunnelvisie. Dat blijkt uit een gesprek met hem, waarin hij duidelijk maakt dat hij 1. niets kan met een 'nee' tegen het sekswerk op deze plek 2. niets kan met een 'wat als de gemeenteraad akkoord gaat met sekswerk op deze plek en de overlast is niet te handhaven' 3. juist wil bewíjzen dat het een goed idee is op het moment dat mensen met terechte bezwaren komen tégen dat idee. Dat betekent feitelijk dat hij alle kritiek naast zich neerlegt. En dat bewonersparticipatie voor hem gewoon een wassen neus is."

- Nadat het Zandpad en de Harde Bollenstraat als sekswerkplekken door de gemeente zijn opgeheven, werd gezegd dat sekswerk in de binnenstad geen goed idee is. En dat het daarom niet meer in de binnenstad plaats zou moeten vinden. Wijk C ligt in de binnenstad. Sekswerk trekt klanten aan die veelal met de auto komen. De garage moet worden opgeheven omdat de gemeente het autogebruik in de binnenstad wil weren. Dan is het, alleen daarom al logischer om sekswerk niet in de binnenstad te situeren. Daarbij stoort het me dat de wethouder te eigenwijs is om kritisch naar zijn eigen plannen te kijken. Eigenwijze politici veroorzaken altijd ellende. Simpelweg omdat ze niet in staat zijn tot zelfreflectie. Overigens vind ik dat het belangrijk dat sekswerkers een goede en veilige plek krijgen om hun werk te doen. Een voormalige garage (met allerlei donkere hoekjes) in een woonwijk in de binnenstad (met allerlei donkere hoekjes) kan daar, naar mijn idee, niet aan voldoen. Daarbij is het slechts een tijdelijke oplossing. Sekswerkers verdienen het dat er een structurele oplossing gezocht wordt, zodat ze niet afhankelijk blijven van hapsnap beleid van de gemeente.

- Nabijheid van politiebureau is geen enkele garantie voor de handhaving van leefbaarheid en woonplezier

- sekswerkers moeten kunnen werken, maar aan de randen van een gemeente

- Nvt

- Gedurende het jaar 2024 heeft u als gemeente een traject doorlopen waarbij de bewoners (en anderen) van Wijk C de mogelijkheid hebben gehad om mee te denken voor de nieuwe invulling van de parkeergarage. Een sekswerkbedrijf is toentertijd ter tafel gekomen. En ook weer van tafel geraakt omdat het niet voldeed aan de uitgangspunten voor de nieuwe invulling. Er waren invullingen die wel gehoor gaven aan de uitgangspunten, en ook aan wat er volgens inwoners belangrijk is in Wijk C. Nu komt 2 voor 12 het idee van sekswerk weer op tafel. Kennelijk zijn de uitgangspunten aangepast? Het hele participatietraject dat in 2024 gevolgd is daarmee een farce; pseudo-participatie voor de bühne. Niet fair richting iedereen die zich hard heeft gemaakt voor een goede invulling van parkeergarage Paardenveld, en die zich inzetten voor een leefbaar Wijk C. In lijn met landelijke tendensen zou sekswerk niet in de binnenstad, niet in een woonomgeving, en niet op een locatie waar parkeren en autodruk reeds een probleem zijn, gevestigd moeten worden. Er zijn locaties die ruimtelijk gezien beter voldoen. Het feit dat tijdens bewonersavonden is aangegeven dat er geen gedegen locatie onderzoek beschikbaar is, dat er geen alternatieve locaties vergeleken zijn en dat ""de gemeente nu eenmaal dit object in handen krijgt"" komt over als ad hoc en opportunistisch handelen.

Bijlage. Verslag informatiebijeenkomst bewoners en ondernemers rondom het Paardenveld 22 januari



Verslag van de informatiebijeenkomst voor bewoners en ondernemers rondom het Paardenveld

Gesprekken over de mogelijkheid voor sekswerk in parkeergarage Paardenveld

Woensdag 22 januari 2025
19.00 start informatiemarkt – 21.30 uur einde

Foto: AD/UN

***Aanwezig**: voor deze inloopbijeenkomst waren buurtbewoners en ondernemers uitgenodigd. Er waren 68 mensen uit de buurt aanwezig, naast mensen van de gemeente Utrecht en Belle Hulpverlening.*

Het programma
Om 19.30 en 20.30 uur werd wethouder Eelco Eerenberg geïnterviewd door de avondvoorzitter. De eerste keer in de grote zaal, de tweede keer in een kleinere zaal, omdat er toen minder deelnemers waren. In beide interviews werden dezelfde vragen gesteld, zodat de mensen die eventueel later waren gekomen niets zouden missen. Het waren vragen die eerder ook door bewoners aan ambtenaren waren gesteld. Eelco vertelde hoe het proces van de tijdelijke invulling van de parkeergarage tot nu toe is gegaan. Dat vanaf september 2025 de garage in handen van de gemeente komt, en er nu 3 scenario's uitgewerkt worden voor een tijdelijke invulling van de garage tot 2035. En dat het erg belangrijk is om de bewoners en ondernemers in de buurt hierbij te betrekken. Daar is vorig jaar mee begonnen. Toen is gesproken met omwonenden, huurders en andere belanghebbenden om ideeën op te doen voor de tijdelijke invulling van de parkeergarage. Bijvoorbeeld voor een creatieve broedplaats of een sportvoorziening op het dak. Ook is er een peiling geweest onder inwoners via DenkMee, een plek waar je als inwoner van Utrecht kan meedenken over plannen voor onze stad. Dit participatietraject was daarmee afgesloten.
De gemeente wil aanvullend ook de optie van een kleinschalig sekswerkbedrijf in de parkeergarage Paardenveld onderzoeken. Omdat het belangrijk is dat er meer plekken in de stad zijn waar sekswerkers veilig kunnen werken. Daarom wil de gemeente opnieuw met de buurt en andere betrokkenen in gesprek.

Tijdens de inloopbijeenkomst gingen aanwezigen ook in gesprek met ambtenaren om informatie in te winnen over mogelijke veranderingen aan de parkeergarage. Er werd uitgewisseld over het openbaar toegankelijk maken van het dak, de toevoeging van een culturele broedplaats en een logistieke hub. Ook gingen bewoners in gesprek over (het behoud van) de parkeerfunctie van het gebouw.

Belle Hulpverlening
Tijdens de informatiebijeenkomst was er ook iemand aanwezig van Belle, de belangenorganisatie van sekswerkers. Deze vrouw vertelde dat de kleinschalige locatie die gezocht wordt, bedoeld is voor mensen die echt zelf voor dit beroep gekozen hebben, en dus niet gedwongen worden. Ook vertelde zij dat sekswerkers die zij sprak positief zijn over een eventuele werkplek in de parkeergarage van Paardenveld.

Zorgen over onveiligheid en overlast

Tijdens de rondetafelgesprekken en ook plenair lieten sommige aanwezigen duidelijk weten niets te voelen voor de komst van sekswerkers in de parkeergarage. Hun zorgen gaan vooral over mogelijk onveilige situaties en extra overlast in de wijk. In gesprekken later die avond werden hun meningen en vragen allemaal genoteerd op flipovers (deze zijn bijgevoegd bij dit verslag). Voor de buurtbewoners die op zich geen moeite hebben met een kleinschalige werkplek voor sekswerkers in de garage geldt ook dat zij een veilige omgeving en voldoende toezicht erg belangrijk vinden. Verschillende bewoners gaven aan niet zo zeer zorgen te hebben over de sekswerkers zelf, maar wel over het publiek dat door hen wordt aangetrokken, zoals sekswerkers die in de omgeving gaan tippelen, pooiers en drugsdealers. Bijna iedereen snapt dat er gezocht moet worden naar een plek in de stad waar sekswerk veilig kan. Maar waarom in een woonwijk, wordt er gevraagd, en waarom bij ons? Waarom niet meer aan de rand van de binnenstad, bij het Zandpad, Lage Weide, de Hornbach of bij het Amsterdam-Rijnkanaal? Ook gaven bewoners aan zich overvallen te voelen door de verkenning van de mogelijkheden voor een kleinschalig sekswerkbedrijf. Alle meegegeven opmerkingen over mogelijk extra verkeersoverlast, prostitutie op straat, wildplassen, drugsdealers, gevaarlijke situaties, vuilnis op straat en te weinig veiligheidsgaranties worden de komende tijd zorgvuldig bekeken.





Toevoegingen aan het gebouw
Enkele buurtbewoners waren enthousiast over een openbaar toegankelijk dak met een publiekstrekker. Zo zou het leuk zijn om te kunnen sporten op het dak en om hier over de stad uit te kunnen kijken. Tegelijkertijd zijn er ook zorgen geuit over (vooral) de geluidsoverlast die dit kan geven voor de omliggende woningen. De toevoegingen van een logistieke hub en plek waar kunstenaars betaalbaar kunnen huren, wordt positief op gereageerd. In algemene zin zijn er wel zorgen over de toenemende verkeersdruk wanneer er functies worden toegevoegd aan het gebouw. Ook hebben verschillende aanwezigen geopperd om aandacht te hebben voor de dak- en thuislozen die nu al slapen tegen het gebouw en in de omgeving van het gebouw.

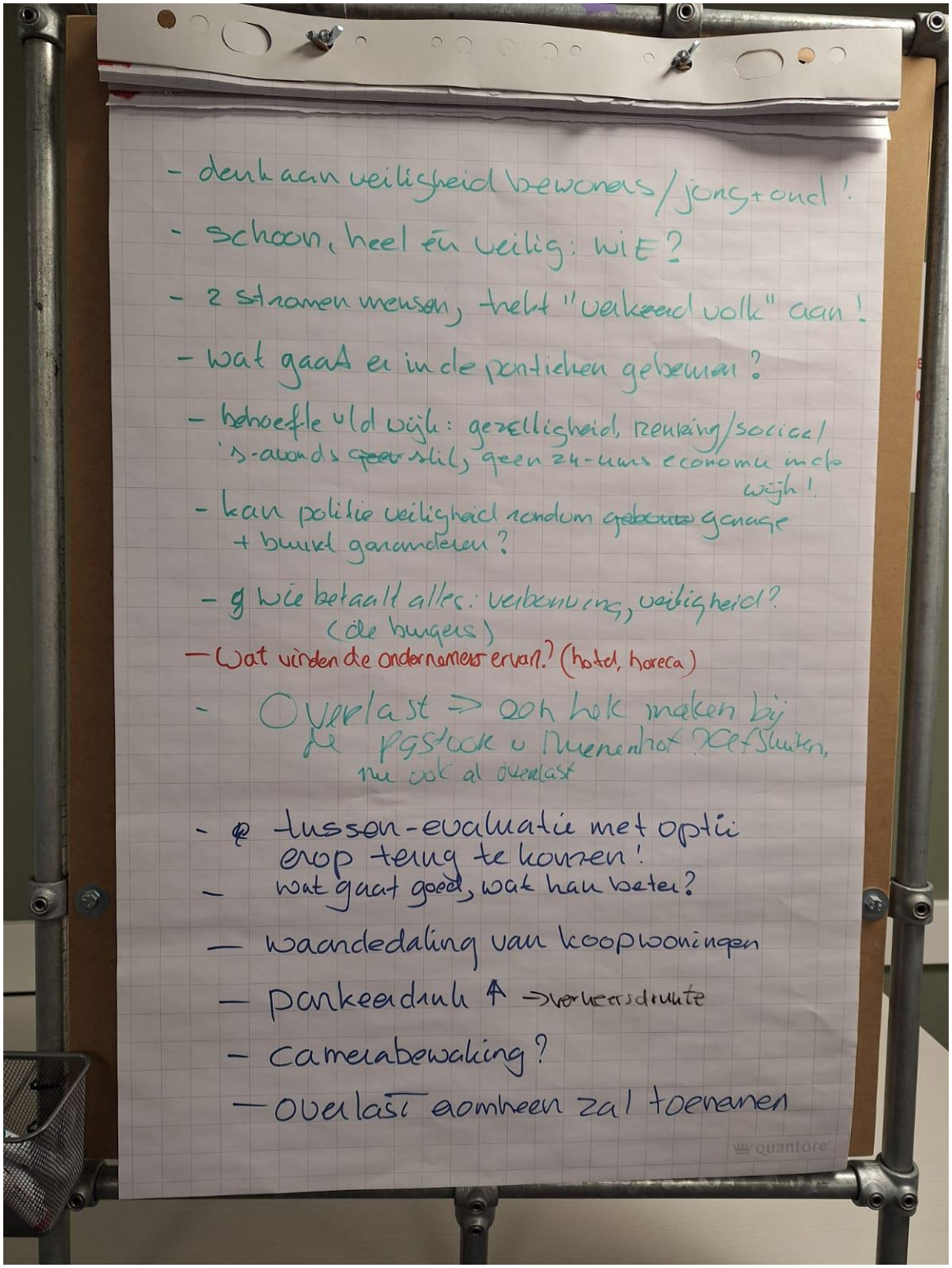
Hoe nu verder?
Er volgen nog twee bewonersbijeenkomsten. Op 27 januari is er een online-bijeenkomst. Daar vertelt Eelco opnieuw hoe het proces voor de parkeergarage tot nu toe is gegaan. Voor inwoners die verder willen doorpraten over een kleinschalige sekswerklocatie in de garage, en wat zij daarbij belangrijk vinden, is er op 29 januari nog een bijeenkomst in Vergadercentrum Vredenburg.

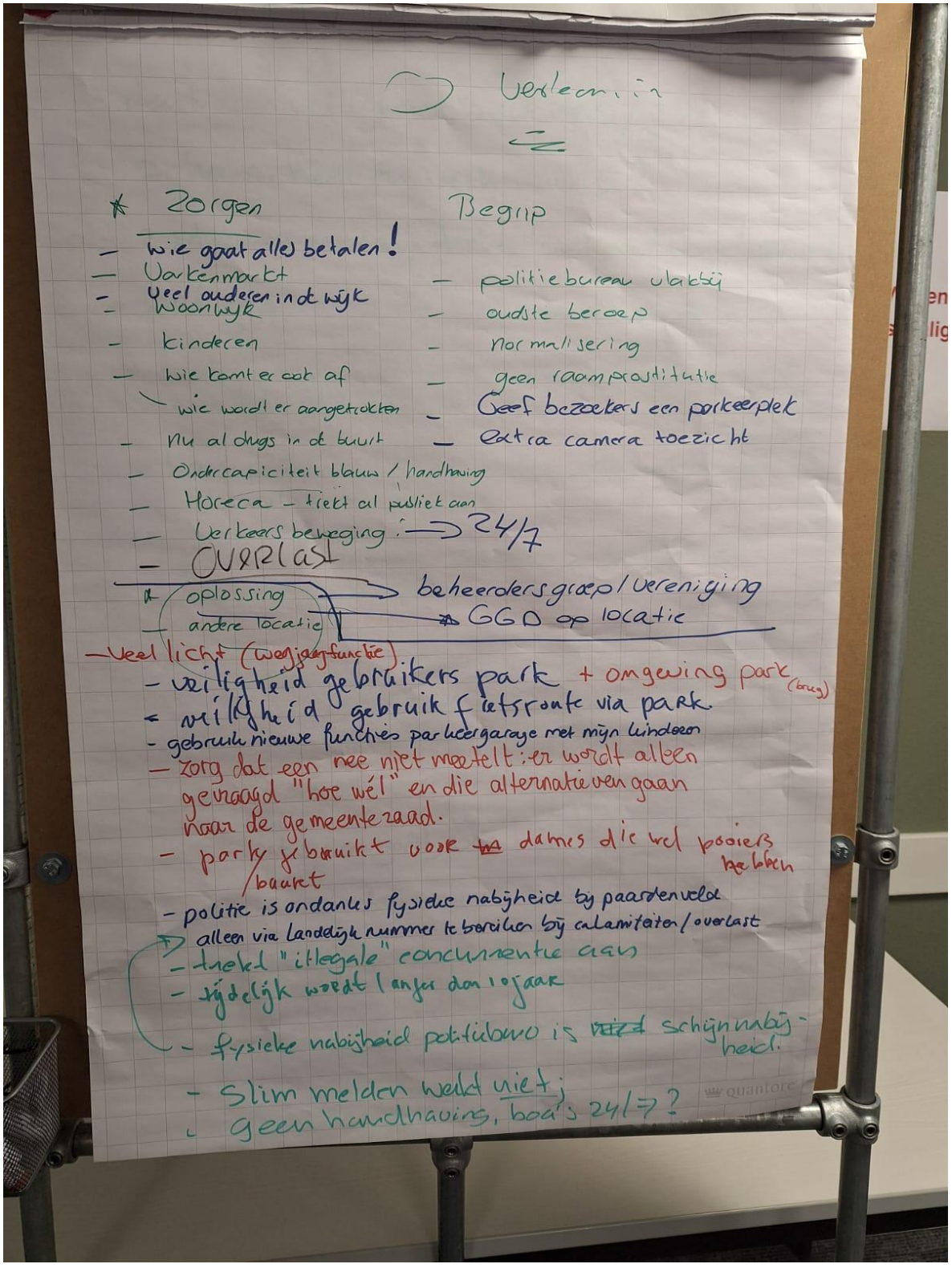
Aanmelden kan via parkeergaragepaardenveld@utrecht.nl

De gemeente heeft een enquête gemaakt waarin inwoners kunnen aangeven hoe zij denken over een kleinschalig sekswerkbedrijf in de parkeergarage. Deze staat op DenkMee:
Denkmee.utrecht.nl/parkeergaragepaardenveld

De komende tijd spreekt de gemeente ook met onder andere betrokken ondernemers, met de politie, sekswerkers, Belle Hulpverlening en exploitanten over wat zij vinden van een kleinschalig sekswerkbedrijf in de parkeergarage. Dit wordt allemaal verwerkt in het voorstel met de 3 scenario’s.

De gemeenteraad beslist dan welk scenario het wordt en of een kleinschalig sekswerkbedrijf in de parkeergarage verder moet worden uitgewerkt. Mogelijk gebeurt dit nog vóór komende zomer.




Verleen in
Zorgen
Begrip
- wie gaat alles betalen!
- Varkenmarkt
- Veel ouderen in de wijk
- Woonwijk
- kinderen
- wie komt er ook af
- wie wordt er aangetrokken
- nu al drugs in de buurt
- Ondercapiciteit blauw / handhaving
- Horeca - trekt al publiek aan
- Verkeers beweging -> 24/7
- OVERLAST
- politiebureau vlakbij
- oudste beroep
- normalisering
- geen raamprostitutie
- Geef bezoekers een parkeerplek
- Extra camera toezicht
oplossing
andere locatie
beheerdersgroep / vereniging
GGD op locatie
Veel licht (wegjaagfunctie)
- veiligheid gebruikers park + omgeving park (burg)
- veiligheid gebruik fietsroute via park
- gebruik nieuwe functies parkeergarage met mijn kinderen
- zorg dat een nee niet meetelt: er wordt alleen gevraagd "hoe wél" en die alternatieven gaan naar de gemeenteraad.
- park gebruikt door dames die wel pooiers hebben
- politie is ondanks fysieke nabijheid bij paardenveld alleen via landelijk nummer te bereiken bij calamiteiten / overlast
- trekt "illegale" concurrentie aan
- tijdelijk wordt langer dan 10 jaar
- fysieke nabijheid politiebureau is schijnnabijheid.
- Slim melden werkt niet;
- Geen handhaving, baas 24/7?

Bijlage. Verslag online bijeenkomst bewoners en ondernemers rondom het Paardenveld 27 januari

Verslag van de *online* informatiebijeenkomst voor bewoners en ondernemers rondom het Paardenveld

Over de mogelijkheid voor sekswerk in parkeergarage Paardenveld

Maandag 27 januari 2025
20.00 start webinar – 21.00 uur einde

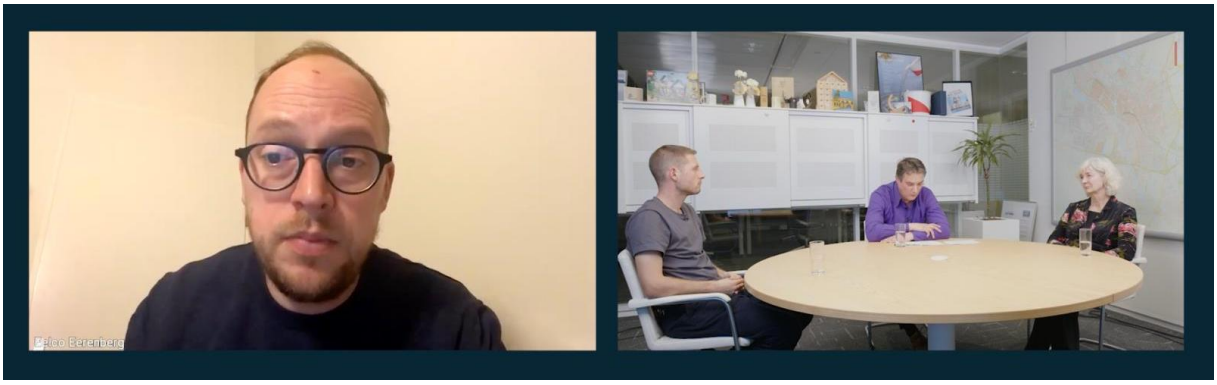


Foto: [afbeelding van de video]

***Aanwezig**: voor deze **online** **informatiebijeenkomst** waren buurtbewoners en ondernemers uitgenodigd. Er waren 17 mensen die de bijeenkomst bekeken en vragen stelden. Namens de gemeente waren projectmanager Luc Mes en wethouder Eelco Eerenberg aanwezig. Ook Minke Fischer van Belle Hulpverlening zat aan tafel.*

Het programma
Om 20:00 uur startte de bijeenkomst. Wethouder Eelco Eerenberg en projectmanager Luc Mes werden geïnterviewd door de voorzitter. De inhoud van het gesprek was zo veel mogelijk gelijk aan die van de bijeenkomst op 22 januari 2025. Kijkers konden vragen stellen via de chat. Deze werden aan het eind beantwoord door Eelco, Minke en Luc.

Wethouder Eerenberg vertelde dat de gemeente werkt aan drie scenario's voor parkeergarage Paardenveld. Eén scenario waarin de garage wordt gesloopt, één waarbij het huidige gebruik wordt voortgezet en één waarbij er extra functies in de parkeergarage komen en er parkeerplaatsen weggaan. En dat het erg belangrijk is om de bewoners en ondernemers in de buurt hierbij te betrekken. De afgelopen maanden zijn veel ideeën opgehaald en is er met de buurt gesproken over wat voor functies dat zouden kunnen zijn. Bijvoorbeeld sporten op het dak, een logistieke hub of een creatieve broedplaats. Projectmanager Luc Mes vulde de wethouder aan dat ook de wens voor een openbare toiletvoorziening ter hoogte van park Paardenveld en de parkeergarage wordt onderzocht.

De gemeente wil aanvullend ook de optie van een kleinschalig sekswerkbedrijf in parkeergarage Paardenveld onderzoeken. Omdat het belangrijk is dat er meer plekken in de stad zijn waar sekswerkers veilig kunnen werken. Daarom wil de gemeente opnieuw met de buurt en andere betrokkenen in gesprek.

Belle Hulpverlening
Tijdens de online informatiebijeenkomst was ook Minke Fisher aanwezig van Belle, de hulp- en dienstverleningsorganisatie voor sekswerkers. Zij vertelde dat de kleinschalige locatie die gezocht wordt, bedoeld is voor mensen die echt zelf voor dit beroep gekozen hebben, en dus niet gedwongen worden. Ook vertelde zij dat sekswerkers die zij sprak positief zijn over een eventuele werkplek in de parkeergarage van Paardenveld.

Vragen in de chat
Tijdens de bijeenkomst zijn 26 vragen van kijkers beantwoord. Een belangrijk thema was veiligheid. Kijkers vroegen bijvoorbeeld: “Komt er niet veel overlast, en kan sekswerk niet beter op een andere plek dan in een woonwijk worden gerealiseerd? En worden vrouwen in de wijk straks niet nageroepen?”. De wethouder gaf aan dat de gemeente veiligheid heel belangrijk vindt. En dat zij daar ook eisen over gaat stellen aan de exploitant die er straks mogelijk komt. Op dit moment is er geen sprake van overlast bij de privéhuizen met sekswerkplekken in de stad. De mevrouw van Belle lichtte toe dat zowel sekswerkers als klanten daar ook geen overlast willen. En juist op een plek waar veel zicht is, omdat er mensen op straat lopen en in het gebouw zijn, is de kans op overlast het kleinst.

Ook waren er vragen over hoe de garage straks wordt ingericht, bijvoorbeeld over daglicht en hoe de toegang wordt geregeld. Dat is op dit moment nog niet duidelijk. De gemeente haalt nu op welke wensen en ideeën er zijn. Verschillende mensen vroegen zich af wat straks de openingstijden zijn voor het seksbedrijf. Dat is nog niet bepaald en de gemeente hoort graag van buurtbewoners hoe zij daarover denken.

Enkele vragen gingen over de andere functies die het gebouw al heeft of mogelijk krijgt. Bijvoorbeeld over het krijgen van een parkeerplaats in het gebouw voor vergunninghouders. Er zijn 10 plekken gereserveerd in de parkeergarage Jan Meijenstraat voor vergunninghouders die hun auto willen verplaatsen van straat naar de parkeergarage. Wel geldt hiervoor het tarief voor belanghebbenden, dit is circa 2.5x het tarief voor straatparkeren.

Ook werd er gevraagd naar welke mogelijkheden er zijn voor een culturele invulling. Iemand vroeg zich ook af of het gebouw niet direct gesloopt kan worden. Dat is uiteindelijk aan de gemeenteraad om te bepalen, maar de wethouder legde uit dat hij het liefste ziet dat er de komende 10 jaar nieuwe functies in het gebouw komen waarvoor het nu moeilijk is om een plek te vinden in de stad. Op deze manier creëert de parkeergarage meerwaarde voor de stad. Vanaf 2035 wordt het gebied opnieuw ontwikkeld.

Hoe nu verder?
Er volgt nog een bewonersbijeenkomst, voor inwoners die verder willen doorpraten over een kleinschalige sekswerklocatie in de garage, en wat zij daarbij belangrijk vinden. Deze is op 29 januari in Vergadercentrum Vredenburg.

Aanmelden kan via parkeergaragepaardenveld@utrecht.nl

De gemeente heeft een enquête gemaakt waarin inwoners kunnen aangeven hoe zij denken over een kleinschalig sekswerkbedrijf in de parkeergarage. Deze staat op DenkMee:
Denkmee.utrecht.nl/parkeergaragepaardenveld

De komende tijd spreekt de gemeente ook met onder andere betrokken ondernemers, met de politie, sekswerkers, Belle Hulpverlening en exploitanten over wat zij vinden van een kleinschalig sekswerkbedrijf in de parkeergarage. Dit wordt allemaal verwerkt in het voorstel met de 3 scenario’s. De gemeenteraad beslist dan welk scenario het wordt en of een kleinschalig sekswerkbedrijf in de parkeergarage verder moet worden uitgewerkt. Mogelijk gebeurt dit nog vóór komende zomer.

Bijlage. Verslag informatiebijeenkomst bewoners en ondernemers rondom het Paardenveld 29 januari

Verslag van de bijeenkomst voor bewoners en ondernemers rondom de mogelijkheid voor een kleinschalig sekswerkbedrijf in parkeergarage Paardenveld

Woensdag 29 januari 2025
19.30 start – 21.30 uur einde

Dit was de derde bijeenkomst over het onderzoek naar de mogelijkheid van een kleinschalig sekswerkbedrijf in parkeergarage Paardenveld. De eerste twee bijeenkomsten waren voornamelijk gericht op het beantwoorden van uw vragen en het luisteren naar uw wensen en zorgen over deze mogelijke invulling van de parkeergarage. Deze derde bijeenkomst was om door te praten over de geuite wensen, vragen en zorgen die er zijn over een mogelijk sekswerkbedrijf in het gebouw.

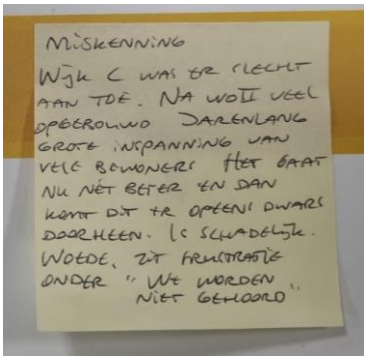
Er waren ongeveer 40 inwoners aanwezig. We begonnen de avond met een plenair verhaal van wethouder Eelco Eerenberg. Hij heeft nogmaals het proces tot nu toe uitgelegd. Ook heeft hij uitgelegd waarom hij denkt dat parkeergarage Paardenveld een goede locatie zou kunnen zijn voor een kleinschalig sekswerkbedrijf. Er kwamen veel vragen en zorgen vanuit de zaal. Veel mensen waren boos. De zorgen hadden onder andere te maken met de locatie (waarom in een woonwijk), de verwachte aantrekkingskracht op overlastgevende zaken en de huidige problematiek in de wijk die inwoners ervaren. Er waren ook vragen waarom we dit als gemeente zo belangrijk vinden om te realiseren. Het belang van de wijk lijkt volgens een groep bewoners minder belangrijk dan dat van de sekswerkers. Mensen gaven ook aan dat ze het lastig vonden om nu mee te praten, omdat ze het gevoel hadden daarmee aan te geven dat ze voor de komst van een sekswerkbedrijf zijn. Terwijl ze dat niet zijn. Ook waren er vragen over het proces en waarom dit idee op dit moment zo uitgebreid besproken wordt. Na het plenaire deel van de avond gingen we aan 8 tafels verder praten met elkaar over de onderwerpen die we tijdens de eerdere bijeenkomsten al hadden opgehaald. Een enkele deelnemer verliet tussentijds de bijeenkomst.





Samenvatting van de tafelgesprekken
Veel mensen hebben het gevoel dat er niet wordt geluisterd naar de bewoners van wijk C. In een andere wijk zou zoiets nooit voorgesteld worden (hoger opgeleide rijke mensen houden dit tegen of gemeente is er bang voor). Ze voelen de plannen als een klap in het gezicht, als miskenning voor de mensen die zich zo hard inspannen om Wijk C beter te maken.

Veel mensen snappen ook niet waarom het idee van sekswerkplekken nu opeens komt bovendrijven en waarom de gemeente niet naar andere meer geschikte plekken in de stad kijkt. Wijk C kent te veel stille en donkere plekken. Inventariseer verschillende locaties en maak dan een keus voor een plek die minder in een bewoond gebied zit. Dit voelt als tunnelvisie dat nu deze plek opeens moet. Het Zandpad was een prima plek en bouw daar maar 15 plekken, of bijvoorbeeld bij P&R Westraven of het Stadskantoor. In het verhaal van de wethouder werd aangegeven dat deprivéhuizen in Utrecht geen overlast geven, maar bouw dan een extra privéhuis.



Er werd ook vaak genoemd dat men niet zozeer tegen de sekswerkers is, maar tegen de verwachte overlast die prostitutie aan kan trekken. Men is van mening dat het toch extra publiek aantrekt in verband met sekstoerisme (veel hotels in de buurt)/jongeren enz., Het ligt dicht bij het station dus goed bereikbaar. En er is vrees dat er ook illegale prostitutie in de buurt bij komt omdat mensen weten dat er klanten rondlopen. Daar komt bij dat er geen vertrouwen is in het aanpakken van de overlast. Er is op dit moment al sprake van onveiligheid, overlast van daklozen en drugsgebruik in de wijk, zwerfafval en toenemende verloedering. Politie en toezicht treden daar nu al veel te weinig tegen op. Los eerst de huidige problemen maar eens op.

Er is ook zorg dat er criminaliteit bij komt omdat het idee is dat het lastig is in de branche om dit te voorkomen. Ook gezien de voorbeelden op het Zandpad en het niet kunnen vinden van een geschikte uitbater.

Naast al deze overlast verwacht men met de komst van een sekswerkbedrijf meer drukte in de wijk veroorzaakt. Ook van verkeer en parkeren in de buurt. Er wordt nu al weinig gehandhaafd op parkeren, hoe kan er wel genoeg gehandhaafd worden als die capaciteit er niet is? Er is een bewoner die een tekening heeft gemaakt van hoe het verkeer zou moeten rijden om te voorkomen dat het verkeer de hele wijk moet doorkruisen. En moeten de sekswerkers ook een auto kwijt in de buurt? De vrees is dus veel auto's en drukte, ook in de nacht.





Er werden door sommige deelnemers ook nog wat wensen voor de buurt genoemd, bijvoorbeeld:

- Een gelegenheid voor ouderen/ buurthuis;
- Kinderdagverblijf;

- Hangplek voor jongeren zodat ze niet meer op straat rondhangen en bewoners er geen last van hebben. Je kan de jongeren dan daar naartoe verwijzen;
- Verlichting kan helpen. Maar dat lost niet alles op en is niet fijn voor bewoners als het voor je deur is;
- Openbare toiletvoorzieningen, zeer belangrijk om toe te voegen.

Aan het einde van de avond vertelde de wethouder meer over hoe we nu verder gaan. Voordat het voorstel met de 3 scenario's naar de gemeenteraad wordt gestuurd, komt er nog een bijeenkomst voor de buurt. De wethouder wil graag zijn weging van alle belangen die er zijn (van wijk C, ondernemers, sekswerkers, bewoners van de stad, etc.) eerst toelichten aan de buurt. De gemeenteraad neemt uiteindelijk een besluit over het voorstel.

Verslag van de bijeenkomst voor bewoners en ondernemers rondom de mogelijkheid voor een kleinschalig sekswerkbedrijf in parkeergarage Paardenveld

Dinsdag 4 maart 2025
19.30 start – 20.45 uur einde




Dit was de vierde bijeenkomst over het onderzoek naar de mogelijkheid van een kleinschalig sekswerkbedrijf in parkeergarage Paardenveld. Deze bijeenkomst had als doel om de aanwezigen als eerste te vertellen wat wethouder Eerenberg gaat voorstellen aan het college van burgemeester en wethouders en daarna aan de gemeenteraad. De wethouder gaf een terugkoppeling van wat er is opgehaald tijdens de eerdere bijeenkomsten, de vragenlijst op DenkMee en de gesprekken met andere belanghebbenden zoals de politie, sekswerkers, exploitanten en hulpverlening. Hij vertelde ook hoe dat is verwerkt in het voorstel aan de gemeenteraad. Er waren ongeveer 50 bewoners aanwezig.

Het voorstel dat wethouder Eerenberg naar het college gaat sturen over de tijdelijke invulling van parkeergarage Paardenveld bestaat uit 3 scenario's met daarbij een variant met en zonder kleinschalig sekswerkbedrijf:

- We laten het zoals het is tot september 2035.
- We slopen de parkeergarage vanaf september 2025.
- We gaan door met de activiteiten waarvoor het gebouw nu wordt gebruikt en voegen er activiteiten en gebruikers aan toe, *exclusief* kleinschalig sekswerk.
- We gaan door met de activiteiten waarvoor het gebouw nu wordt gebruikt en voegen er activiteiten en gebruikers aan toe, *inclusief* kleinschalig sekswerk.

Er kwamen diverse boze en ongeruste reacties uit de zaal over het scenario inclusief kleinschalig sekswerk. Een aantal mensen gaf duidelijk aan dat ze zich niet gehoord voelen en is van mening dat de wethouder toch wel doet wat hij wil. Veel mensen hebben nog steeds de vraag waarom de wethouder déze locatie geschikt vindt. Volgens hen zijn andere soorten locatie, bijvoorbeeld verder uit de stad, geschikter dan in een woonwijk.

Wethouder Eerenberg vertelde welke extra maatregelen hij opneemt in zijn voorstel aan het college van burgemeester en wethouders om de kans op overlast en onveilige situaties op deze locatie zo klein mogelijk te maken mocht er een kleinschalig sekswerkbedrijf komen:

- Ontwerp gebouw (looproutes en ingang voor het seksbedrijf): uitgangspunt is dat de buurt zo min mogelijk merkt van een sekswerkbedrijf en haar klanten. Tijdens gesprekken op eerdere avond hoorden we een voorkeur voor een looproute via Nieuwekade en niet via Kroonstraat. Tijdens deze avond lieten enkele bewoners van de Nieuwekade weten het hier niet mee eens te zijn.

- Mogelijkheid tot extra inzet van Toezicht en Handhaving.
- Aanpassingen aan het gebouw en de omgeving in het kader van schoon, heel en veilig.
- Realisatie ven een openbare toiletvoorziening.
- Na herinrichting van park Paardenveld: onderzoek naar verlichting in de wijk (en indien nodig treffen van maatregelen).
- Onderzoek naar verkeersstromen in de wijk in relatie tot garage (en indien nodig treffen van aanvullende maatregelen).
- Ook is er nog de mogelijkheid tot aanpassing van sluitingstijden (inperken).
- Onderdeel van proeftuin die ten minste 3 jaar lerend wordt geëvalueerd door Verwey-Jonker Instituut (incl. rapportage aan de raad).

Ook wil de wethouder bij de komst van een kleinschalig sekswerkbedrijf een beheergroep met bewoners, huurders en andere belanghebbenden oprichten. In afstemming met de gemeente kan deze meedenken over of en welke maatregelen er verder nog nodig zijn. De wethouder wil hier ook geld voor reserveren.

De wethouder gaat ook voorstellen om te kijken of er in het gebouw ook een plek kan komen voor de wijk, bijvoorbeeld voor ouderen en/of jongeren. Deze wens voor een eigen plek was ook duidelijk naar voren gekomen tijdens gesprekken met de buurt.

Tot slot zongen enkele bewoners een lied, waarin ze, op ludieke wijze aangaven dat de wethouder wat hun betreft niet goed genoeg naar de inwoners had geluisterd.





Rapport StudioBNL & Urban Xchange
Parkeergarage Paardenveld

Als onderdeel van de consultatie van de markt voor de tijdelijke invulling van Parkeergarage Paardenveld is een tweeledige opdracht verleend aan stedenbouwkundige bureaus Studio BNL & UrbanXchange.
Deelopdracht I bestaat uit 10 voorbeeld projecten van herbestemde parkeergarages en deelopdracht II uit visualisaties van de programmatische mogelijkheden.

Deelopdracht I

Voorbeeldprojecten herbestemming

Parkeergarage Paardenveld Utrecht



Voorbeeldprojecten herbestemming Parkeergarage Paardenveld Utrecht

In opdracht van de gemeente Utrecht

7 oktober 2024

studio BNL makers van stad en land

UrbanXchange



COLOFON

Dit document is uitgevoerd in opdracht van de gemeente Utrecht.

Aan deze opdracht werkten mee:

Ir. Roel Meertens
drs. Huub Kloosterman
Ir. Wouter Hagers

7 oktober 2024

INHOUDSOPGAVE

Inleiding

1. Conclusies
2. Tijdlijn historie
3. Huidige situatie
3. Reflectie op de locatie
4. Wensbeelden en prioriteiten
5. Kansen voor herbestemming
6. Voorbeeldprojecten

Bijlage: Historie Paardenveld

INLEIDING

De gemeente Utrecht wordt in september 2025 eigenaar van Parkeergarage Paardenveld en is op zoek naar een tijdelijke herbestemming voor deze parking voor de duur van tien jaar (2025-2035). De gemeente werkt aan een inspiratiedocument en een ambtelijk voorstel voor een (gedeeltelijk) nieuwe invulling van de parkeergarage. Ten behoeve van het inspiratiedocument is in een participatieproces met burgers inspiratie opgehaald. Uit dat proces zijn enkele mogelijke voorbeelden van herbestemmingen naar voren gekomen.

In oktober 2024 wil de gemeente de meest kansrijke variant ter besluitvorming aan de gemeenteraad voorleggen. Om scherpte in de opgave te krijgen heeft de gemeente twee vragen gesteld aan Studio BNL en Urban Xchange:

1. **Referentieprojecten;** de gemeente wil graag leren van wereldwijd inspirerende voorbeelden van herbestemde parkeergarages.
2. **Verbeeldingen;** de gemeente wil graag drie inspirerende verbeeldingen (schetsen) van mogelijke varianten voor de herbestemming van Parkeergarage Paardenveld.

Dit document betreft de eerste vraag. **Hier presenteren wij een reeks voorbeelden van parkeergarages waar een (gedeeltelijke) transformatie naar ander programma heeft plaatsgevonden. Aangevuld met een aantal inspirerende voorbeelden van denkbare ingrepen op het dak of aan de gevel.** Daarbij wilden we niet tien ‘willekeurige’ projecten achter elkaar zetten, maar vooral een aantal inzichten meegeven over wat hier (in de tijdelijkheid) mogelijk is. Om dat gericht te kunnen doen hebben we ons eerst verdiept in Paardenveld zélf; de geschiedenis en de huidige situatie. En vervolgens hebben we een selectie gemaakt van interessante referenties die passen bij de wensbeelden uit de participatie en de prioriteiten van de gemeente. Zo hopen wij met een aantal inzichten meer doelgericht te kunnen bijdragen aan de uiteindelijke keuze voor herbestemming.

Het is een beeldend document geworden waarbij we achtereenvolgens de historie, de huidige situatie, de wensbeelden & prioriteiten, en de referenties doorlopen.

1. CONCLUSIES

Lessen voor Parkeergarage Paardenveld

CONCLUSIES | Lessen voor Parkeergarage Paardenveld

- Parkeergarage Paardenveld is kansrijk als bijzondere plek voor (tijdelijk) nieuw programma. Twee belangrijke aanleidingen. * Ten eerste door de snel veranderende omgeving; in betrekkelijk korte tijd heeft het noordwestelijke deel van de binnenstad een metamorfose ondergaan waarbij de vroegere functionele autowereld is veranderd in een alternatief bestemmingsgebied en voetgangersgebied. Het herstel van de singel, degroen-blauwe routes, Park Paardenveld en de opleving van Wijk C hebben nieuwe betekenissen gegeven aan een gebied met nog veel meer potentie. * Ten tweede door de veelbelovende constructie zelf. De parking beschikt al over plinten met bestaande invullingen die interessant en aantrekkelijk zijn (o.a. horeca, sport en broedplaats). De verdieping op +4 en het dek op +5 bieden daarnaast prima condities voor nieuwe invullingen.

- De referenties geven interessante lessen. Over mogelijke functies. Over het inhoud geven aan de (relatief beperkte) verdiepingshoogte op +4. Over de potenties van het parkeerdek. Over het verzilveren van de potenties van de omgeving. Over optoppingen op het dek en aanvullingen aan de gevel.

- Het herbestemmen van een meerlaagse parkeergarage gebeurt niet vaak. Bovendien is elke garage weer anders. Omdat het dus geen routine is blijft het pionieren. Maar de referenties laten zien dat in principe alle in de participatie voorgestelde functies inpasbaar zijn. We zien creatieve invullingen voor zowel parkeerlagen als het dak van parkeergarages.








CONCLUSIES | Lessen voor Parkeergarage Paardenveld

- Het herbestemmen van de 4e verdieping vraagt om rekening te houden met de specifieke condities. De laag heeft grote overspanningen en relatief weinig kolommen. Dit geeft zekere vrijheden met betrekking tot mogelijke herbestemmingen. De bouwhoogte is ten opzichte van de draagstructuur op plekken niet hoger dan 2.10 meter. Maar het merendeel van de ruimte heeft een verdiepingshoogte van ongeveer 2.50 meter. De referenties laten zien dat dit in principe geen beperking is voor een invulling naar voorzieningen (Peckham), wonen (Broadway Park, Scadpad) of werken (Peckham, The Garage). De referenties laten ook zien dat daarin zowel 'eenvoudige' als meer 'comfortabele' oplossingen denkbaar zijn.

- Het inzetten van daken van parkings voor andere functies gebeurt vaker. Veelal wordt het uitzicht geroemd en benut als publieksattractie (horeca, cinema, park, sport & spel). Het parkeerdek op +5 heeft ook veel potentie, zeker wanneer connectie wordt gevonden met de omgeving (buitentrap?). Natuurlijk als bestemmingsplek voor publiek, met buurtfunctie of stedelijke functie. Dan is wel het advies om een dragende functie (horeca, sport, cultuur) toe te voegen die commercieel geëxploiteerd wordt omdat 'eigenaarschap' zorgt voor het tegengaan van vrijblijvendheid en verloedering. Maar daarnaast is het parkeerdek ook invulbaar als bijzondere plek voor woon- en/of werkunits in lichte constructies.

- Tenslotte hebben wij een belangrijke aanbeveling over het verzilveren van de potenties van de omgeving die we zien bij Peckham Levels. We zien dat dit project met veel inzet vanuit de buurt iets bijzonders heeft gecreëerd in de omgeving. Met een mix aan functies (cultuur, broedplaats, horeca en buurtvoorzieningen) heeft Peckham Levels de buurt een nieuwe identiteit en trots gegeven. Belangrijke les daarbij: het geheel heeft één overkoepelende identiteit met één merknaam en één logo, waaronder alle functies vallen. Het verhaal heeft een logische en herkenbare synergie van functies die samen 'Peckham' maken. Vertalen we dit naar Paardenveld dan doelen we op het creëren van een 'gezamenlijk nieuw verhaal' waarin ruimte is voor initiatieven 'van onderop', voor verbinding met de directe omgeving, voor ontmoetingen en voor sociaal eigenaarschap.

CONCLUSIES | Lessen voor Parkeergarage Paardenveld

- Het brengt ons tot de volgende vier aanbevelingen die volgens ons essentieel zijn voor het slagen van de herbestemingsopgave:
    1. Denk na over een krachtig totaalconcept. Ontwikkel een sterke verhaallijn met voor ‘Paardenveld’ één overkoepelende identiteit waarbij alle functies onderlinge logische relaties hebben.
    2. Maak het dek zoveel als mogelijk een publiek toegankelijke plek waarbij er voldoende sociale controle is (‘ogen op de plek). Om dat te realiseren is een solide partij (exploitant) gewenst die zich opwerkt als de gevoelsmatige eigenaar van de locatie.
    3. Betrek bestaande ondernemers in het pand bij de nieuwe programmering.
    4. Een belangrijk aspect van ‘Paardenveld’ is de tijdelijkheid ervan. Investeringen die over een lange termijn moeten worden terugverdiend hebben dan niet de voorkeur. Gebruik dus de tijdelijkheid in je voordeel om hier ook tijdelijke programma’s een kans te geven.
    5. Hoe krijg je bewoners naar boven? Het is niet evident dat de twee bestaande stijgpunten vanzelf gebruikt zullen gaan worden. Creëer daarom een ruimtelijke ‘aanhechting’ met het opnieuw te richten Park Paardenveld.








