

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	R. Wittermans	Datum	10 juni 2026
E-mail	erfpacht@utrecht.nl	Kenmerk	34130471
Type brief	Wensen en bedenkingen	Onderwerp	Start voorhangprocedure ontwerpbesluit Herziene Algemene Bepalingen Erfpacht 1974 (2026)
Bijlage(n)	8	Beleidsveld	Grondzaken

Geachte leden van de raad,

Met deze brief stellen wij u in de gelegenheid om uw wensen en bedenkingen kenbaar te maken (voorhangprocedure) voor de Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026), hierna: Herziene AB 1974 (2026). In de [raadsbrief van 22 oktober 2024](#) hebben wij de financiële systematiek en uitgangspunten voor de herziening van de erfpacht toegelicht. Op 17 juli 2025 heeft uw raad hierover richtinggevend moties aangenomen. Deze moties zijn verwerkt in de voorliggende stukken. Wij stellen u in de gelegenheid om wensen en bedenkingen kenbaar te maken. De voorliggend stukken bevatten geen heroverweging van deze uitgangspunten. U kunt deze tot en met 30 juni 2026 schriftelijk indienen bij het college via het Stafbureau Gemeentesecretaris (sg@utrecht.nl).

We actualiseren de Algemene Bepalingen erfpacht 1974, omdat bij veel erfpachtrechten het erfpachtijdvak afloopt. Aan het einde van zo'n tijdvak worden zowel de erfpachtvoorwaarden als de grondwaarde opnieuw vastgesteld. De huidige bepalingen sluiten op onderdelen niet meer goed aan op wetgeving en maatschappelijke ontwikkelingen. Ook zorgt de bestaande systematiek van periodieke herzieningen voor onzekerheid bij erfpachters over hun toekomstige lasten. Met de Herziene AB 1974 (2026) kiezen we voor duidelijke en meer voorspelbare voorwaarden voor de lange termijn. Daarbij worden grote en onverwachte stijgingen zoveel mogelijk voorkomen. Ook ontstaat een systematiek zonder periodieke herzieningen op basis van eenzijdige aanpassing, die beter aansluit bij de afspraken die eerder contractueel zijn vastgelegd. Dit geeft erfpachters meer zekerheid en beperkt de mogelijkheid om de voorwaarden later eenzijdig aan te passen. De wijze waarop de grondwaarde wordt bepaald en de financiële systematiek zijn uitgewerkt in de financiële toelichting.

De opbrengsten uit de ontvangen canon zijn opgenomen in de gemeentelijke (meerjaren)begroting. De bestaande erfpachtrechten vormen daarbij de basis voor de raming van deze opbrengsten. Het aanpassen van de erfpachtvoorwaarden kan gevolgen hebben voor de gemeentelijke inkomsten. Het betreft bij de herziening van de AB 1974 (vooralsnog) 156 woningen. De huidige canoninkomsten van de woningen, zoals opgenomen in de begroting, bedragen in 2026 € 341.000 per jaar. Wanneer wordt uitgegaan van een maximale stijging van WOZ-waarden van 3% tot aan de herziening en daarna een jaarlijkse stijging van 2% van de nieuwe canon, zullen de jaarlijkse inkomsten in 2040 zijn toegenomen tot € 666.000 per jaar.

Door de herzieningen in de komende jaren kunnen de canoninkomsten een stijgende lijn laten zien. De omvang hiervan is echter onzeker, omdat veel herzieningen pas later plaatsvinden en worden gebaseerd op (fictief) geïndexeerde WOZ-waarden of taxaties. Deze waarden kunnen in de tijd fluctueren en zijn vooraf niet goed te voorspellen.

Daarnaast kunnen erfpachters ervoor kiezen om de canon af te kopen, waardoor toekomstige structurele canoninkomsten kunnen vervallen. Indien de herziene erfpachtvoorwaarden op termijn leiden tot een substantiële wijziging van de begrote erfpachtopbrengsten, wordt dit verwerkt in de eerstvolgende voorjaarsnota.

Hieronder lichten wij per motie toe hoe invulling is gegeven aan de aangenomen moties.

Motie 451 – Geen hoge opbrengsten erfpacht in de begroting! (unaniem aangenomen)

Er is uitgesproken dat geen extra opbrengsten uit de herziening van erfpachtvoorwaarden in de programmabegroting worden opgenomen.

Motie 454 – Maatwerk door kwijtschelding (unaniem aangenomen)

Met deze motie is gevraagd om maatwerk voor erfpachters met een beperkte draagkracht. Hieraan geven we invulling met de beleidsregel kwijtschelding canonverhoging. Hierbij is aangesloten bij het bestaande minimabeleid van de gemeente Utrecht. Voor de vermogensgrens is aansluiting gezocht bij de Participatiewet en voor de bepaling van de hoogte van de kwijtschelding is gebruik gemaakt van de inkomensgrens ter hoogte van 125% van het wettelijk sociaal minimum. Hiermee wordt een regeling geboden die aansluit bij bestaand beleid en zorgt voor een evenwichtige en uitlegbare toepassing, waarbij ondersteuning gericht terechtkomt bij erfpachters met een beperkte draagkracht.

