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,