2. Tijdlijn historie

Locatie Paardenveld *

* Voor een uitgebreid beeldverslag: zie bijlage

TIJDLIJN HISTORIE LOCATIE PAARDENVELD



























3. Huidige situatie

Locatiebezoek Parkeergarage Paardenveld

Bovendek Parking (+5)

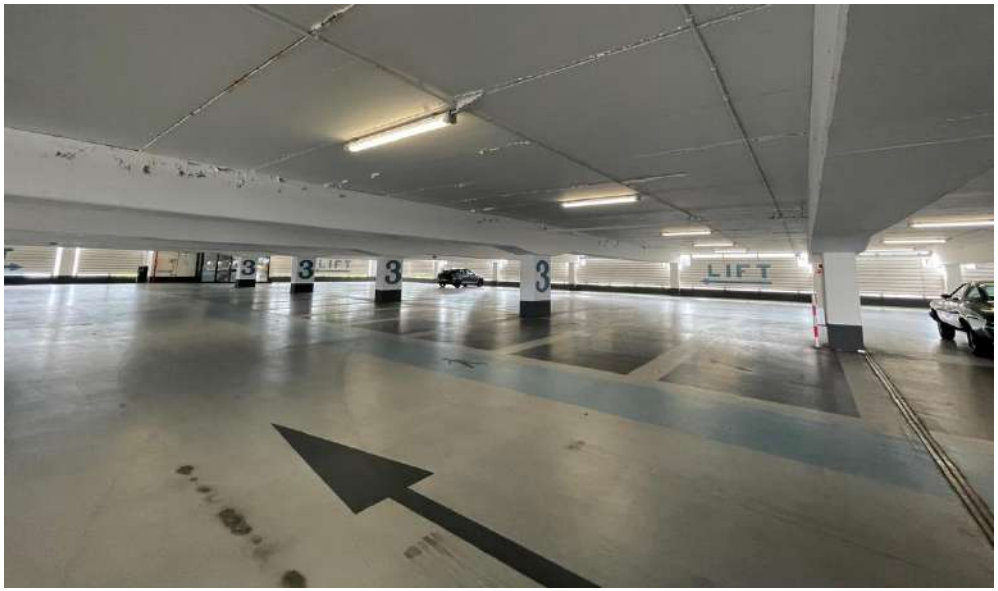


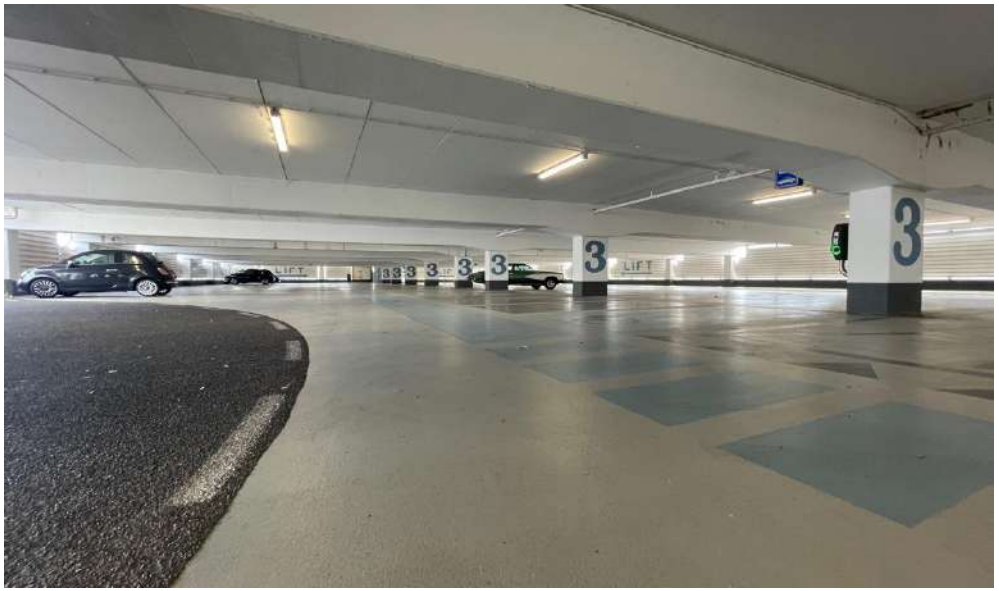


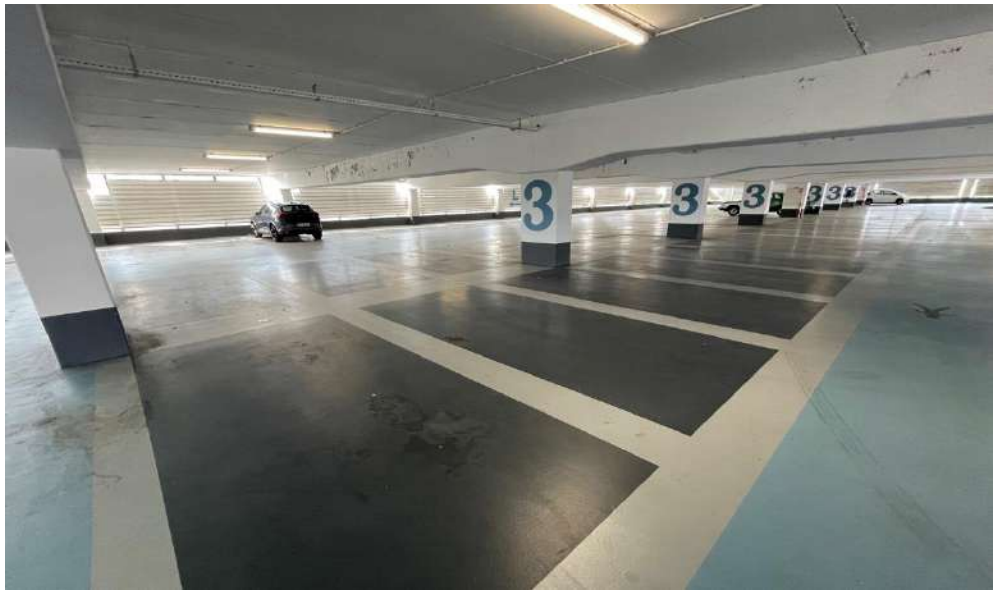




Parking op de verdieping (+4)











Entrees & stijgpunten








2
1
1


KAMERA
EXPRESS
KAMERA
EXPRESS


VERBODEN TOEGANG

Buitenzijde









Omgeving









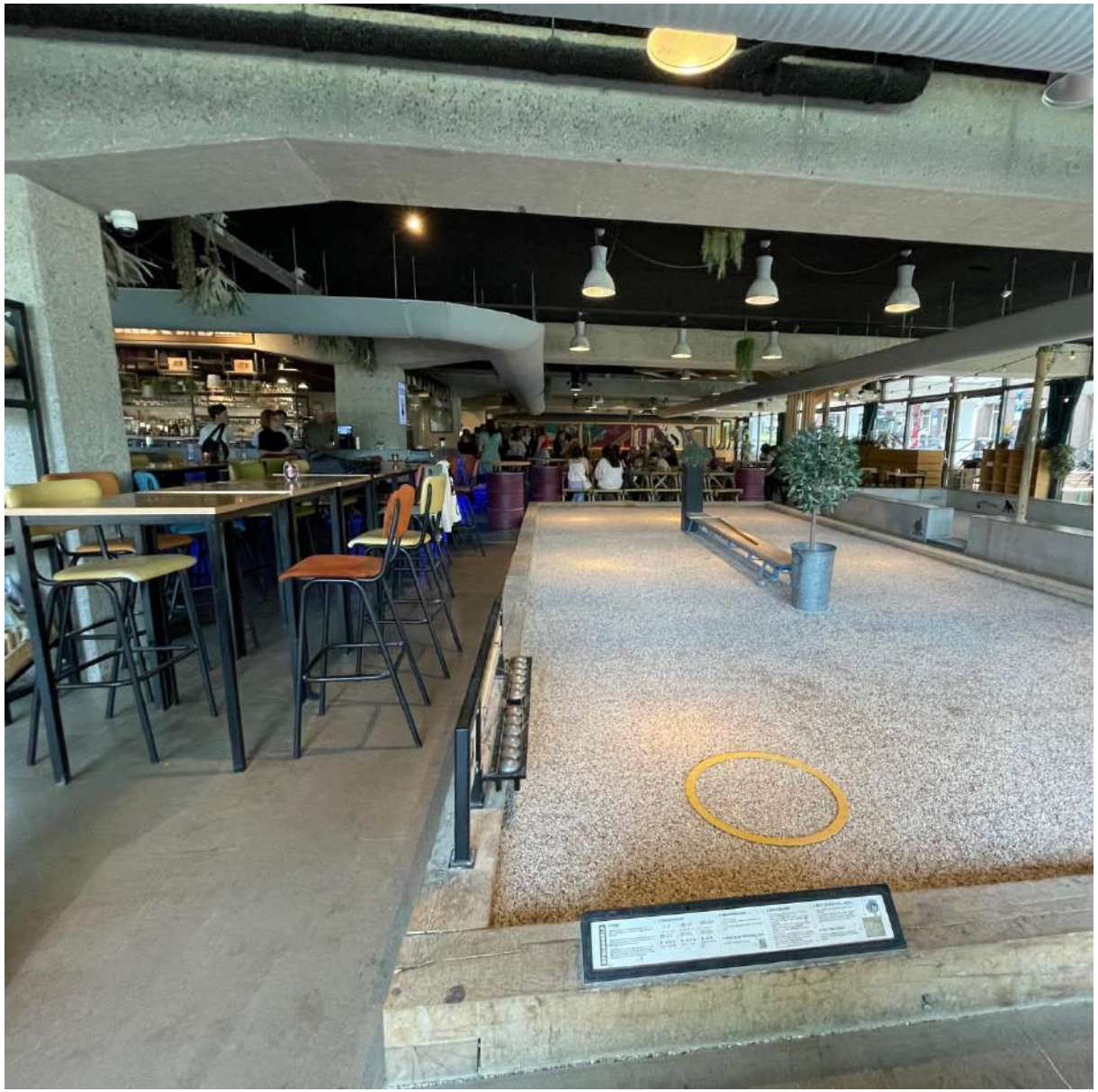





JEU
DE BOULES BAR
BOULES BEERS & BITES
JEU
JEU DE BOULES BAR
JEU
DE BOULES BAR
JEFS



Bestaande functies op BG & +1





Jeu de Boules Bar



Plint zuidgevel



Suzi Japans Restaurant


Kantoor

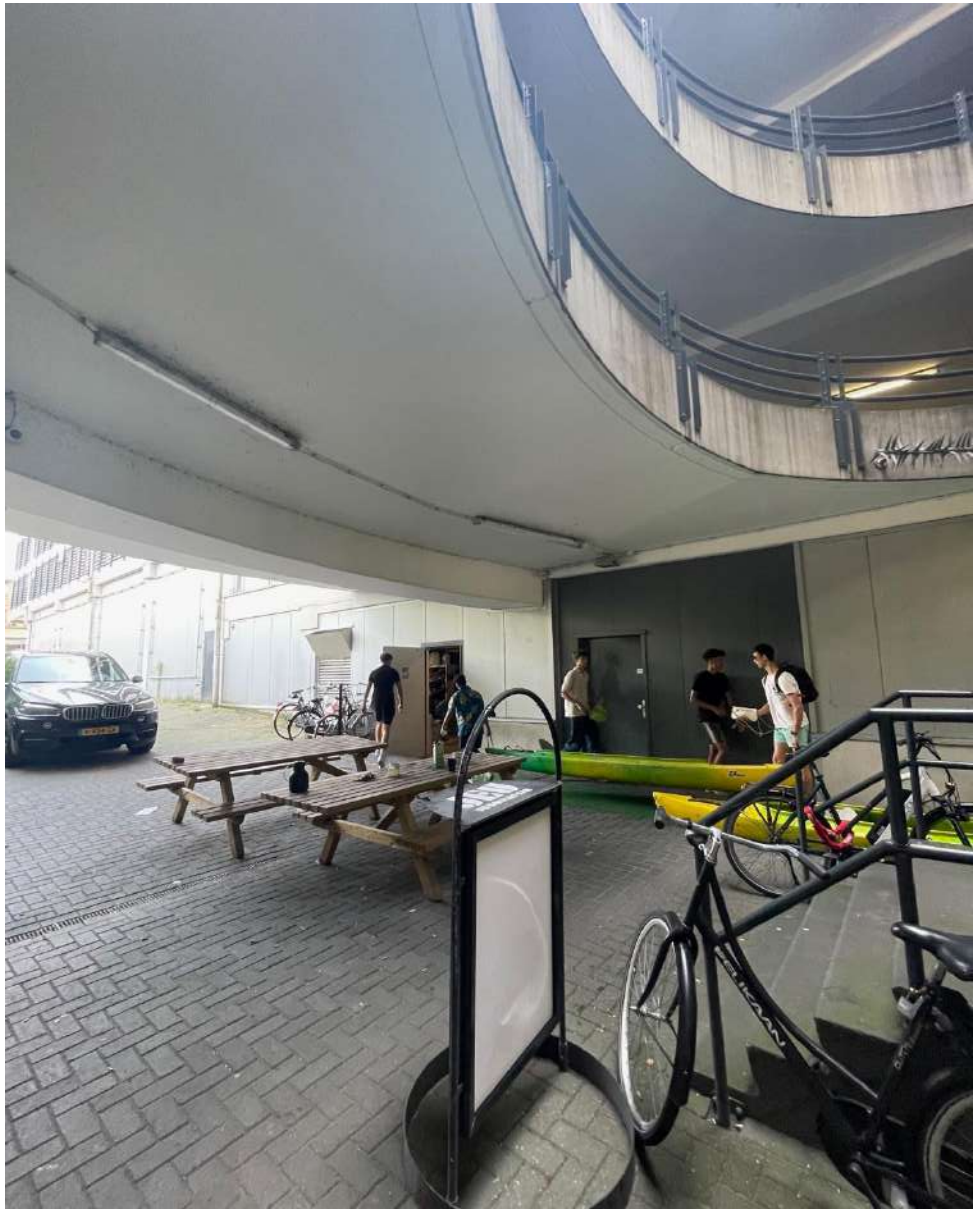


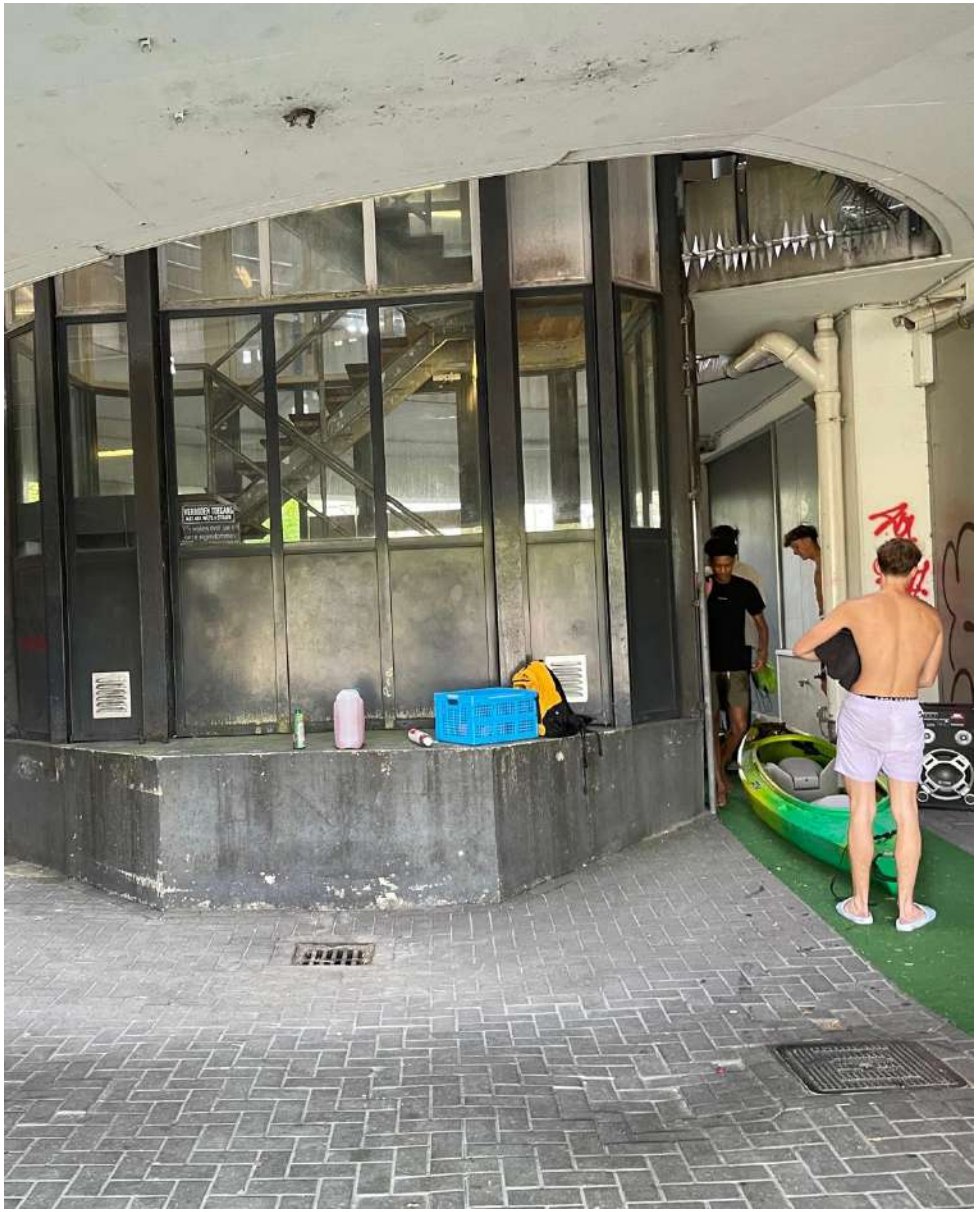
Kapitaal (broedplaats)


Broodnodig


Tiger’s Gym


PEACE
NOW
UTRECHT





Kanoverhuur Utrecht

4. Reflectie op de locatie

Onze bevindingen voor kansen gebouw en omgeving

BEVINDINGEN & KANSEN GEBOUW

- De parkeergarage lijkt in goede staat en maakt geen verloederde indruk. Ook de stijgpunten en de buitengevel hebben een nette uitstraling.

- Het parkeerdek biedt fraaie zichten op het stadssilhouet van Utrecht. Het lijkt interessant het dek (gedeeltelijk) publiek toegankelijk te maken.

- De gevel rondom het gebouw is erg gesloten met onder meer metalen beplating. Deze is echter relatief makkelijk te verwijderen, waarmee veel licht in de parking kan worden gebracht.

- De parking heeft grote overspanningen en relatief weinig kolommen. Dit geeft zekere vrijheden met betrekking tot mogelijke herbestemmingen. De bouwhoogte is ten opzichte van de draagstructuur op plekken niet hoger dan 2.10 meter. De overige plekken hebben een verdiepingshoogte van ongeveer 2.50 meter.

- Een herbestemming van het parkeerdek (bovenste laag cq 5e verdieping) in combinatie met de één-na bovenste parkeerlaag (4^{e} verdieping) lijkt om meerdere redenen voor de hand liggend. Dit sluit aan bij de voorkeur van de gemeente om de 2^{e} en 3^{e} verdieping te behouden voor parkeren en de 4^{e} en 5^{e} verdieping te herbestemmen.

- Bestaande functies (kantoor en werkplaats) op verdieping +1 zijn interessante en praktische ruimten met veel licht. Ze hebben dezelfde bouwhoogte als de bestaande parkeerdekken in het gebouw en zijn niet geïsoleerd naar de bovenzijde toe (parkeerlaag op niveau +2). De bestaande ondernemers ervaarden dit niet als een beperking. Het geeft een positief beeld met betrekking tot het herbestemmen van bijvoorbeeld de laag op verdieping +4.

- De bestaande functies op de begane grond en de verdieping +1 kunnen mogelijk een bijdrage leveren aan de nieuw toe te voegen programma’s, waardoor er een synergie plaatsvindt.

- De parking heeft twee stijgpunten (één met lift en één zonder). De nieuwe toe te voegen programma’s op de 4^{e} en 5e laag kunnen mogelijk worden losgekoppeld van het stijgpunt van de te behouden parkeerlagen op +2 en +3 .

- De twee entrees voor voetgangers zijn weinig opvallend en in het oog springend. De herbestemming kan een bijdrage leveren aan het meer prominent aanwezig maken van de toegang.

BEVINDINGEN & KANSEN OMGEVING

- De omgeving van Parkeergarage Paardenveld, het noordwestelijke deel van de binnenstad, heeft in betrekkelijk korte tijd een metamorfose ondergaan. De voormalige functionele autowereld is een alternatief bestemmingsgebied en voetgangersgebied geworden. Het herstel van de singel, de groen-blauwe routes, Park Paardenveld en de opleving van Wijk C hebben nieuwe betekenissen gegeven aan een gebied met nog veel meer potentie.

- Park Paardenveld (het parkje tussen de parkeergarage en de singel) is veelgebruikt en enige verbinding/koppeling tussen de nieuw toe te voegen programma's en dit parkje lijkt aantrekkelijk/logisch.

- Komend vanuit het westen (Daalsetunnel) en het noordwesten (Amsterdamsestraatweg) ligt de parking op een prominente zichtas. De kopgevel grenzend aan Park Paardenveld springt in het zicht. Een herbestemming kan een bijdrage leveren aan het opwaarderen van het gevelbeeld.

- De omgeving van de parking kent sterk wisselende programma's, sferen en identiteiten. De nieuw toe te voegen programma's kunnen een nieuw laag aan deze diversiteit toevoegen.

- De 'binnenwereld' van Wijk C is in beweging. De aanloopstraatjes en pleintjes zijn in opkomst en hebben een aanvullend programma op de binnenstad. Het kantoorpand tussen de Kroonstraat en de Sint Jacobsstraat (met meerdere gebruikers) is stijlvol gerenoveerd. Het kantoorpand van HKU (aangrenzend aan de parking) wordt deels ook ingezet voor onderwijs aan studenten.

5. Wensbeelden en prioriteiten

Herbestemming Parkeergarage Paardenveld

SAMENVATTEND OVERZICHT INGEBRACHTE IDEEËN UIT DE PARTICIPATIE

Wonen
- Optoppen / voorbeeldproject benutten daklandschap
- Huisvesting specifieke doelgroepen (studenten, asielzoekers), zwerfwoningen

Werken
- Creatieve broedplaats of hub (zoals Kapitaal) / werkplaatsen / ateliers
- Repaircafé

Cultuur en maatschappelijke functies
- Culturele hub voor 'makers': dansschool, concertzaal / podium / muziekclub, geluidsstudio's / oefenruimtes, kunstateliers
- Museum over paardentrams
- Buurtcentrum met ontmoetingsplek en informatiepunt
- Culturele activiteiten t.b.v. LHBTIQA+ / Roze Stadsdorp Utrecht / Regenbooghuis

Horeca
- Rooftopbar / zomer lounge/ dakkas / nachtclub
- Mini festivallocatie
- Foodmarket, foodhall

Sport, spel en ontspanning
- Sportpark-dak, indoor sportaccommodatie (skeeler, skate, bmx, basketbal, voetbalkooi, padel, freerun, rooftop zwembad, minigolf, rolschaatsdisco, kickboksen, boksschool zoals Tiger Gym)
- Indoor speeltuin
- E-kartbaan
- Dronerace parcours
- Stadstuin daklandschap / groen doolhof / dak-boerderij

Mobiliteit
- Fietshub Utrecht Fietsstad (fietsenstalling, inzameling, repair, fietscorner, deelfietsen) op Begane Grond
- Parkeren voor de buurt i.p.v. parkeren op straatniveau. Hierdoor kunnen straten worden vergroend.

Overig / specifieke ideeën t.b.v. bepaalde doelgroepen
- Parkeerplekken t.b.v. politie
- Manege voor politiepaarden
- Kleinschalige prostitutie locatie
- Paddenstoelenkwekerij

PRIORITEITEN / SPEERPUNTEN GEMEENTE
In lijn met Omgevingsvisie Binnenstad 2040

Programma
- Sport, spel, ontspannen, ontmoeten
- Culturele en maatschappelijke functies
- Tijdelijk wonen
- Horeca

Waarden
- Laagdrempelig
- Levendig
- Creatief, spontaan, ruimte voor ideeën
- Leefbaar
- Saamhorig, verbindend, trots op wijk en stad
- Ruimte voor iedereen, ruimte voor de buurt

6. Kansen voor herbestemming

Op basis van onze bevindingen, wensbeelden participatie en prioriteiten gemeente

KANSEN VOOR HERBESTEMMING PARKEERGARAGE PAARDENVELD

Op basis van onze bevindingen, wensbeelden participatie en prioriteiten gemeente

Algemeen

- Zet in op herbestemming van de twee bovenste lagen (4e en 5e verdieping)
- Onderzoek de mogelijkheid om zelfs een derde laag toe te voegen op het bovenste dek (optoppen).
- Benut het panoramische uitzicht vanaf het bovenste dek (een extra laag levert een nog spectaculairder uitzicht op) en maak het (deels) publiek toegankelijk
- Zet in op behoud van de bestaande functies op BG en +1. De horeca (Jeux de Boulesbar, Broodnodig, Suzi Japans restaurant), sport en spel (Tigers Gym, Sup- en Kanoverhuur) en creatieve broedplaats (Kapitaal) passen bij de wensen uit de participatie en de prioriteiten van de gemeente.
- Leg een relatie tussen het bestaande programma op BG en +1 en het nieuwe programma op de bovenste lagen
- Benut en verbeter het interne stijgpunt nabij het park of creëer een externe trap naar het bovenste dek. Hiermee ontstaat de mogelijkheid om het park te 'vergroten' door het bovenste dek direct te verbinden met het park.
- Creëer een relatie tussen de programmering van de parking met het (nieuw in te richten) Park Paardenveld
- Benut de eventuele kansen van de gevel van de parking aan zijde Park Paardenveld (kunst, film, klimmuur etc.)

Sport en spel

- Houdt rekening met de (beperkte) hoogte op de 4e verdieping. Bepaalde activiteiten kunnen daar, maar andere activiteiten hebben 'hoogte' nodig en passen beter op het dek. Aandachtspunt is hier eventuele geluidshinder, met name bij balsporten.

Cultuur, horeca en evenementen

- Bij het benutten van het panoramische uitzicht vanaf het bovenste dek past een programma 'voor iedereen' zoals een 'rooftopbar', in welke vorm dan ook. Benut daarbij ook de (zicht) relatie met Park Paardenveld. Denk aan het stijgpunt en de kansen van de gevel voor bijvoorbeeld een groot filmscherm.

- Met name het bovenste dek (vijfde verdieping) leent zich als tijdelijke evenementenlocatie. Denk daarbij aan een Pop up Rooftop Park, Car Boot Sale, openlucht cinema, Foodtruck Festival, Foodmarket, schaatsbaan in de winter.

Wonen

- Voor het eventueel optoppen zijn lichte, flexibele en circulaire materialen (biobased?) gewenst. Dit kan goed voor tijdelijke / flexibele woonunits voor bepaalde doelgroepen (jongeren, studenten, kunstenaars etc.)

Werken

- De vierde verdieping leent zicht voor een transformatie van een semi commerciële werklocatie. Daarbij is de indeling zoals dat is gedaan op de eerste verdieping (kapitaal) een reële mogelijkheid. Er dient dan en nieuwe gevel rondom te worden voorzien. De middelste ruimte op deze verdieping heeft beperkt daglicht. Het is ook denkbaar om meer creatieve werkplaatsen (ateliers, werkplaatsen, muziekstudio's,..) te realiseren op de vierde of de vijfde verdieping in de vorm van flexibele units/containers.

Vergroening

- Met name het dek (vijfde verdieping) leent zicht uitstekend als eventuele stadstuin voor bewoners uit de buurt. De plek heeft bij uitstek de potentie als sociale ontmoetingsplek in combinatie met een kleine horeca gelegenheid, gerelateerd aan de stadstuin. Deze functie kan eenvoudig gecombineerd worden met wonen en werken.

7. Voorbeeldprojecten

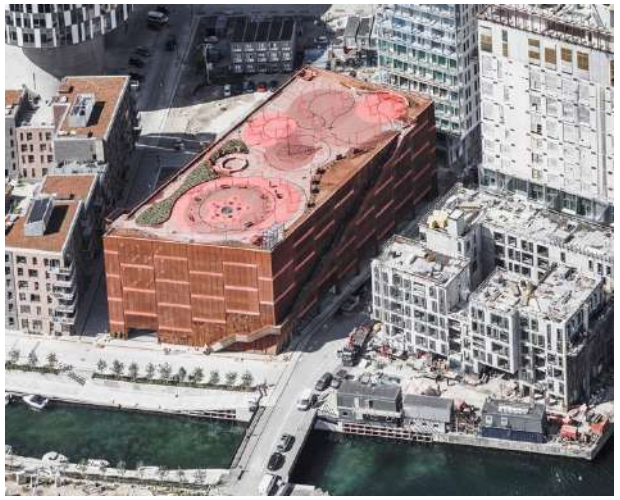
Lessen voor Parkeergarage Paardenveld

SPORT, SPEL, ONTSPANNEN EN ONTMOETEN

1. PARK ‘N PLAY, KOPENHAGEN (DK)









1. PARK ‘N PLAY, KOPENHAGEN (DK)

- Park ‘n Play is een opvallende parkeergarage in Kopenhagen met op het bovenste dek een sport en spel landschap van 2.400 m2. De parkeergarage is in 2016 opgeleverd naar een ontwerp van Jaja Architects.

- De parkeergarage maakt onderdeel uit van de transformatie van het havengebied Nordhavn. Het concentreert auto-parkeren op één plek en biedt een bijzondere openbare ruimte op 24 meter hoogte.

- Naast het daklandschap heeft ook de gevel een opvallend design met groene beplanting op rode beplating. Bijzonder is de buitentrap aan de gevel die geïnspireerd is op Centre Pompidou. Waarbij het hier gaat om een echte trap als gezondheidbevorderende maatregel, en geen roltrap.

- De attributen op het dak zijn zowel bedoeld voor kinderen om te spelen als voor volwassenen als fitness.

- Meer info: jaja.archi/project/konditaget-luders/

- *Als referentie interessant omdat het hier gaat om het toevoegen van een publiek daklandschap en een stedelijke attractie. Onderdeel van de attractie is het design statement. Je kunt je wel afvragen of het sport- en spelprogramma niet wat te dun is voor de lange termijn. Er is geen duidelijke exploitant voor dit programma – het is min of meer hetzelfde als vergelijkbare sportattributen in parken. Juist voor zo’n (openbaar toegankelijke) dakinvulling moet je mensen weten te verleiden om de moeite van het klimmen te nemen. Zéker wanneer je vooral buurtbewoners een ontmoetingsplek wilt geven kun je je afvragen of dit ‘publieke’ programma zonder exploitant aantrekkelijk genoeg is in de koude en natte seizoenen. Anders wacht snel achteruitgang en verloedering.*

2. ROOFTOP SOCIAL CLUB - PEPPER STREET CAR PARK, CHESTER (UK)



2. ROOFTOP SOCIAL CLUB - PEPPER STREET CAR PARK, CHESTER (UK)

- Chester is een kleine stad van 80.000 inwoners ten zuiden van Liverpool aan de grens met Wales. De stad heeft een middeleeuwse binnenstad met ook nog monumenten uit de Romeinse tijd. De parkeergarage in Pepper Street (nabij binnenstad) stamt uit 1964 en bestaat uit winkels op de begane grond en 273 parkeerplaatsen over vier verdiepingen. De stad is bezig met het transformeren van de omgeving om dit beter aan te sluiten bij het historische centrum.

- Een joint venture van twee investerende partijen, Grosvenor's Eaton Estate and iKO Events, herbestemmen het parkeerdek van de Pepper Street Car Park in het centrum van Chester naar een leisure hub met meerdere activiteiten. Opening vindt plaats in oktober 2024. Ondanks veel bezwaar van de omwonenden heeft de gemeente ingestemd met de plannen.

- De nieuwe Rooftop Social Club bestaat uit een mix van street food horeca en spelactiviteiten, waaronder curling, jeu de boules en het spel cornhole. Daarnaast zullen er seizoensgebonden events worden georganiseerd zoals open-air cinema, kunstmarkten en yoga sessies. In eerdere plannen was ook sprake van een ijsbaan. Food en drinks completeren het concept. Er zijn op dit moment vier lokale street food restaurateurs gecontracteerd, maar meer pop-ups worden verwacht. De bar wordt gehost door een team van een bestaand lokaal café dat ook eigendom is van iKO Events.

- *Als referentie interessant omdat het hier gaat om het toevoegen van een commerciële stedelijke functie rondom sport en spel met één verantwoordelijke exploitant. De combi met een horeca-concept maakt het een stuk haalbaarder.*







- Meer info: rooftopsocial.club
- Meer info: chesterstandard.co.uk/news/24562502.chester-car-park-rooftop-leisure-hub-open-next-month/

3. KAI JIP RECREATION CENTRE, HONG KONG



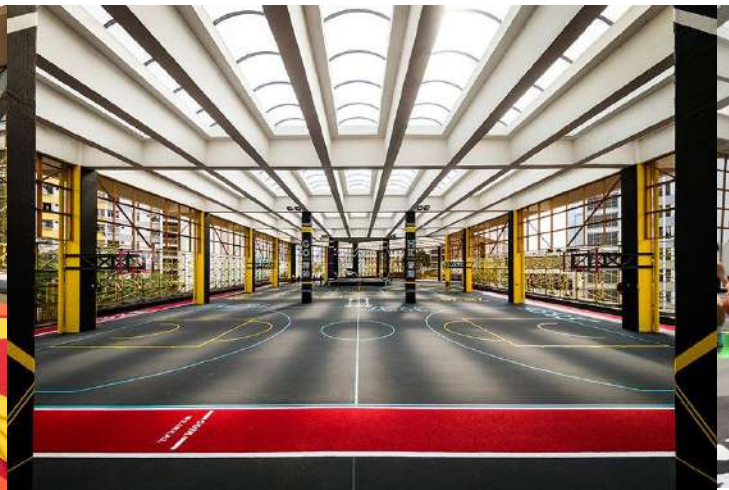
3. KAI JIP RECREATION CENTRE, HONG KONG

- In Kowloon Bay, Hong Kong is in 2018 een voormalige basketbalhal op de Kai Jip parkeergarage uit 1981 omgevormd naar een gevarieerd recreatieprogramma voor de buurt en de directe omwonenden. De basketbalhal stond bekend als de Golden Cage en vormde het hart van de basketbal scene in Hong Kong. De transformatie naar een functie voor de buurt wordt gezien als een investering in sociale cohesie en een duurzame lokale community.

- De overdekte hal is een multifunctionele sporthal geworden met daarnaast diverse fun-elementen, een overdekte running track en outdoor fitness.

- Meer info: onebitedesign.com/kai-yip-recreation-centre

- *Als referentie interessant omdat het hier gaat om het toevoegen van een verbindende functie voor de buurt, gericht op sociale cohesie. De letterlijke invulling van balsporten is bij Paardenveld vanwege de plafondhoogte waarschijnlijk niet reëel, maar andere invullingen zijn natuurlijk wel denkbaar. Zéker wanneer je je daarbij richt op jongeren en de ruimte voor skating, freerunnen of boulderen inricht. De hoge afwerkingskwaliteit draagt bij aan de aantrekkelijkheid. Wel is het belangrijk om ook hier een verantwoordelijke exploitant te selecteren.*


CULTURELE EN MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIES

4. PECKHAM LEVELS, LONDON (UK)



4. PECKHAM LEVELS, LONDON (UK)







4. PECKHAM LEVELS, LONDON (UK)









4. PECKHAM LEVELS, LONDON (UK)











4. PECKHAM LEVELS, LONDON (UK)

- Peckham Levels is een culturele hotspot in het zuiden van Londen met een mix aan functies verdeeld over zes verdiepingen – food hall, cafés, auditorium voor muziek en theater, tattooshop, creatieve werkruimtes en dakterras met café.

- Behoud van de brutalistische parkeergarage is ontstaan na een bottom-up buurtinitiatief. Een collectief is opgericht onder de naam Peckham Levels, met daaronder 80 verschillende organisaties die ruimtes invullen voor allerlei gebruiksfuncties. Deels een broedplaats met kunstenaars en creatieve makers. Deels een publieksbestemming met eten, drinken, voorstellingen, tentoonstellingen, uitgaan etc. Elke week weer een andere agenda met activiteiten. Het dakterras met Frank's Café en uitzicht is een trekker van formaat in de zomermaanden.

- Peckham Levels is als geheel een 'merk' geworden, combinatie van buurt-collectief, verzet tegen gentrification en culturele bestemmingsplek.

- *Peckham is als referentie een van de meest interessante voor Paardenveld, om meerdere redenen. Het is een 'bewijs' dat er een veelvoud aan functies denkbaar is in een vergelijkbare constructie: ateliers, studio's, podium, muziekstudio's, horeca etc. Daarnaast ook het benutten van het dak als publieksbestemming met horeca. Juist door het laagdrempelige buurtkarakter van Peckham Levels is het café juist ook een buurtplek (en geen yuppen-plek). Tenslotte is ook het neerzetten van het geheel als één identiteit heel leerzaam; één merk waaronder allerlei kleine units vallen is een interessant gegeven voor Paardenveld.*



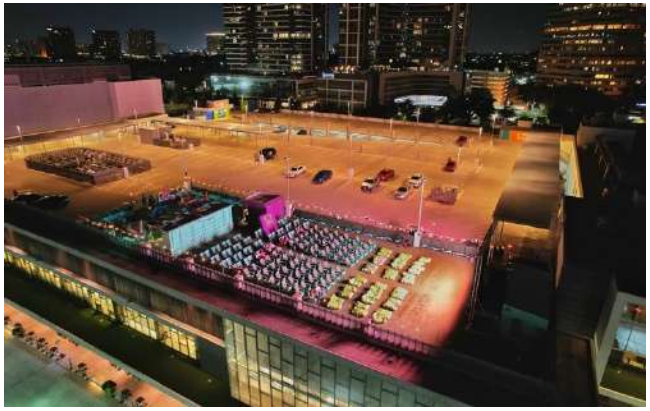


5. NOG TWEE VOORBEELDEN VOOR CULTUUR IN EN OP PARKEERGARAGES





Brewer Street Car Park - Londen (brewerstreetcarpark.com)
In het uitgaansgebied Soho Londen bevindt zich de iconische Brewer Street Car Park waarvan de bovenste ruimten ingezet worden voor tijdelijke culturele events – fashion week, tentoonstellingen, audiovisuele performances, dansvoorstellingen etc.


Rooftop Cinema Club Houston
Op het dak van parkeergarage The Kirby Collection bestaat sinds 2021 een unieke bioscoop in de buitenlucht. Deze biedt een bijzondere filmervaring met een panoramisch uitzicht over de stad. De exploitant is een keten die ook elders in Amerikaanse steden daken benut voor openlucht bioscopen.

6. NOG TWEE VOORBEELDEN VOOR PARKLANDSCHAPPEN OP PARKEERGARAGES






Melbourne SkyFarm

Op het dak van een parkeergarage in Siddeley Street in de Docklands van Melbourne is in 2022 een duurzame stadsoase gecreëerd. Naast 5 ton verse producten per jaar (die gedoneerd worden voor liefdadigheid) wordt de plek gebruikt voor ontspanning, educatie en kleine evenementen.

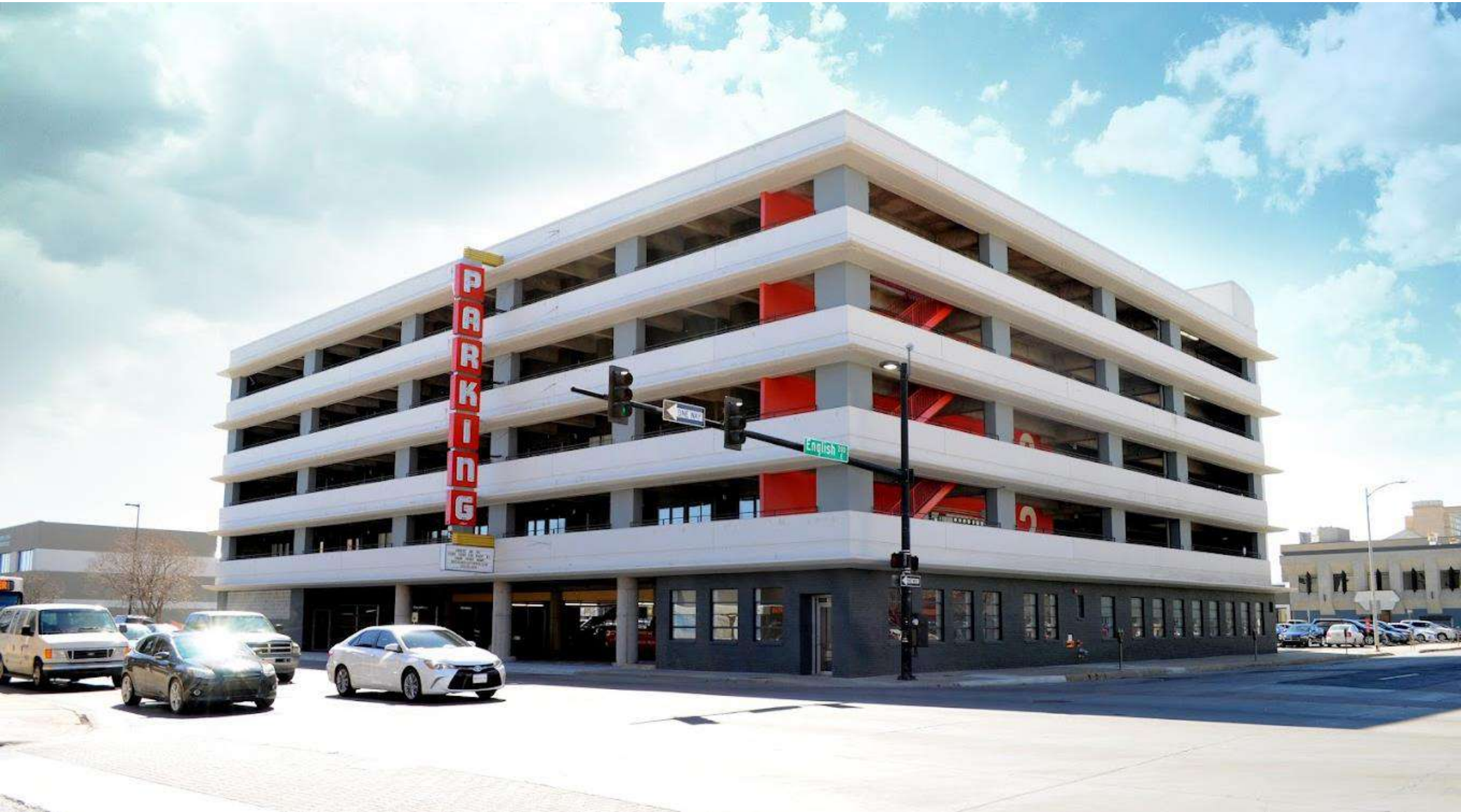



Rooftop Garden Houston Medical Centre

Op het onderbenutte dak (600 m2) van de parkeergarage van een medical centre is een parklandschap ingericht als rustige ontspanningsplek, o.a. met lounge chairs.

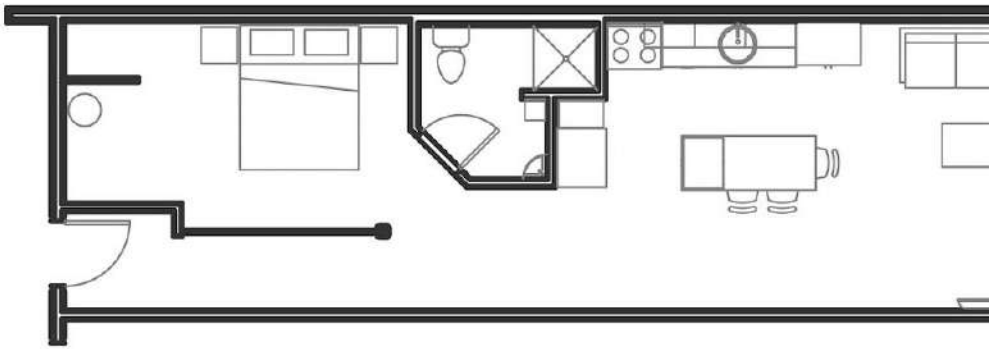
WONEN & WERKEN

7. BROADWAY AUTOPARK, WICHITA (USA)




7. BROADWAY AUTOPARK, WICHITA (USA)


PARKING





7. BROADWAY AUTOPARK, WICHITA (USA)













7. BROADWAY AUTOPARK, WICHITA (USA)

- Wichita is een stad in Kansas (USA) met 400.000 inwoners. De oorspronkelijke parkeergarage van vijf verdiepingen is als Knightley Parking Garage gebouwd in 1949. De capaciteit was 500 parkeerplekken. Er was een wachtruimte met airconditioning, toiletten en een pakket-service.

- Tussen 2016 en 2018 is de parkeergarage door Bokeh Development, een ontwikkelende belegger, omgebouwd naar een wooncomplex met 44 appartementen van 60 a 62 m2 voor short stay (huurcontracten tot een jaar) verdeeld over de vier bovenste verdiepingen.

- Op de begane grond zijn voorzieningen voor de bewoners waaronder een 24-uurs gym, gezamenlijke woonkamer/clubhuis, honden-wasplek en fietsenstalling met abonnement voor deelfietsen. Daarnaast wordt er ruimte verhuurd voor kantoren.

- Een opvallend kenmerk is dat in het gebouw ook nog steeds geparkeerd wordt. Elke verdieping heeft 11 appartementen aan de voorzijde (westzijde) van het gebouw, elk met een terras op de kop van het appartement. Aan de achterzijde (oostzijde) kunnen bewoners hun auto parkeren voor de deur (!). De entree voor auto's op de begane grond ligt aan de voorzijde, de hellingbanen aan de achterzijde van waaruit je op de verdieping je eigen woning kunt bereiken.

- De gevel rondom het gebouw is erg gesloten. Het complex ligt in een typisch Amerikaanse downtown met gridstructuur, grotendeels ingericht op autoverkeer, onvergelijkbaar met Nederlandse binnensteden.

- Meer info: broadwayautopark.com en sheldenarchitecture.com/portfolio_item/broadway-parking-garage/

- *Deze referentie is voor Paardenveld interessant als voorbeeld voor herbestemming naar woningen, maar ook naar werkfuncties. Het voorbeeld laat zien dat het goed mogelijk is om in de bestaande constructie en met dezelfde plafondhoogtes geschikte ruimtes te maken.*

8. THE GARAGE, NORTHWESTERN UNIVERSITY, EVANSTON ILLINOIS (USA)



8. THE GARAGE, NORTHWESTERN UNIVERSITY, EVANSTON ILLINOIS (USA)

- The Garage is een incubator (1200 m2) voor startups en co-offices op de universiteitscampus van Northwestern University in Evanston, Illinois. Binnen een bestaande parkeergarage zijn door architectenbureau Gensler diverse ruimtes ontworpen voor het inrichten van werkruimtes. De strepen op de vloer voor het parkeren zijn behouden.