Motie 455 – Voorkomen financiële problemen voor erfpachtcanon (unaniem aangenomen)

Met deze motie is gevraagd om te voorkomen dat erfpachters door de canonherziening in financiële problemen komen. Met de beleidsregel kwijtschelding canonverhoging geven we hieraan invulling door, onder voorwaarden, de canonverhoging voor erfpachters met een beperkte draagkracht geheel of gedeeltelijk kwijt te schelden.

Motie 456 – Maak erfpachtberekening transparant (unaniem aangenomen)

Met deze motie is gevraagd om de berekening van de canon transparant en inzichtelijk te maken. Hieraan geven we invulling door de systematiek voor de bepaling van de grondwaarde en de canon expliciet en navolgbaar uit te werken in de financiële toelichting. Daarnaast is op de gemeentelijke website aanvullende informatie en een rekenmodel beschikbaar gesteld, zodat erfpachters beter inzicht krijgen in de berekening van de canon.

Motie 458 – Voorkom vertraging bij toekomstige herzieningen van erfpacht (unaniem aangenomen)

Met deze motie is gevraagd om vertraging bij toekomstige herzieningen van erfpacht te voorkomen. Om ook bij andere erfpachtvoorwaarden, waaronder de Algemene Bepalingen erfpacht 1983, vertraging te voorkomen, informeren we u in het tweede kwartaal van 2027 met een plan van aanpak en een globale planning. Daarbij wordt ook aangegeven op welke manier en op welk moment de raad bij dit vervolgtraject wordt betrokken. Hiermee ontstaat tijdig duidelijkheid en wordt de verdere uitwerking beter voorbereid en planmatig ingericht.

Motie 460 – Voorspelbare erfpachtvoorwaarden (unaniem aangenomen)

Met deze motie is gevraagd om erfpachtvoorwaarden voorspelbaarder te maken. Hieraan hebben we invulling gegeven door te kiezen voor een systematiek zonder periodieke canonherzieningen, waarbij de canon na herziening alleen nog jaarlijks wordt geïndexeerd. Daarnaast is de bepaling van de grondwaarde gebaseerd op een vastgelegde en vooraf kenbare systematiek, waarbij wordt gewerkt met een fictieve geïndexeerde WOZ-waarde voor een erfpachtrecht, uitgaande van de WOZ-waarde met peildatum 2024 (1974 + 50 jaar) en een vaste indexatie van 3%. Deze systematiek is uitgewerkt in de toelichting en toegelicht op de gemeentelijke website, inclusief een rekenmodel. Zo krijgen erfpachters inzicht in de opbouw en ontwikkeling van de canon op de lange termijn.

Datum 10 juni 2026
Ons kenmerk 34130471

Motie 461 – Bevries de conversieregeling! (III)

Met deze motie is gevraagd om de Conversieregeling Erfpacht 2017 te bevriezen. Dit betekent dat de conversiewaarde vanaf het moment van aannemen van de motie alleen nog jaarlijks stijgt met een vast rentepercentage van 5% tot het moment van inwerkingtreding van de Herziene AB 1974 (2026). Hieraan geven we invulling door uit te gaan van de conversiewaarde per 17 juli 2025, die tot de inwerkingtreding van de Herziene AB 1974 (2026) jaarlijks wordt geïndexeerd met dit percentage, in combinatie met een overgangsregeling.

Met deze uitwerking ontstaat een stelsel dat aanzienlijk voorspelbaarder, transparanter en beter uitlegbaar is voor erfpachters. Hiermee wordt op een samenhangende en zorgvuldige manier invulling gegeven aan de door de raad meegegeven kaders en richting.

Wij stellen u in de gelegenheid om uw wensen en bedenkingen kenbaar te maken over de Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026), inclusief de daarbij behorende:

- Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026), inclusief toelichting;
- Herziene AB 1974 (2026), juridische toelichting;
- Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting;
- Beleidsregel kwijtschelding canonverhoging bij canonherziening einde erfpachttijdvak.

Dit ontwerpbesluit kan ingrijpende gevolgen hebben voor betrokken erfpachters.

Op grond van artikel 169, vierde lid, van de Gemeentewet stellen we u in de gelegenheid om wensen en bedenkingen kenbaar te maken over dit ontwerpbesluit.

U kunt uw wensen en bedenkingen kenbaar maken tot en met 30 juni 2026. U kunt deze schriftelijk indienen bij het college via het Stafbureau Gemeentesecretaris (sg@utrecht.nl).

Na afloop van deze termijn betrekken we de ingediende wensen en bedenkingen bij de verdere besluitvorming. Na afronding van deze procedure nemen we een definitief besluit en leggen we de complete set Herziene AB 1974 (2026) ter vaststelling aan u voor.

Ter achtergrondinformatie zijn de volgende stukken bijgevoegd:

- Compare Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026) ten opzichte van concept 2024;
- Reactieverslag laatste terinzagelegging herziening Algemene erfpachtbepalingen 1974;
- Verantwoordingsverslag inspraak herziening Algemene erfpachtbepalingen 1974;
- Pels Rijcken Definitief Advies, 13 mei 2026.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,