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