- *Ook deze referentie is voor Paardenveld interessant als voorbeeld voor herbestemming naar werkfuncties. Het voorbeeld laat zien dat het goed mogelijk is om in de bestaande constructie geschikte ruimtes te maken. In dit geval gaat het om goed afgewerkte ruimtes voor startups, maar uiteraard zijn ook 'rauwere' ruimtes voor creatieve makers zeer goed denkbaar. Overigens laat Kapitaal dat ook al zien in Paardenveld.*



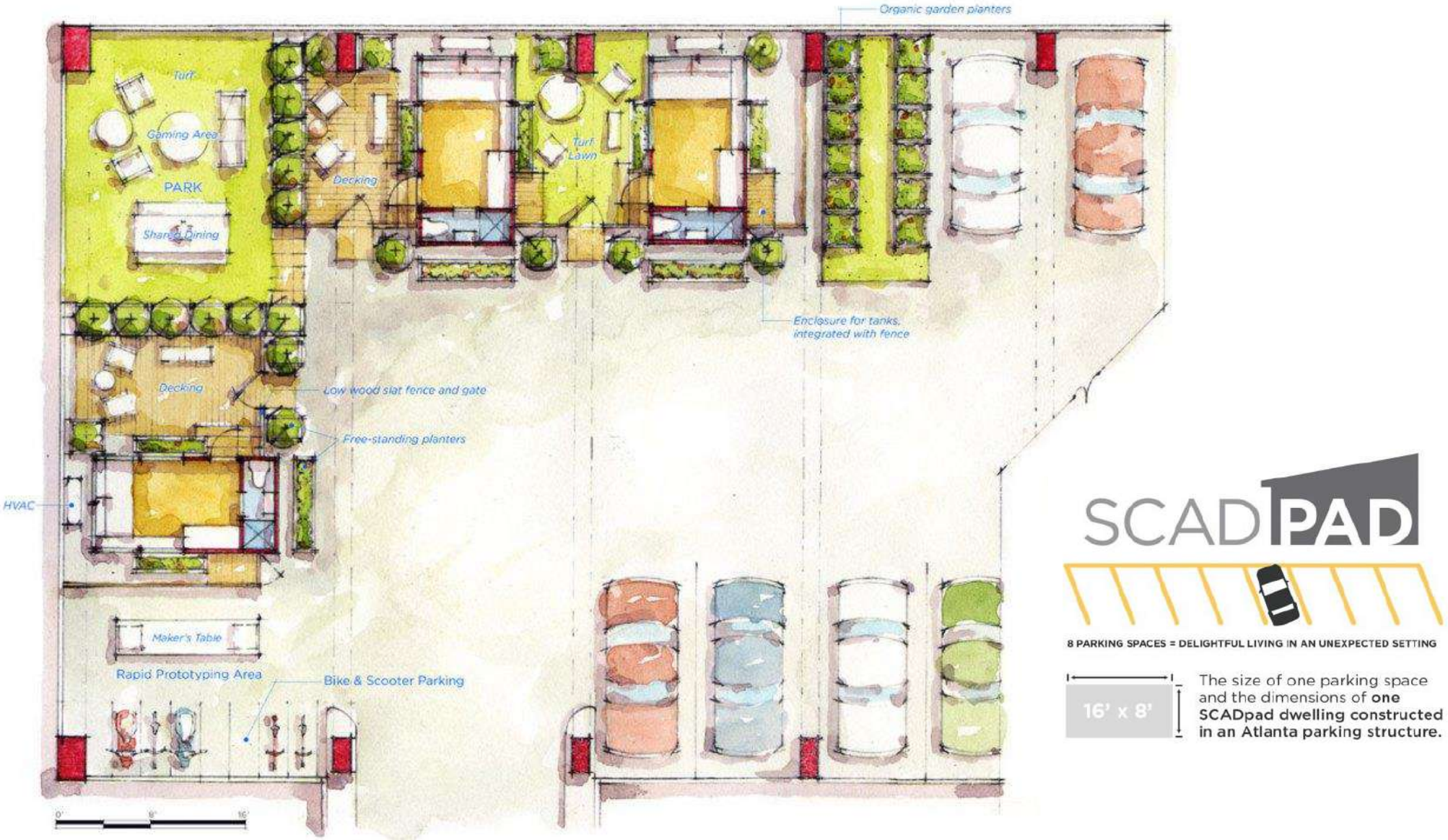




9. SCADPAD TINY HOUSES, ATLANTA (USA)



9. SCADPAD TINY HOUSES, ATLANTA (USA)



9. SCADPAD TINY HOUSES, ATLANTA (USA)

- In Atlanta zijn als pilot in 2014 in een parkeergarage drie tiny houses gerealiseerd onder de naam SCADpad units. Het betreft een project van studenten van de Savannah College of Art and Design (SCAD) School of Building Arts die een micro-living unit van 12,5 m2 hebben ontworpen, de maat van een parkeerplaats in de Verenigde Staten. Vanuit de gedachte dat er een surplus aan parkeerplaatsen is en een tekort aan betaalbare woningen in binnensteden. De SCADpad heeft een eigen keukenunit, koelkast, douche en toilet, slaap- en leefruimte.

- Meer info: scad.edu/scadtv/video/scadpad-next-generation-micro-housing-atlanta

- *Aanvullend op de luxere afwerking in Broadway Autopark Wichita (referentie 7) is dit een interessante referentie om te latenzien hoe op een goedkopere wijze ook (kleine) units voor wonen of werken in de parkeerconstructie gerealiseerd kunnen worden. In dit geval zelfs zeer kleine units. Je kunt je voorstellen dat dit soort units op de 4e verdieping onderdeel zijn van een bredere invulling met allerlei programma's in units met een gedeelde ruimte daartussen.*



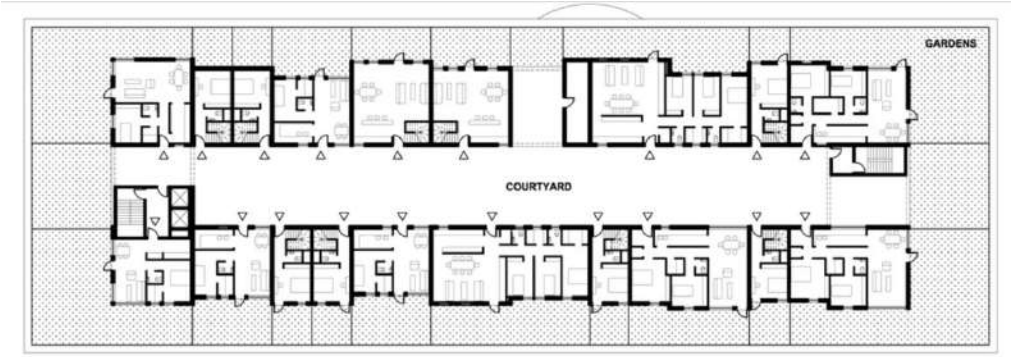


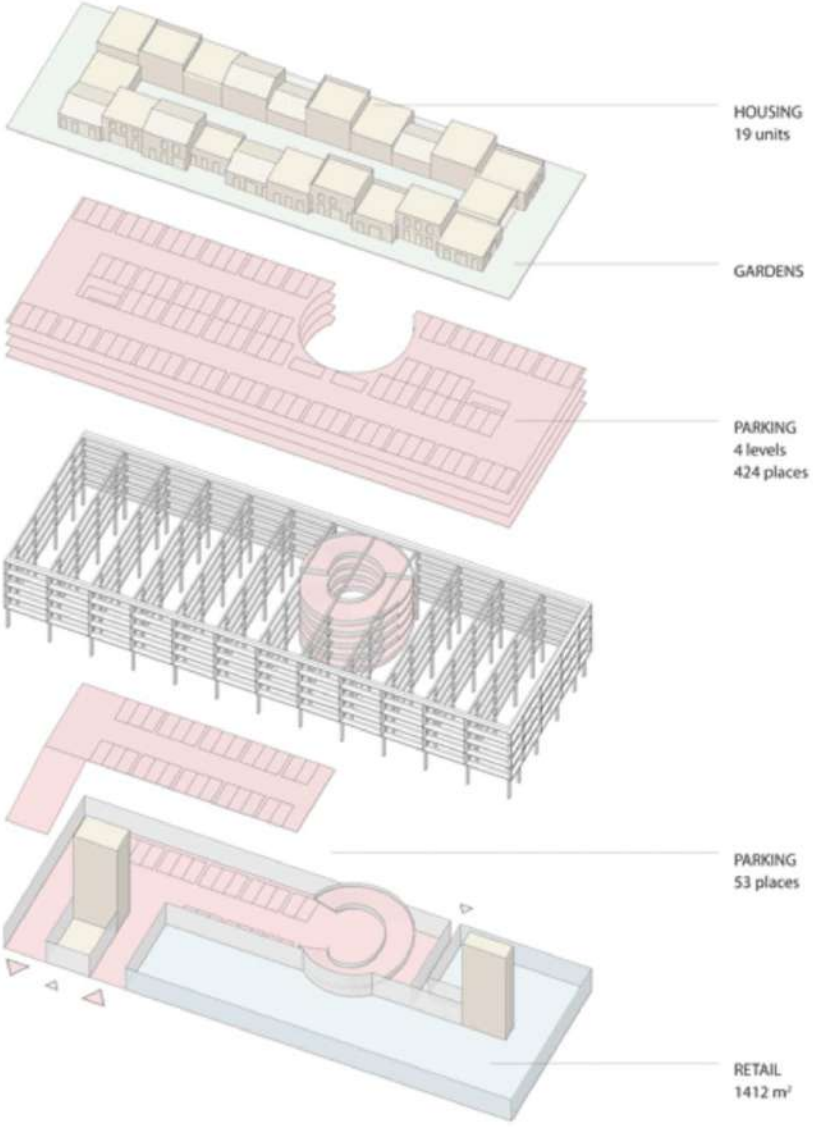
10. ROOFTOP HOUSING, PARKING EURATLANTIQUE BORDEAUX (FR)



10. ROOFTOP HOUSING, PARKING EURATLANTIQUE BORDEAUX (FR)







10. ROOFTOP HOUSING, PARKING EURATLANTIQUE BORDEAUX (FR)

- Architectenbureau Brisac Gonzalez heeft in 2014 een ontwerp gemaakt voor een meerlaagse parkeergarage met retail op de begane grond en (houten) woningen op het parkeerdek. Het gaat om 450 parkeerplaatsen, 1400 m2 retail en 19 appartementen in een groen parklandschap. Het project stond in de planning om gebouwd te worden maar dat is uiteindelijk niet gebeurd. Meer info: dezeen.com/2014/02/07/car-park-with-apartments-on-its-roof-by-brisac-gonzalez/

- *Hoewel niet gerealiseerd is deze referentie interessant voor Paardenveld omdat het laat zien hoe wonen (of werkunits) op hetdak in een lichte constructie eruit kunnen zien.*





HORECA

11. DAKKAS HAARLEM (NL)



11. DAKKAS HAARLEM (NL)









11. DAKKAS HAARLEM (NL)













11. DAKKAS, HAARLEM (NL)

- Parkeergarage De Kamp ligt in de historische binnenstad van Haarlem en bestaat uit 650 parkeerplaatsen over tien verdiepingen. De parkeergarage dateert uit 1973 en heeft een eenvoudig en functioneel ontwerp.

- Op het dak van Parkeergarage De Kamp bevindt zich een opvallende horecalocatie; de Dakkas. Het idee voor de Dakkas ontstond vanuit de wens om meer groene en toegankelijke stadsruimte te creëren op onverwachte plekken, zoals daken van gebouwen. De Dakkas werd geopend in 2017 en is sindsdien een populaire bestemming geworden voor zowel bewoners als toeristen.

- Naast de unieke locatie en het uitzicht ligt de nadruk op duurzaamheid en gezondheid, bijvoorbeeld door duurzame materialen te gebruiken en lokale en biologische producten aan te bieden (onder meer vanuit een eigen tuin in de Haarlemmermeer). Vanaf het begin was het duidelijk dat het een paviljoen van glas moest zijn om zodoende het uitzicht ook binnen vanuit elke hoek te kunnen zien. Een logische gedachte was een kas op het dak – ofwel de Dakkas. De kas is nog eens extra verhoogd met een houten platform met gunstig effect op het uitzicht.

- In 2020 zijn er ook bomen 'geplant'. Waar het normaal gesproken door het gewicht van de kluit lastig is om bomen op een bestaand dak te plaatsten, (bestaande daken zijn constructief niet berekend op het toevoegen van een groot extra gewicht) , is hier gewerkt met een door The Urban Jungle Project ontwikkelde boomveer, een plugin lichtgewicht systeem voor op bestaande daken. Ideeën zijn er om de rest van het parkeerdek in te gaan richten als park.

- Het initiatief kwam van twee lokale initiatiefnemers die iets goeds wilden doen met deze interessante plek. Het traject van idee naar uitvoering heeft veel tijd gekost omdat mensen moesten worden overtuigd en geld moest worden gevonden (onder meer via crowdfunding).

- Meer info: dakkas.nl

- *Als referentie interessant voor Paardenveld omdat hier een aansprekend concept is ontwikkeld in de binnenstad van Haarlem en zeker ook in Utrecht goed zou werken. Het gaat hier specifiek om het benutten van het daklandschap. De combi van horeca, groen en uitzicht weet mensen 'naar boven' te trekken; een combinatie die er nog niet is in de stad.*

12 / 13. MEER VOORBEELDEN HORECA

- Horeca in en (vooral) op parkeergarages is een dankbare functie omdat het veel publiek trekt. Enerzijds als plek met uitzicht (rooftop horeca) en anderzijds als plek waar de hele buurt kan samenkomen (food hall concept).







12. Park Rooftop Bar Lissabon

Populair café met panoramisch uitzicht over Bairro Alto op het dak van parkeergarage Calcada do Combro.





13. World of Food Amsterdam

De voormalige Develstein parkeergarage in Amsterdam Zuidoost was van 2015 tot 2023 herbestemd tot World of Food, een food hall concept met een mix van 30 verschillende keukens uit Amsterdam Zuidoost: Pakistaans, Surinaams, Caribisch, Thais, Syrisch, Mexicaans, Ghanees, Egyptisch, Indonesisch, Indiaas etc. (En een McDonalds).

AANVULLENDE IDEEËN

voor dak en gevel

14 / 15. AANVULLENDE IDEEËN VOOR LICHTE CONSTRUCTIES OP HET DAKLANDSCHAP





11. Buck Street Market Camden London
Een van de vele voorbeelden van tijdelijke container-constructies. In Camden, Londen, is met een eco-vriendelijk imago met containers een 'street market' ontstaan met een mix van horeca en winkels. Deze staan niet op een dak maar dat is wel denkbaar.






12. Sou Fujimoto Architects, house vision exhibition Tokio
Lichte houten constructies voor betaalbare huurwoningen. Denkbaar ook als tijdelijke constructies.

16. AANVULLENDE IDEEËN VOOR DAKPARK | PAKT Antwerpen











17. AANVULLENDE IDEEËN VOOR EEN GEVELTRAP


Urban Staircase Rotterdam


Urban Staircase Rotterdam


The Podium Rotterdam


Belvedere stairs, Paris

18. AANVULLENDE IDEEËN VOOR EVENEMENTEN | dak en gevel









19. AANVULLENDE IDEEËN – meer info over het benutten van daken

- European creative rooftop network: https://ecrn.city
- Dakenraad, platform voor dak en gevel: https://www.dakenraad.nl/dakpark-het-volledige-park-bovenop-een-parkeergarage-is-vanaf-nu-te-bezoeken/



Het roze dak met de roze trap op het Nieuwe Instituut (MVRDV)

studio BNL

makers van stad en land

UrbanXchange

BIJLAGE
CHRONOLOGISCHE HISTORIE IN BEELDEN

Locatie Parkeergarage Paardenveld

TIJDLIJN HISTORIE LOCATIE PAARDENVELD

1150

- **De locatie** is gevormd door de aanleg van de singel in de 12e eeuw. Na het verkrijgen van stadsrechten in 1122 werd ter verdediging rondom de stad de Stadsbuitengracht aangelegd. Op de noordoostelijke hoek van deze singel werd een uitkijktoren geplaatst die in de 13e eeuw werd vervangen door de ronde bakstenen Bollaertstoren. Onderaan deze toren lag een oefenterrein van de schutterij.

- **De naam Paardenveld** verwijst naar de paardenmarkt die in de 16e eeuw werd gehouden op dit open terrein.

1550

- De verdedigingswerken werden gebruikt als locatie van tal van molens. Op het Paardenveld stond aanvankelijk tussen 1573 en 1674 de houten Voormolen. In 1745 werden op de stadswal de bakstenen molens Rijn en Son en de Meiboom gebouwd die beide rondom 1912 zijn gesloopt. In de 17e eeuw stond hier ook een galg.

1750

- Met de groei van de stad werden in de 19e eeuw de stadswallen afgebroken en bruggen over de Stadsbuitengracht aangelegd. In 1896 kreeg het Paardenveld een brug naar de Catharijnesingel, de Molenbrug. Tussen 1912 en 1928 stond op het Paardenveld een veilinggebouw voor groenten. De kade werd als laad- en losplek ingericht. In 1929 werd het nieuwe hoofdbureau van politie geopend. Het open terrein van het Paardenveld werd decennialang gebruikt als marktplaats en maaiveldparkeren.

1900

- In de jaren zestig ontstond steeds meer behoefte om met wegen en parkeerplekken ruimte te maken voor auto's in de stad. Rond 1970 is het noordwestelijke deel van de Stadsbuitengracht gedempt om plaats te maken voor het autoverkeer. Met het dempen is in 1969 ook de Molenbrug gesloopt. Tegelijkertijd werd begonnen met de bouw van een bovengrondse parkeergarage.

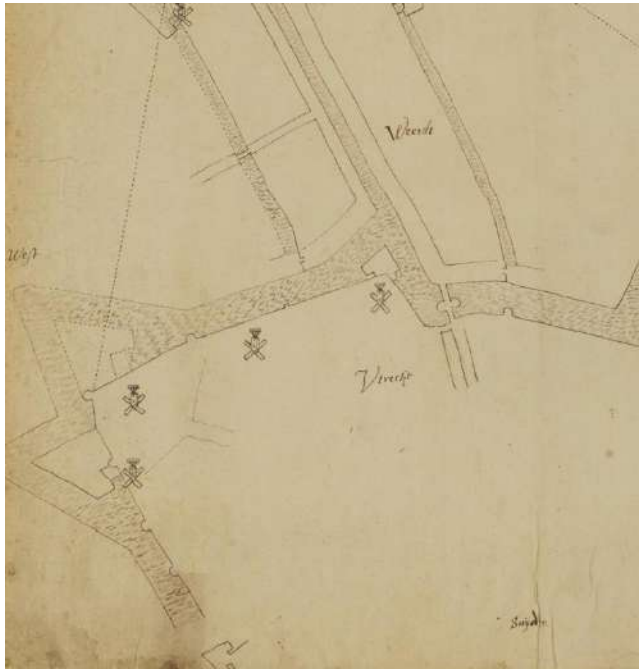
1970

- **Parkeergarage Paardenveld** is in 1970 geopend. Naast parkeren over meerdere lagen bevatte de garage een autoshowroom voor Mercedes-Benz en in de beginjaren ook een tankstation van Elf. Tussen 1980 en 1995 werd een deel van de benedenruimte gekraakt en in gebruik genomen als popconcertzaal de Vrije Vloer en tentoonstellingsruimte de Vrije Galerie. In de loop der jaren werden de commerciële ruimten onder meer gebruikt voor een muziekwinkel, camerawinkel en vuurwerkhandel. In de huidige tijd zijn de ruimten op benedenverdiepingen in gebruik door horeca, sport, creatieve broedplaats, kantoorruimte en sup- en kanoverhuur.

- **Een nieuwe stedenbouwkundige situatie** is ontstaan met het herstellen van de Catharijnesingel in 2015. Op de plek van de oude Molenbrug is de nieuwe Paardenveldbrug aangelegd. Op de noordoostelijke hoek is een groen park ontstaan waar tussen 2017 en 2022 het pop-up restaurant Roost aan de Singel stond. Het park krijgt in 2025 een volledig nieuwe inrichting. In 2025 gaat het eigendom van de parkeergarage over naar de gemeente.

2015





Zicht op het Paardenveld met de Voormolen (tijdsbeeld 1573-1674). De molen sneuvelde tijdens een zomerstorm in 1674



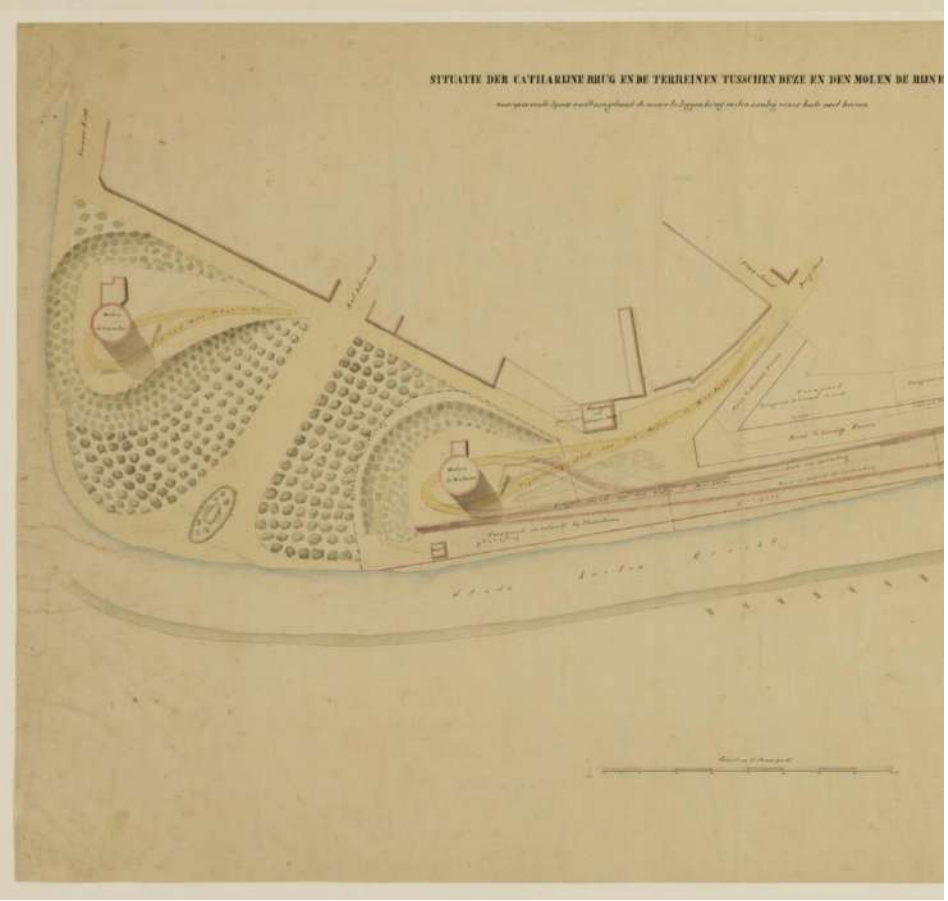
Zicht vanaf het Paardenveld op de Waterstraat en de Jacobikerk 1660



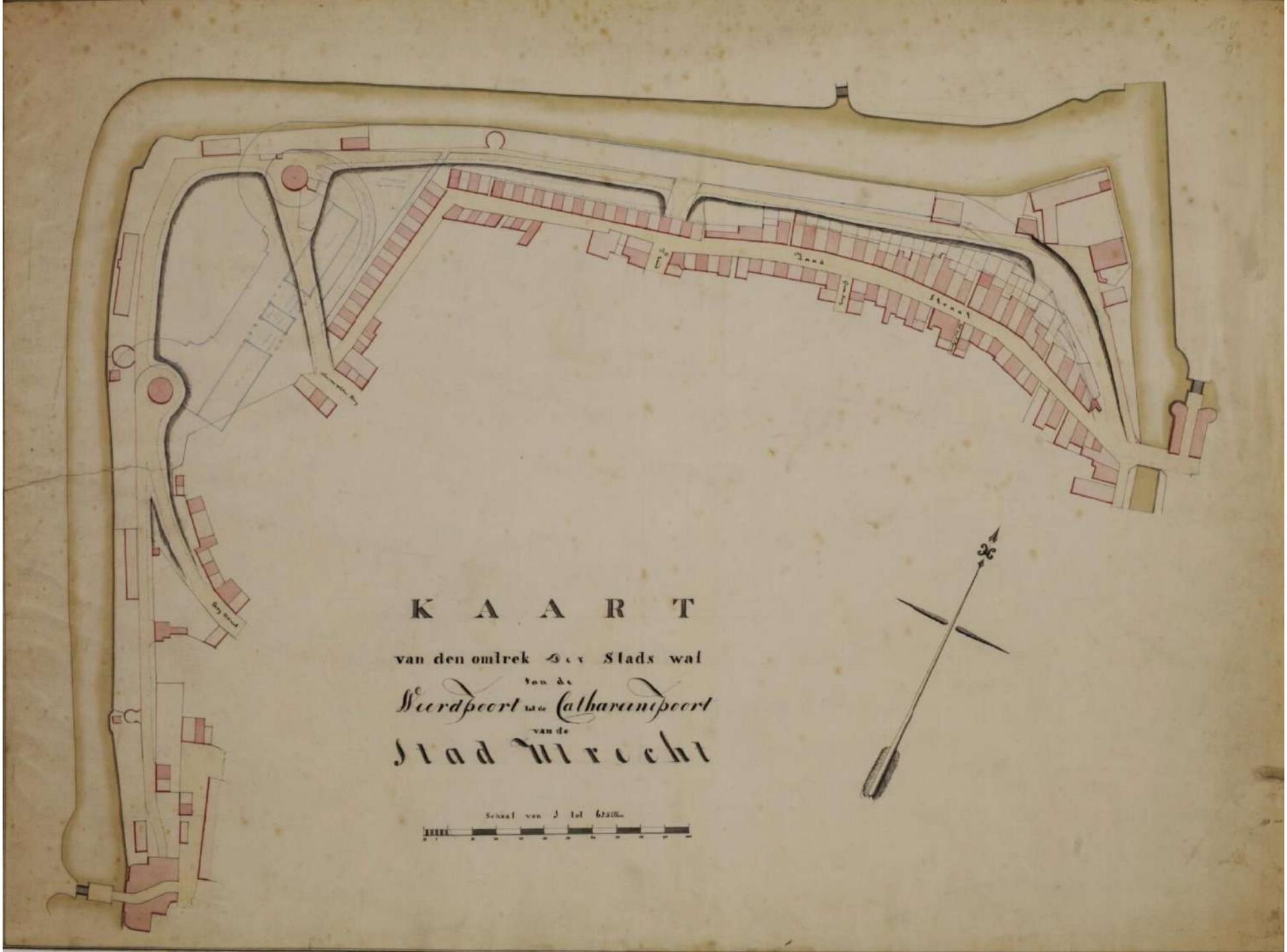




Zicht op het Paardenveld met de twee molens Rijn en Son en de Meiboom met op de voorgrond de Molenbrug – tijdsbeeld 1896-1912


SITUATIE DER CATHARINE BRUG EN DE TERREINEN TUSSCHEN DEZE EN DEN MOLEN DE RIJN


Catharijne Tarken markt
Catharijne straat
Catharijne Kade
STADS
Amsterdamsche straatweg
Project
VEG VAN


K A A R T
van den omtrek der Stads wal
van de
Weerdpoort tot de Catharinepoort
van de
Stad Utrecht
Schaal van 1 tot 6250

Dr. Trenkler Co., Leipzig. 18221



UTRECHT

Catharijnekade


Dr
Schutsluis
elust
Sl
Oph Br



Paardenveld open terrein voor markten en maaiveld-parkeren – tijdsbeeld 1912-1968





Groentemarkt op het Paardenveld – tijdsbeeld jaren 1920



Een kijkje op de Utrechtsche kaasmarkt, welke op het Paardenveld wordt gehouden. Dat de aanvoer niet gering is, blijkt wel uit het groote aantal „kaasbrikken".





Door zijn centrale ligging wordt Utrecht meer en meer het vertrouwd van handel en industrie. Daarmee zuigt ook de omvang van de markten en veilingen. Aan de Rijnkade [illegible] vrij merkwaardig een afbeelding geven : hunne dagelijkse honderden voerlozingen hun ligging genoeg uit wrochten, bestemd voor het veilinggebouw aan het Paardenveld. : Morgens heel in de vroegte is het hier al een drukte van belang.

DE DRUKTE AAN DE RIJNKADE



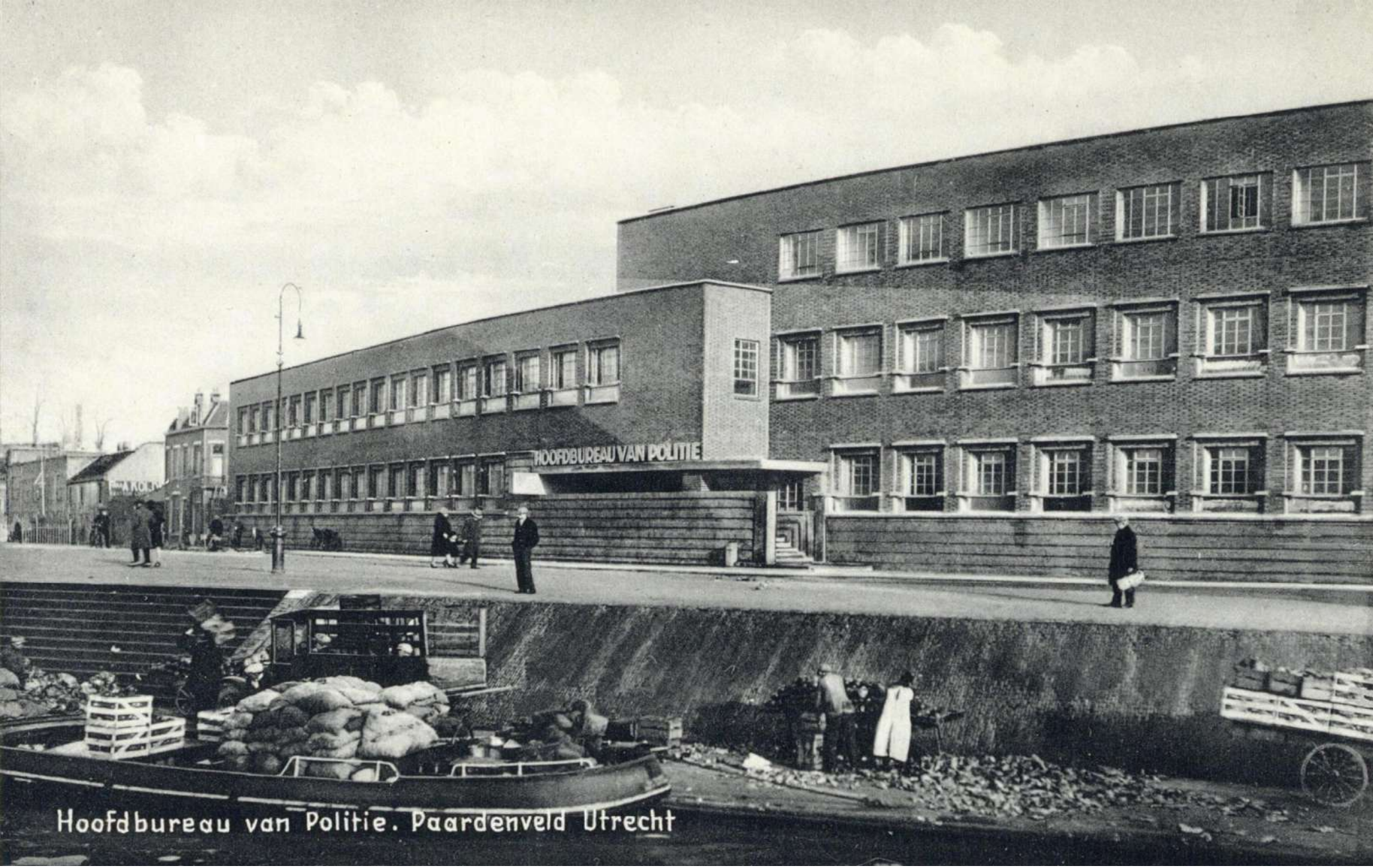
GEZICHT OP DE CATHRIJNESINGEL TE UTRECHT

Vooral op marktdagen heerscht hier, zoowel op den wal als op het water, een levendige drukte en geeft een goede indruk van Utrecht als handelstad.



Utrecht's burgemeester was na de opening de eerste kooper ter bloemenveiling; hij kocht een mooie azalea.





Hoofdbureau van politie gerealiseerd in 1929 met de Catharijnekade als laad- en losplek o.a. voor de markten op het Paardenveld

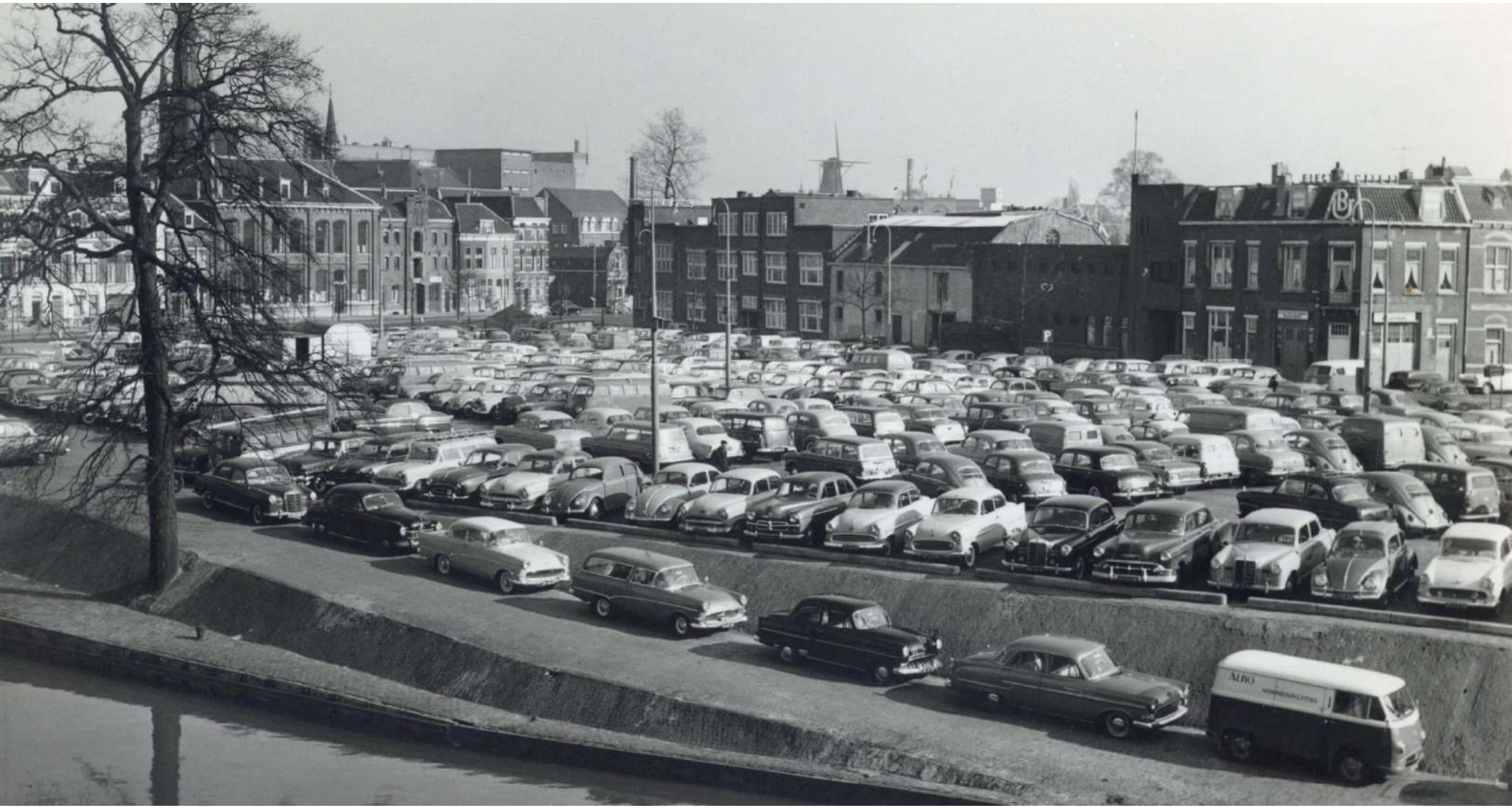






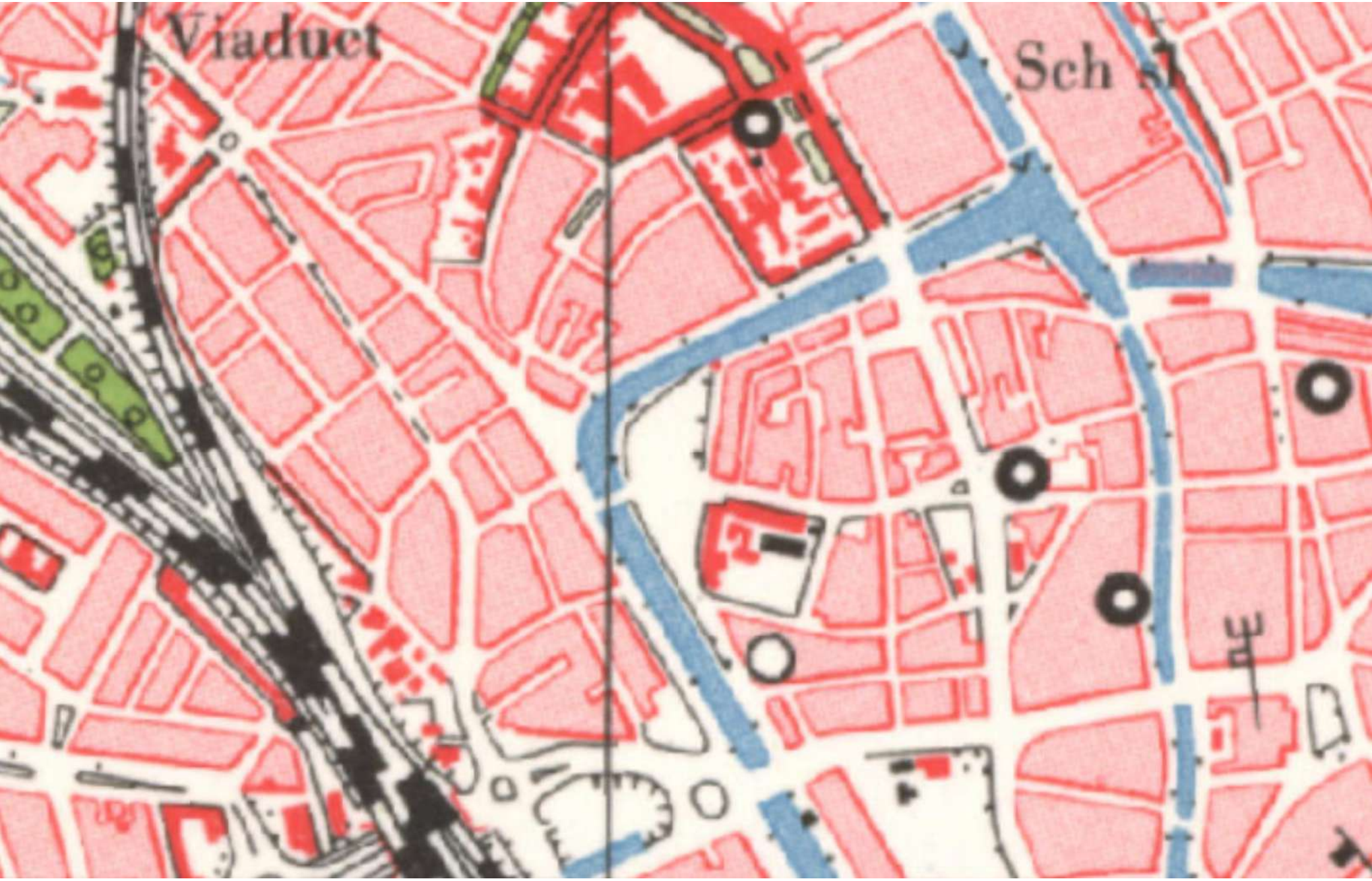


Molenbrug (gesloopt in 1969 bij demping singel)


ALKO






Viaduct
Sch

Demping van de singel en aanleg van de rotonde Paardenveld in 1969-1970




SINGER











De nieuwe Parkeergarage Paardenveld met autogarage (Mercedes-Benz) en tankstation (Elf) – tijdsbeeld 1970-1980



1976 – zicht op Paardenveld vanaf het oosten met rechts de Weerdsingel


PASTOOR VAN NUENENSTRAAT

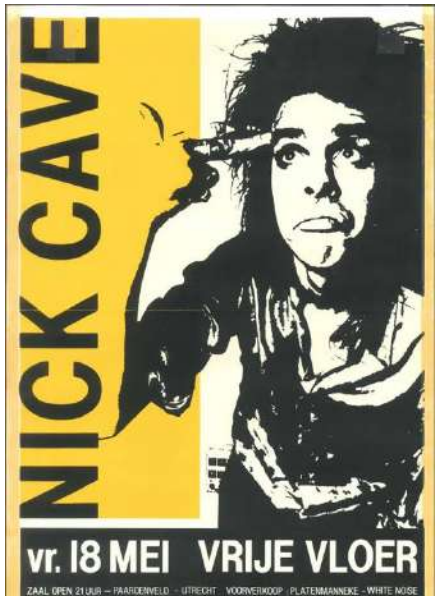





elf









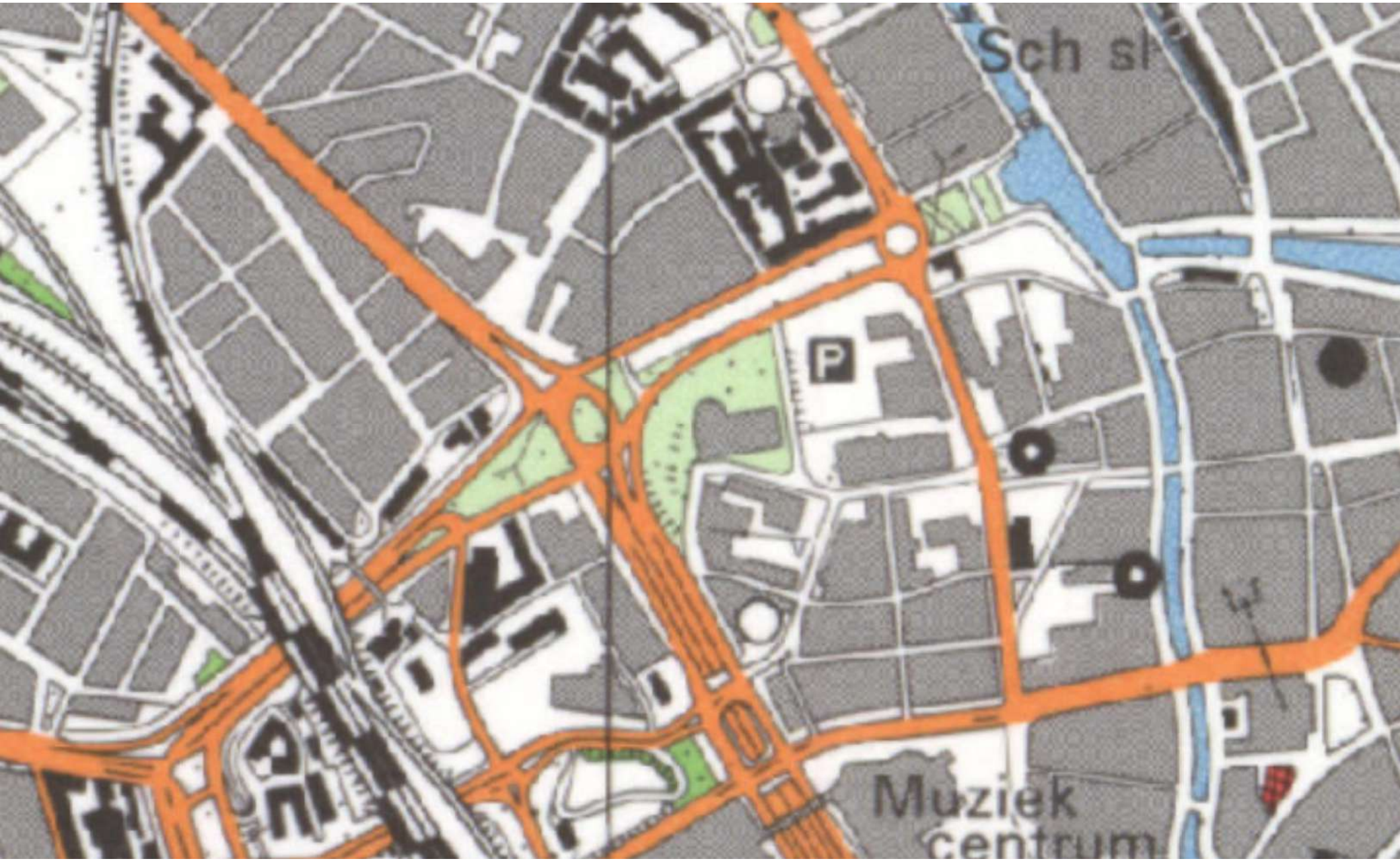


De Vrije Vloer en De Vrije Galerie – tijdsbeeld 1980-1995


VRIJE GALERIE


JAARMARKT
VRIJE GALERIE


76-FX-78
NL GB


Sch si
P
Muziek
centrum


PARKEER
GARAGE
elf



Bouw wooncomplex Pastoor van Nuenenhof (zicht vanaf Parkeergarage Paardenveld)



1987 - Met links een feesttent ter gelegenheid van de viering voor het behoud van Wijk C

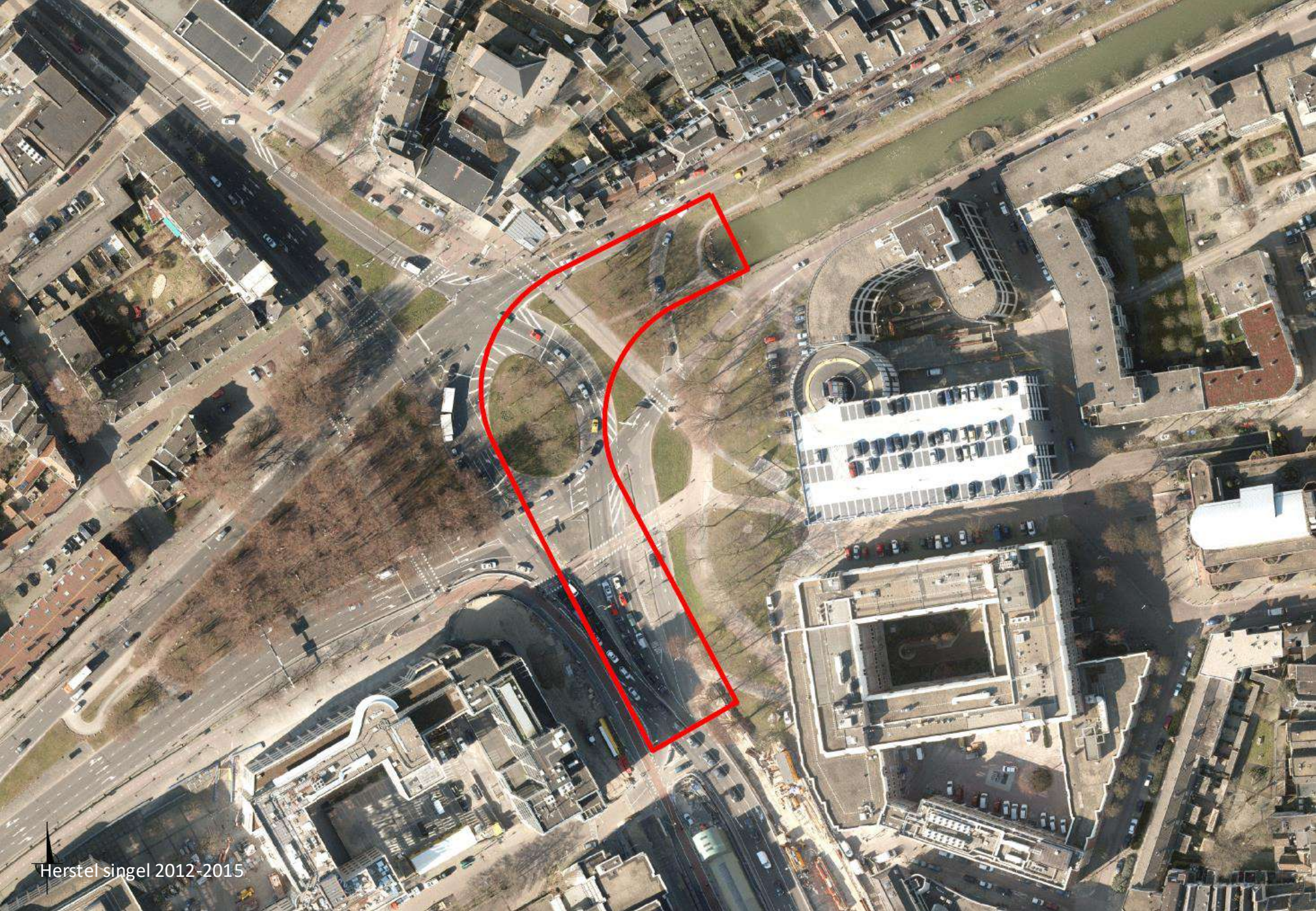

elf


Prinsenveld






PARKEERGARAGE
PAARDENVELD
BETAAL
AUTOMAAT
INGANG
PARKEER
GARAGE
klein


Herstel singel 2012-2015


legenda





Park Paardenveld met tijdelijk horeca paviljoen Roost aan de Singel – tijdsbeeld 2017-2022



studio BNL

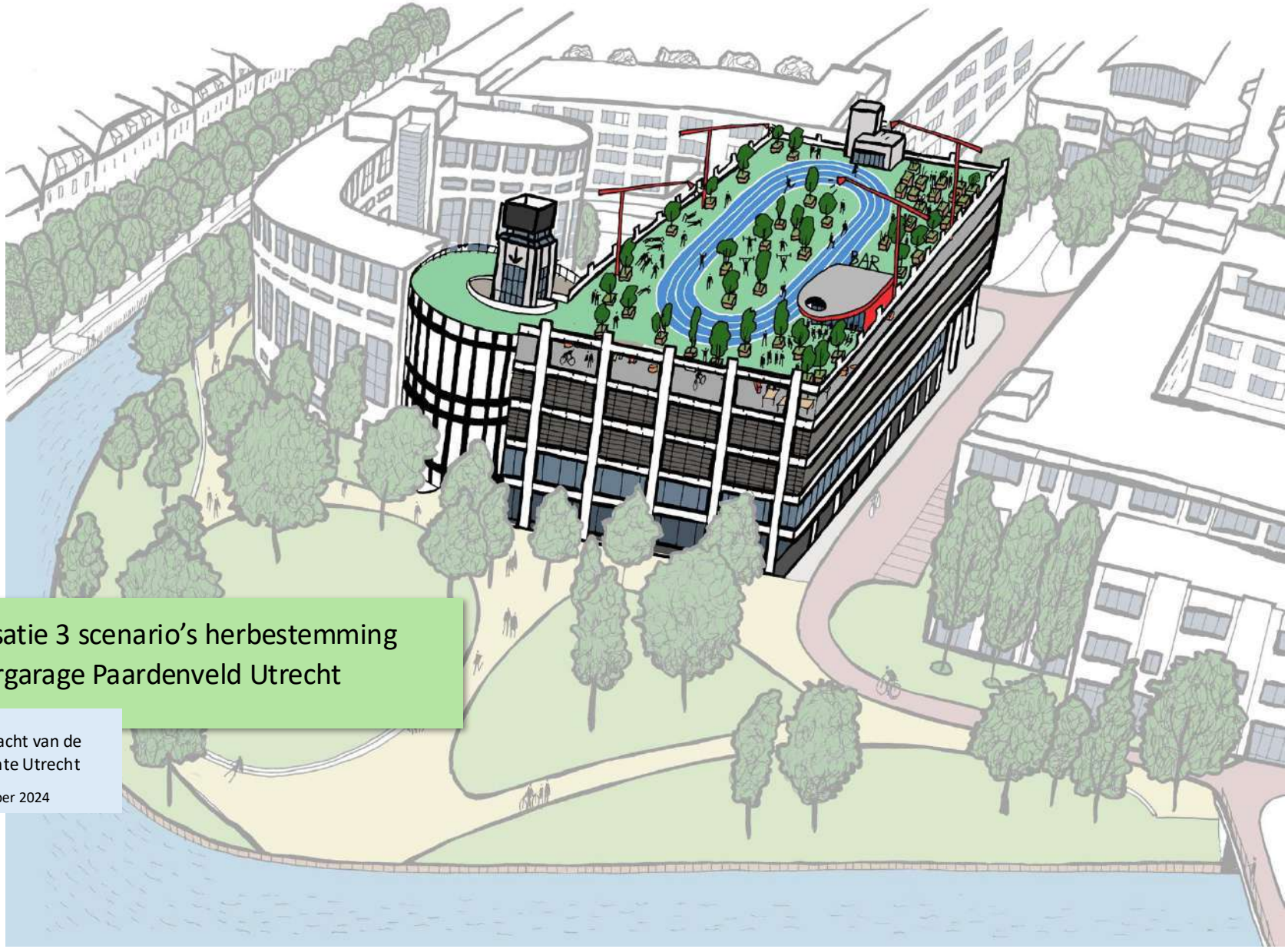
makers van stad en land

UrbanXchange

Deelopdracht II

visualisaties van de 3 programmatische mogelijkheden

Parkeergarage Paardenveld Utrecht



Visualisatie 3 scenario's herbestemming Parkeergarage Paardenveld Utrecht

In opdracht van de gemeente Utrecht

2 december 2024

studio B NL makers van stad en land

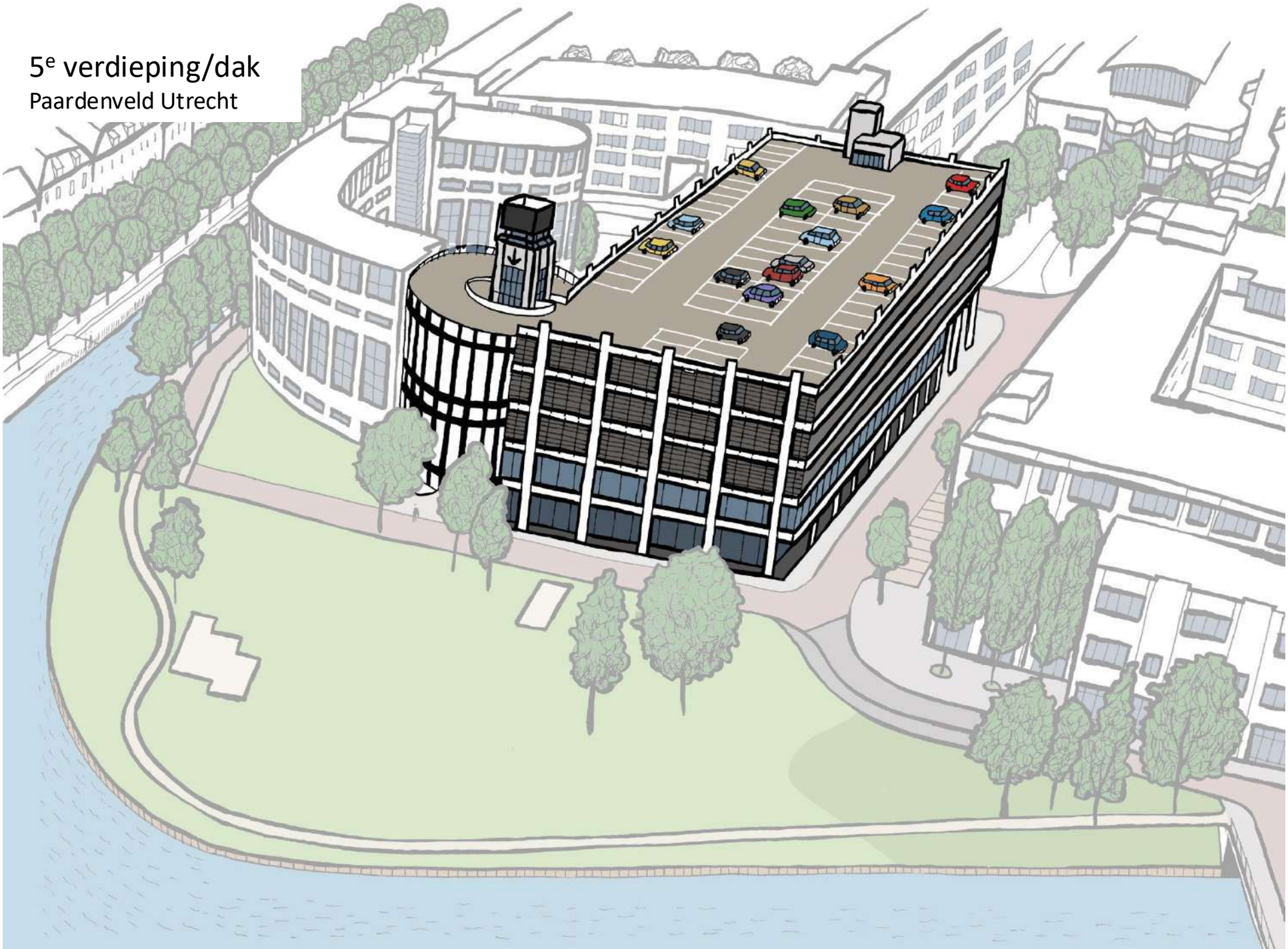
UrbanXchange

Huidige situatie

Paardenveld Utrecht

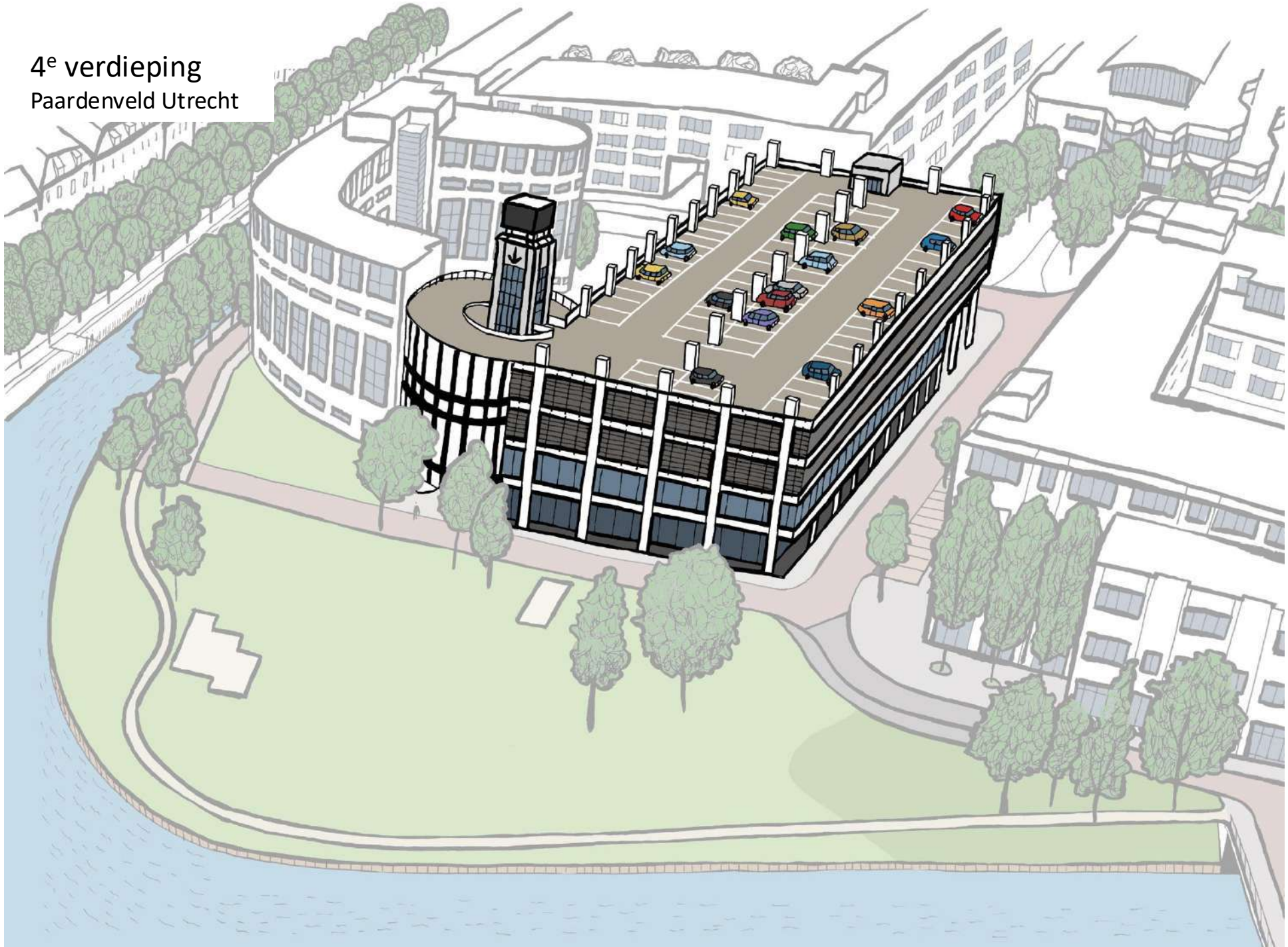
5e verdieping/dak

Paardenveld Utrecht



4e verdieping

Paardenveld Utrecht



Situatie na herinrichting park

Paardenveld Utrecht

Herinrichting park Paardenveld

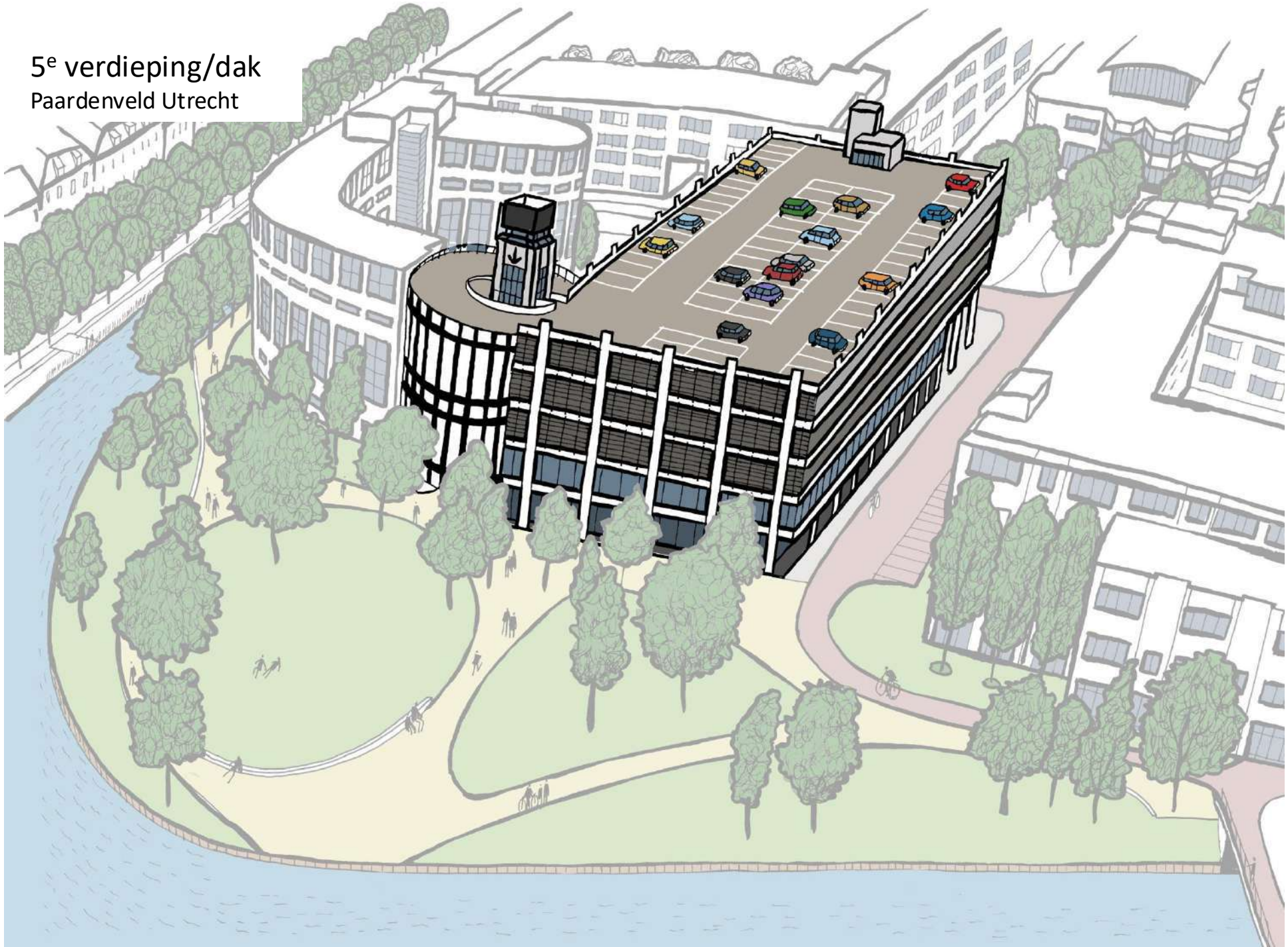
Bestemming:
De gemeente Utrecht heeft een PvE opgesteld m.b.t. de herinrichting van Park Paardenveld. Het onderstaande functionele ontwerp betreft vooralsnog een concept. De parkeergarage wordt in dit ontwerp niet meer gescheiden door een weg, zoals dat nu wel het geval is. De aanleg ervan is voorzien in 2025/2026.



▲ het Functioneel Ontwerp voor Park Paardenveld. Binnen de huidige kostenraming van Park Paardenveld is er uitvoeringsbudget voor het gedeelte binnen de plangrens (rode stippellijn). Het deel binnen de blauwe stippellijn past niet binnen de kostenraming maar hierin geldt het Functioneel Ontwerp (FO) als toekomstambitie.

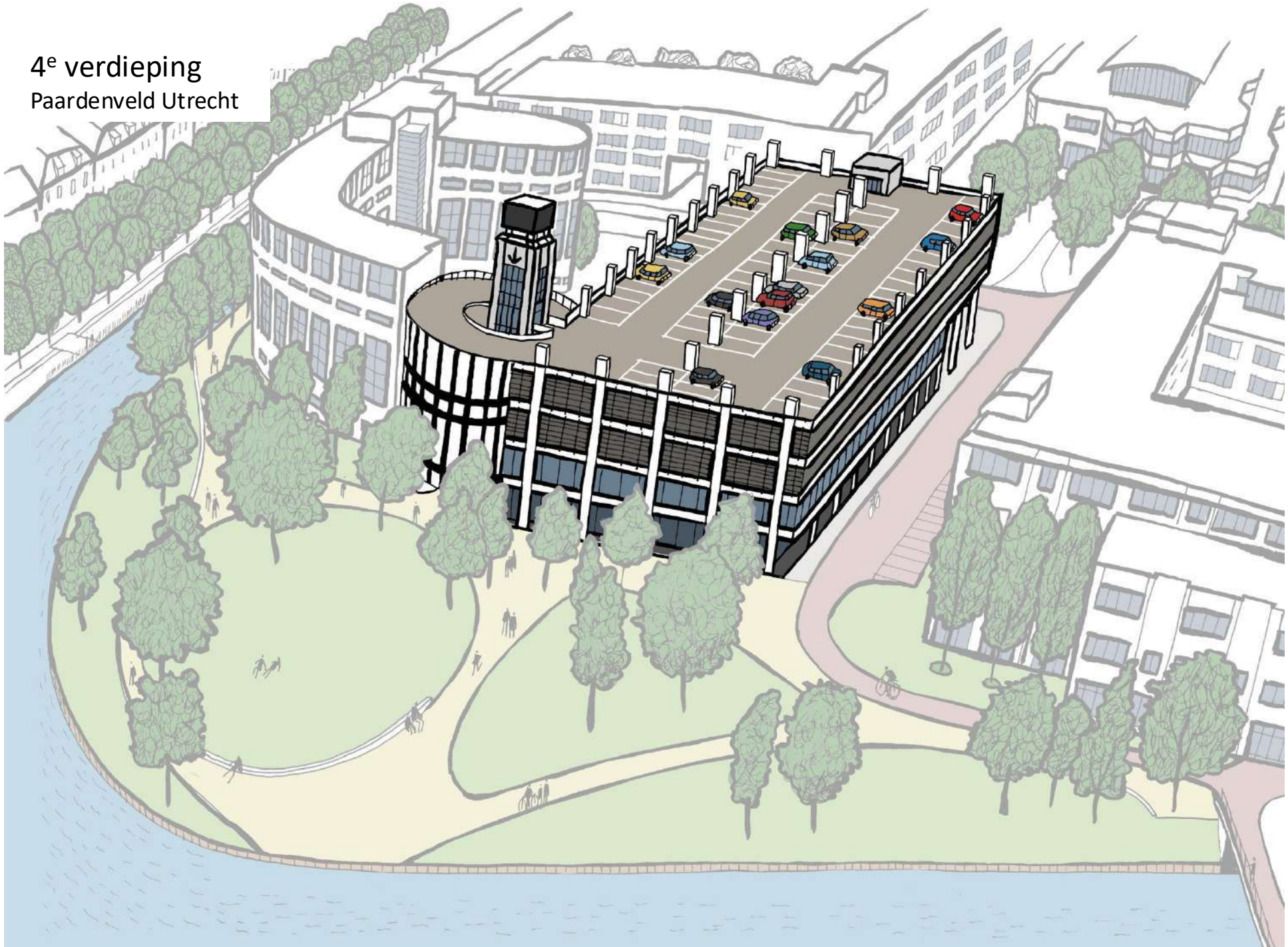
5e verdieping/dak

Paardenveld Utrecht



4e verdieping

Paardenveld Utrecht



Scenario 1

De nieuwe Vrije Vloer

Paardenveld Utrecht

Concept ‘de Nieuwe Vrije Vloer’

Bestemming:
Een cultureel-maatschappelijk voorziening met relatief lage huren
Het gebied is openbaar toegankelijk ofwel via de interne trap, de lift en via een nieuw te realiseren externe trap, gelegen langs de lange zijde van de parkeergarage.
Er heerst een bottom-up sfeer.

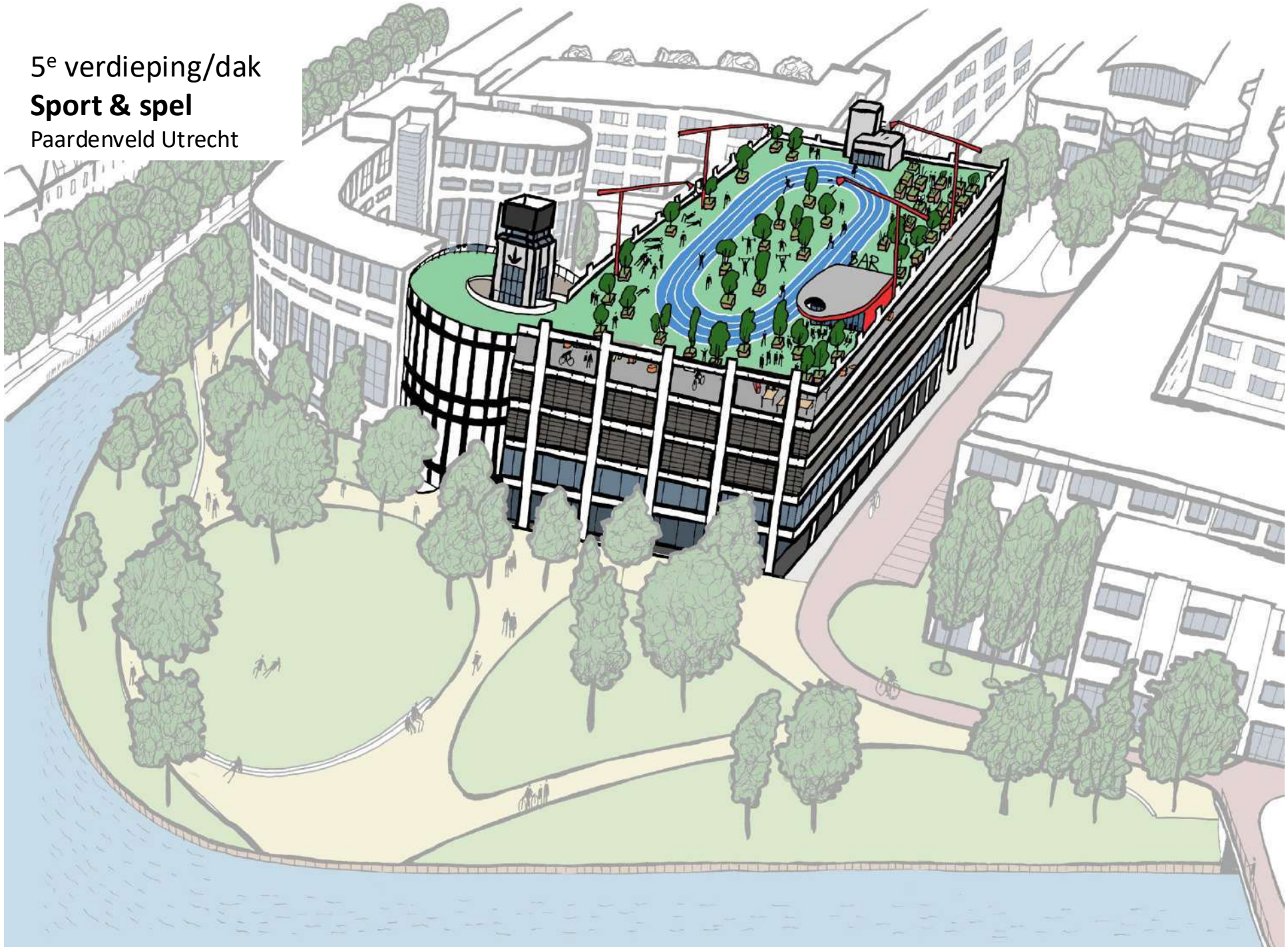
5e verdieping/dak:
Sport en spel en met een relatie met het bestaande park. Bij realisatie van een externe trap wordt het park als het waren verlengd tot boven op het dak.
Te denken valt hier aan een hardloopcircuit, fitnesstoestellen, een klimwand, trampolines, jeux de boules of minigolf. Het lijkt interessant een relatie te leggen met de huidige sportfaciliteiten op de begane grond. De trap zelf is ook onderdeel van de sportfaciliteit.
Er is plek voor een kleine horecavoorziening die bijdraagt aan de sociale controle. Vanuit hier kunnen ook diverse sportattributen worden gehuurd/uitgeleend.
Doordat er midden op het dek geen gebouwde voorziening zullen zijn, kan het dek verder gebruik worden t.b.v. evenementen, zoals een foodtruckfestival, een lokale markt, een drive-inn cinema of een schaatsbaan in de winter.
Bomen in grote bakken (onderhouden door horecaondernemer) dragen bij aan de groenbeleving van het dak.

4e verdieping:
Deze verdieping worden laagdrempelige werkruimten of ateliers ontwikkeld. Hierbij wordt met name gedacht aan kunstenaars en ‘makers’. Het betreffen vrijstaande units of cabines die als het ware tussen de 2 vloeren worden ‘geschoven’. De buitengevel van de parking blijft open, waardoor er een buitenklimaat heerst. De bestaande gevelbeplating dient te worden verwijderd, zodat er overal voldoende lichttoetreding kan plaatsvinden.
De ruimte tussen deze units is collectieve ruimte ten behoeve van deze ondernemers. Hier kan eventueel ook een beperkt publieksprogramma worden verzorgd. De plek kan verder gebruikt worden t.b.v. kleinschalige evenementen, tentoonstellingen en debatten.

5e verdieping/dak

Sport & spel

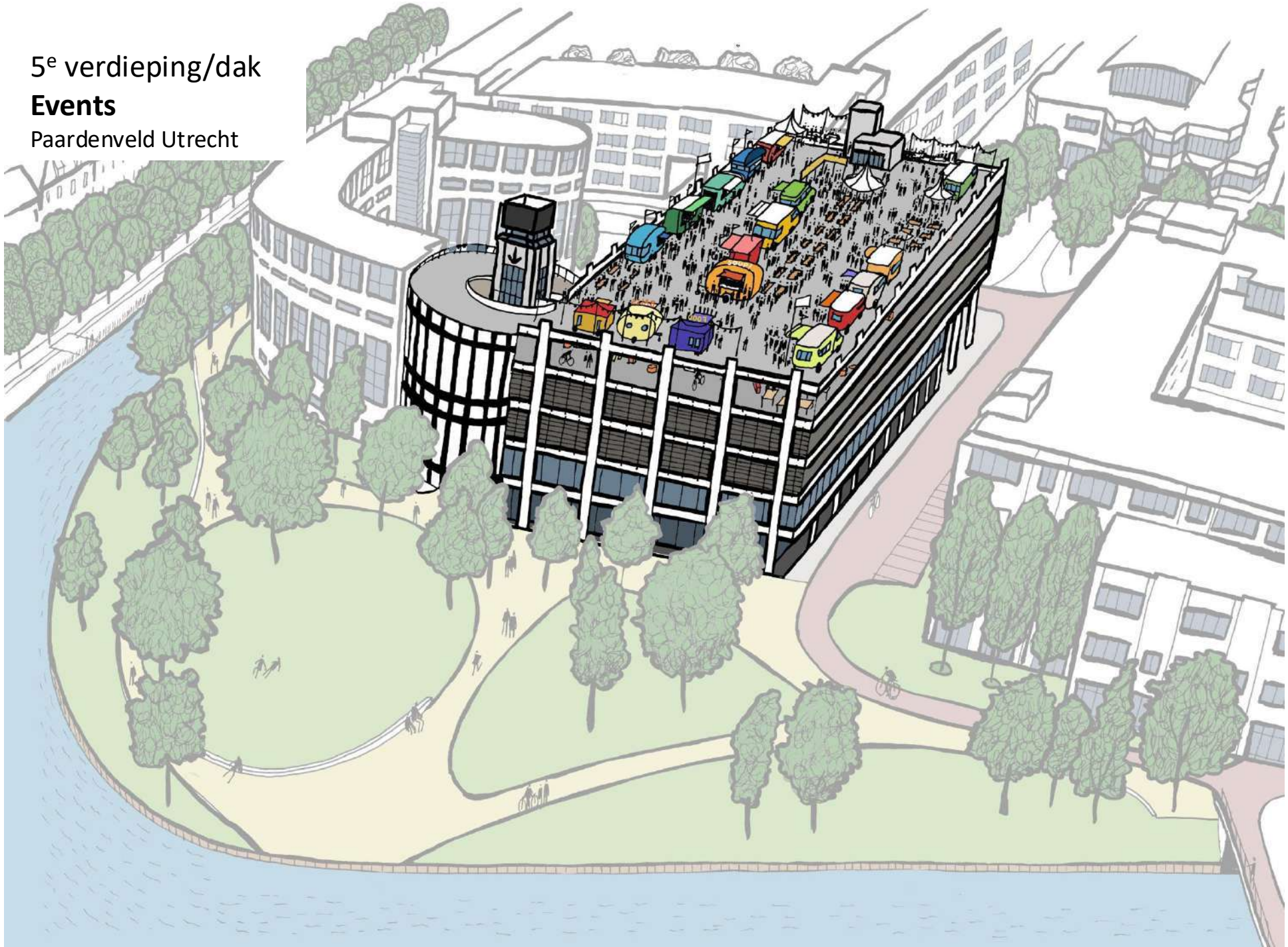
Paardenveld Utrecht



5e verdieping/dak

Events

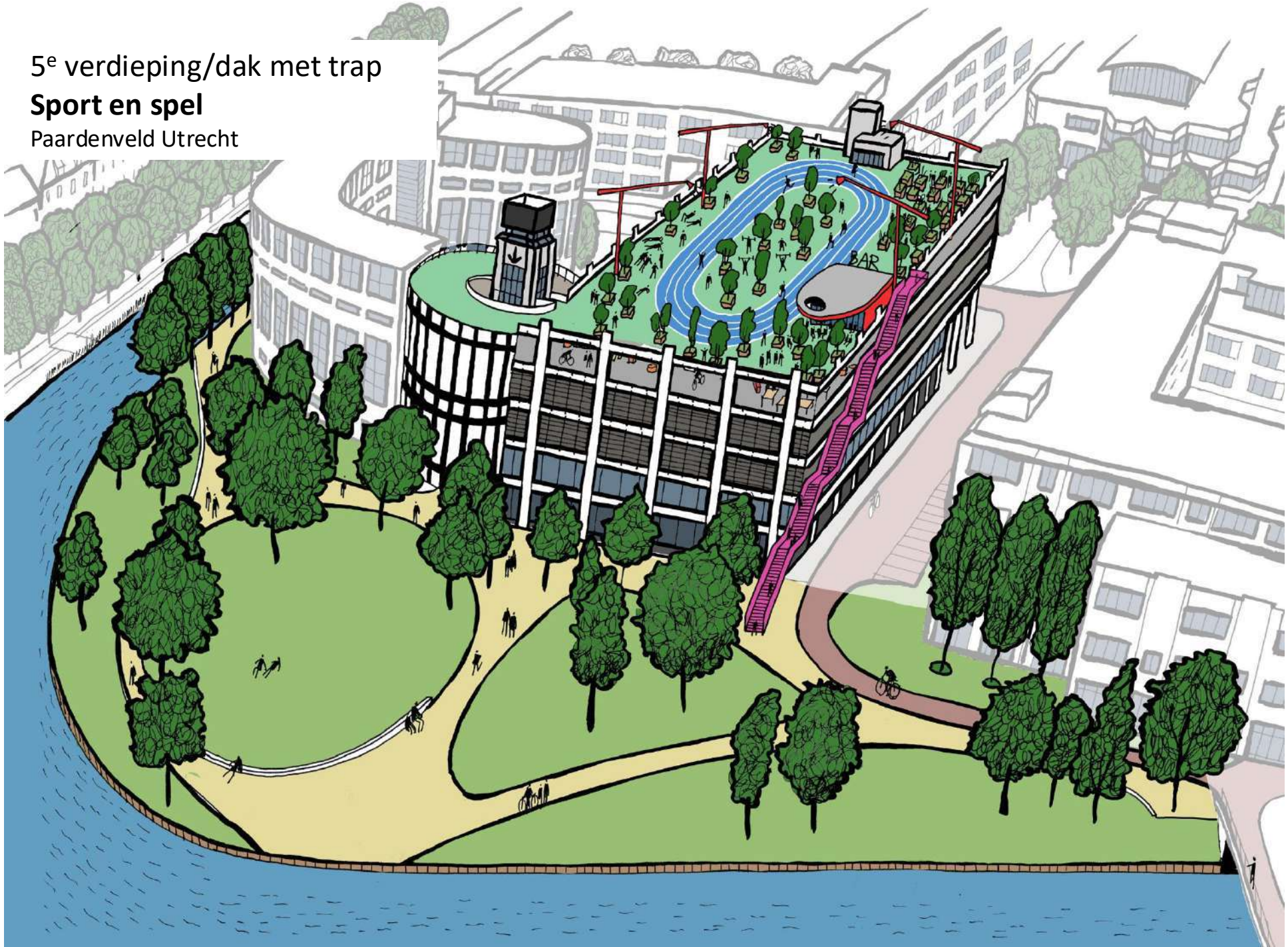
Paardenveld Utrecht



5e verdieping/dak met trap

Sport en spel

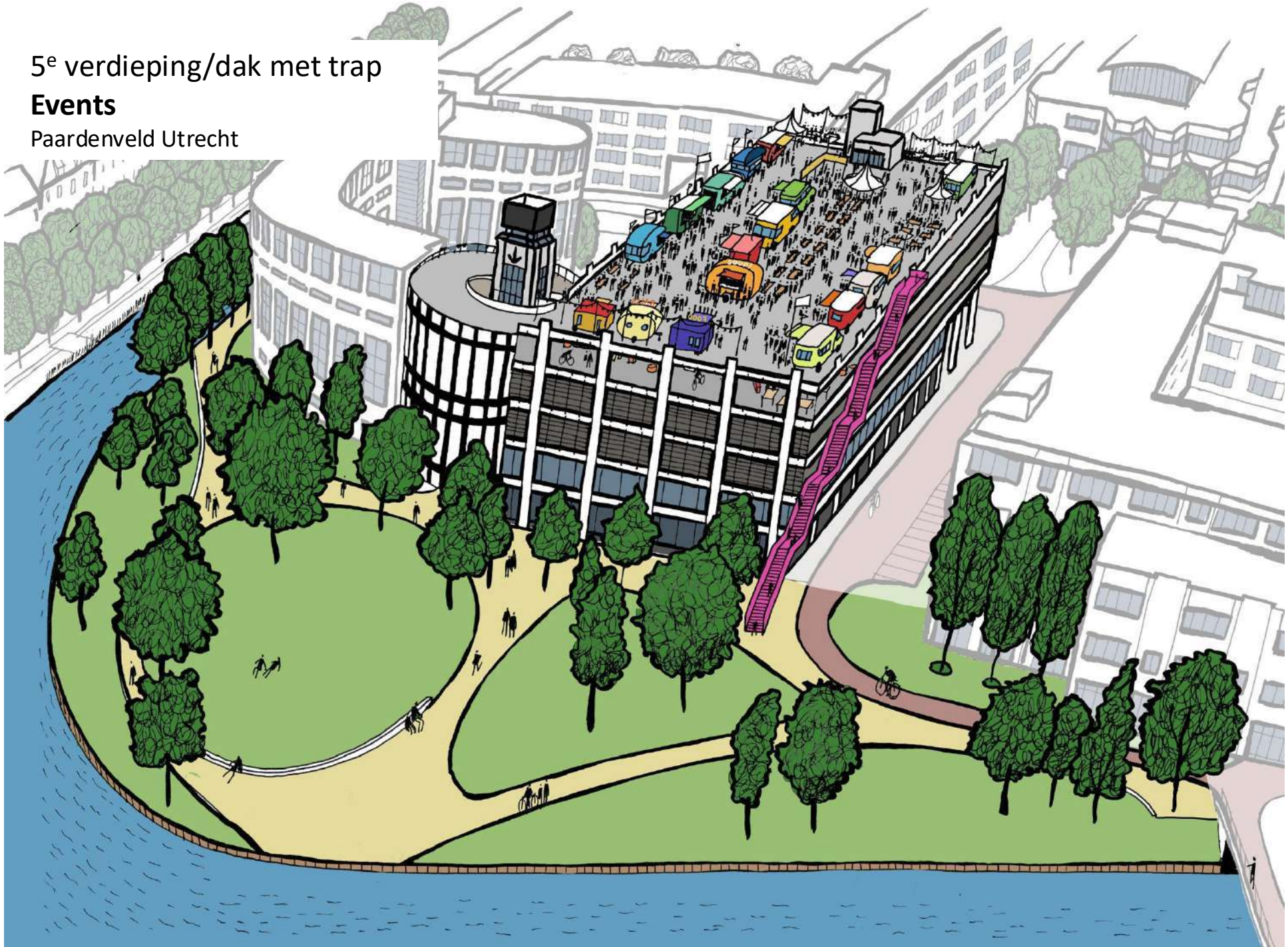
Paardenveld Utrecht



5e verdieping/dak met trap

Events

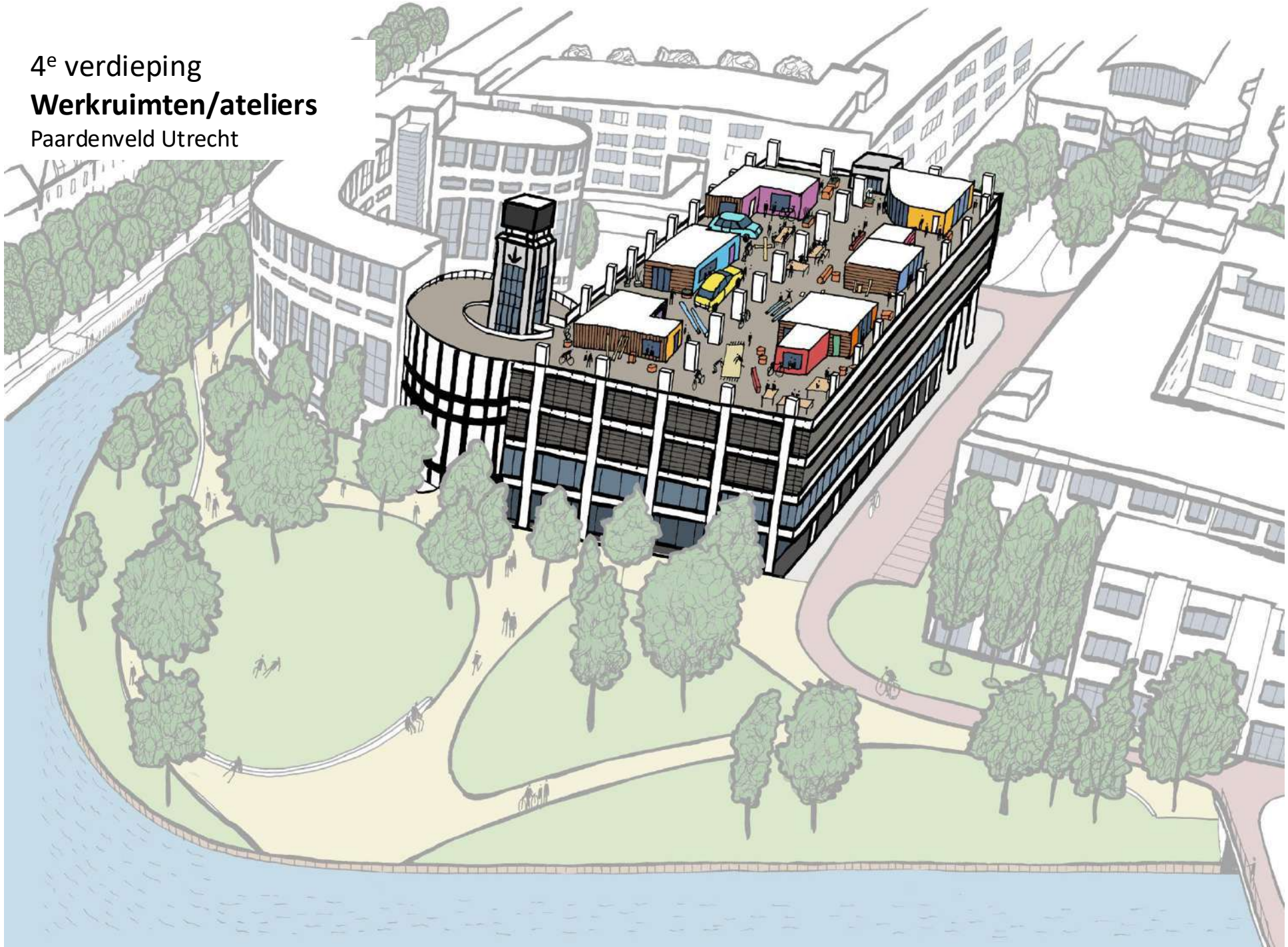
Paardenveld Utrecht



4e verdieping

Werkruimten/ateliers

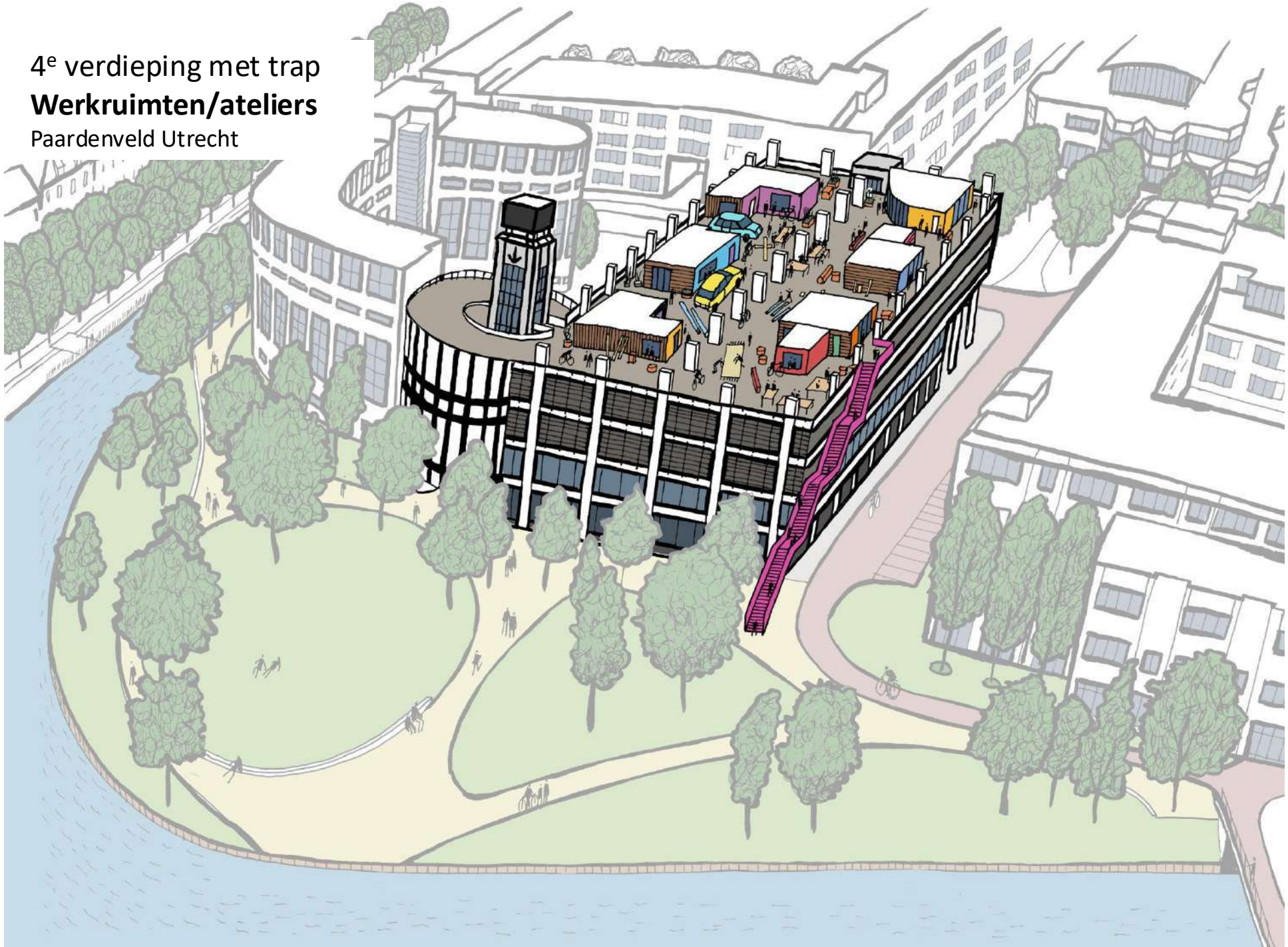
Paardenveld Utrecht



4e verdieping met trap

Werkruimten/ateliers

Paardenveld Utrecht



Scenario 2

De magneet

Paardenveld Utrecht

Concept ‘de Magneet’

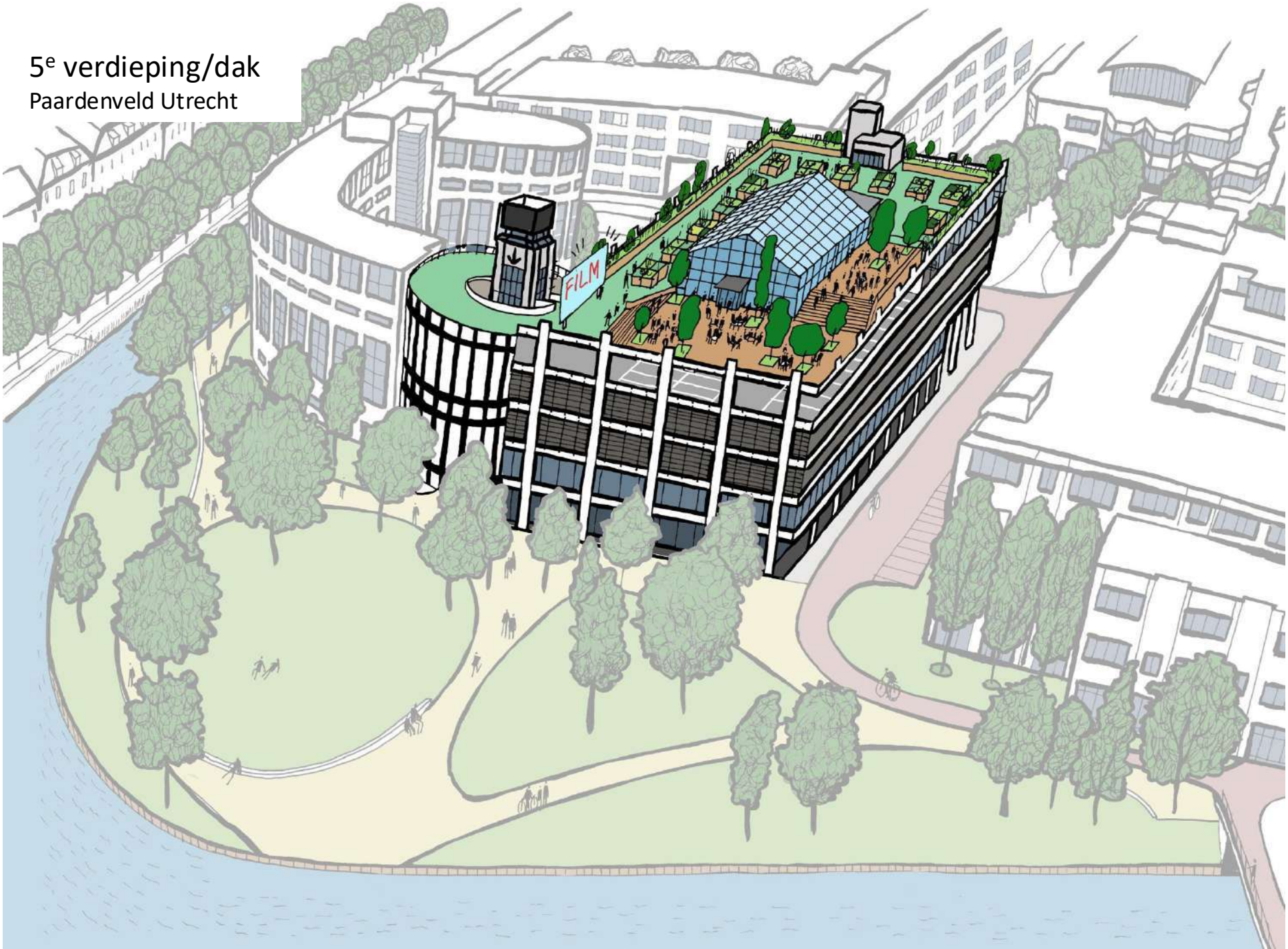
Bestemming:
Een hippe stedelijke hotspot voor de stedeling. Een plek waar heel Utrecht moet zijn geweest. Het betreft een locatie voor horeca i.c.m. cultuur en mogelijk ook een daktuin voor bewoners. Er heerst bovenal een creatieve en ondernemende sfeer. De exploitatie is commercieel en met name het dak is openbaar toegankelijk. Een externe trap is hier zeer wenselijk en draagt bij aan de beleving van deze plek.

5e verdieping/dak:
Op het dak wordt een grote horecavestiging gerealiseerd. Onderdeel daarvan is een grote daktuin voor groenten en kruiden kunnen worden verbouwd. Dit ten behoeve van de horeca, maar ook voor bewoners in de omgeving die geen tuin hebben, maar graag samen met buurtbewoners willen tuinieren.
De horecaondernemer programmeert ook diverse kleinschalige evenementen, zoals bijvoorbeeld een filmavond of een dansavond. Een deel van het dak wordt iets verhoogd, zodat er een spectaculair uitzicht over de stad ontstaat.

4e verdieping:
Deze verdieping wordt deels gebruikt t.b.v. parkeren, maar ook ten behoeve van commerciële ruimten die kunnen worden verhuurd aan creatieve ondernemers. Deze plek is een nieuwe broedplaats in de stad. De zijgevel wordt ter hoogte van deze commerciële ruimten dichtgemaakt en voorzien van transparante gevels, conform de atelier- en werkruimten op de eerste verdieping van het gebouw.
De toegang van deze ruimten vindt plaats via een interne corridor die wordt aangesloten op het bestaande trappenhuis.
Er is een beperkte functionele en ruimtelijke relatie tussen de vierde en de vijfde verdieping.

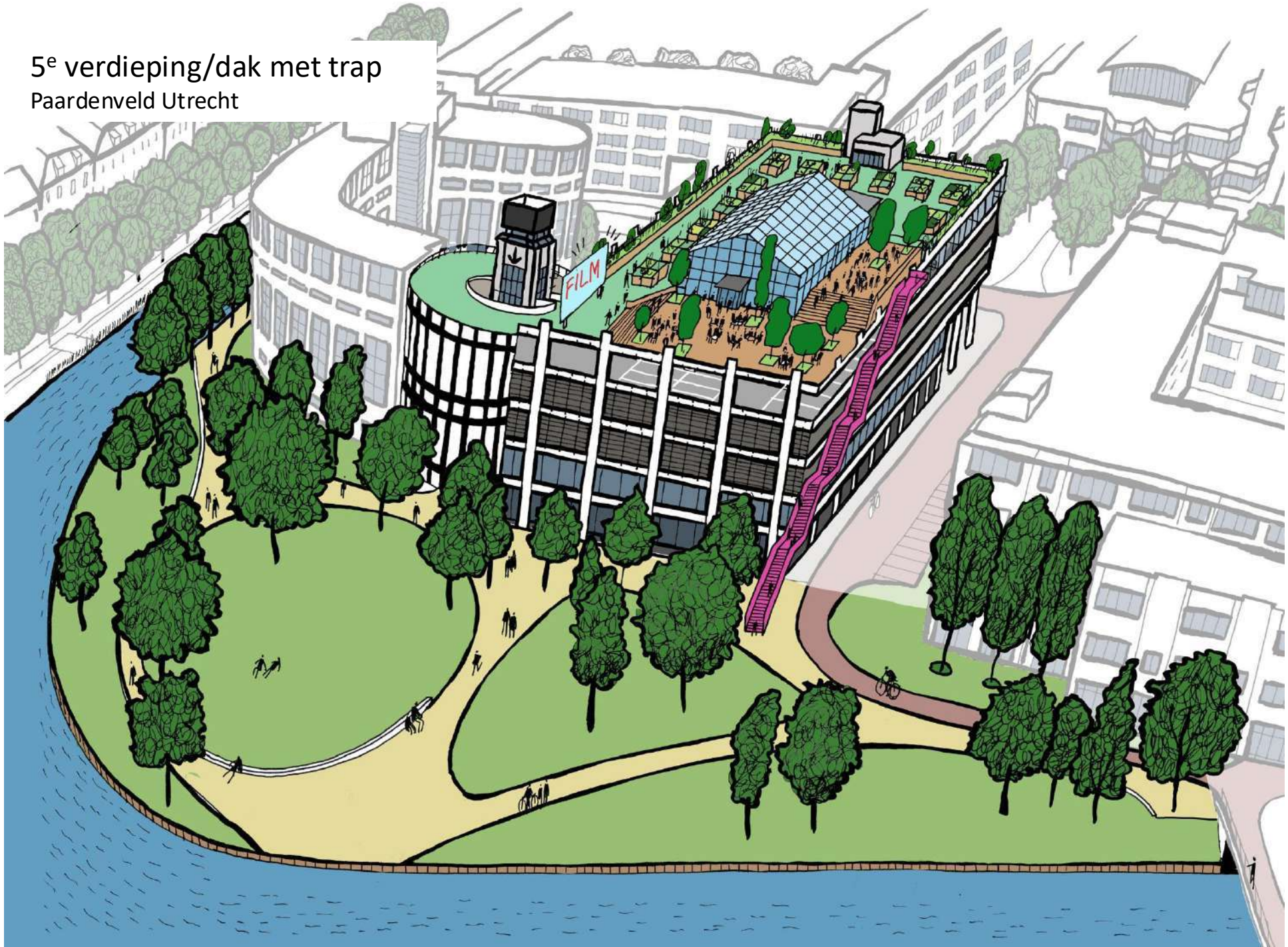
5e verdieping/dak

Paardenveld Utrecht



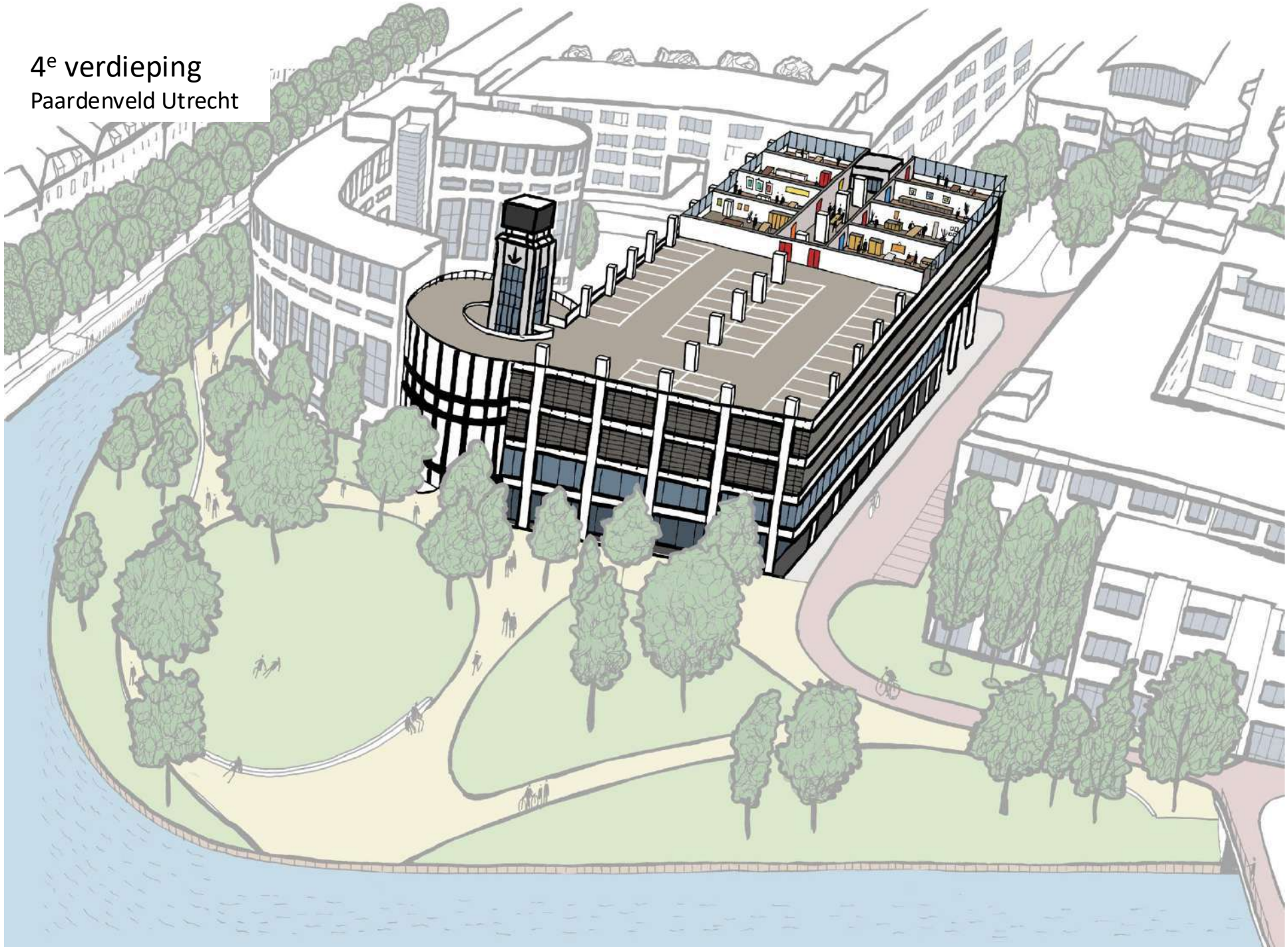
5e verdieping/dak met trap

Paardenveld Utrecht



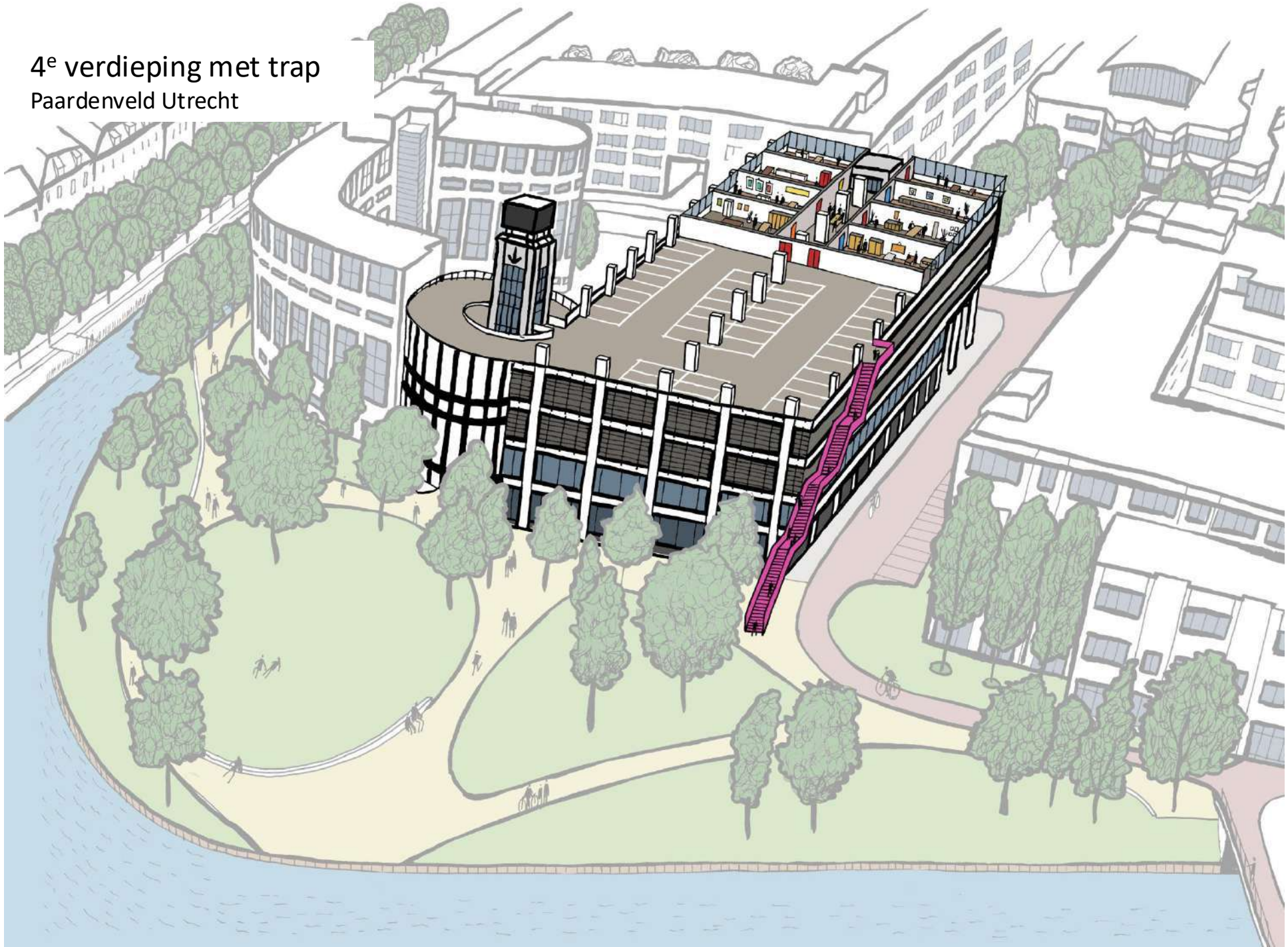
4e verdieping

Paardenveld Utrecht



4e verdieping met trap

Paardenveld Utrecht



Scenario 3

Wijk P

Paardenveld Utrecht

Concept ‘Wijk P’

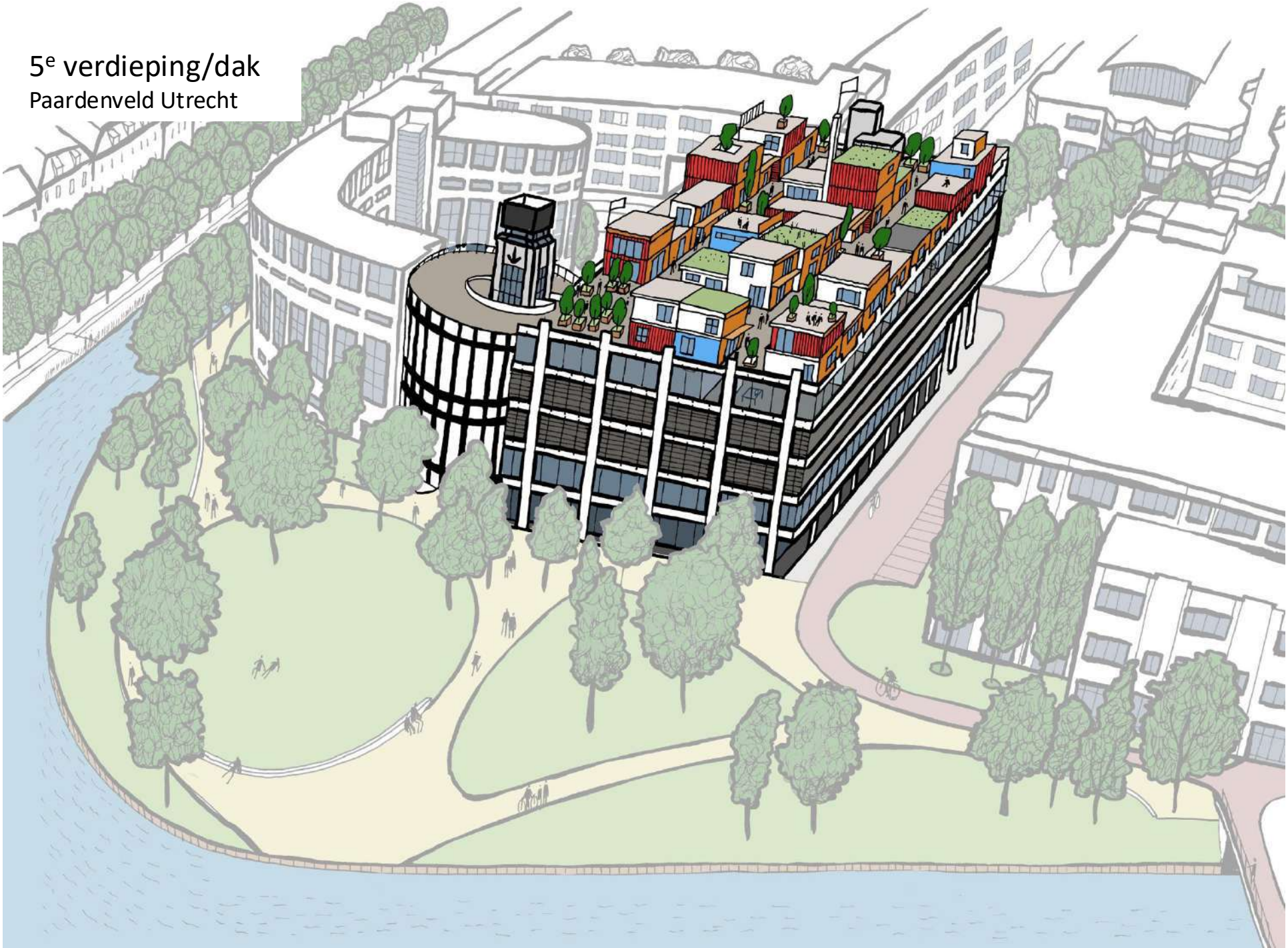
Bestemming:
Een hippe tijdelijke woon en werklocatie met lage huren ten behoeve van creatieve jongeren. De plek draagt bij aan een diverse aanbod van bijzondere woon– en werkmilieus. De locatie is zeer beperkt openbaar. Een externe trap draagt beperkt bij aan een verlevendiging van de woonlocatie op het dak.

5e verdieping/dak:
Op het dak worden flexibele woonunits gebouwd met een beperkte grootte. De footprint van de woningen (ongeveer 5x5 m.) is gebaseerd op het patroon van 2 parkeervakken. De hoogte varieert van 1 tot 3 bouwlagen.
De plek zou een interessante showcase voor ‘optopping’ opgaves in de stad Utrecht kunnen zijn. Dit zou onder andere kunnen door middel van de toepassing van lichte biobased constructies.
Deze woonunits zijn goed geschikt te maken ten behoeve van de huisvesting van studenten of jong werkenden. De ruimte tussen de woningen wordt collectief gebruikt

4e verdieping:
Deze verdieping wordt in zijn geheel voorzien ten behoeve van commerciële ruimten die kunnen worden verhuurd aan creatieve ondernemers. Deze plek is een nieuwe broedplaats in de stad. De zijgevel wordt volledig dichtgemaakt en voorzien van transparante gevels, conform de atelier- en werkruimten op de eerste verdieping van het gebouw. De toegang van deze ruimten vindt plaats via een interne corridor die wordt aangesloten op het bestaande trappenhuis. Er is een beperkte functionele en ruimtelijke relatie tussen de vierde en de vijfde verdieping.

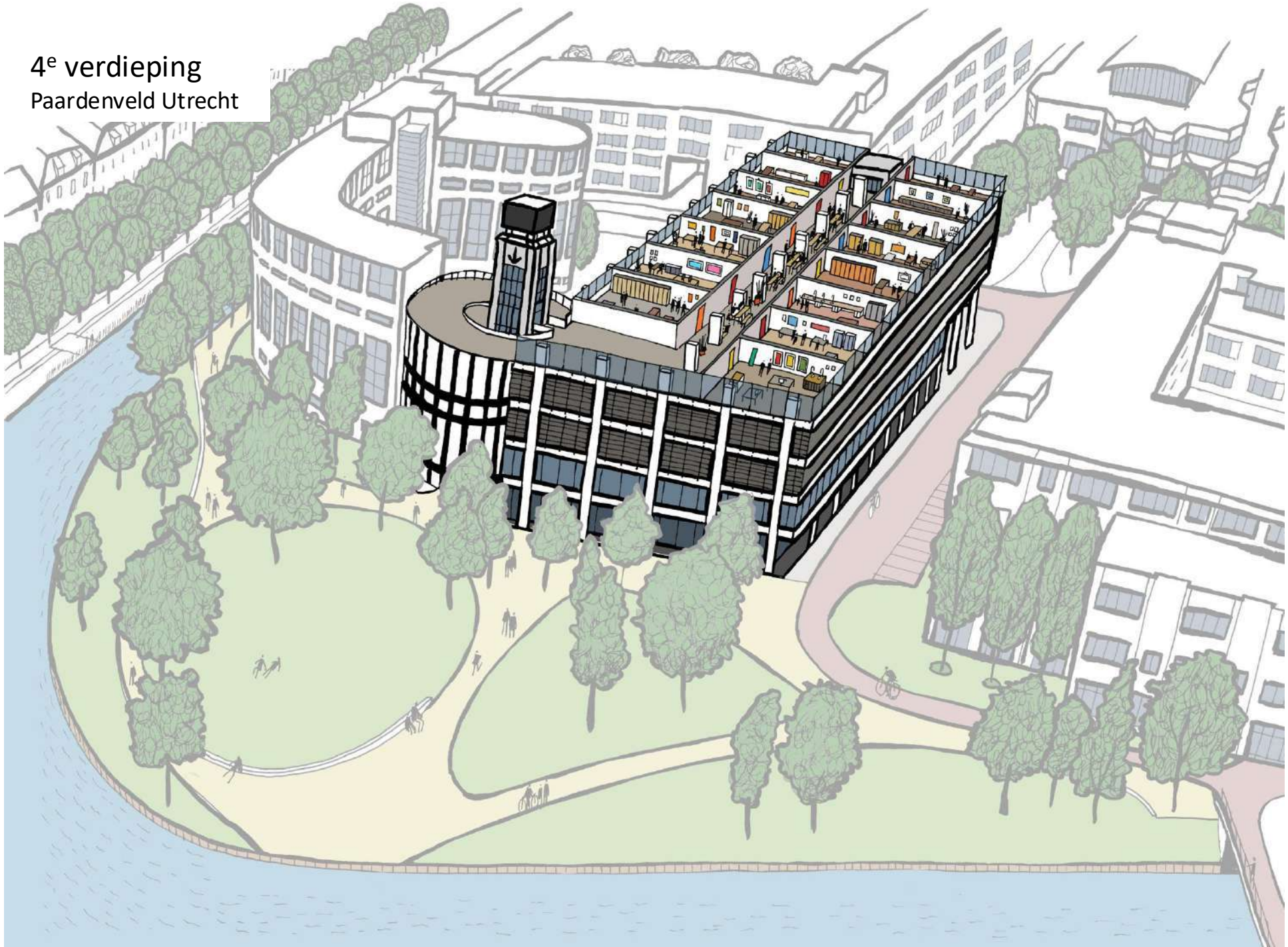
5e verdieping/dak

Paardenveld Utrecht



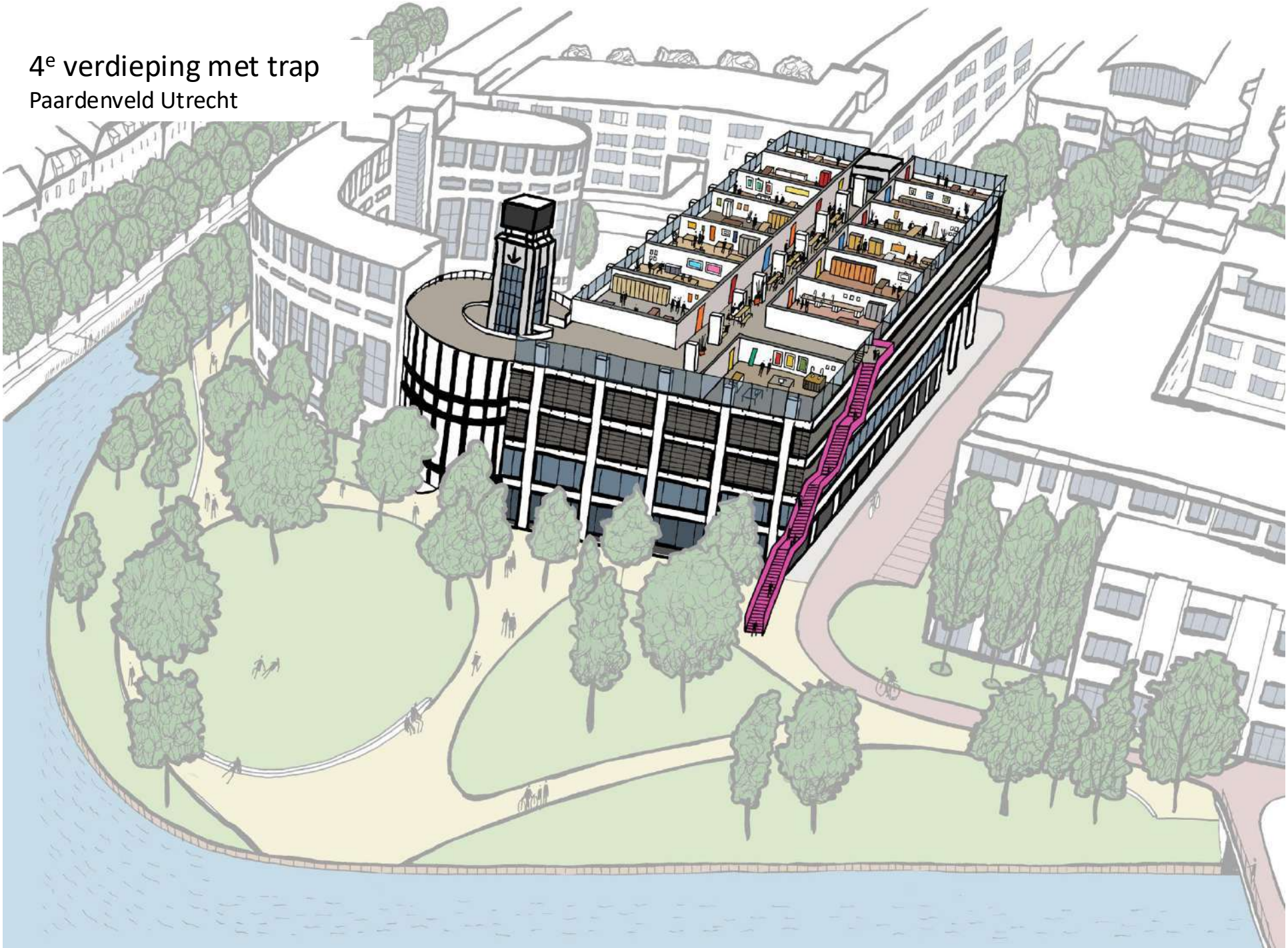
4e verdieping

Paardenveld Utrecht



4e verdieping met trap

Paardenveld Utrecht



Economische impactanalyse Paardenveldgarage Utrecht

<Status>



BRO
Ruimte | om *in* te leven

colofon

projectnaam
Economische impactanalyse Paardenveldgarage Utrecht

datum
1 juli 2022

Projectnummer
P02411

opdrachtgever
Gemeente Utrecht

BRO
projectleider
DGo
projectteam
TOl

bron Kaft
BRO



BRO
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
E info@bro.nl
www.bro.nl

BRO
Ruimte om *in* te leven

Inhoudsopgave

1 Onderzoeksopzet **3**
1.1 Aanleiding en centrale vraag 3
1.2 Onderzoeksgebied 3

2 Samenvatting & Conclusies **5**
2.1 Ruimtelijke context en uitgangspunten 5
2.2 Conclusie: negatieve effecten per saldo beperkt 5

Bijlage 1 Deskresearch

Bijlage 2 Ondernemersenquête

Bijlage 3 Bezoekersenquête

1 Onderzoeksopzet

1.1 Aanleiding en centrale vraag

In de gemeente Utrecht speelt momenteel de discussie over de toekomst van parkeergarage Paardenveld. De parkeergarage is verouderd en de bereikbaarheid is matig. Gemeente Utrecht overweegt een aantal scenario's, waaronder sloop. De eventuele sloop van de parkeergarage kan effect hebben op bedrijven in de directe omgeving. De behoefte aan parkeervoorzieningen is sterk afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid. Sommige typen bedrijven hebben behoefte aan parkeren in de nabijheid vanwege gericht bezoek of halen/brengen van producten. Andere bedrijven hebben juist meer behoefte aan een fijn verblijfskwaliteit en beleving in de omgeving. Dit type bedrijvigheid heeft meer behoefte aan ruimte voor de voetganger. De acceptatie van loopafstanden verschilt dan ook sterk per type bedrijf.

Voorliggende analyse vormt één van de onderleggers voor de bestuurlijke afweging om wel of niet te kiezen voor scenario 'sloop'. De centrale vraag is*: Wat is de economische impact van het slopen van de Paardenveldgarage op de omliggende ondernemingen en voorzieningen?*

In voorliggend onderzoek beantwoorden we de hoofdvraag via 3 deelonderzoeken:

1. Bureau-onderzoek en schouw (bijlage 1
2. Ondernemersenquête (bijlage 2).
3. Bezoekersenquête van de Paardenveldgarage (bijlage 3).

Deze deelonderzoeken en de belangrijkste resultaten zijn als bijlage-hoofdstukken opgenomen. In het volgende hoofdstuk staat de conclusie.



Figuur 1: Onderzoeksgebied

1.2 Onderzoeksgebied

De Paardenveldgarage ligt aan de rand van de binnenstad van Utrecht, aan de Weerdsingel. De garage is te bereiken via de Kroonstraat en de Nieuwekade en ligt in een gemengd woonwerkgebied (zie figuur 1). In de plint van de garage bevinden zich enkele horecagelegenheden. De parkeergarage heeft een capaciteit van 384 parkeerplekken en kent een tarief van ca. 4 euro per uur. In de directe nabijheid zijn er andere parkeervoorzieningen met een vergelijkbare of grotere capaciteit te weten: La Vie, Knipstraat & Hoog Catharijne P5. Zie ook figuur 2. Deze parkeergarages hebben een vergelijkbaar tarief[1]. Wel zijn er kleine verschillen: hoe dichter bij het centrum hoe duurder de parkeergarage.

Het onderzoeksgebied is op basis van maximale loopafstand afgebakend (zie figuur 1). Binnen dit gebied zijn er eventuele effecten op bedrijven. Het onderzoeksgebied is Wijk C. Ofwel: het gebied tussen de Catharijnesingel, Weerdsingel-westzijde, Oude Gracht en Vredenburg. Wijk C is onderverdeeld in vier deelgebieden die meer op elkaar aansluiten qua type gebied en voorzieningen.

[1] La Vie (ca. 4,80 per uur), Hoog Catharijne P4 (ca. 4,00 per uur), Rijnkade P6 (ca. 4,30 per uur), Moreelse park (ca. 3,30 per uur).



Figuur 2: Overige parkeergarages in Utrecht

2 Samenvatting & Conclusies

2.1 Ruimtelijke context en uitgangspunten

De focus van voorliggend onderzoek ligt op de economische effecten die de eventuele sloop van de Paardenveldgarage heeft op de huidige voorzieningen in het gebied. Dit is een vrij specifiek gedefinieerde onderzoeksvraag. Toch is het goed om ook oog te hebben voor de bredere ruimtelijke context en tijdsgeest. De stad verandert namelijk continu qua samenstelling van voorzieningen en type bezoekers.

Ruimtelijke ontwikkelingen Utrechtse binnenstad
Relevant is dat de gemeente Utrecht en de binnenstad nog fors groeien qua inwonertal. De gemeente Utrecht van circa 360.000 nu naar 455.000 in 2035 (+26%). De Utrechtse binnenstad van circa 19.600 naar circa 29.000 inwoners (+48%)[2]. Voor veel voorzieningen zijn de eigen inwoners de belangrijkste afnemers. Daarom heeft deze groei een dempende werking op eventuele negatieve economische effecten door de sluiting van de Paardenveldgarage. Daarbij biedt eventuele sluiting mogelijk ruimte voor nieuwe woningen en inwoners in Wijk C. Dat biedt perspectief voor bestaande en nieuwe ondernemingen.

Ook heeft Utrecht een gemiddeld laag autobezit onder de eigen inwoners. De Utrechtse binnenstad wordt dan ook vooral bezocht met het OV, met de fiets of te voet. 15% van de bezoekers komt met de auto. Dat is lager dan gemiddeld in binnensteden en de verwachting is dat dit aandeel verder afneemt. Dat is een belangrijke **indicatie** dat parkeerbezoekers slechts een klein deel van de omzet van voorzieningen generen. Bovendien heeft de binnenstad een sterke uitgangspositie. De Utrechtse binnenstad is één van de meest aantrekkelijke binnensteden om te bezoeken en krijgt een gemiddeld hoge waardering[3].

Verkleuring Wijk C
Het onderzoeksgebied verkleurt langzaam van een auto-georiënteerd gebied naar een verblijfsgebied met meer ruimte voor langzaam verkeer. Een gebied met veel groen langs de heropende singel, sfeer en beleving. Zie ook de foto op de kaft van dit onderzoek. Ook de afname van winkels en de toename van horeca past is een onderdeel van de verkleuring. De eventuele sloop en herbestemming van de Paardenveldgarage biedt kansen voor bestaande en nieuwe ondernemingen in het gebied. Dit is ook benoemd in de Omgevingsvisie.

2.2 hoofdconclusie: negatieve effecten per saldo beperkt

In deze paragraaf staat de conclusie van het onderzoek. De toelichting en nadere onderbouwing van de verschillende deelonderzoeken staat in de volgende bijlage-hoofdstukken. De hoofdvraag is:

Wat is de economische impact van het slopen van de Paardenveldgarage op de omliggende ondernemingen en voorzieningen?
De conclusie is dat de negatieve economische impact op de omliggende ondernemingen en voorzieningen over de hele linie beperkt zijn. Wel is er aandacht nodig voor een enkele ondernemer die wel hard geraakt kan worden en eventuele zorgen van ondernemers. Bij deze conclusie zijn de volgende argumenten relevant uit de verschillende deelonderzoeken.

Economische effecten beperkt en aanvaardbaar
De sloop heeft naar verwachting geen wezenlijke effecten op het aantal auto-bezoekers van de voorzieningen van Wijk C. Het merendeel van de bezoekers van de Paardenveldgarage (82%) wijkt bij sloop uit naar een andere parkeergarage in de omgeving. Een kleiner deel 16% noemt ook het openbaar vervoer als alternatief. Dit blijkt uit de bezoekersenquête (zie bijlage 3). De ondernemers zijn over het algemeen tevreden over hun vestigingsplaats. Twee-derde van hen verwacht dat de omzet van de onderneming of organisatie zich de komende 5 jaar positief ontwikkelt, maar voldoende parkeergelegenheid heeft hierop wel invloed. Dit blijkt uit de ondernemersenquête (bijlage 2).

Prima alternatieve parkeergarages
In Wijk C zijn prima alternatieve parkeergarages aanwezig qua ligging en prijsstelling, zoals La Vie (Bijenkorf) en Hoog Catharijne P5. Uit de bezoekersenquête blijkt dat bezoekers maximaal 10 minuten lopen vanuit de parkeergarage. Dat betekent dat veel voorzieningen in Wijk C ook prima te bezoeken zijn vanuit de alternatieve parkeergarages. Voor het merendeel van de ondernemers in Wijk C is de Paardenveldgarage **niet** de meest dichtbij zijnde parkeergarage. De geënquêteerde ondernemers noemen dan ook prima alternatieve parkeergarages in de omgeving. Wel zijn de parkeertarieven een aandachtspunt (zie alinea Overwegingen).

[2] Gemeente Utrecht, bevolkingsprognose, 2021.
[3] KSO Randstad 2021.

Voorzieningen beperkt afhankelijk Paardenveldgarage
Er zijn over de hele linie weinig publieksgerichte voorzieningen in Wijk C die sterk afhankelijk zijn van specifiek de Paardenveldgarage. Dat blijkt uit het bureauonderzoek (bijlage 1). In algemene zin geldt voor de voorzieningen per deelgebied (zie blauw kader) het volgende:

- De kleinere voorzieningen (horeca, diensten, winkels) zijn slechts beperkt afhankelijk van auto-bezoek omdat zij ook de eigen buurt verzorgen. Bovendien hebben zij veelal een alternatieve parkeergarage in de omgeving.
- De grootschalige commerciële voorzieningen (in bijvoorbeeld deelgebied C) zijn meer afhankelijk van autobezoek, maar zij hebben eveneens alternatieve parkeergarages ter beschikking.
- De grotere kantoren en overige publieksfuncties (deelgebied A) zijn ook deels afhankelijk van auto-bezoek, maar zij hebben veelal een eigen parkeervoorziening voor werknemers en soms ook bezoekers.

Grotere economische impact bij enkele ondernemingen
Ondanks het voorgaande heeft de sluiting wel een grotere impact op een handvol ondernemingen en voorzieningen in de directe omgeving van de Paardenveldgarage (deelgebied A). In veel mindere mate heeft de sluiting mogelijk een korte termijn effect op de voorzieningen in de Willemstraat (looproute Paardenveldgarage naar binnenstad). BRO denkt dat dit echter beperkt is. Deze voorzieningen profiteren immers ook van de groei van Utrecht en van de bredere transformatie van het gebied.

Overwegingen

- **Aantrekkelijke alternatieve parkeergarages.** De conclusie is dat er voldoende alternatieve parkeergarages in de omgeving zijn. Voor de bredere afweging is relevant dat deze garages wel beschikbaar en aantrekkelijk blijven. Een aandachtspunt is daarom de huidige en de toekomstige bezettingsgraad en de tariefstelling. Hoewel de verschillen in tarief klein zijn tussen de garages, kiest een deel van de bezoekers wel voor de Paardenveldgarage vanwege het lagere tarief. Ook gaven enkele ondernemers aan dat parkeergarage La Vie vaak vol, vies en onveilig is.
- **Perspectief van enkele ondernemingen**. Hoewel de economische effecten per saldo beperkt zijn, kunnen enkele individuele ondernemingen wel hard getroffen worden door de sluiting. Mogelijk kunnen deze ondernemingen verplaatsen. Ook andere ondernemers kunnen zich zorgen maken over omzetverlies. Dat is een duidelijk signaal uit de ondernemersenquête Daarom is het raadzaam de ondernemers (en eigenaren) ook in het vervolgtraject actief mee te nemen in de potentie van transformatie van de Paardenveldgarage en de bredere verkleuring van Wijk C.
- **Bereikbaarheid van (grotere) publieksvoorzieningen.** Uit de bezoekersenquête blijkt dat veel bezoekers van het politiebureau parkeren in de Paardenveldgarage. Het is een aandachtspunt dat deze voorziening voldoende bereikbaar blijft voor bezoekers.

Beschrijving deelgebieden wijk C

- Deelgebied A is de directe omgeving van de Paardenveldgarage. Het is een grofkorrelig gebied. Met een aantal grote publieksvoorzieningen, met veel werknemers. Zoals het politiebureau, maar ook enkele kantoren en een instellingen en kleinere ondernemers.
- Deelgebied B is een meer fijnkorrelig gebied met horeca en diensten (zoals kappers etc.). De voorzieningen liggen aan Vredenburg maar ook in de Willemstraat (looproute Paardenveldgarage naar binnenstad).
- Deelgebied C heeft meer grootschalige voorzieningen zoals Bijenkorf, een theater en een bioscoop.
- Deelgebied D is vooral een woongebied met buurtvoorzieningen in de plint.



Figuur 3: Deelgebieden Wijk C

Bijlage 1

Deskresearch

1 Analyse bureau-onderzoek

1.1 Aanbod Wijk C

De Paardenveldgarage bevindt zich in Wijk C in Utrecht. De wijk kent een veelzijdig aanbod van voorzieningen. De wijk is opgedeeld in vier verschillende deelgebieden die meer op elkaar aansluiten als het gaat om, werk, wonen en recreëren.



Figuur 4: Deelgebieden Wijk C

Het aanbod van publieksgerichte voorzieningen, werkgelegenheid en de verdeling tussen wonen en verblijven wordt beschreven per deelgebied.

Het totale onderzoeksgebied bevat in totaal 83 vestigingen met publieksgerichte bedrijvigheid conform Locatus. Hiervan staan 6 vestigingen leeg (ca. 7%). De publieksgerichte bedrijven vallen vooral in de groepen: 'Horeca" en 'Diensten', Met name horeca is veel aanwezig in Wijk C met 39 vestigingen (ca. 47%). De horeca ligt vooral in 'Vredenburg' in het zuiden van het gebied in deelgebied B. De Willemstraat is een aanlooproute naar het centrum met veel voetgangers. De groep diensten is met 20 vestigingen de tweede groep in Wijk C (ca. 25%). Van de groep horeca is de hoofdbranche 'eten' verreweg het grootst met 22 vestigingen (ca. 56%). Van de groep diensten is de hoofdbranche Ambacht het grootst met 16 vestigingen (0,8%).

De overige groepen zijn minder sterk aanwezig in Wijk C. 6 vestigingen vallen in de groep Cultuur & Ontspanning (ca. 7%), 4 vestigingen vallen in de groep In/Om Huis (ca. 5%) en 3 vestigingen vallen in de groep Vrije Tijd (ca. 4%).

De groep mode en luxe is met twee vestigingen zeer beperkt aanwezig in Wijk C, echter is het wel de grootste groep qua WVO (ca. 52%). Dit komt door de Bijenkorf die zich in deelgebied C bevindt.

Uit tabel 2 blijkt dat het merendeel van de grootste voorzieningen in Wijk C, een eigen parkeervoorziening heeft.

Tabel 1: Grootste bedrijven en parkeervoorziening

Voorziening	Werknemers	Eigen parkeervoorziening
Nationale Politie Midden Nederland	916	Onduidelijk
Inspectie van het Onderwijs	520	Ja
Kamer van Koophandel Utrecht	293	Ja
De Bijenkorf	272	Nee
HKU CvB, Lectoren, Backoffice	223	Ja
AOb, Algemene Onderwijsbond	**146**	**Ja**

Tabel 2: Publieksgerichte bedrijvigheid Wijk C (Locatus)

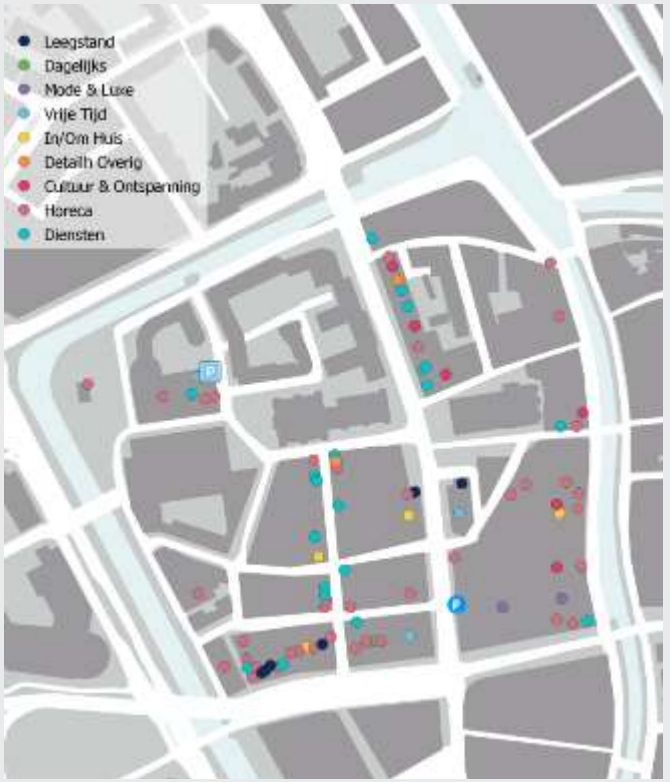
Groep	Aantal vestigingen	Percentage totaal	Totaal WVO (m²)	Gemiddeld WVO (m²)
Leegstand	6	7%	465	78
Dagelijks	1	1%	160	160
Mode & Luxe	2	2%	13.431	6.716
Vrije Tijd	3	4%	3.682	1.227
In/Om Huis	4	5%	1.011	253
Detailhandel Overig	2	2%	273	137
Cultuur & Ontspanning	6	7%	980	163
Horeca	39	47%	5.093	131
Diensten	20	25%	1.010	51
Totaal	83		26.105	315

1.2 Ontwikkeling aanbod Wijk C

Tabel 3 toont de aanbodontwikkeling sinds 2016[4]. Het winkelaanbod krimpt, het aantal dienstverleners is nagenoeg gelijk en de horeca neemt toe. Dit past in de trend van verkleuring van het gebied. Dit is een algemene trend. De leegstand is in het noordelijke onderzoeksgebied bijna verdubbeld.

Tabel 3: Ontwikkeling aanbod voorzieningen Wijk C

GROEP	Vestigingen 2016	Vestigingen 2022	Verschil (Absoluut)	Verschil (%)
Diensten	22	20	-2	-9%
Horeca	29	39	10	+34%
Cultuur & Ontspanning	6	6	0	0%
In/Om Huis	5	4	-1	-20%
Detailhandel Overig	1	2	1	+100%
Leegstand	5	6	1	+20%
Dagelijks	3	1	-2	-67%
Vrije Tijd	6	3	-3	-50%
Mode & Luxe	9	2	-7	-78%
Totaal	**86**	**83**	**-3**	**-3,5%**



Figuur 5: Totale voorzieningen Wijk C

[4] Opgehaald van Locatus op 28-04-22

1.2.1 Aanbod Deelgebied A: Parkeergarage Paardenveld

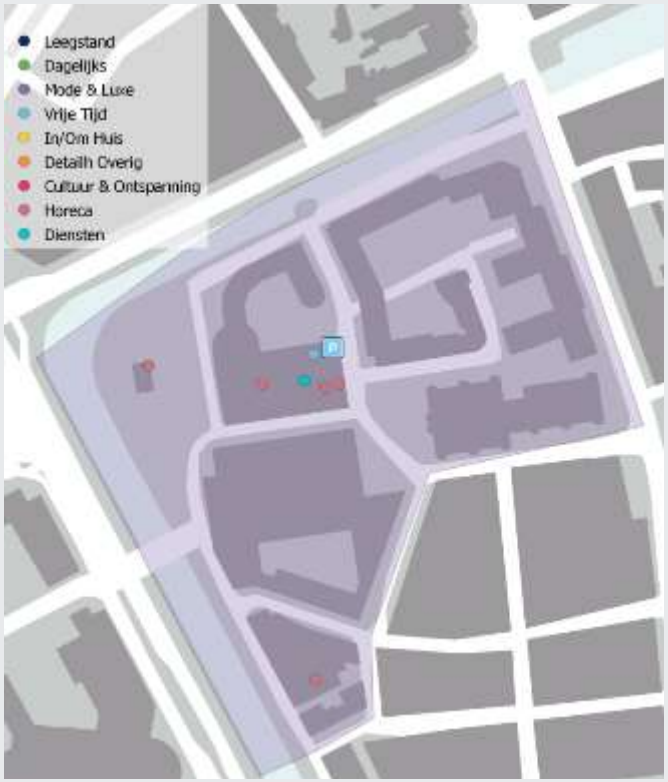
In Deelgebied A zijn er 7 publieksgerichte functies aanwezig. De Groep Horeca is hierbij de grootste, er bevinden zich 5 horecagelegenheden in deelgebied A. Deze horecagelegenheden bevinden zich in de plint van de Paardenveldgarage.

Tabel 4: Publieksgerichte bedrijvigheid deelgebied A 2022

Groep	Aantal vestigingen	Totaal WVO (m²)	Gemiddeld WVO (m²)
Diensten	1	30	30
Horeca	5	915	183
Vrije Tijd	1	299	299
Totaal	**7**	**1.244**	**177**

Tabel 5: Ontwikkeling publieksgerichte bedrijvigheid 2016-2022 deelgebied A

Groep	Aantal vestigingen 2016	Aantal vestigingen 2022	Absoluut verschil	Relatief verschil
Dagelijks	1	0	-1	-100%
Horeca	0	5	+5	+500%
Vrije Tijd	1	1	0	0%
Diensten	0	1	+1	+100%
Leegstand	1	0	-1	-100%
Totaal	**3**	**7**	**+4**	**+133%**



Figuur 6: Voorzieningen in deelgebied A

In deelgebied A zitten voornamelijk kantoorhoudende en maatschappelijke voorzieningen met o.a. de gemeente Utrecht, Kamer met koophandel, Politiebureau en onderwijsvoorzieningen. De afgelopen jaren is er veel horecagelegenheid ontwikkeld in het deelgebied. De overige functies kennen een lichte schommeling. Ook is er geen sprake van leegstand in het gebied.

Kenmerken van deelgebied A in relatie tot de Paardenveldgarage

- Deelgebied A kent voornamelijk kantoor- en onderwijsfuncties. De horecagelegenheden sluiten aan bij de behoefte van de mensen die hier werken of onderwijs volgen.
- Het deelgebied ligt aan de singel en kent een klein groen gebied. In het groene gebied is een horecazaak gelokaliseerd. Ook is er een skatebaan.
- De kantoren & onderwijs instellingen in deelgebied A zitten voornamelijk aan de oostzijde van het deelgebied. Een aantal van de kantoren heeft eigen parkeergelegenheid.
- Deelgebied A kent een klein aantal maar wel grotere publieksfuncties, met relatief veel werknemers. Denk aan het politiebureau.
- De dichtbij zijnde parkeergarage zijn de garages aan de overkant van het water op een loopafstand van ca. 5 minuten. Ook kan er rondom de parkeergarage op straat worden geparkeerd (betaald).
- Er bevindt zich een camera speciaalzaak in deelgebied A. een speciaalzaak heeft over het algemeen een groter verzorgingsgebied dan andere publieksgerichte voorzieningen en is het aannemelijk dat klanten sneller met de auto komen waardoor parkeren in de nabijheid meer van belang is. Echter zijn klanten die speciaal afreizen voor een winkel ook bereidt een grotere afstand te parkeren. Hierdoor is de Paardenveldgarage minder van belang voor de camera speciaalzaak.

Er zijn, buiten de horeca in de plint, weinig bedrijven die in sterke mate afhankelijk zijn van de Paardenveldgarage in deelgebied A.

1.2.2 Aanbod Deelgebied B: Horeca

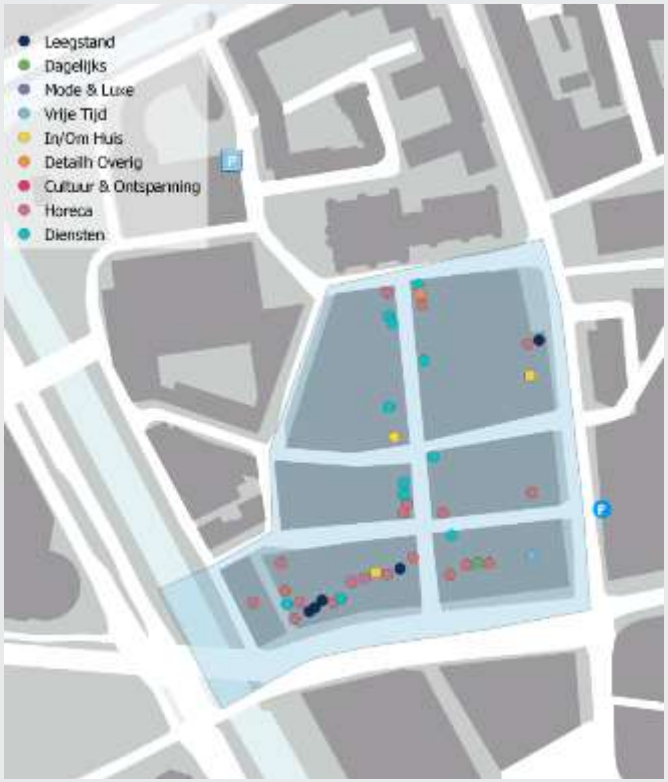
Deelgebied B kenmerkt zich door de vele horecagelegenheden en het aanbod van diensten (vooral ambachten zoals kapperszaken, schoonheidssalon of kledingreparatie). Ook bevindt in deelgebied B de straat Vredenburg. Dit is een drukke aanlooproute.

*Tabel 6: Publieksgerichte bedrijvigheid deelgebied **B 2022***

GROEP	Aantal vestigingen	Totaal WVO (m²)	Gemiddeld WVO (m²)
Horeca	20	2468	123
Diensten	11	425	39
In/Om Huis	3	907	302
Leegstand	5	415	83
Dagelijks	1	160	160
Detailhandel Overig	1	30	30
Vrije Tijd	1	3	3
Totaal	**42**	**4408**	**105**

Kenmerken van deelgebied B in relatie tot de Paardenveldgarage

- Dit deelgebied kent een stadsklimaat en kan aansluiting vinden bij het centrum van Utrecht. De looproute vanaf de parkeergarage naar de binnenstad loopt grotendeels door deelgebied B heen. Kroonstraat – Waterstraat – Willemstraat – Vredenburg. De Bijenkorf zit op de hoek van de St. Jacobsstraat en het Vredenburg.
- De dichtstbijzijnde garages zijn op 5 minuten loopafstand te vinden van deelgebied B.
- Er is leegstand in het gebied.
- In deelgebied B zijn weinig bedrijven die sterk afhankelijk zijn van de Paardenveldgarage. De horeca betreft voornamelijk reguliere buurtgerichte café/restaurants.



Figuur 7: Voorzieningen deelgebied B

Het aantal mensen dat van verder weg (me de auto) deze horecagelegenheden bezoekt zal beperkt zijn. Daarmee zijn deze horecagelegenheden in mindere mate afhankelijk van de Paardenveldgarage. Het aantal horecagelegenheden is de afgelopen 5 jaar met 25% gestegen, dit zijn 4 horecagelegenheden.

- Verder zijn er ambachten in het deelgebied. Denk aan kapperszaken, reis/uitzend bureau, financiële instellingen, schoonheidssalons en tattoo en piercings shops. Dit soort dienstverlening is minder afhankelijk van auto gebruik en minder afhankelijk van de Paardenveldgarage. Daarnaast ligt de parkeergarage P5 Hoog Catharijne op vergelijkbare loopafstand van deelgebied B.
- Verder zijn er drie fietswinkels in het deelgebied. Een gespecialiseerde fietsenwinkel heeft een groter verzorgingsgebied. Hiervoor is parkeergelegenheid in de nabijheid gewenst, echter is de aanstroom van potentiele klanten beperkt en kan de parkeerbehoefte worden opgevangen door de omringende parkeergarages.

Tabel 7: Ontwikkeling publieksgerichte bedrijvigheid 2016-2022 deelgebied B

Groep	Aantal vestigingen 2016	Aantal vestigingen 2022	Absoluut verschil	Relatief verschil
Horeca	16	20	+4	+25%
Diensten	11	11	0	0%
In/Om Huis	3	3	0	0%
Leegstand	3	5	+2	+66%
Dagelijks	1	1	0	0%
Detailhandel Overig	0	1	+1	+100%
Mode & Luxe	7	0	-7	-100%
Vrije Tijd	2	1	-1	-50%
totaal	**43**	**42**	**-1**	**-2,3%**

1.2.3 Aanbod deelgebied C: Recreatie

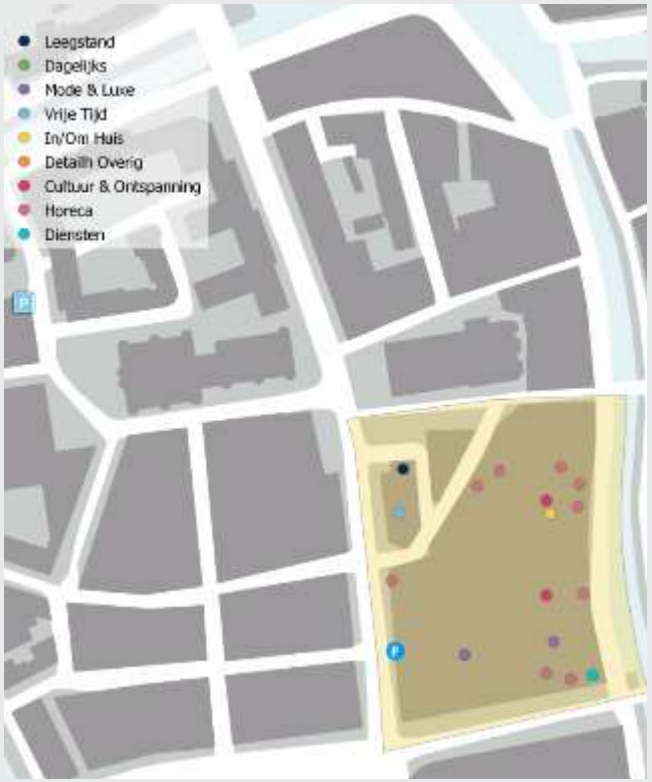
Deelgebied C is vergelijkbaar met deelgebied B als het gaat om de dominantie van de horecagelegenheden.

*Tabel 8: Publieksgerichte bedrijvigheid deelgebied **C***

GROEP	Aantal vestigingen	Totaal WVO (m²)	Gemiddeld WVO (m²)
In/Om Huis	1	104	104
Horeca	9	1.350	150
Vrije Tijd	1	410	410
Diensten	1	175	175
Cultuur & Ontspanning	2	550	275
Mode & Luxe	2	13.431	6.715
Leegstand	1	50	50
Totaal	**17**	**16.070**	**945**

Kenmerken van deelgebied C in relatie tot de paardenveldgarage

- Deelgebied C heeft een mix aan voorzieningen. Met als grote aantrekkingskracht de Bijenkorf.
- De dichtstbijzijnde garage is parkeergarage La Vie. Deze bevindt zich onder de Bijenkorf op de kruising van de St. Jacobstraat en de Varkenmarkt. De parkeergarage ligt dichterbij de binnenstad van Utrecht en heeft iets hogere tarieven dan de Paardenveldgarage.
- Deelgebied C kent 9 horecagelegenheden. De horeca valt in de categorie restaurants en cafés. Verder bevindt zich een theater en een bioscoop in deelgebied C. Dit maakt het deelgebied divers voor (grootschalige) recreatie.



Figuur 8: Voorzieningen deelgebied C

- Het gebied heeft een aantal voorzieningen die behoefte aan goede parkeervoorziening in de omgeving, maar parkeergarage LaVie voorziet daarin.

Tabel 9: Ontwikkeling publieksgerichte bedrijvigheid 2016-2022 deelgebied C

Groep	Aantal vestigingen 2016	Aantal vestigingen 2022	Absoluut verschil	Relatief verschil
In/Om Huis	1	1	0	0%
Horeca	6	9	+3	+50%
Vrije Tijd	1	1	0	0%
Diensten	2	1	-1	-100%
Cultuur & Ontspanning	2	2	0	0%
Mode & Luxe	2	2	0	0%
Leegstand	0	1	+1	+100%
Dagelijks	1	1	0	0%
Totaal	**15**	**17**	**+2**	**+13,3%**

1.2.4 Aanbod deelgebied D: Wonen

Deelgebied D is vooral een woongebied. Dit is ook terug te zien in de type vestigingen, de vestigingen sluiten aan bij de wensen van bewoners die voorzieningen dichtbij huis willen hebben.

Kenmerken van deelgebied C in relatie tot de paardenveldgarage

- Deelgebied D heeft een groot aantal woningen en gemengde bestemmingen. De voorzieningen die bij een woongebied horen zijn dan ook terug te vinden in dit gebied. Dit betreft enkele kappers, een schoonheidssalon, sportscholen.
- De dichtstbijzijnde parkeergarage is parkeergarage La Vie, echter ligt de Paardenveldgarage ook op een korte afstand.
- Parkeren in deelgebied D op straat is niet mogelijk. Parkeermogelijkheid realiseren is ook niet van toepassing in deelgebied D. De wijk kent een parkeerbezit van 0,3 personen auto per huishouden[5]. Dit is ook het laagste autobezit in de gemeente Utrecht. Over het algemeen ligt het autobezit in Utrecht relatief laag. Het Nederlands gemiddelde ligt op 1,1 personenauto per huishouden.
- Het Deelgebied grenst aan de Oude Gracht en de oude binnenstad. Hiermee kent het gebied een goede doorstroom van stadsbezoekers. De publieksgerichte voorzieningen zijn hier grotendeels ook op ingericht er zitten een aantal restaurants, cafés en een hotel in het deelgebied.
- Verder zit er één kunstuitleen in het gebied. Deze voorziening is een speciaalzaak en kent daarmee een groter verzorgingsgebied. De kunstuitleen kent ook fragile objecten waarbij de bezoeker deze veilig wil transporteren, hierbij komt een auto goed van pas. Parkeren in de nabijheid is hiermee van belang. Echter is parkeergarage La Vie op kortere afstand van de kunstuitleen en is daarmee meer van belang dan de Paardenveldgarage. Ook is er korte parkeergelegenheid op straat gerealiseerd voor (laden en lossen).

*Tabel 10: Publieksgerichte bedrijvigheid deelgebied **D***

GROEP	Aantal vestigingen	Totaal WVO (m²)	Gemiddeld WVO (m²)
Cultuur & Ontspanning	4	430	108
Horeca	5	360	72
Detailhandel Overig	1	243	243
Diensten	7	380	54
Totaal	**17**	**1.413**	**477**

Tabel 11: ontwikkeling

Groep	Aantal vestigingen 2016	Aantal vestigingen 2022	Absoluut verschil	Relatief verschil
Cultuur & Ontspanning	3	4	+1	+25%
Horeca	5	5	0	0%
Detailhandel Overig	1	1	0	0%
Diensten	5	7	+2	+40%
Leegstand	1	0	-1	-100%
Vrije Tijd	1	0	-1	-100%
In/Om Huis	1	0	-1	-100%
Totaal	**17**	**17**	**0**	**0%**



Figuur 9: Voorzieningen deelgebied D

[5] CBS (2019), Gemiddelde autobezit per huishouden

1.3 Werkgelegenheid

Ook is het aantal arbeidsplaatsen (of banen) per deelgebied in Wijk C van belang. Het woon-werk verkeer kan een effect hebben op de behoefte naar de Paardenveldgarage. Daarnaast zal er een vergelijking plaatsvinden tussen het jaartal 2016 en 2021.

1.3.1 Deelgebied A

In Wijk C is de werkgelegenheid het hoogst in deelgebied A. het aantal banen stond in 2021 op 2.418. Het grootste gedeelte bevindt zich in de sector Openbaar bestuur, overheidsdiensten en sociale verzekeringen, respectievelijk 61%. Het politiebureau heeft de meeste werknemers binnen deze sector.

- Deelgebied A kent de meeste werkgelegenheid in de zakelijke dienstverlening. Deze sector heeft een lichte behoefte aan parkeergelegenheid op korte afstand. Zeker de bestuurlijke dienstverlening (politiebureau) moet goed bereikbaar zijn voor de bezoekers.
- Dat geldt ook voor de overige zakelijke dienstverlening.
- De overige functies kennen een beperkte behoefte aan parkeergelegenheid voor de werknemers in Wijk C.

Tabel 12: Banen deelgebied A

Sector	Banen 2016	Banen 2021	Percentage	Procentueel verschil	Absoluut verschil
Advisering, onderzoek, special. zakelijke dienstverlening	4	4	0%	0%	0
Bouwnijverheid	1	7	0%	600%	6
Cultuur, sport en recreatie	1	5	0%	400%	4
Gezondheids- en welzijnszorg	91	2	0%	-98%	-89
Groot- en detailhandel; reparatie van auto's	12	1	1%	-92%	-11
Informatie en communicatie	52	50	2%	-4%	-2
Logies-, maaltijd- en drankverstrekking	11	57	2%	418%	46
Onderwijs	0	378	16%	100%	378
Openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen	894	1471	61%	65%	577
Overige dienstverlening	331	443	18%	34%	112
Totaal	**1397**	**2418**	**100%**	**73%**	**1021**

1.3.2 Deelgebied B

In deelgebied B zitten de meeste banen in de sector Logies-, maaltijd- en drankverstrekking. Dit is ook een sector die in dit deelgebied een sterke groei laat zien de afgelopen jaren. Ook is de sector Cultuur, sport en recreatie ook sterk gestegen in deelgebied B. De sector detailhandel is de afgelopen jaren afgenomen in het deelgebied. Overige dienstverlening is echter sterk gestegen.

- Deelgebied B kent veel banen in de recreatieve sector. Het deelgebied staat hier ook om bekend.
- De recreatieve sectoren zijn ook sterk gegroeid de afgelopen jaren, echter zijn deze sectoren niet sterk afhankelijk van een nabij liggende parkeergelegenheid.

Tabel 13: Banen deelgebied B

Sector	Banen 2016	Banen 2021	Percentage	Procentueel verschil	Absoluut verschil
Advisering, onderzoek, special. zakelijke dienstverlening	107	82	14%	-23%	-25
Bouwnijverheid	2	5	1%	150%	3
Cultuur, sport en recreatie	15	34	6%	127%	19
Financiële instellingen	5	0	0%	-100%	-5
Gezondheids- en welzijnszorg	6	9	2%	50%	3
Groot- en detailhandel; reparatie van auto's	61	37	6%	-39%	-24
Industrie	0	2	1%	100%	2
Informatie en communicatie	35	44	8%	26%	9
Logies-, maaltijd- en drankverstrekking	99	159	28%	61%	60
Onderwijs	106	40	7%	-62%	-66
Overige dienstverlening	17	97	17%	471%	80
Verhuur van en handel in onroerend goed	15	10	2%	-33%	-5
Verhuur van roerende goederen, overige zakel. dienstverl.	54	47	8%	-13%	-7
Totaal	528	575		**9%**	**47**

1.3.3 Deelgebied C

Deelgebied C kent een vergelijkbare arbeidsplaatsverdeling als deelgebied B. Daarnaast is er een groot aantal arbeidsplaatsen in de sector Logies-, maaltijd- en drankverstrekking. Ook is de sector Cultuur, sport en recreatie sterk opgekomen.

Tabel 34: Banen deelgebied C

Sector	Banen 2016	Banen 2021	Percentage	Procentueel verschil	Absoluut verschil
Advisering, onderzoek, special. zakelijke dienstverlening	89	88	10%	-1%	-1
Cultuur, sport en recreatie	4	74	8%	1.750%	70
Financiële instellingen	0	6	1%	100%	6
Groot- en detailhandel; reparatie van auto's	278	317	35%	14%	39
Informatie en communicatie	38	88	10%	132%	50
Logies-, maaltijd- en drankverstrekking	152	133	15%	-13%	-19
Onderwijs	1	49	5%	4.800%	48
Openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen	72	66	7%	-8%	-6
Overige dienstverlening	5	5	1%	0%	0
Verhuur van roerende goederen, overige zakel. dienstverl.	69	36	3%	-48%	-33
Vervoer en opslag	1	0	0%	-100%	-1
Verhuur van en handel in onroerend goed	0	5	1%	100%	5
Industrie	0	10	1%	100%	10
Gezondheids- en welzijnszorg	0	33	3%	100%	33
Totaal	709	910	**100%**	**28%**	**201**

1.3.4 Deelgebied D

Het aantal banen is iets afgenomen in tegenstelling tot de andere deelgebieden. Met name in de sector Gezondheids- en welzijnszorg & de sector Groot- en detailhandel. Het aantal banen in de zakelijke dienstverlening is toegenomen. Deelgebied D kent als woongebied het minst aantal banen van Wijk C.

Tabel 45: Banen deelgebied D

Sector	Banen 2016	Banen 2021	Percentage	Procentueel verschil	Absoluut verschil
Advisering, onderzoek, special. zakelijke dienstverlening	98	115	49%	17%	17
Bouwnijverheid	4	3	1%	-25%	-1
Cultuur, sport en recreatie	14	14	6%	0%	0
Financiële instellingen	10	6	3%	-40%	-4
Gezondheids- en welzijnszorg	39	9	4%	-77%	-30
Groot- en detailhandel; reparatie van auto's	27	18	8%	-33%	-9
Industrie	0	1	1%	100%	1
Informatie en communicatie	1	10	4%	900%	9
Logies-, maaltijd- en drankverstrekking	27	22	9%	-19%	-5
Onderwijs	5	2	1%	-60%	-3
Overige dienstverlening	20	27	11%	35%	7
Verhuur van en handel in onroerend goed	2	3	1%	50%	1
Verhuur van roerende goederen, overige zakel. dienstverl.	1	4	2%	300%	3
Totaal	248	235	**100%**	**-5%**	**-13**

1.4 Beleidsanalyse

Omgevingsvisie Binnenstad Utrecht 2040
Centrum Utrecht is de afgelopen tientallen jaren sterk veranderd. De auto speelde vroeger een belangrijke rol bij het indelen en ontwerpen van steden. Hedendaags wordt er veel gedacht vanuit de wandelaar en de fietser.

Ambitie van de gemeente Utrecht is om Wijk C te transformeren zodat deze weer beter aansluit bij het centrum. De entrees van de wijk zijn vaak slecht herkenbaar en rommelig. De locatie van kantoren en de parkeergarage heeft niets te maken met het historische stratenpatroon, waardoor de paar authentieke straten plots doodlopen. Het politiebureau is hier een voorbeeld van: het werd gebouwd toen de singel al gedempt was, en bij het ontwerp vooral werd gekeken naar de aansluiting op autowegen. Daardoor sluit het gebouw niet goed aan op de singel en de Paardenveldbrug.

In de binnenstad is groen schaars. Maar wat er is, wordt hoog gewaardeerd en parken als Lepelenburg en Paardenveld worden druk gebruikt. Alleen al door de binnenstadsbewoners zelf, die vaak geen of maar weinig privé-buitenruimte hebben en graag de openbare groene ruimte opzoeken. Ook bezoekers waarderen groene plekken te midden van de dynamiek van de stad. Ook bij het Paardenveld bevindt zich groen langs de singel dat wordt gebruikt als park. Dit is één van de onderdelen van het nieuwe singelpark dat veel meer kwaliteit kan krijgen, bijvoorbeeld door een inrichting met gevarieerde beplanting en mooi parkmeubilair.

Daarnaast is het gebied rondom de Paardenveldgarage een doorstroomgebied. De identiteit van het gebied is ontstaan toen de singel een autoweg was en hierdoor is er een kantooromgeving ontstaan. Ondanks dit gegeven gebruiken mensen het gebied als verblijfsgebied, dit biedt zeer veel kansen voor een eventuele ontwikkelen.

Het herbestemmen van de Paardenveldgarage past binnen de Omgevingsvisie Binnenstad Utrecht 2040. Het wordt enerzijds expliciet benoemd in het beleidsdocument. Anderzijds is het de ambitie om meer sfeer en beleving te creëren en om een verblijfsgebied te creëren met veel groen langs de singel. Om dit gewenste effect te realiseren, zal autoverkeer in afnemende mate een rol van betekenis gaan spelen in de binnenstad. Dit heeft gevolgen voor functies en voorzieningen in Wijk C.

Ruimtelijke bouwstenen voor het centrum Utrecht 2030
In opdracht van Centrum Management Utrecht is een studie verricht, waarin de contouren van de belangrijkste vraagstukken voor het centrum zijn geschetst en vertaald in bouwstenen voor de toekomst. De belangrijkste perspectieven voor het centrum van Utrecht in 2030 zijn:

- Utrecht maakt een schaalsprong in stedelijkheid en een systeemsprong in mobiliteit.
- De auto wordt minder belangrijk in het verkeersnetwerk van Utrecht.
- Het historische centrum, het Beurskwartier en het USP zijn de belangrijke economische hotspots van de stad waar de gemeente kansen wil creëren en de openbare



Figuur 10: Singel rondom de Paardenveldgarage wordt gebruikt als park

ruimte beter wil benutten.
- Het centrum van Utrecht zal uitgroeien tot dé ontmoetingsplek voor iedereen. Het centrum is het onderscheidende verblijfsgebied voor bewoners en bezoekers.

Ontmoeting en aantrekkelijke verblijfsplekken zijn belangrijke pijlers van de ruimtelijke bouwstenen. Om dit te realiseren is de ambitie om doorgaande vervoersstromen van auto- en fietsverkeer uit de historische binnenstad te halen en tangenten rondom de binnenstad te realiseren. Hierdoor is het mogelijk om de kwaliteit van verblijfsplekken te verhogen en ontmoeting te stimuleren. Het herbestemmen van de Paardenveldgarage past binnen deze ruimtelijke bouwstenen.
Tegen deze achtergrond verkleurt het onderzoeksgebied naar een verblijfsgebied met horecagelegenheden en minder recreatief bezochte winkels

1.5 Conclusies deskresearch

Belangrijkste bevindingen
- De grotere spelers in het gebied (qua werknemers) hebben veelal een eigen parkeervoorziening voor werknemers en soms ook bezoekers.
- Over het algemeen is er weinig publieksgerichte bedrijvigheid die sterk afhankelijk is van specifiek de Paardenveldgarage. Er zijn wel functies in het gebied die belang hebben aan goede parkeervoorziening, maar voor hen zijn er veelal voldoende passende alternatieve parkeergarages in de omgeving zoals (La Vie & Hoog Catharijne).
- Veel voorzieningen zijn daarbij gericht op de lokale bevolking die veelal niet met de auto komen. Of het zijn voorzieningen in een nichemarkt.
- De voorzieningen die mogelijk wel wat effect ondervinden van de sloop, zijn de voorzieningen in de directe omgeving van de Paardenveldgarage (bijv. in de plint) en de voorzieningen in de Willemstraat. Dit is namelijk de looproute van de Paardenveldgarage naar de binnenstad. Daartegenover staat echter dat deze voorzieningen mogelijk ook profiteren van de bredere transformatie van het gebied naar een verblijfsgebied. Dat trekt immers nieuwe passanten, bezoekers en bedrijven aan.
- De mensen die parkeren in de Paardenveldgarage om de binnenstad van Utrecht te bezoeken lopen voornamelijk door de Willemstraat richting Vredenburg. Door de mogelijke sloop van de Paardenveldgarage vervalt deze looproute en neemt het aantal passanten af. Dit heeft waarschijnlijk invloed op de publieksgerichte bedrijven die zich op de looproute bevinden. Echter zitten hier een groot aandeel voorzieningen die zijn gericht op de lokale bevolking (café, kapper, kleermaker) en niet op passanten. De daadwerkelijke invloed is beperkt.
- Het herontwikkelingen van de Paardenveldgarage tot een functie met aantrekkingskracht biedt ook enige compensatie voor verlies van passanten.

Bijlage 2

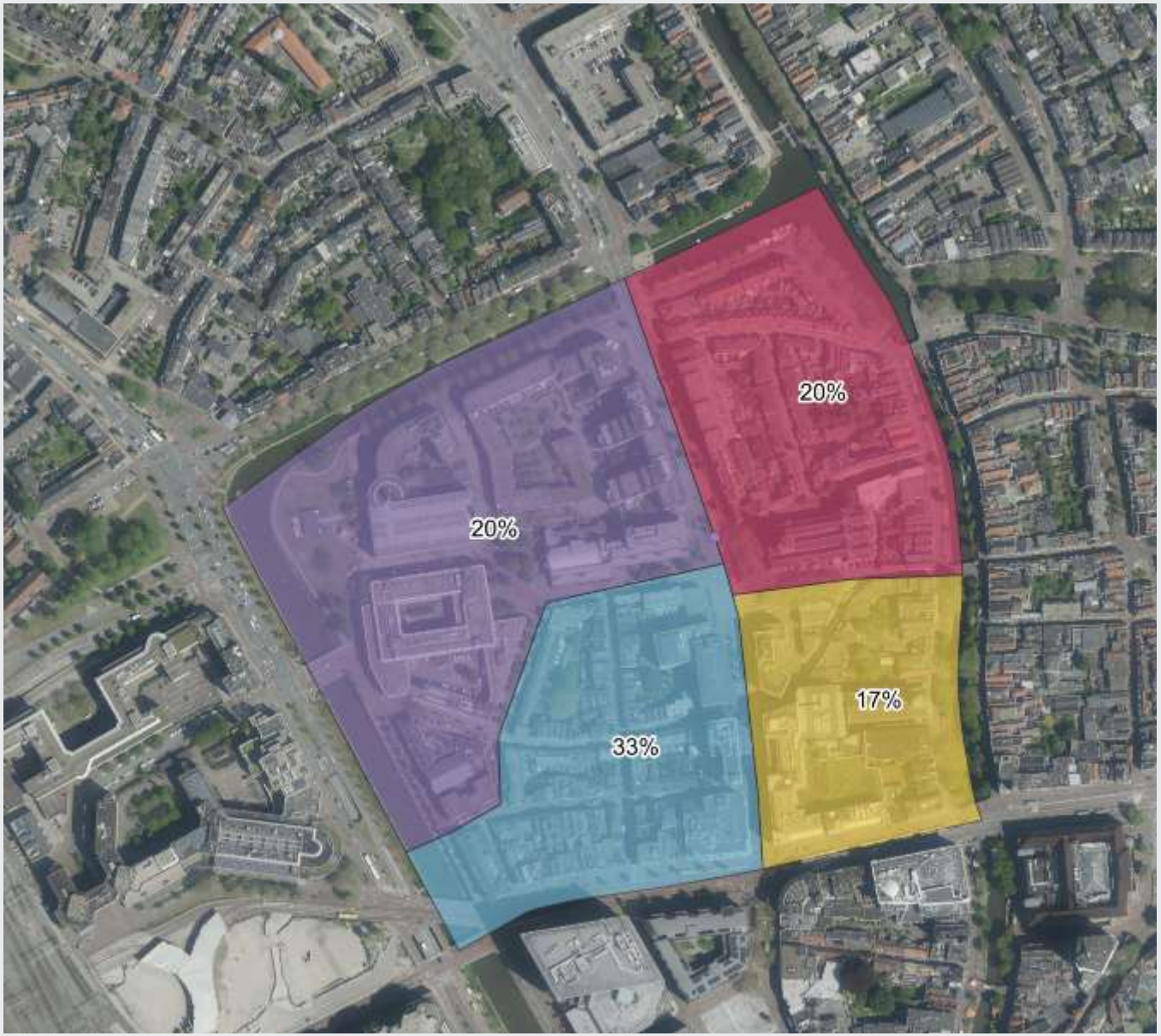
Ondernemersenquête

2 Ondernemersenquête

2.1 Respons

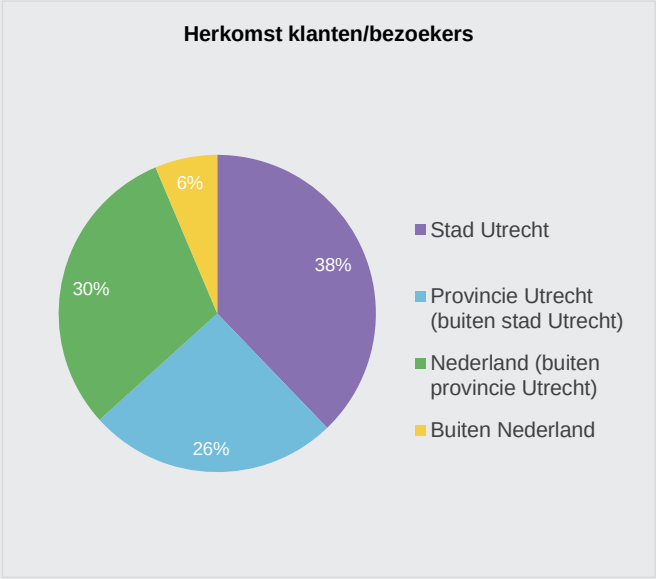
Via de ondernemersenquête zijn ondernemers in het gebied bevraagd naar de mogelijke sloop van de Paardenveldgarage in de binnenstad van Utrecht. De enquête is op basis van verzamelde emailadressen gedaan. Enerzijds is een lijst door CMU aangeleverd, anderzijds heeft er een deskresearch plaatsgevonden om zoveel mogelijk overige adressen te verzamelen. Een belangrijke voorwaarde is dat de ondernemers in of nabij het onderzoeksgebied een vestiging hebben. Gedurende twee weken in de periode begin maart 2020 is de enquête beschikbaar geweest. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een respons van 32 valide enquêtes. Dit betekent een uiteindelijke hoge response van circa 30%. In figuur 11 is een kaart met de herkomst van de enquêtes gevisualiseerd. De meeste respons komt van ondernemers uit deelgebied B. dit komt mede doordat er in dit deelgebied de meeste publieksgerichte voorzieningen aanwezig zijn. 10% van de respondenten komt niet uit één van de deelgebieden.

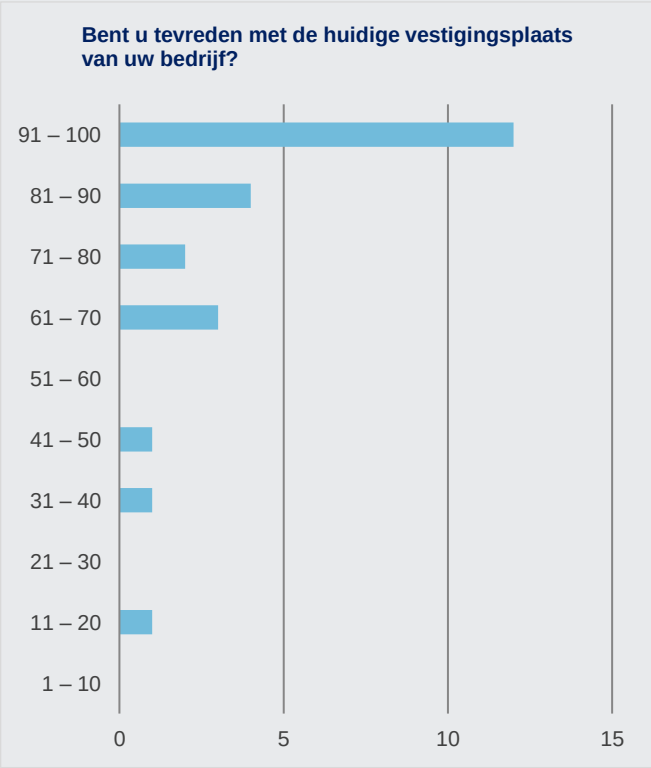
.



Figuur 91: Respons ondernemers per deelgebied







In welke sector bent u actief?
In de volgende figuur is de verdeling van de respons naar verschillende groepen publieksgerichte voorzieningen weergegeven. De groepen met de meeste ondernemers zijn ‘specialistische zakelijke diensteverlening’ en ‘Logies-, maaltijd en drankverstrekking. Ook de sectoren ‘overige dienstverlening’ en ‘informatie en communicatie’ zijn sterk aanwezig

Herkomst klanten/bezoekers
Het grootste gedeelte van de respondenten gaf aan dat de meeste klanten/bezoekers uit de stad Utrecht kwamen (ca. 38%). 26% van de respondenten gaf aan dat dat de klanten/bezoekers vanuit de provincie Utrecht kwamen en 30% gaf aan dat de klanten vanuit Nederland kwamen. 6% van de respondenten gaf aan dat hun klanten vanuit het buitenland kwamen.

Tevredenheid respondenten huidige vestigingsplaats bedrijf
Respondenten zijn over het algemeen zeer tevreden over hun vestigingsplaats. 50% van de respondenten gaf de huidige vestigingsplaats van hun bedrijf een score van 91 of hoger op een schaal van 1 tot 100. Met name de respondenten uit Deelgebied B gaven aan zeer tevreden te zijn met de vestigingsplaats van hun bedrijf. De voornaamste redenen die worden benoemd zijn de uitstekende bereikbaarheid van het gebied met OV, centrale ligging in Nederland en in de stad Utrecht & veel voorzieningen in de nabijheid.

Ook is er gevraagd naar de grootste knelpunten van de vestigingsplaats. De voornaamste redenen die hier werden benoemd was de bereikbaarheid met de auto, 40% van de respondenten gaf dit aan. Geen betaalbare parkeergelegenheid werd ook een aantal keer benoemd door de respondenten (ca. 25%).

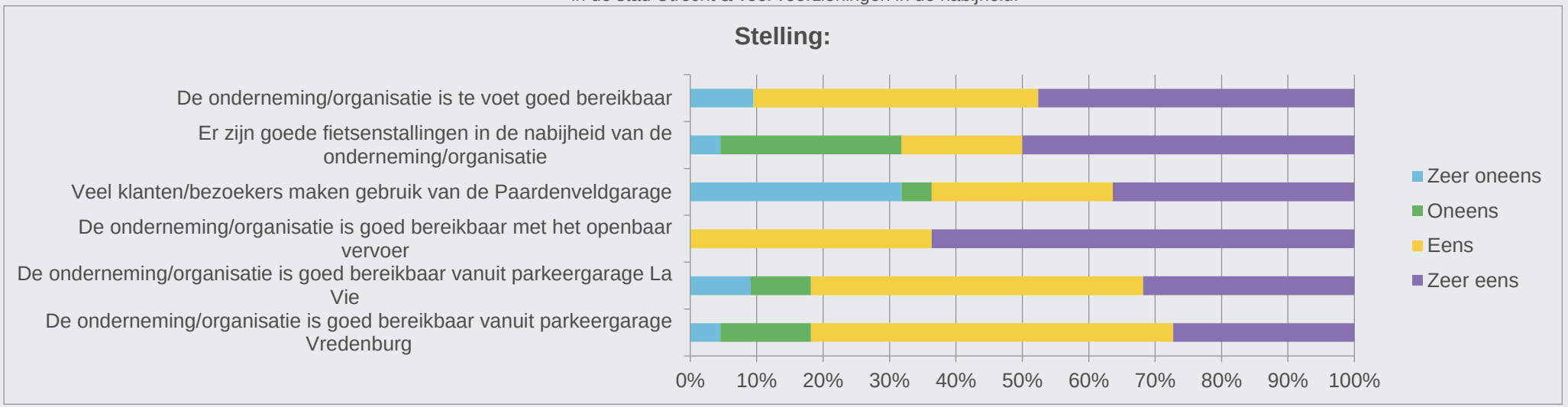
Belang Paardenveldgarage Onderneming/organisatie
Er is gevraagd aan de respondenten in hoeverre de Paardenveldgarage van belang is voor de onderneming of organisatie

Ca. 39% van de respondenten gaf aan het zeer belangrijk te vinden om parkeermogelijkheden in de buurt van de onderneming of organisatie te hebben. Ook is deze respondenten gevraagd, of Paardenveldgarage de dichtstbijzijnde garage was. Dit bleek voor ca. 69% van deze respondenten niet het geval te zijn. Voor ca. 31% van de respondenten is de Paardenveldgarage wel de dichtstbijzijnde parkeergelegenheid. 5 respondenten hebben aangegeven parkeermogelijkheid voor de onderneming of organisatie een noodzaak te vinden, daarnaast hebben de respondenten aangegeven dat Paardenveldgarage de dichtstbijzijnde is. Er is vervolgens gevraagd wat de reden is waarom parkeergarage een Noodzaak is voor de onderneming of organisatie. De voornaamste redenen waren: de omliggende parkeergarages zijn niet veilig (inbraken), twee respondenten geven aan dat de gasten van de onderneming of organisatie gebruik maken van de parkeergarage.

2.2 Conclusies ondernemersenquête

Belangrijkste bevindingen

- Een klein aantal ondernemers en organisaties heeft specifiek belang bij het behouden van de Paardenveldgarage. Het merendeel van de ondernemers ziet echter prima alternatieve parkeergarages in de omgeving.
- Ondernemers zijn over het algemeen zeer tevreden over de vestigingslocatie van het bedrijf of organisatie. De voornaamste redenen zijn de uitstekende bereikbaarheid van het gebied met OV, centrale ligging in Nederland en in de stad Utrecht & veel voorzieningen in de nabijheid.
- De belangrijkste knelpunten van de vestigingslocatie van ondernemingen en organisaties is de auto bereikbaarheid. De ondernemers vinden dat klanten dichtbij moeten kunnen parkeren. Ondernemers vrezen voor omzetverlies op het moment dat deze mogelijkheid vervalt. BRO stelt dat dit een valide vrees is, maar nuanceert dat er voldoende alternatieve parkeergarages in het gebied zijn.
- Slechts voor een klein aantal ondernemers is de Paardenveldgarage de dichtstbijzijnde garage.
- Over het algemeen beoordelen de respondenten de bereikbaarheid van de parkeergarages; Paardenveld, La Vie en Vredenburg als goed bereikbaar.



Bijlage 3

Bezoekersenquête

3 Bezoekersenquête

3.1 Respons

Via deze enquête is er de mogelijkheid geboden voor bezoekers van de Paardenveldgarage om hun mening te delen. Het onderzoek is gestart begin maart 2020. Toen is op 3 maart en op 12 maart geënquêteerd tussen 10:00-19:00. Kort daarna brak corona uit. Het onderzoek is stilgelegd en in mei 2022 is opnieuw geënquêteerd op 19 mei (10:00-19:00) en 21 mei (10:00-19:00). In totaal zijn er 290 volledig ingevulde enquêtes, ongeveer gelijk verdeeld over de beide jaren. De resultaten uit beide jaren verschillen niet wezenlijk van elkaar en leiden niet tot andere conclusies. In beide jaren geeft de meerderheid aan naar een andere parkeergrage uit te wijken bij sluiting.

3.1.1 Herkomst

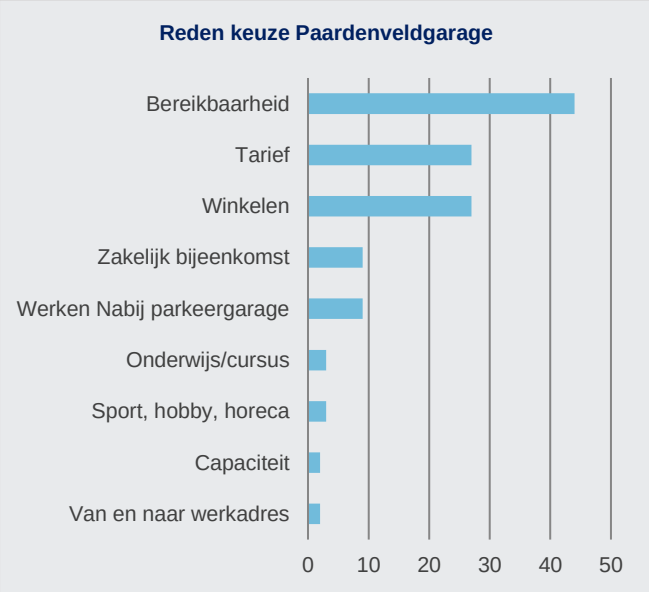
Het grootste gedeelte van de respondenten gaf aan uit de Provincie Utrecht (Buiten stad Utrecht) te komen (ca. 54%). 26% van de respondenten gaf aan uit de stad Utrecht zelf te komen. 19% van de respondenten gaf aan uit Nederland (buiten provincie Utrecht) te komen. Eén enkele respondent gaf aan vanuit buiten Nederland te komen.

Tabel 56: Herkomst gebruikers Paardenveldgarage

Herkomst	N	%
Provincie Utrecht (buiten stad Utrecht)	156	54%
Nederland (buiten provincie Utrecht)	55	19%
Stad Utrecht	78	27%
Buiten Nederland	1	0%
Totaal	**290**	**100%**

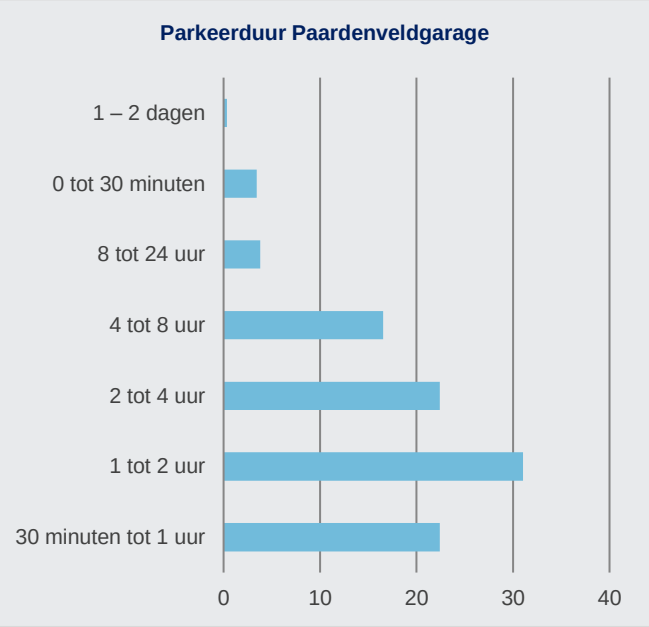
3.1.2 Reden keuze Paardenveld

De respondenten is gevraagd wat de reden is voor de keuze voor het parkeren in de Paardenveldgarage. De respondenten konden meerdere redenen selecteren in de enquête. De bereikbaarheid is het meest genoemd door de respondenten (44%). Ook het tarief is veel genoemd door de respondent (27%). Als voornaamste activiteit voor het parkeren is winkelen het meest genoemd door de respondenten (27%). Zakelijke bijeenkomsten en het werken nabij de parkeergarage zijn ook een aantal keer genoemd door de respondenten, respectievelijk 9% en 9%. De overige redenen zijn zeer beperkt genoemd, minder dan 3% van de respondenten gaven deze redenen aan als keuze voor het parkeren in de Paardenveldgarage.



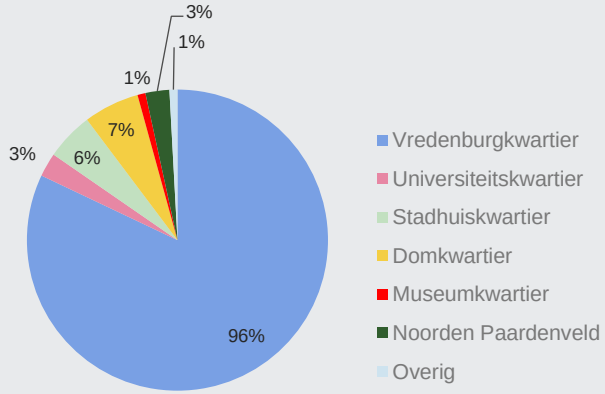
3.1.3 Parkeerduur

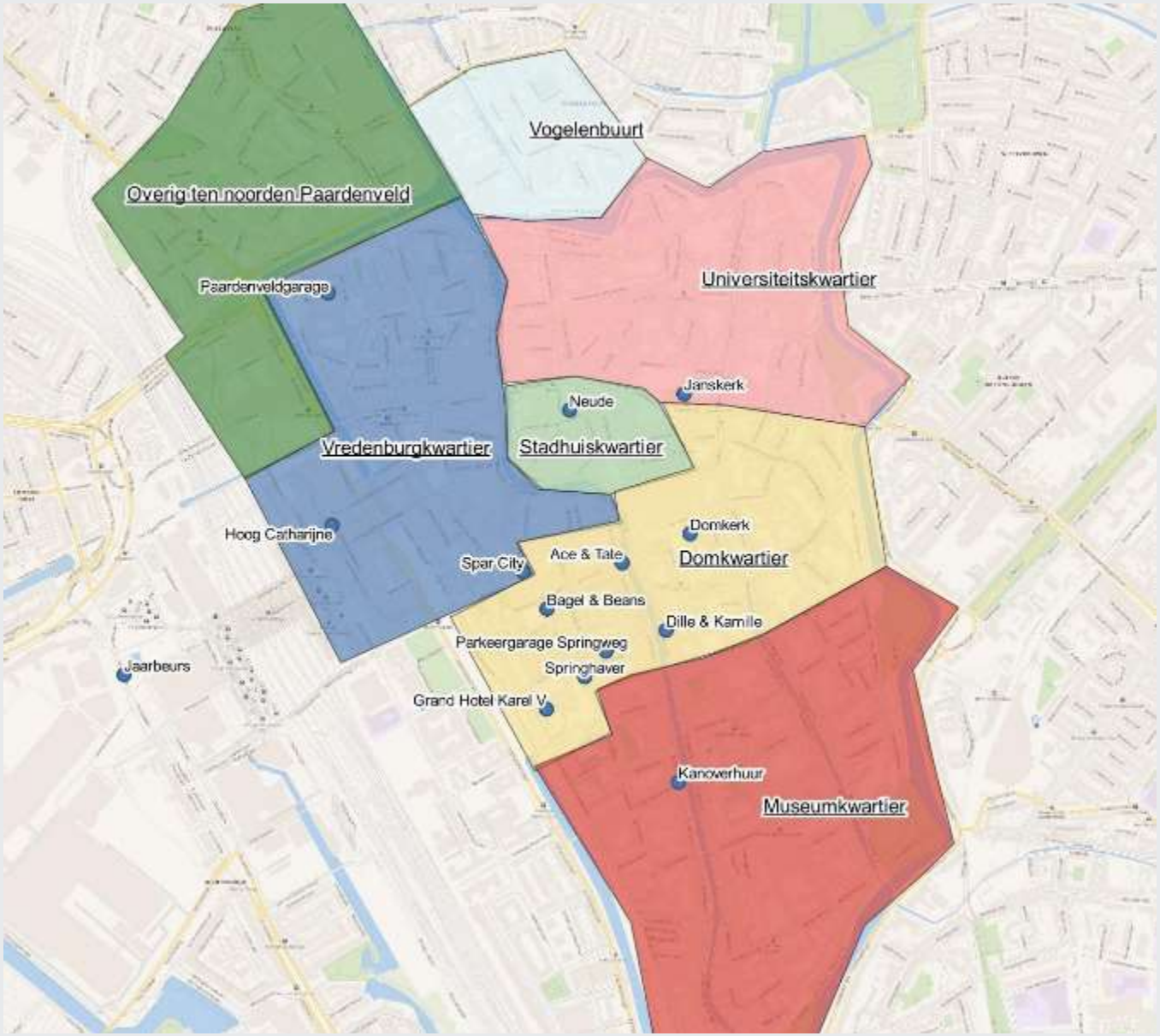
De respondenten is ook gevraagd naar de duur van het parkeren in de Paardenveldgarage. Het grootste gedeelte van de respondenten geeft aan 1 tot 2 uur te parkeren in de Paardenveldgarage (31%). 30 minuten tot 1 uur en 2 tot 4 uur worden ook veel genoemd door de respondenten, respectievelijk 22% en 22%. De parkeerduur 4 tot 8 uur is ook redelijk vaak benoemd door de respondenten (17%). Deze parkeerduur komt goed overeen met de tweede genoemde reden, namelijk zakelijke bijeenkomsten en werken nabij Paardenveldgarage. De langere parkeerduur van 8 tot 24 uur wordt door 4% van de respondenten benoemd en 1 tot 2 dagen is door één respondent benoemd. De zeer korte parkeerduur van 0 tot 30 minuten is door 3% van de respondenten benoemd.



3.1.4 Bezochte gebieden

De respondenten is gevraagd welke gebieden zij hebben bezocht in Utrecht. Figuur 12 laat zien uit welke gebieden de respondenten konden kiezen. Er waren meerdere antwoorden mogelijk. Het grootste gedeelte van de respondenten geeft aan het Vredenburgkwartier te hebben bezocht (96%). De Paardenveldgarage bevindt zich ook in het Vredenburgkwartier. Overige gebieden die relatief veel zijn genoemd door de respondenten zijn: het Domkwartier (7%), het stadshuiskwartier (6%) en het universiteitskwartier (3%). Ook is het gebied ten noorden van de Paardenveldgarage relatief vaak genoemd (3%). De overige gebieden zijn niet of zeer beperkt bezocht vanuit de Paardenveldgarage.





Figuur 102: Deelgebieden Utrecht

3.1.5 Gebruik

De respondenten is gevraagd aan te geven hoe vaak er gebruik is gemaakt van de Paardenveldgarage. Het grootste gedeelte gaf aan minder dan één keer per maand gebruik te maken van de Paardenveldgarage (43%). Ook zeggen veel respondenten 1 tot 3 keer per maand gebruik te maken van de Paardenveldgarage (20%). 14% van de respondenten geeft aan 1 keer per week gebruik te maken van de Paardenveldgarage. De voornaamste reden van de respondenten die aangaven 1 keer per week gebruik te maken van de Paardenveldgarage is winkelen. Ook gaf 11% van de respondenten aan voor de eerste keer gebruik te maken van de Paardenveldgarage.

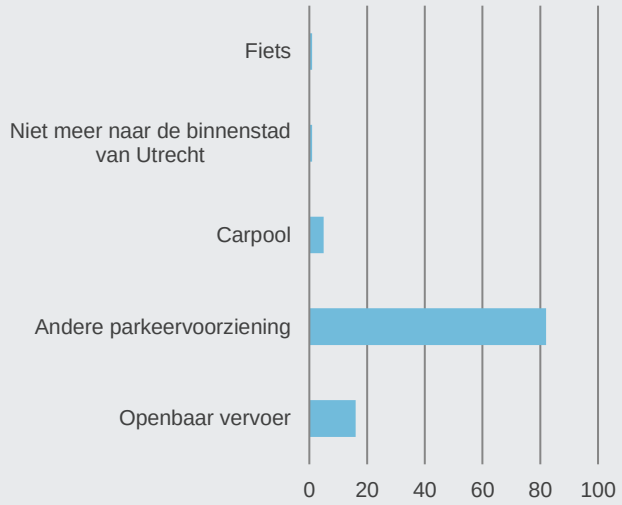
3.1.6 Alternatief

De respondenten is gevraagd naar het alternatief in het geval dat de Paardenveldgarage zou verdwijnen. Het grootste gedeelte van de respondenten gaf aan gebruik te gaan maken van een andere parkeervoorziening (82%). Een ander alternatief dat relatief veel is benoemd door de respondenten is het openbaar vervoer (16%). Overige redenen worden zeer beperkt genoemd: Carpool (5%) en gebruik van fiets (1%). Slechts 1% van de respondenten gaf aan niet meer naar de binnenstad van Utrecht te komen mocht de Paardenveldgarage verdwijnen.

Gemiddeld gebruik Paardenveldgarage

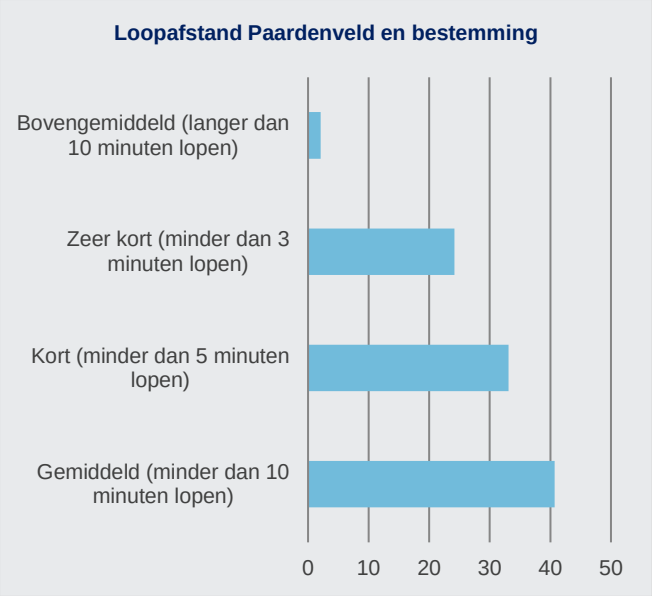


Alternatief verdwijining paardenveldgarage



3.1.7 Loopafstand

Er is de respondenten gevraagd wat de loopafstand is van de parkeergarage naar de bezochte doelen/bestemmingen. Het grootste gedeelte van de respondenten geeft aan het doel/bestemming binnen 10 minuten te hebben bereikt (98%). 2% van de respondenten geeft aan meer dan 10 minuten nodig te hebben om het doel/bestemming te bereiken.



3.1.8 Beoordeling Paardenveldgarage

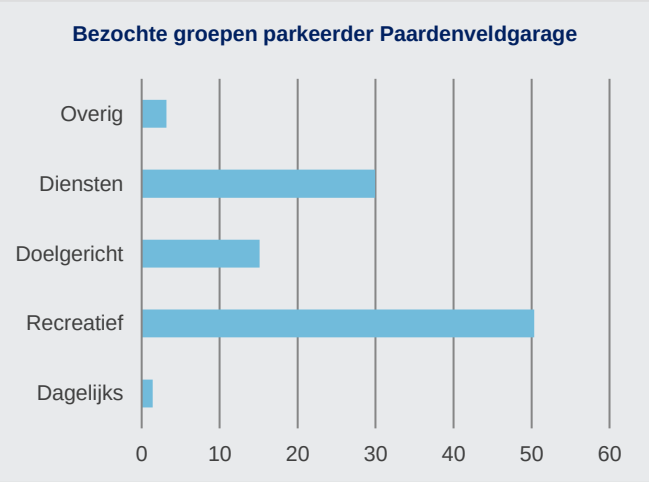
Er is de respondenten gevraagd hun mening te geven over enkele kwaliteitsaspecten van de Paardenveldgarage. De Paardenveldgarage wordt over het algemeen als goed beoordeeld over alle kwaliteitsaspecten. De beoordeling 'slecht' of 'zeer slecht' werden zelden genoemd door de respondenten. De verschillende kwaliteitsaspecten zijn allemaal ongeveer hetzelfde beoordeeld door de respondenten.
Het kwaliteitsaspect betaalbaarheid wordt vaker slecht beoordeeld door de respondenten dan de overige kwaliteitsaspecten. Over het algemeen wordt de Paardenveldgarage als goed beoordeeld door de respondenten

Tabel 67: Beoordeling Paardenveldgarage

Kwaliteitsaspect	Zeer goed	Goed	Gemiddeld	Slecht	Zeer slecht
Betaalbaarheid	3%	56%	23%	11%	7%
Veiligheid	1%	56%	41%	1%	1%
Capaciteit	1%	58%	36%	4%	1%
Informatie	1%	56%	39%	2%	2%
Bereikbaarheid	2%	60%	36%	1%	1%
Algemeen	**1%**	**59%**	**38%**	**2%**	**0%**

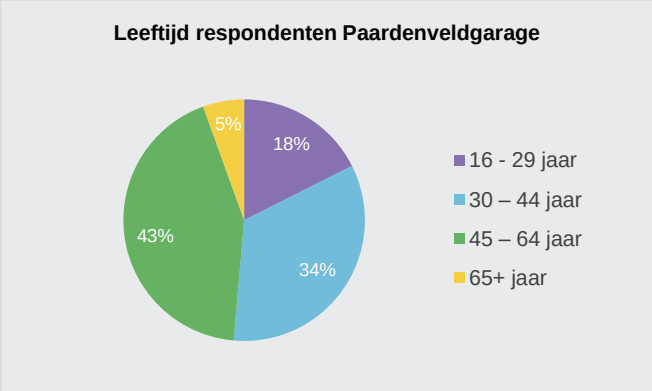
3.1.9 Bezochte functies

Er is de respondenten gevraagd aan te geven welke functies zij hebben bezocht terwijl de auto stond geparkeerd bij de Paardenveldgarage. De vraag werd gesteld als een open vraag de antwoorden zijn onder verdeeld in een aantal categorieën. Het grootste gedeelte van de respondenten gaven aan recreatieve functies te hebben gezocht terwijl de auto geparkeerd stond bij de Paardenveldgarage (50%). Onder recreatieve functies vallen winkels en horeca. Veel genoemde functies zijn de markt, de Bijenkorf en Hoog Catharijne. De tweede groep functies die bezocht wordt na het parkeren in de Paardenveldgarage zijn diensten. 30% van de respondenten geeft aan na het parkeren een functie te bezoeken die in deze groep valt, met name het bezoeken van het politiebureau. Doelgerichte bezoeken zijn bezoeken waar vooraf al duidelijk was welke functies er bezocht worden, bijvoorbeeld de bakker, kapper of de tandarts. Ook spenderen mensen minder tijd in de parkeergarage op het moment dat zij een doelgerichte functie bezoeken. 15% van de respondenten geeft aan een doelgerichte functie te bezoeken. De overige functies zijn beperkt genoemd door de respondenten.



3.1.10 Leeftijd

Als afsluitende vraag is gevraagd naar de leeftijd van de respondenten. De meeste respondenten waren tussen de 45 en 65 jaar oud gevolgd door de groep 30 tot en met 44 jaar oud. De leeftijdsgroepen 16 tot en met 29 jaar en 65+ zijn minder geënquêteerd.



3.2 Conclusies bezoekersonderzoek

Belangrijkste bevindingen

- Het merendeel van de bezoekers van de Paardenveldgarage (82%) wijkt bij sloop uit naar een andere parkeergarage in de omgeving. Een kleiner deel 16% noemt ook het openbaar vervoer als alternatief. De economische impact in Wijk C is over de hele linie daarom beperkt.
- 98% van de bezoekers loopt maximaal 10 minuten naar de te bezoeken voorziening. Dat betekent dat er veelal andere parkeergarages prima als alternatief geschikt zijn.
- De bezoekers van de Paardenveldgarage zijn niet enkel gericht op de voorzieningen in Wijk C. Zij bezoeken vaak ook Hoog Catharijne en Vredenburg. Deze voorzieningen liggen buiten Wijk C. Daarom is de economische impact op de voorzieningen in Wijk C ook beperkt.
- Wel bezoekt een deel van de bezoekers (15%) doelgericht een bepaalde voorziening in Wijk C. Zoals de kapper, de bakker of de kleermaker. Echter zal de economische effecten op deze functies ook beperkt blijven. Deze voorzieningen hebben veelal ook een verzorgingsfunctie voor de eigen buurt en parkeerders wijken uit naar andere garages.
- Respondenten maken gebruik van de Paardenveldgarage om naar het politiebureau te gaan. Het politiebureau is een belangrijke publieke voorzieningen en moet bereikbaar blijven.

Hoofdvestiging Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400

Vestiging Amsterdam
Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
T +31 (0)20 506 19 99

Vestiging Venlo
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01

www.bro.nl | info@bro.nl

Royal HaskoningDHV
Enhancing Society Together

RAPPORT

Nut en noodzaak parkeergarage Paardenveld

Klant: Gemeente Utrecht

Referentie: BG5910TPRP1911281639
Status: Definitief/1.0
Datum: 28-11-2019



HASKONINGDHV NEDERLAND B.V.

Laan 1914 no.35
3818 EX AMERSFOORT
Transport & Planning
Trade register number: 56515154

+31 88 348 20 00 **T**
+31 33 463 36 52 **F**
info@rhdhv.com **E**
royalhaskoningdhv.com **W**

Titel document:	Nut en noodzaak parkeergarage Paardenveld
Ondertitel:	Nut en noodzaak parkeergarage Paardenveld
Referentie:	BG5910TPRP1911281639
Status:	1.0/Definitief
Datum:	28-11-2019
Projectnaam:	Nut en noodzaak parkeergarage Paardenveld
Projectnummer:	BG5910
Auteur(s):	Erik Groot Karsijn, Jelmer Droogsma

Opgesteld door:	Erik Groot Karsijn
Gecontroleerd door:	Jon van Dijk
Datum/paraaf:	JvD/271119
Goedgekeurd door:	
Datum/paraaf:	

Classificatie
Projectgerelateerd

Disclaimer

No part of these specifications/printed matter may be reproduced and/or published by print, photocopy, microfilm or by any other means, without the prior written permission of HaskoningDHV Nederland B.V.; nor may they be used, without such permission, for any purposes other than that for which they were produced. HaskoningDHV Nederland B.V. accepts no responsibility or liability for these specifications/printed matter to any party other than the persons by whom it was commissioned and as concluded under that Appointment. The integrated QHSE management system of HaskoningDHV Nederland B.V. has been certified in accordance with ISO 9001:2015, ISO 14001:2015 and ISO 45001:2018.

Inhoud

1 Inleiding 1

1.1 Aanleiding 1

1.2 Vraag aan Royal HaskoningDHV 1

2 Nut parkeergarage Paardenveld 2

2.1 Bezetting garage Paardenveld 2

2.2 Motieven gebruik garage Paardenveld 2

2.3 Conclusies 5

3 Noodzaak parkeergarage Paardenveld 6

3.1 Relevante ontwikkelingen in de omgeving 6

3.1.1 Autoluwe Oudegracht en Janskerkhof 6

3.1.2 Ontwikkelvisie Strosteeg 7

3.2 Bezetting alternatieve parkeerlocaties in omgeving 8

3.3 Beschikbaarheid alternatieven bij opheffen parkeervoorzieningen 9

3.4 Kosten parkeren alternatieve parkeerlocaties 10

3.5 Conclusies 10

4 Planologische kaders bij sloop parkeergarage 11

4.1 Planologisch-juridische kaders 11

4.2 Bestaande beleidskaders 11

5 Conclusies 14

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Kroonstraat 9 in Utrecht ligt de parkeergarage Paardenveld, met 391 parkeerplaatsen. Er is een aantal ontwikkelingen met betrekking tot deze parkeergarage:

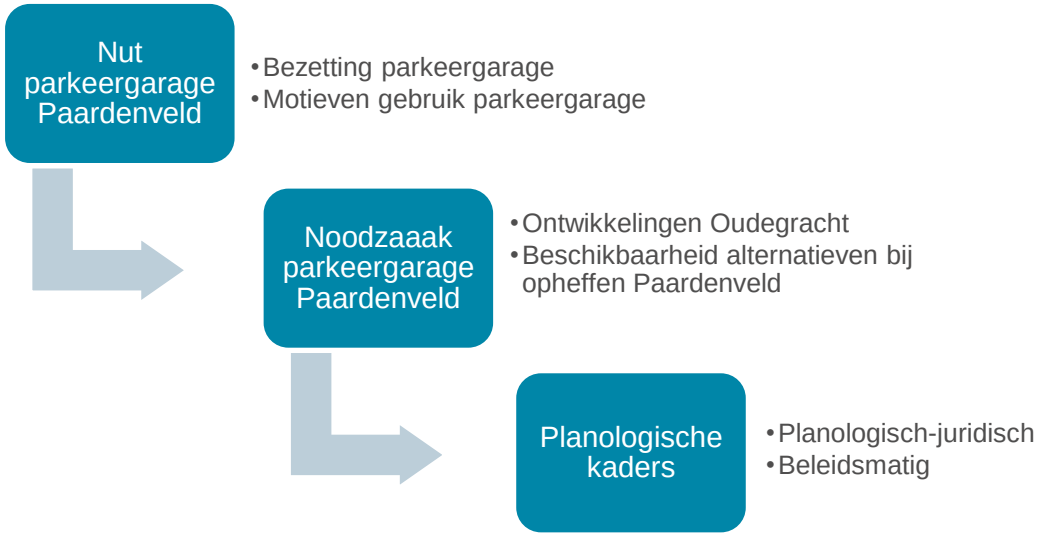
- Gemeente heeft de ambitie uitgesproken om de nabijgelegen Oudegracht parkeervrij te maken;
- De erfpachtovereenkomst van de grond onder de parkeergarage loopt af in 2023;
- Er zijn in het verleden plannen voor herontwikkeling van (het gebied rondom) de parkeergarage geweest en het gebied is blijvend aantrekkelijk voor ruimtelijke initiatieven.

Dit is voor de gemeente reden om zicht te verkrijgen op het nut en de noodzaak van de parkeergarage Paardenveld binnen het huidige verkeer- en parkeersysteem en de binnen de ambitie om de Oudegracht parkeervrij te maken.

1.2 Vraag aan Royal HaskoningDHV

Royal HaskoningDHV heeft een onderzoek gedaan naar de mogelijkheden om de ambitie uit het coalitieakkoord om Oudegracht en Janskerkhof parkeervrij te maken[1] en het nut en de noodzaak van de parkeergarage Springweg[2]. In vervolg op deze onderzoeken is de vraag voorgelegd om het nut en de noodzaak van de parkeergarage Paardenveld binnen het huidige parkeersysteem nader te onderzoeken.

Om de vraag te beantwoorden zijn de volgende stappen doorlopen. De opbouw van voorliggende rapportage volgt deze stappen.



[1] *Parkeervrije Oudegracht en Janskerkhof (Royal HaskoningDHV, 7 juni 2019)*
[2] *Nut en noodzaak Parkeergarage Springweg (Royal HaskoningDHV, 24 mei 2019)*

2 Nut parkeergarage Paardenveld

Dit hoofdstuk beschrijft het huidige gebruik van de parkeergarage Paardenveld, gebaseerd op bezettingscijfers en interviews.

2.1 Bezetting garage Paardenveld

Parkeren in garage Paardenveld kan op twee manieren. Er zijn abonnementen te koop voor frequente gebruikers. De uitbater hanteert een maximum uitgifte van 39 abonnementen, welke in oktober 2019 allemaal zijn uitgegeven. Daarnaast worden er losse tickets verkocht aan de meer incidentele gebruikers.

Bij gebrek aan een geschikte dataset, is het aantal bezette parkeerplaatsen in de garage geregistreerd op een aantal momenten in week 44 (28 oktober t/m 3 november 2019). In Tabel 1 is voor de donderdag (werkdag) en zaterdag (weekenddag) de bezetting weergegeven op een aantal tijdstippen. De getelde bezetting lag op donderdag hoger dan op dinsdag.

Tabel 1: Geregistreerde parkeerbezetting Paardenveldgarage (week 44, 2019).

		Donderdag (31-10)		Zaterdag (2-11)	
Tijdstip	**Capaciteit**	**pp bezet**	**%**	**pp bezet**	**%**
13:30	**391**	325	83%	304	78%
15:00	**391**	283	72%	357	91%
19:00	**391**	237	61%	215	55%
20:30	**391**	215	55%	218	56%

De parkeergarage Paardenveld wordt in de middaguren goed gebruikt. Op de donderdag is een bezetting van 72% tot 83% geregistreerd, op zaterdag ligt deze bezetting nog hoger met 91%. Op beide dagen wordt de garage ook in het begin van de avond nog steeds goed gebruikt, met een bezetting tussen de 55% en 61%.

Representativiteit
Het is van belang om de representativiteit van de bezettingscijfers in week 44 2019 te verifiëren. Daarvoor is een vergelijking gemaakt met bezettingscijfers van de (in veel opzichten vergelijkbare) parkeergarage Springweg. Met behulp van de website http://openparking.nl/ is de bezetting van de parkeerplaatsen in de Springweggarage in oktober 2018 – september 2019 achterhaald (zie bijlage 0). Uit die data blijkt dat de hoogste bezetting tijdens gedurende deze periode zich heeft voorgedaan in oktober 2018. Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de maand oktober een goed beeld geeft van de maximale bezetting. De registraties in week 44 2019 mogen daarom als representatief worden beschouwd.

2.2 Motieven gebruik garage Paardenveld

Om nader inzicht te krijgen in de motieven van de gebruikers van de parkeergarage Paardenveld zijn tussen 28 maart en 4 april 2019 interviews met parkeerders gehouden tussen 8:00 en 16:00 uur. Verdeeld over deze tijdsperiode is in totaal met 101 parkeerders gesproken. Van deze mensen parkeerden er 97 op basis van een los ticket, 4 personen hadden een abonnement afgesloten.

In Figuur 1 zijn de antwoorden weergegeven op de vraag naar de belangrijkste reden om in de parkeergarage Paardenveld te parkeren.



Figuur 1: Antwoorden op de vraag: Wat is de belangrijkste reden dat u vandaag in deze garage parkeert?

Uit de antwoorden blijkt dat het grootste deel van de parkeerders bezoekers zijn. Het gaat daarbij zowel om mensen die de functies in de binnenstad bezoeken (35%) als mensen die een zakelijke (23%) of privé (13%) afspraak hebben. Ook het aantal mensen dat in de omgeving van garage Paardenveld werkt en in de parkeergarage parkeert is aanzienlijk (28%).

Het aantal bewoners (1%) is laag, maar dat wordt mogelijk onderschat omdat de interviews met name overdag zijn afgenomen. Uit kostenoogpunt mag verwacht worden de parkeergarage voor frequent parkerende bewoners alleen interessant is wanneer zij daarvoor een abonnement kunnen afsluiten. De 39 uitgegeven abonnementen geven daardoor zicht op het maximale aantal bewoners. Dat komt neer op 10% van het totaal aantal parkeerplaatsen en is nog steeds beperkt te noemen.

Op de vraag waarom mensen voor de garage Paardenveld hebben gekozen waren meerdere antwoorden mogelijk. De gegeven antwoorden op deze vraag zijn te zien in Figuur 2.



Figuur 2: Antwoorden op de vraag: Waarom heeft u deze parkeergarage gekozen om te parkeren?

Uit de gegeven antwoorden blijkt dat veruit de belangrijkste reden is dat de garage dichtbij de bestemming ligt. Een andere belangrijke reden is dat respondenten de garage goedkoop (21) vinden. Het aantal mensen dat de garage goed bereikbaar (8) of fijn/prettig (4) vonden is beperkt.

Ten slotte is de gebruikers gevraagd hoe lang zij (denken te) parkeren. De antwoorden op deze vraag zijn weergegeven in Figuur 3.



Figuur 3: Antwoorden op de vraag: Hoe lang denkt u hier vandaag te parkeren (of heeft u hier geparkeerd)?

De meerderheid van de bezoekers (60%) gebruikt de garage minder dan 4 uur, 27% van de gebruikers staat er 4 tot 8 uur en 13% staat er langer dan 8 uur.

2.3 Conclusies

Uit de telling in week 44 in 2019 blijkt dat de 391 parkeerplaatsen in de parkeergarage Paardenveld overdag en ’s avonds goed worden gebruikt.

- Op de donderdag schommelt de bezetting tussen 55% (avond) en 83% (middag).
- Op de zaterdag neemt de maximale bezetting toe tot 91% (middag), in de avonduren neemt deze af tot 55% (avond).
- De meting is uitgevoerd in een periode die een goed beeld geeft van de maximale bezetting die zich op jaarbasis kan voordoen.

Interviews met gebruikers geven inzicht in de motieven.

- Het gros van de gebruikers kiest voor de garage Paardenveld omdat deze dicht bij de bestemming ligt. Een andere belangrijke reden om in Paardenveld te parkeren is dat deze garage goedkoop is.
- Vrijwel niemand kiest voor de garage omdat deze prettig of goed bereikbaar is.
- Het grootste deel van de parkeerders is bezoeker (cultuur, winkelen, zakelijk, visite).
- Het aantal parkerende bewoners (1%) is laag, maar dat wordt waarschijnlijk onderschat omdat de interviews met name overdag zijn afgenomen. De 39 uitgegeven abonnementen geven zicht op het maximale aantal bewoners. Dat komt neer op 10% van het totaal aantal parkeerplaatsen en is nog steeds beperkt te noemen.

3 Noodzaak parkeergarage Paardenveld

Dit hoofdstuk beschrijft de huidige en toekomstige noodzaak van de parkeergarage Paardenveld, gebaseerd op bezettingscijfers.

3.1 Relevante ontwikkelingen in de omgeving

Autoluwe Oudegracht en Janskerkhof

Het college van B&W heeft de ambitie uitgesproken om de gehele Oudegracht en het Janskerkhof autoluw te maken. Om dat te bereiken moeten in totaal 267 straatparkeerplaatsen opgeheven worden. Daarvan liggen 25 parkeerplaatsen binnen een loopafstand van 1.000 meter van parkeergarage Paardenveld, aan de Oudegracht-noord. Hoewel er formeel nog geen besluiten zijn genomen, wordt voor dit onderzoek aangenomen dat al deze 25 parkeerplaatsen in de komende jaren opgeheven gaan worden.

Alternatief vergunninghouders
Om het opheffen mogelijk te maken, stuurt de gemeente aan op het verlagen van het maximale aantal uit te geven vergunningen middels natuurlijk verloop. Aanvullend flankerend beleid zou erop gericht moeten zijn om (m.n. toekomstige) vergunninghouders te wijzen op de alternatieven. Die bestaan uit gebruik van OV/fiets, gebruik van een deelauto, parkeren op afstand (P+R) of parkeren in de gemeentelijke parkeergarages. De vraag is in hoeverre de parkeergarage Paardenveld hier ook een rol in kan (of moet) spelen.

Op dit moment wordt er een beperkt aantal (39) vergunningen uitgegeven, tegen onbekende tarieven. Het is denkbaar dat er na aflopen van de erfpacht nieuwe afspraken gemaakt worden, waardoor er meer en (ten opzichte van commerciële garages) gunstiger geprijsde abonnementen worden uitgegeven. Daar komt bij dat de locatie van de garage voor een deel van de binnenstadsbewoners aantrekkelijk is. Bij elkaar maakt dat de garage tot een interessant alternatief voor bewoners en zakelijke vergunninghouders.

Tegelijkertijd zijn er nog minimaal 50 parkeerplaatsen in de belanghebbenden- en gemeentelijke parkeergarages in het noordelijk deel van de binnenstad gereserveerd voor overloop van vergunninghouders (zie Tabel 2), welke op dit moment nog niet worden gebruikt. In combinatie met de overige flankerende maatregelen betekent dit dat de garage Paardenveld niet noodzakelijk is om de overloop voor vergunninghouders te faciliteren.

Tabel 2: Ruimte in belanghebbenden- en gemeentelijke parkeergarages (stand van zaken april 2019)

Garage	Gereserveerde plaatsen
Jan Meyenstraat	21
Grifthoek	19*
Kop van Lombok	10
Garage Boekhoven	0
Totaal	**50**

** Betreft de huidige 'werkaantallen'. In de praktijk is hier meer ruimte te maken.*

Alternatief niet-vergunninghouders

De alternatieven voor niet-vergunninghouders zijn de overige straatparkeerplaatsen in de omgeving, de parkeergarages in de omgeving en parkeren op afstand (P+R).

Het aantal parkeerplaatsen dat aan de Oudegracht noord opgeheven gaat worden, bedraagt 25. In de periode 4 t/m 16 december 2018 is de parkeerdruk op deze straten gemeten. Dit is een drukke(re) periode, waardoor de resultaten een worst-case inzicht bieden. Tevens is op rayonniveau bekend welk deel van de bezetting is veroorzaakt door verkoop van losse tickets (ofwel bezoekers). In rayon Janskerkhof is het aandeel bezoekers hoger dan in rayon Wijk C. Aangezien de Oudegracht noord op de grens van beide rayons ligt, is het gemiddelde aantal bezoekers voor beide rayons berekend. Door de bezetting te vermenigvuldigen met het aandeel bezoekers ontstaat bij benadering een beeld van het bezoekers parkeren aan de Oudegracht noordoost, zoals weergegeven in Tabel 3.

Tabel 3: Parkeerbezetting o.b.v. losse tickets Oudegracht noordoost (bij benadering).

	Bezoekers parkeren Oudegracht noordoost	
Werkdag nacht 1-5	0	0%
Werkdag ochtend 10-13	8	6%
Werkdag avond 18-21	7	5%
Weekenddag middag 13-16	6	4%

Van de parkeergarages in de omgeving ligt La Vie het meest gunstig. Uit de beperkte data die beschikbaar is voor parkeergarage La Vie blijkt dat hier vrijwel geen restcapaciteit beschikbaar is (zie ook paragraaf 0). Garage Paardenveld is ook interessant. Ook hier is de parkeerdruk hoog, maar er is nog wel voldoende restcapaciteit om als overloop te dienen voor het geringe aantal bezoekers dat in de huidige situatie aan de Oudegracht-noord parkeert.

Ontwikkelvisie Strosteeg

Gemeente Utrecht werkt aan een ontwikkelvisie voor de Strosteeg. Als onderdeel daarvan is er een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheden om op locatie van de parkeergarage Springweg andere functies te realiseren. Het gaat om een garage met 409 parkeerplaatsen. Uit onderzoek[3] blijkt dat er nog voldoende ruimte aanwezig is voor in de nabijgelegen parkeergarages, ook wanneer er tegelijkertijd straatparkeerplaatsen op de Oudegracht zuid worden opgeheven. Wat betreft aantallen parkeerplaatsen is de parkeergarage Springweg dus niet noodzakelijk.

Gemeente heeft formeel nog geen standpunt ingenomen cq. besluiten genomen over het eventueel uit de roulatie halen van de parkeergarage. Voor dit onderzoek wordt een scenario beschouwd, waarin alle parkeerplaatsen in de Springweggarage komen te vervallen.

In het scenario “opheffen Springweg” moet ook rekening gehouden worden met de effecten van de voorgenomen opheffing van straatparkeerplaatsen op de Oudegracht zuid. De Springweggarage vormt een interessant alternatief voor de gebruikers van deze parkeerplaatsen. Op basis dezelfde systematiek als beschreven in voorgaande paragraaf 0, is een beeld verkregen van het aantal bezoekers dat aan de Oudegracht zuid parkeert. De aantallen zijn weergegeven in Tabel 4 en worden meegenomen in de scenario-analyse.

[3] *Nut en doodzaak parkeergarage Springweg (Royal HaskoningDHV, 24 mei 2019)*

Tabel 4: Parkeerbezetting o.b.v. losse tickets Oudegracht zuid (bij benadering).

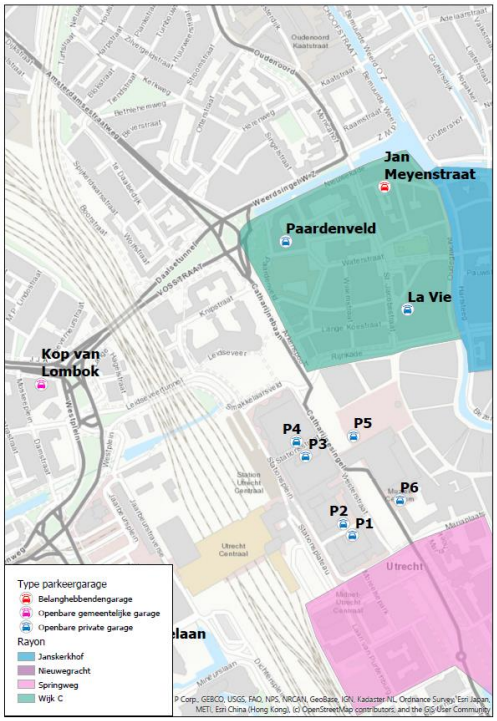
	Bezoekers parkeren Oudegracht zuid	
Werkdag nacht 1-5	1	0%
Werkdag ochtend 10-13	34	25%
Werkdag avond 18-21	19	14%
Weekenddag middag 13-16	17	12%

3.2 Bezetting alternatieve parkeerlocaties in omgeving

Aan de noord- en westzijde van het centrum zijn diverse parkeervoorzieningen gelegen, die een alternatief kunnen bieden voor het parkeren in de parkeergarage Paardenveld.

Figuur 4 toont een overzicht van de verschillende parkeervoorzieningen in de omgeving, binnen een loopafstand van 1.000 meter van Paardenveld.

- De parkeergarage Jan Meyenstraat is een besloten voorziening, alleen bedoeld voor vergunninghouders.
- La Vie is de dichtstbijzijnste openbare garage.
- In de gemeentelijke garage Kop van Lombok zijn 230 parkeerplaatsen.
- Aan de westzijde van de Catharijnesingel liggen parkeergarages P1 t/m P4 Hoog Catharijne, met in totaal 1.518 parkeerplaatsen.
- Onder de Catharijnesingel ligt de in 2015 geopende parkeergarage P5 Vredenburg met 1.174 parkeerplaatsen.
- Aan de Rijnkade ligt de parkeergarage P6 Rijnkade met 368 parkeerplaatsen.



Figuur 4: Parkeervoorzieningen rondom Paardenveld.

Voor deze alternatieve parkeergarages is met behulp van de website http://openparking.nl/ de bezetting van oktober 2018 tot en met september 2019 achterhaald[4]. De betrouwbaarheid van deze data kan niet worden gecontroleerd en moet zodoende met enige voorzichtigheid geïnterpreteerd te worden.

Tabel 5 toont voor de 10 drukste dagen in de periode oktober 2018 – september 2019, het totaal aan beschikbare restcapaciteit in de parkeergarages P1 t/m P6 en Kop van Lombok. De daarbij gehanteerde uitgangspunten zijn:

- De maximale (niet gemiddelde) gemeten parkeerdruk per dag in oktober 2018 – september 2019.
- Een theoretisch maximaal wenselijke bezetting van 80%[5].

[4] Van parkeergarage La Vie is geen historische data beschikbaar. Via het platform is alleen data van de afgelopen week beschikbaar. Uit de data van week 46 in 2019 blijkt dat de garage op dinsdag, donderdag en zaterdag vol stond. In La Vie is er zodoende geen capaciteit beschikbaar is om als overloop te fungeren voor Paardenveld.

[5] De maximaal wenselijke bezetting van 80% wordt ontleend aan de Nota Parkeernormen Fiets en Auto (Gemeente Utrecht, 2013). In paragraaf 5.2.2 wordt gesteld dat "een ontwikkelaar minder parkeerplaatsen dan de norm mag realiseren wanneer wordt aangetoond dat er op andere wijze in de nodige parkeerruimte wordt voorzien. De parkeerdruk in de directe omgeving dient op het maatgevende moment in de week onder de 80% te blijven."

Tabel 5: Beschikbare restcapaciteit (tot 80%) op 10 drukste dagen in onderzoeksperiode okt 2018 – sep 2019.

Datum	Restcapaciteit
28-5-2019	769
28-9-2019	864
30-5-2019	898
4-10-2018	901
27-10-2018	911
25-10-2018	919
23-12-2018	923
2-2-2019	928
6-4-2019	932
20-7-2019	934

Op de drukste dag in de onderzoeksperiode (een dinsdag) was er een restcapaciteit van 769 parkeerplaatsen beschikbaar. Op de volgende drukste dag was er een restcapaciteit van 864 parkeerplaatsen beschikbaar. Dit verschil duidt erop dat zich op 28 mei 2019 een uitzonderlijke situatie heeft voorgedaan.

Deze aantallen beschrijven niet de volledige restcapaciteit, maar slechts de restcapaciteit tot een maximale bezetting van 80% per garage. Bovenop deze aantallen is er dus nog 20% restcapaciteit beschikbaar (ruim 600 parkeerplaatsen).

3.3 Beschikbaarheid alternatieven bij opheffen parkeervoorzieningen

Er is een situatie denkbaar waarin de parkeergarage Paardenveld wordt opgeheven en de locatie een nieuwe invulling krijgt. Daarnaast is de ambitie om het parkeren op de Oudegracht op te heffen én staat de noodzaak van de parkeergarage Springweg ter discussie. Tabel 6 toont een overzicht van de maximale parkeerbezetting per locatie. In geval van opheffen van (één van deze) locaties, zal voor de bijbehorende (maximale) parkeerbezetting een alternatieve locatie gevonden moeten worden.

Tabel 6: Maximale bezetting locaties Paardenveld, Springweg en Oudegracht in de periode oktober 2018 – september 2019.

Locatie	Maximale bezetting
Parkeergarage Paardenveld	357
Straatparkeerplaatsen Oudegracht noord	8
Parkeergarage Springweg	344[6]
Straatparkeerplaatsen Oudegracht zuid	34
Totaal	**743**

[6] *In het rapport "Nut en noodzaak Springweg" is gerekend met een maximale bezetting van 292 parkeerplaatsen, zijnde de hoogst gemeten bezetting in de maand maart 2018. Na oplevering van dit rapport is gebleken dat er zich in andere maanden hogere bezettingen hebben voorgedaan. De hoogst gemeten bezetting in de periode oktober 2018 – september 2019 bedraagt 344 parkeerplaatsen.*

In paragraaf 0 is de restcapaciteit van de alternatieve parkeergarages in beeld gebracht. Daaruit blijkt dat er op de drukste dag in de periode oktober 2018 – september 2019, tot een maximale bezetting van 80%, nog een restcapaciteit beschikbaar was van 769 parkeerplaatsen. Dat betekent dat er ook op deze uitzonderlijke drukke dag, binnen een loopafstand van maximaal 1.000 meter, voldoende alternatieve parkeerplaatsen beschikbaar waren om de parkeervraag van garage Paardenveld, garage Springweg en de Oudegracht op te vangen.

3.4 Kosten parkeren alternatieve parkeerlocaties

Er is een vergelijking gemaakt van de parkeerkosten, die bezoekers moeten betalen bij de verschillende parkeervoorzieningen in de binnenstad.

Tabel 7: Tariefstructuur parkeerlocaties in omgeving

Parkeerlocatie	Tarief per uur (los ticket)
P Paardenveld	€ 2,80
P1-P4 Hoog Catharijne	€ 3,35
P5 Vredenburg, P6 Rijnkade	€ 4,30
P Springweg	€ 4,80
Straatparkeren binnenstad	€ 5,35

Hieruit blijkt dat Paardenveld de goedkoopste commerciële parkeervoorziening in en rond de Binnenstad is. Voor het parkeren op straat moet het meest worden betaald. Van de parkeergarages is de Springweg de duurste voorziening, de tarieven voor P1 t/m P6 liggen lager. Voor de bezoekers die op dit moment gebruik maken van de garage Paardenveld, leidt verwijzing naar andere locaties zodoende tot hogere kosten.

3.5 Conclusies

De gemeente heeft de ambitie om de komende jaren o.a. 25 parkeerplaatsen aan de Oudegracht noord op te heffen. Op basis van de huidige commerciële tarieven is het niet waarschijnlijk dat Paardenveld een reëel alternatief vormt voor (het overgrote deel van) de vergunninghouders. Er is op dit moment nog veel ongebruikte ruimte in de gemeentelijke garages, waardoor Paardenveld niet noodzakelijk is om de overloop voor vergunninghouders te faciliteren. Vanwege de gunstige ligging, prijs en beschikbare restcapaciteit kan de parkeergarage Paardenveld wél een rol spelen als overloop voor het huidige bezoekersparkeren aan de Oudegracht noord.

Uitgaande van een theoretisch maximaal wenselijke bezetting van 80%, bieden de parkeergarages rond Hoog Catharijne voldoende ruimte om als overloop te dienen voor zowel het huidige gebruik van de parkeergarage Paardenveld als het bezoekersparkeren op de Oudegracht noord. Er zijn dus alternatieven beschikbaar in de omgeving om de parkeervraag van Paardenveld op te vangen. Verwijzing naar andere locaties leidt voor de gebruikers van Paardenveld wel tot hogere (parkeer)kosten.

Er bestaat een scenario waarin de parkeergarages Paardenveld en Springweg en het parkeren op de Oudegracht noord en zuid worden opgeheven. Uitgaande van een theoretisch maximaal wenselijke bezetting van 80%, is er binnen een loopafstand van maximaal 1.000 meter nog steeds voldoende ruimte beschikbaar om de parkeervraag op te vangen.

4 Planologische kaders bij sloop parkeergarage

Er is een scenario denkbaar waarin de parkeergarage Paardenveld wordt gesloopt en de locatie een nieuwe invulling krijgt. Dit hoofdstuk beschrijft de planologisch-juridische kaders en aandachtspunten.

4.1 Planologisch-juridische kaders

Voor zover bekend zijn er in de afgelopen jaren geen ruimtelijke ontwikkelingen aanvaardbaar geacht op grond van de (expliciete) aanwezigheid van de parkeergarage Paardenveld. Op voorhand zijn er daarom geen planologisch-juridische kaders die sloop van de parkeergarage Paardenveld onmogelijk maken. Het eventuele besluit om te slopen vindt zijn oorsprong in ‘gewijzigde inzichten’. Wel zijn er aandachtspunten.

Zorgvuldige motivering
Het besluit dient zorgvuldig gemotiveerd te worden. In een gedegen ruimtelijke onderbouwing kan beargumenteerd worden, waarom deze ontwikkeling wenselijk is. Gedacht kan worden aan verbetering van ruimtelijke kwaliteit, luchtkwaliteit en verkeersveiligheid. Tegelijkertijd dienen de verschillende (bijvoorbeeld economische) belangen zorgvuldig afgewogen te worden.

Passend binnen bestaande beleidskaders
Een besluit om de parkeergarage te slopen is nog beter te rechtvaardigen, wanneer het past binnen vastgestelde beleidskaders en -doelstellingen.

Effecten nieuwe ontwikkeling
Een nieuwe invulling van de locatie leidt tot nieuwe (milieu)effecten. Deze dienen meegewogen te worden in het besluit. Voor wat betreft verkeer en parkeren gaat het dan om de eventuele parkeervraag en verkeersaantrekkende werking en effecten t.a.v. geluid en luchtkwaliteit.

4.2 Bestaande beleidskaders

Eén van de aandachtspunten bij een eventuele sloop is dat het dient te passen binnen bestaande beleidskaders. De Nota Parkeernormen Fiets en Auto (Gemeente Utrecht, 2013) beschrijft de kaders van de gemeente bij nieuwe ontwikkelingen (sloop/nieuwbouw en/of functiewijziging).

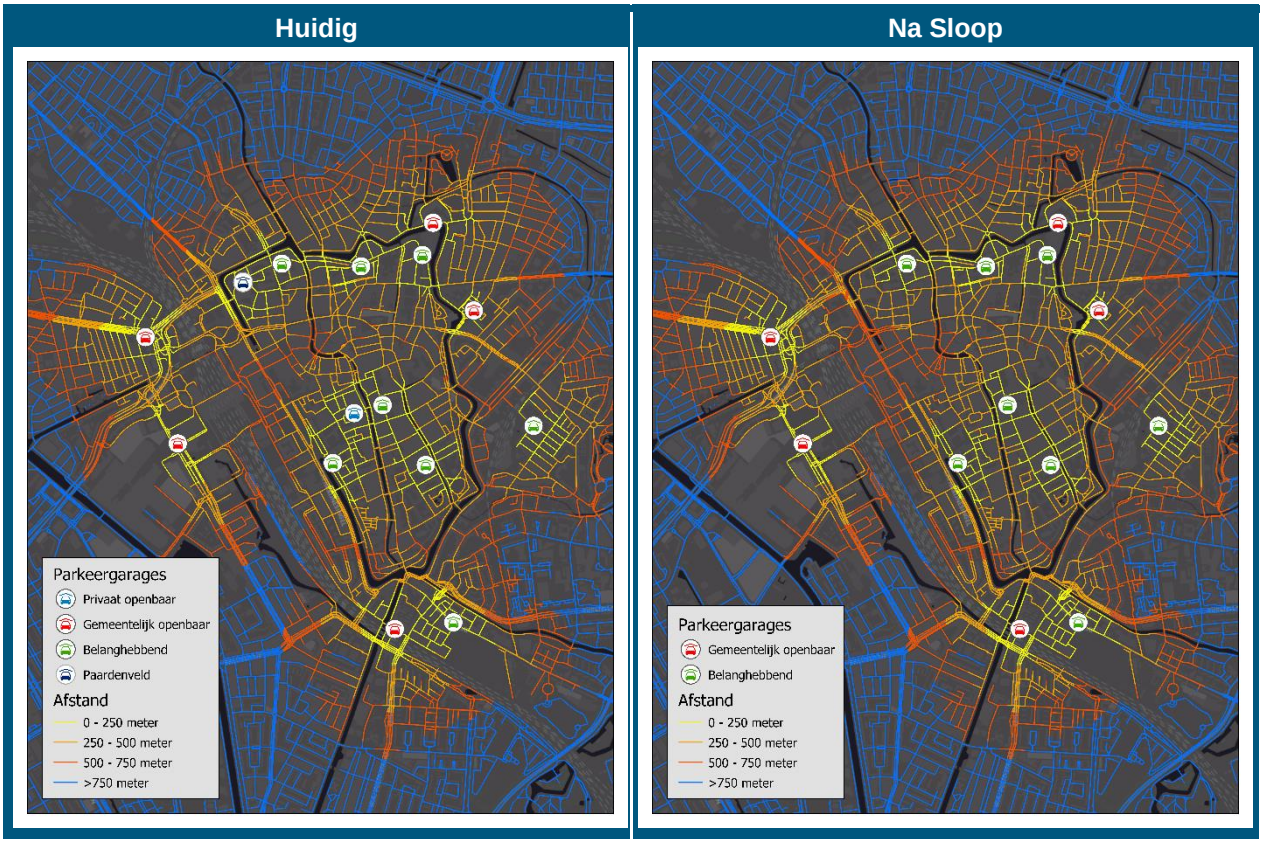
Parkeernormen
De parkeernormen zijn niet van toepassing op de parkeergarage als zelfstandige functie. De parkeergarage voorziet in de parkeerbehoefte van andere functies; voorliggend rapport beschrijft de noodzaak van de parkeergarage in relatie tot deze parkeerbehoefte van andere functies.

Loopafstanden
Een andere maat die in de Nota Parkeernormen wordt genoemd zijn de (maximale) loopafstanden, als maat voor de situering van parkeerplaatsen ten opzichte van functies. De loopafstand is afhankelijk van het motief: in de binnenstad (zone A1) bedraagt deze 750 meter voor bewoners en 1.000 meter voor bezoekers. De afstand is niet-hemelsbreed en betreft dus de kortste looproute over de openbare weg, vanaf de ingang van het pand tot aan de parkeerplaats of de ingang van de parkeervoorziening[7].

[7] *In maart 2019 is er een Addendum Nota parkeernormen fiets en auto vastgesteld. Daarin wordt het mogelijk gemaakt om onder voorwaarden parkeren buiten loopafstanden te realiseren. De mogelijkheid is echter alleen toepasbaar op nieuwe, ruimtelijke ontwikkelingen en dus niet op loopafstanden tussen bestaande functies en bestaande parkeervoorzieningen.*

.

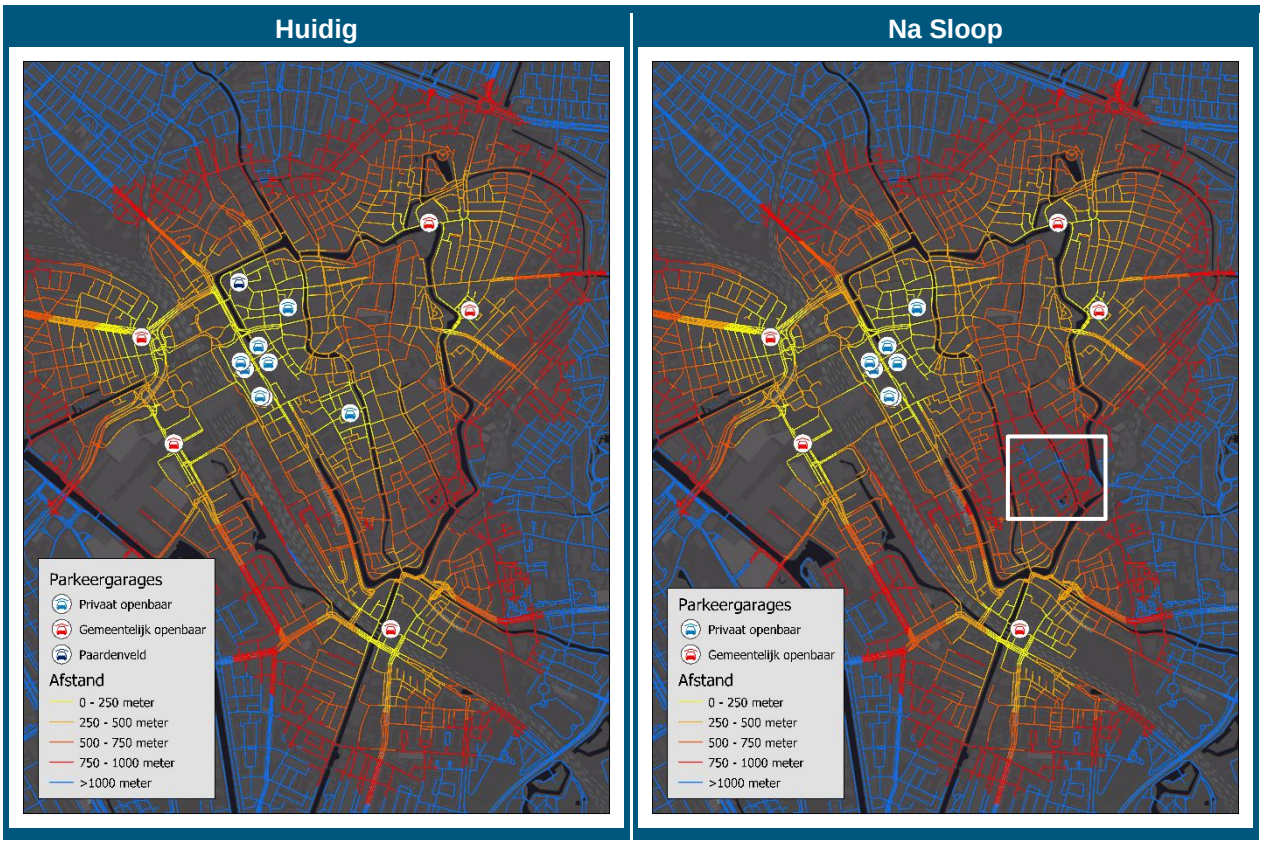
Figuur 5 toont de loopafstanden voor **bewoners** vanuit de gemeentelijk openbare parkeergarages en belanghebbenden garages naar delen van de binnenstad, in de huidige situatie en na eventuele sloop van de parkeergarage Paardenveld én Springweg.



Figuur 5: Loopafstanden voor bewoners vanuit parkeergarages naar delen van de binnenstad, huidig en na sloop parkeergarage Paardenveld en Springweg.

In zone A1 en A2 hanteert de gemeente 750 meter als maximale loopafstand voor bewoners. Uit de figuur valt op te maken dat een klein aantal straten in Pijlsweerd, na eventuele sloop van de parkeergarage Paardenveld niet meer bereikbaar is binnen 750 meter loopafstand vanuit een openbare of belanghebbenden parkeergarage. In de praktijk zijn er wel straatparkeerplaatsen aanwezig, waardoor er strikt bezien aan het beleidskader wordt voldaan. De parkeergarage heeft ook met name een functie voor de binnenstad. Vanuit de binnenstad is voor alle inwoners een garage aanwezig binnen 750 meter.

Figuur 6 toont de loopafstanden voor **bezoekers** vanuit de openbare parkeergarages naar delen van de binnenstad, in de huidige situatie en na eventuele sloop van de parkeergarage Paardenveld én Springweg.



Figuur 6: Loopafstanden voor bezoekers vanuit parkeergarages naar delen van de binnenstad, huidig en na sloop parkeergarage Paardenveld en Springweg.

In zone A1 en A2 hanteert de gemeente 1.000 meter als maximale loopafstand voor bezoekers. Uit de figuur valt op te maken dat het verdwijnen van parkeergarage Paardenveld geen invloed heeft op bereikbaarheid van voorzieningen in de binnenstad. Wel is een iets kleiner deel van Pijlsweerd binnen 1.000 meter bereikbaar vanaf een parkeergarage in de binnenstad.

Na eventuele sloop van de parkeergarage Springweg is een klein aantal straten in het zuidoostelijke deel van de binnenstad niet meer bereikbaar binnen 1.000 meter loopafstand vanuit een openbare parkeergarage. Het betreft delen van de Lange Nieuwstraat, Nieuwegracht, Servaasbolwerk en tussenliggende straten. Het Universiteitsmuseum en het museum/sterrenwacht Sonnenborgh zijn wel binnen 1.000 meter bereikbaar.

In de praktijk zijn er wel straatparkeerplaatsen in de omgeving aanwezig, waardoor er strikt bezien aan het beleidskader wordt voldaan. Tegelijkertijd toont het aan dat met name het zuidoostelijke deel van de binnenstad minder goed wordt bediend door de bestaande garages. Het valt te overwegen om aanvullende maatregelen te onderzoeken. Mogelijke oplossingen liggen in verbeteren van looproutes of parkeren bij belanghebbendengarages in de ABC straat en Tuinstraat en/of het Spoorwegmuseum.

5 Conclusies

De parkeergarage Paardenveld wordt goed gebruikt, met name door bezoekers (zakelijk en vrije tijdsbesteding). Er zijn weinig bewoners die gebruik maken van de parkeergarage. Belangrijke argumenten om de garage te gebruiken zijn de gunstige ligging en de prijsstelling. De parkeergarage voorziet dus duidelijk in een behoefte en heeft zodoende een functie in het parkeersysteem.

Tegelijkertijd blijkt dat er nog voldoende ruimte aanwezig is in de nabijgelegen parkeergarages P1 t/m P6 om als overloop te dienen voor het huidige gebruik van de parkeergarage Paardenveld en het straatparkeren op de Oudegracht noord. Ook wanneer tegelijkertijd de parkeergarage Springweg en het straatparkeren op de Oudegracht zuid wordt opgeheven, is er voldoende overloopruimte beschikbaar in P1 t/m P6. Wat betreft aantallen parkeerplaatsen is de parkeergarage Paardenveld dus niet noodzakelijk.

De data over parkeerbezetting in de openbare parkeergarages (P1 t/m P6, La Vie, Kop van Lombok en Springweg) zijn afkomstig van een openbare bron (http://openparking.nl). De betrouwbaarheid van deze data kan op dit moment niet worden vastgesteld, een nadere controle en verificatie is wenselijk.

Herbestemming van de locatie lijkt dus mogelijk. Op basis van ‘gewijzigd inzicht’ zijn er op voorhand geen planologisch-juridische beperkingen. Wel dient er een zorgvuldige afweging van effecten en belangen plaats te vinden. Opheffen van de parkeergarage Paardenveld leidt niet tot overschrijding van de (in gemeentelijk beleid gestelde) maximale loopafstanden.

A1 Bijlage 1: Representativiteit bezettingscijfers week 44

Het is van belang om de representativiteit van de bezettingscijfers in week 44 2019 te verifiëren. Daarvoor is een vergelijking gemaakt met bezettingscijfers van een vergelijkbare parkeergarage: Springweg. Met behulp van de website http://openparking.nl/ is de bezetting van de parkeerplaatsen in de Springweggarage in oktober 2018 – september 2019 achterhaald.

De data laat zien dat voor de Springweg de donderdag de drukste werkdag is en dat de zaterdag de drukste weekenddag is. Dat komt overeen met de garage Paardenveld. Tabel 8 laat van alle maanden in deze periode zien wat – gedurende die hele maand – de maximale bezetting is geweest op een donderdag en zaterdag.

Tabel 8: Maximale bezetting parkeergarage Springweg op donderdag en zaterdag per maand (oktober 2018 - september 2019).

		Donderdag		Zaterdag	
Maand	**Capaciteit**	**pp bezet**	**%**	**pp bezet**	**%**
Januari	409	324	79%	323	79%
Februari	409	248	61%	299	73%
Maart	409	269	66%	292	71%
April	409	259	63%	292	71%
Mei	409	283	69%	333	81%
Juni	409	269	66%	319	78%
Juli	409	258	63%	287	70%
Augustus	409	246	60%	315	77%
September	409	340	83%	328	80%
Oktober	409	364	89%	336	82%
November	409	313	77%	307	75%
December	409	326	80%	285	70%

Uit de tabel blijkt dat de hoogste bezetting zich heeft voorgedaan in oktober (2018). Op basis daarvan wordt geconcludeerd dat de uitgevoerde meting in de parkeergarage Paardenveld (week 44, 2019) in de drukste periode heeft plaatsgevonden en een goed beeld geeft van de maximale bezetting. De cijfers wordt daarom als representatief beschouwd.

Dit bleek ook uit de getelde bezetting, die op middag zeer hoog is.

Gemeente Utrecht

MEMO BEWONERSPARKEREN PARKEERGARAGE PAARDENVELD

Datum	November 2024
Opgesteld door	I. Anindia, M. Blankendaal
Onderwerp	**Noodzaak Paardenveldgarage**

1 Inleiding

De gemeente Utrecht ontwikkelt diverse scenario's voor de tijdelijke bestemming van de garage Paardenveld (hierna aangeduid als "Paardenveld") tot 2035 (parkeergarage in combinatie met andere functies).

Er worden vragen verwacht over de wens/noodzaak om bewoners in de garage toe te staan, ook vanwege de opdracht om straatparkeerplaatsen in de stad om te vormen naar ruimte voor groen, fiets, verblijf, etc. Deze vragen komen nu van collega's uit het gebied die aan diverse projecten werken, en worden ook vanuit de Raad verwacht. Het bewonersparkeren dat wordt bedoeld betreft 1) het compenseren van parkeercapaciteit op straat die wordt opgeheven en waarvan de parkeerbehoefte van houders van een bewonersvergunning gecompenseerd moet kunnen worden in een parkeergarage en 2) het beschikbaar stellen van capaciteit in de garage voor bewoners die de vergunningen willen inruilen voor parkeren in de garages.

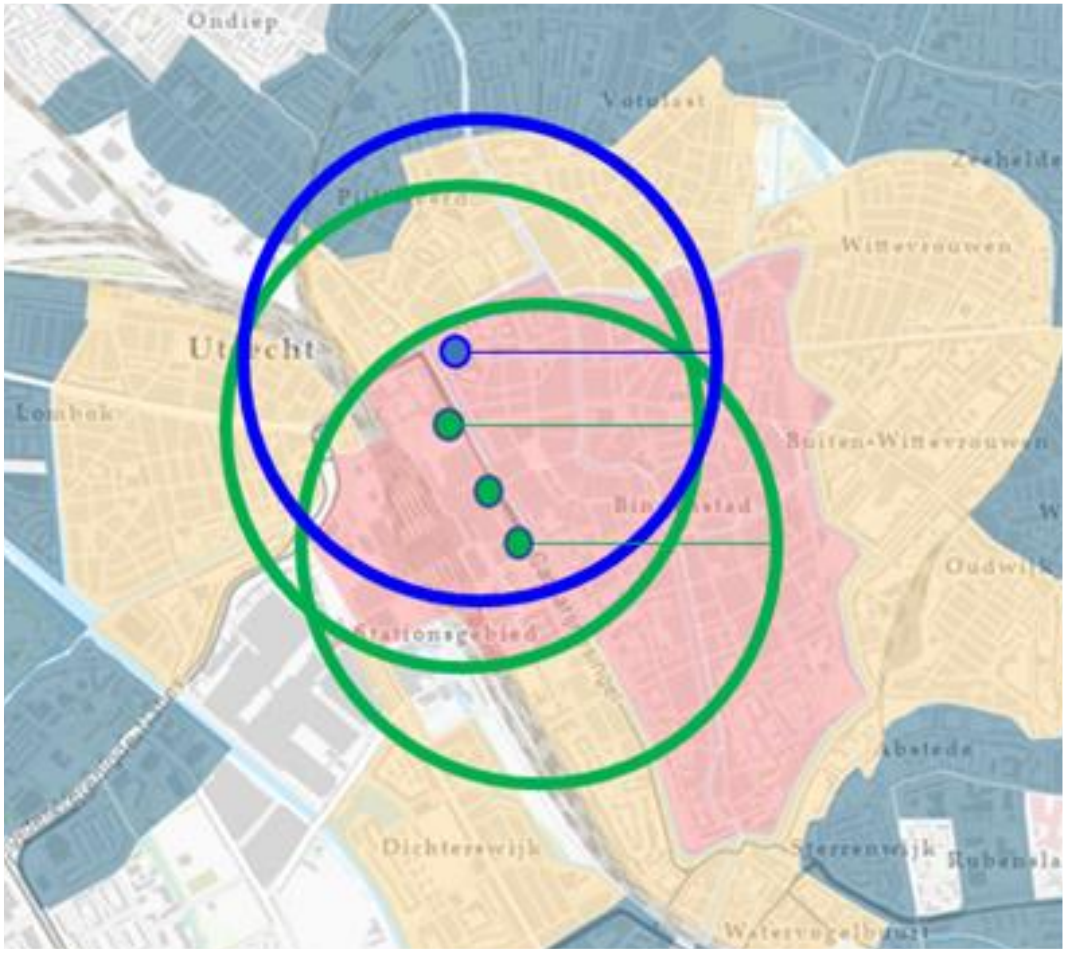
Bewonersparkeren in de garage heeft effect op de businesscase. Voor de toekomst van parkeergarage Paardenveld is daarom behoefte aan een onderbouwing waaruit blijkt of het wel of niet nodig is om bewoners parkeren op te vangen in de garage. Deze notitie gaat op deze vraag in. Daarbij is het noodzakelijk eerst in te gaan op de gehele binnenstad en de mogelijkheden om in de beschikbare parkeervoorzieningen de op te heffen parkeerplaatsen te compenseren. Na deze analyse op gebiedsniveau wordt beschouwd wat dit specifiek voor Paardenveld betekent.

2 Loopafstanden

Voor parkeren door bewoners is uitgegaan van een acceptabele loopafstand van 750 tot 800 meter. Figuur 1 toont met de blauwe cirkel linksboven de hemelsbrede loopafstand vanaf garage Paardenveld (de blauwe stip) en vanaf de meest noordelijke en meest zuidelijke garage van Hoog Catharijne. Deze garages zijn weergegeven met groene stippen.

De figuren tonen ook de binnenstad, met een lichtrode arcering. De op te heffen parkeerplaatsen bevinden zich allemaal in de binnenstad. Naar schatting bevindt circa 40% van de binnenstad zich binnen een acceptabele loopafstand voor bewoners ten opzichte van Paardenveld. De garages van Hoog Catharijne samen kunnen een groot deel van de binnenstad bedienen, dat groter is dan het gedeelte van de binnenstad dat zich binnen loopafstand van Paardenveld bevindt. Op basis van de loopafstanden kunnen de garages van Hoog Catharijne dus voor een groter deel van de binnenstad worden gebruikt dan Paardenveld.

De binnenstad bestaat uit vier parkeerrayons. Bewoners van de binnenstad mogen in ieder parkeerrayon in de binnenstad parkeren, en daarmee ook in de garages die zijn beschreven.



Figuur 1 - Loopafstand 750-800 meter vanaf garage Paardenveld (blauwe cirkel) en vanaf garages Hoog Catharijne (groene cirkels rondom de noordelijkste en zuidelijkste groene stip)

3 Omvang parkeerbehoefte bewoners

De omvang van de parkeerbehoefte van de bewoners bestaat uit twee onderdelen. Enerzijds moet compensatie plaatsvinden van bewonersvergunningen omdat parkeerplaatsen in de binnenstad worden opgeheven. Daar staat tegenover dat de vergunningenplafonds voor de vier rayons van de binnenstad naar beneden worden bijgesteld zodat ze meebewegen met het opheffen van de parkeerplaatsen.

3.1. Compensatie bewonersvergunningen opheffen parkeerplaatsen

In bijlage 1 wordt het aantal op te heffen parkeerplaatsen en te compenseren bewonersvergunningen beschouwd. Het uitgangspunt is gehanteerd dat het mogelijk moet zijn deze plaatsen 1 op 1 te compenseren. Dat betekent dat wordt uitgegaan van een maximaal scenario voor het aantal te compenseren parkeerplaatsen; het is immers ook mogelijk dat parkeerplaatsen voor bezoekers worden opgeheven. Ook is ervan uitgegaan dat de op te heffen capaciteit voor 2023 onderdeel vormt van de opgave. Tabel 1 toont per jaar welke aantallen bewonersvergunningen moeten worden gecompenseerd.

Uit de tabel blijkt dat in totaal 416 bewonersvergunningen moeten worden gecompenseerd. Het aantal cumulatieve aantal te compenseren bewonersvergunningen uit de laatste rij van de tabel kan worden vergeleken met de beschikbare parkeercapaciteit. Het uitgangspunt wordt gehanteerd dat dit aantal vanaf 2030 tot en met 2035 constant is.

	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030
Totaal geprogrammeerd per jaar	26	38	40	43	0	0	0	11	0
Beschikbare ruimte (o.b.v. budget)	26	40	50	50	50	50	50	50	50
Saldo (positief getal = flexibele ruimte)	0	2	10	7	50	50	50	39	50
Te compenseren bew.verg. per jaar	**26**	**40**	**50**	**50**	**50**	**50**	**50**	**50**	**50**
Te compenseren bew.verg. cumulatief	**26**	**66**	**116**	**166**	**216**	**266**	**316**	**366**	**416**

Tabel 1 – Te compenseren bewonersvergunningen

3.2. Compensatie bewonersvergunningen verlaging vergunningenplafond

De vergunningenplafonds voor de vier rayons van de binnenstad worden naar beneden bijgesteld zodat het meebeweegt met het opheffen van de parkeerplaatsen. VTH/vergunningen heeft aangegeven dat het vergunningenplafond inderdaad wordt verlaagd. Hoe snel de afbouw gaat is lastig te voorspellen. Problemen worden daarbij niet verwacht aangezien ervan wordt uitgegaan dat voldoende ruimte beschikbaar is in alternatieve parkeervoorzieningen om vergunninghouders op te vangen als de afbouw niet snel genoeg gaat ten opzichte van het daadwerkelijk opheffen van de parkeerplaatsen op straat.

3.3. Inruilen bewonersvergunningen voor garageabonnement

Op grond van *Beleidsregels Uitgifte Parkeervergunningen en Garageabonnement* kunnen bewoners straatvergunningen in ruilen voor garageabonnementen. In de Meerjaren Perspectief Bereikbaarheid 2016 is vastgesteld dat er voor bewoners zijn 270 parkeerplaatsen vrij (te maken) in de gemeentelijke parkeergarages (25 parkeerplaatsen per garage). Een aantal bewoners maakt hier inmiddels gebruik vanen het gaat hierbij om vijf abonnementen in de Springweggarage en vier abonnementen in garage Vaartsche Rijn.

4 Alternatieven voor opvang parkeerbehoefte bewoners

Er zijn diverse alternatieven voor de compensatie van de opgeheven parkeercapaciteit. Deze zijn in deze paragraaf beschreven.

4.1. Gemeentelijke belanghebbendengarages

De gemeente beschikt over een aantal belanghebbendengarages. Daarvan is in bijlage 2 is de vraag naar abonnementen, de reserveringen en het aanbod van parkeercapaciteit verkend. Met uitzondering van twee garages waarin capaciteit is gereserveerd is geen ruimte beschikbaar om het opheffen van parkeercapaciteit te compenseren. In de garage Jan Meijenstraat zijn 14 parkeerplaatsen gereserveerd voor de compensatie van bewonersvergunningen. In totaal zijn dus 14 plaatsen beschikbaar voor de compensatie. Het uitgangspunt is gehanteerd dat deze parkeercapaciteit tot en met 2035 beschikbaar blijft.

4.2. Openbare garages

De gemeente Utrecht beschikt ook over openbare garages waarin parkeercapaciteit is gereserveerd voor bewoners. Garage Kruisstraat, Vaartsche Rijn en Grifthoek heeft ieder 25 gereserveerde plaatsen, en daarmee zijn in totaal 75 plaatsen gereserveerd. Het uitgangspunt is gehanteerd dat deze capaciteit voor de periode tot en met 2035 beschikbaar blijft voor bewoners.

z.o.z.

4.3. Garages Kléppiere

De gemeente heeft afspraken gemaakt met Kléppiere over het gebruik van parkeerplaatsen in hun garages voor bewoners. In totaal zijn hiervoor tot 2026 250 parkeerplaatsen beschikbaar, tussen 2026 en 2028 350 plaatsen en van 2028 t/m 2069 250 plaatsen. Rijnkade P6 is niet meer in gebruik, het uitgangspunt is gehanteerd dat de parkeercapaciteit voor bewoners dan in een vervangende garage beschikbaar is. Springweg wordt in 2028 gesloopt.

Klépierre	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031-2069
HC P1 t/m P5	50	150	150	150	150	150	150	150	150
Springweg	100	100	100	100	100	100	0	0	0
Rijnkade P6	100	100	100	100	100	100	100	100	100
Subtotaal	**250**	**350**	**350**	**350**	**350**	**350**	**250**	**250**	**250**

Tabel 2 – Gereserveerde parkeercapaciteit voor bewoners in openbare garages Kléppiere

5 Uitgegeven vergunningen opvang parkeerbehoefte bewoners

Op dit moment zijn negen bewonersabonnementen in gebruik ter compensatie van straatvergunningen; vijf stuks in garage Springweg en vier stuks in garage Vaartsche Rijn. Het uitgangspunt is gehanteerd dat deze abonnementen tot en met 2035 worden gebruikt.

6 Worst case overzicht te compenseren vergunningen en parkeercapaciteit

Tabel 3 toont het overzicht van de beschikbare parkeercapaciteit afgezet tegen de te compenseren bewonersvergunningen. Hierbij is de worst case situatie bepaald, waarbij het uitgangspunt is gehanteerd dat alle op te heffen straatparkeerplaatsen bestemd zijn voor bewoners (en dus niet voor bezoekers) en dat deze plaatsen één op één worden gecompenseerd zonder het vergunningenplafond te verlagen. Uit de tabel blijkt dat in deze worst case situatie in totaal 416 bewonersvergunningen moeten worden gecompenseerd. Het aantal cumulatieve aantal te compenseren bewonersvergunningen uit de laatste rij van de tabel kan worden vergeleken met de beschikbare parkeercapaciteit. Het uitgangspunt wordt gehanteerd dat dit aantal vanaf 2030 tot en met 2035 constant is.

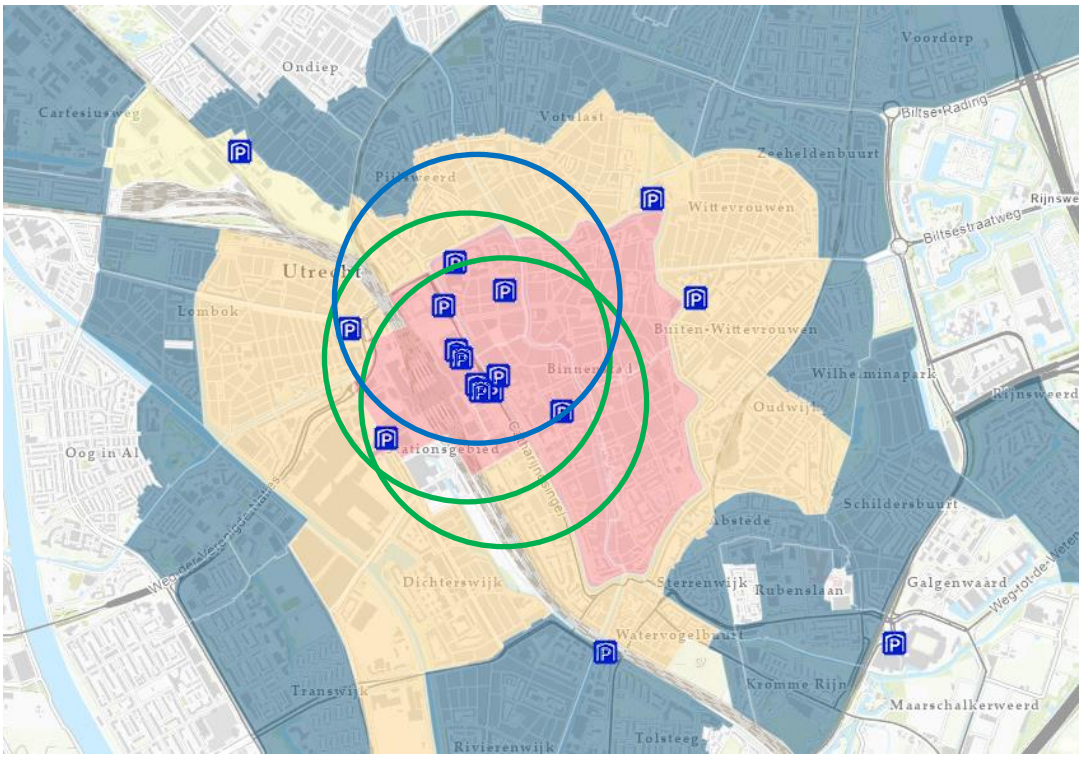
Uit de tabel blijkt dat tot en met 2028 voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is op basis van de huidige inzichten, en dat vanaf 2029 tekorten optreden. Het tekort in 2029 bedraagt 36 plaatsen, vanaf 2030 is er sprake van een tekort van 86 plaatsen.

	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031-2069
Parkeercapaciteit									
Belanghebbendengarages	14	14	14	14	14	14	14	14	14
Gemeentelijke garages	75	75	75	75	75	75	75	75	75
Klépierre	250	350	350	350	350	350	250	250	250
Subtotaal	**339**	**439**	**439**	**439**	**439**	**439**	**339**	**339**	**339**
Parkeerbehoefte									
Huidige jaarabonnementen	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9	-9
Cumulatief te compenseren	-66	-116	-166	-216	-266	-316	-366	-416	-416
Subtotaal	**-75**	**-125**	**-175**	**-225**	**-275**	**-325**	**-375**	**-425**	**-425**
Tekort/overschot	**264**	**314**	**264**	**214**	**164**	**114**	**-36**	**-86**	**-86**

Tabel 3 – Worst case overzicht te compenseren vergunningen en parkeercapaciteit

7 Bezoekersparkeren

Er zijn binnen de loopafstand van garage Paardenveld voldoende alternatieven beschikbaar om bezoekers van de stad op te vangen. Voor deze doelgroep is Paardenveld niet noodzakelijk.



8 Knip Catharijnesingel

Vanaf maart 2025 wordt er een knip ingevoerd op de Catharijnesingel met als doel om doorgaand verkeer in de binnenstad te verminderen. Dit heeft weinig tot geen invloed op de nut- en noodzaak van Paardenveld garage. Ook de parkeergarages van Hoog Catharijne blijven in de nieuwe situatie toegankelijk voor de gebruikers en de afgesproken capaciteit in deze garages voor bewoners blijven ook beschikbaar.

9 Advies noodzaak gebruik Paardenveldgarage

9.1 Algemeen

In paragraaf 6 is geconstateerd dat in 2029 36 plaatsen te weinig beschikbaar zijn voor het compenseren van bewonersvergunningen en vanaf 2030 86 plaatsen. In principe kan Paardenveld hiervoor van 2029 t/m 2035 een tijdelijke oplossing bieden. Als die keuze wordt gemaakt, is het noodzakelijk dat Paardenveld wordt gehandhaafd in de periode van 2023 t/m 2028, waarin de garage niet nodig is voor het compenseren van bewonersvergunningen. Nog zonder rekening te houden met eventuele alternatieven is het in bedrijf houden van Paardenveld gedurende de komende vijf jaar om daarna gedurende een beperkte periode van eveneens vijf jaar een mogelijk tekort van slechts 102 parkeerplaatsen op te lossen een forse maatregel in relatie tot het mogelijke tekort.

Paardenveld is niet de enige mogelijke oplossing van de tekorten in de periode van 2029 t/m 2035. De gemeente Utrecht is immers eigenaar van meerdere (openbare) parkeervoorzieningen, en is ook de instantie die de straatparkeercapaciteit in de binnenstad beheert en bepaalt hoeveel parkeervergunningen worden uitgegeven. Paardenveld is niet noodzakelijk om bezoekersparkeren te faciliteren omdat er in de omgeving binnen de acceptabele loopafstand nog voldoende alternatieve beschikbaar.

9.2 Beleidsmatige keuzes

Bij de verkenning is een worst case situatie beschouwd. Daarbij is nog geen rekening gehouden met beleidsmatige keuzes zoals het verlagen van het vergunningenplafond. Bij het opheffen van netto 425 parkeerplaatsen bedraagt in de eindsituatie het tekort aan bewonersplaatsen 102 plaatsen. Het is mogelijk dit tekort op te lossen door het vergunningenplafond te verlagen. Als dat in de periode van 2023 t/m 2028 gebeurt moet het vergunningenplafond over deze periode van vijf jaar gemiddeld met 20 vergunningen per jaar worden verlaagd, wat een zeer beperkt aantal is.

9.3. Alternatieve parkeercapaciteit

Naast de parkeercapaciteit die in deze notitie is beschouwd, is het ook mogelijk gebruik te maken van andere alternatieven om bewonersvergunningen te compenseren. Bijvoorbeeld in de gemeentelijke parkeergarages die zich aan de rand van de binnenstad bevinden, zoals Croeselaan. Het huidige gebruik van de Croeselaangarage valt tegen ten opzichte van de reeds gerealiseerde ontwikkelingen waarvoor deze garage gebouwd is. Daarom is de kans groot dat het berekende tekort van maximaal 86 plaatsen in deze garage gefaciliteerd kan worden.

Begin 2027 wordt Mobiliteitshub XL geopend. Hoewel deze op dit moment niet bestemd is voor parkeren op afstand door binnenstadsbewoners die afzien van een parkeervergunning, is deze voorziening uiteraard wel een alternatief. Het is bijvoorbeeld een optie om dit alternatief in te zetten als op basis van de keuzes die gemaakt worden de worst case situatie optreedt. In dat geval kan worden onderzocht of een deel van de parkeerbehoefte voor bewoners van de binnenstad op afstand in MHXL kan worden ondergebracht. Dit is voor veel andere gebieden de nieuwe werkelijkheid, en is daarom voor bewoners van de binnenstad ook een optie. Voor de bestaande P+R voorzieningen is er overigens al een voordelig P+R-abonnement voor bewoners die hun parkeervergunning inleveren.

Het is uiteraard ook mogelijk om te verkennen of (tijdelijk) meer parkeercapaciteit in commerciële parkeergarages kan worden gehuurd als oplossing voor de mogelijke tekorten.

9.4 Eindconclusie

Het parkeerbeleid in de binnenstad is erop gericht om een ruime hoeveelheid straatparkeerplaatsen om te vormen naar ruimte voor groen, verblijf en ruimte voor fietsers. Er zijn twee typen straatparkeren waarvan de plaatsen kunnen worden opgeheven:

- plaatsen exclusief voor vergunninghouders
- plaatsen die bestemd zijn voor bezoekers én vergunninghouders.

In deze notitie is de worst case benadering gehanteerd dat alle straatparkeerplaatsen die komen te vervallen nu vergunninghoudersplaatsen zijn die worden gebruikt door de houders van bewonersvergunningen. Ten opzichte van het opheffen van plaatsen die bestemd zijn voor bezoekers én vergunninghouders, die door deze twee doelgroepen worden gedeeld, moet daarbij een groter aantal bewonersvergunningen worden gecompenseerd.

De parkeerbalans in de stad kan slechts op het huidige evenwicht blijven als (1) het plafond van het aantal parkeerplaatsen voor houders van bewonersvergunningen evenredig wordt verminderd of als (2) het aantal te vervallen straatparkeerplaatsen evenredig worden gecompenseerd in parkeergarages.

Volgens het worst case scenario moeten alle op te heffen straatparkeerplaatsen, in 2030 per saldo 425 straatparkeerplaatsen worden gecompenseerd. In 2030 leidt dat tot een tekort van in totaal 86 parkeerplaatsen. Dat tekort is op te lossen door verlaging van het plafond van het aantal parkeer-

plaatsen voor houders van bewonersvergunningen. In de huidige situatie wordt nog geen rekening gehouden met de verlaging van het vergunningenplafond. Er zijn ook andere mogelijkheden denkbaar die eveneens kunnen worden aangewend om het tekort op te lossen. Te denken valt aan het benutten van capaciteit in de gemeentelijke parkeergarages aan de rand van de binnenstad, zoals de parkeergarage Croeselaan Of het benutten van parkeercapaciteit in de Mobiliteitshub XL die in 2027 wordt geopend.

Concluderend kán de parkeercapaciteit van de parkeergarage Paardenveld desgewenst worden aangewend om het tekort op te lossen. Dat tekort zal vanaf 2029 voor het eerst ontstaan. Er zijn echter nog onbenutte alternatieven die vrij eenvoudig kunnen worden gebruikt. Het advies is daarom om de capaciteit van de PG Paardenveld volledig buiten beschouwing te laten bij het in balans houden van de parkeerhuishouding van de binnenstad.

Bijlage 1 - Omvang parkeerbehoefte bewoners

De omvang van de parkeerbehoefte van de bewoners bestaat uit de compensatie van bewonersvergunningen die nodig is omdat parkeerplaatsen worden opgeheven. Tabel 4 toont voor de periode van 2022 t/m 2030 welke aantallen op te heffen parkeerplaatsen zijn geprogrammeerd en wat de beschikbare ruimte is om plaatsen op te heffen. Het saldo geeft aan hoeveel plaatsen nog niet zijn toegewezen. Als dit positief is, kunnen nog plaatsen worden opgeheven. Dit wordt de flexibele ruimte genoemd. De som van de flexibele ruimte over de periode van 2022 t/m 2030 bedraagt 258 plaatsen. Het totaal aantal geprogrammeerde plaatsen bedraagt 158 stuks, waarmee de totale opgave dus (158 + 258 =) 416 stuks bedraagt. Onderaan de tabel is beschouwd welke aantallen bewonersvergunningen per jaar en cumulatief moeten worden gecompenseerd. De aantallen op te heffen plaatsen zijn voorzien op de locaties Oudkerkhof, Park Paardenveld, Keukenstraat, hoek Nieuwegracht, breedtebeperking werven, Oudegracht Noord, Nicolaaskerkhof, Moreelsepark, Minrebroederstraat, Stadhuisplein, Annastraat, Strosteeg en Janskerkhof.

	2022	**2023**	**2024**	**2025**	**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**
Totaal geprogrammeerd per jaar	26	38	40	43	0	0	0	11	0
Beschikbare ruimte (o.b.v. budget)	26	40	50	50	50	50	50	50	50
Saldo (positief getal = flexibele ruimte)	0	2	10	7	50	50	50	39	50
Te compenseren bew.verg. per jaar	**26**	**40**	**50**	**50**	**50**	**50**	**50**	**50**	**50**
Te compenseren bew.verg. cumulatief	**26**	**66**	**116**	**166**	**216**	**266**	**316**	**366**	**416**

Tabel 4 – Te compenseren bewonersvergunningen

Op basis van de loopafstanden van 750 tot 800 meter kunnen niet alle te compenseren bewonersvergunningen in Paardenveld worden gecompenseerd. Geschat wordt dat circa 50% van de te compenseren bewonersvergunningen in Paardenveld kan worden gecompenseerd. Dit zijn (50% van 416) ongeveer 208 plaatsen. Deze inschatting is gedaan op basis van de volgende factoren:

- De ligging van Paardenveld
- Het gedeelte van de binnenstad dat zich binnen loopafstand van Paardenveld bevindt;
- Een inschatting van de locaties waar de te compenseren plaatsen zich bevinden.

Bijlage 2 - Gebruik en ligging gemeentelijke belanghebbendengarages

Tabel 5 toont het aantal parkeerplaatsen in de gemeentelijke belanghebbendengarages, het aantal lopende abonnementen, de wachtlijst en het aantal parkeerplaatsen dat is gereserveerd voor de compensatie van bewonersvergunningen. De gegevens in de tabel zijn van 1 maart 2024. Deze cijfers zijn dus actueel, maar kunnen dagelijks verschillen op basis van aanvragen en opzeggingen.

Er zijn in totaal dus 474 parkeerplaatsen aanwezig in de garages. Er zijn 435 lopende abonnementen, een wachtlijst van 88 parkeerders en 14 plaatsen die gereserveerd zijn voor de compensatie van bewonersvergunningen. Daarmee bedraagt de totale behoefte 576 plaatsen. Dit aantal is groter dan de parkeercapaciteit. Daardoor is er geen sprake van restcapaciteit. Een uitzodering hierop vormen de gereserveerde plaatsen voor de compensatie van bewonersvergunningen in de garages Jan Meijenstraat (14 plekken). Deze zijn beschikbaar voor de compensatie.

Naam garage	Aantal parkeerplekken	Lopende abonnementen	Wachtlijst (aantal)	Gereserveerd voor compensatie bewonersvergunningen
Garage Jan Meyenstraat	95	81	0	14
Garage Boekhoven	57	53	0	
Garage Korte Nieuwstraat	41	39	59	
Garage Tuinstraat	108	106	11	
Garage Wolvenplein	18	16	3	
Garage ABC-straat	77	74	15	
Garage Albracht	18	17	0	
Garage Malba	60	49	0	
Totaal	**474**	**435**	**88**	**14**

Tabel 5 - Gebruik gemeentelijke belanghebbendengarages