

# Gemeente Utrecht

## Verantwoordingsverslag

Inhoudelijke reactie op de ontvangen reacties van erfpachters en belangenbehartigers ten aanzien van het conceptvoorstel voor herziening van de AB 1974 en de canonvaststelling aan het einde van het erfpachttijdvak (derde reactieperiode).

|         |            |
|---------|------------|
| Datum   | 1 mei 2026 |
| Status  | Definitief |
| Kenmerk | 34130471   |

# Inhoudsopgave

|                                                                                                                         |    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Inhoudsopgave .....                                                                                                     | 2  |
| 1 Inleiding .....                                                                                                       | 3  |
| 2 Verantwoording reacties erfpachters .....                                                                             | 5  |
| 2.1.a. Inhoudelijke reacties op de parameters .....                                                                     | 5  |
| 2.1.b. Reacties op de uitkomsten (o.a. betaalbaarheid) .....                                                            | 8  |
| 2.1.c. Reacties op het principe (o.a. er is al een keer grondwaarde betaald) .....                                      | 11 |
| 2.1.d. Reacties over het proces/de informatievoorzieningen .....                                                        | 14 |
| 2.1.e. Verhelderende vraag over het conceptvoorstel of persoonlijke basisinformatie .....                               | 15 |
| 3 Verantwoording reacties belangenbehartigers .....                                                                     | 18 |
| 3.1 Stichting Erfpachters Belang Utrecht (SEBU) .....                                                                   | 18 |
| 3.2 Vereniging Eigen Huis (VEH) .....                                                                                   | 31 |
| 3.3 Rabobank .....                                                                                                      | 31 |
| 3.4 Notarissen .....                                                                                                    | 32 |
| 3.5 De Koninklijke Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en taxateurs in<br>onroerende goederen (NVM) ..... | 32 |
| 3.6 Nationale Hypotheek Garantie (NHG) .....                                                                            | 32 |

# 1 Inleiding

Evenals in eerdere reactieperioden doet de gemeente in deze derde reactieperiode verslag van de ontvangen reacties van erfpachters en belangenbehartigers op de voorgenomen herziening van de Algemene Bepalingen erfpacht 1974 (AB 1974) en de financiële uitgangspunten voor de canonherziening aan het einde van het eerste tijdvak van vijftig jaar.

Dit verantwoordingsverslag ziet op de reacties die zijn ontvangen in de periode van 24 oktober 2024 tot en met 6 december 2024, naar aanleiding van het door het college op 22 oktober 2024 voor inspraak vrijgegeven concept van de Algemene erfpachtbepalingen 1974, herziene versie (2024). Enkele reacties die kort na afloop van deze reactieperiode zijn ontvangen, zijn uit oogpunt van transparantie eveneens in het reactie- en verantwoordingsverslag meegenomen. Daarnaast heeft de gemeente op 9 februari 2025 twee aanvullende reacties ontvangen van één erfpachtadres. Deze reacties komen inhoudelijk overeen met reacties die binnen de reactieperiode zijn ingediend en zijn daarom ook in dit verantwoordingsverslag inhoudelijk meegenomen.

Dit verantwoordingsverslag bevat de inhoudelijke reactie van de gemeente op de in het reactieverslag opgenomen reacties van erfpachters en belangenbehartigers. Waar het reactieverslag een analytisch overzicht en samenvatting geeft van de ontvangen reacties, wordt in dit document toegelicht in hoeverre het conceptvoorstel (Algemene erfpachtbepalingen 1974, herziene versie (2024)) al aansluit bij deze reacties en of, en zo ja op welke onderdelen, deze aanleiding zijn geweest om het conceptvoorstel aan te passen. Het reactieverslag en dit verantwoordingsverslag zijn daarom onlosmakelijk verbonden aan elkaar.

Voor de leesbaarheid worden de reacties in dit verantwoordingsverslag per reactiecategorie op hoofdlijnen samengevat. Beoogd is de strekking van de reacties weer te geven; de samenvatting is daarom niet uitputtend. De gehanteerde reactiecategorieën sluiten aan bij de hoofdcategorieën die ook in het reactieverslag zijn gebruikt, te weten:

1. Reacties op de gepubliceerde uitgangspunten of het proces:
  - a. Inhoudelijke reacties op parameters
  - b. Reacties op de uitkomsten (o.a. betaalbaarheid)
  - c. Reacties op het principe (o.a. er is al een keer grondwaarde betaald)
  - d. Reacties over het proces/informatievoorzieningen
2. Verhelderende vraag over het conceptvoorstel (Algemene erfpachtbepalingen 1974, herziene versie (2024))
3. Reacties met vragen over de huidige afkoopregeling (buiten het kader van de herziening AB 1974)

In hoofdstuk 2 van dit verantwoordingsverslag wordt per reactiecategorie ingegaan op de reacties die de gemeente van erfpachters heeft ontvangen. De gemeente zal daarbij toelichten op welke punten het conceptvoorstel al overeenstemde met de reacties en of deze reacties aanleiding zijn geweest om het conceptvoorstel aan te passen, en zo ja op welke onderdelen. In de volgende tabel is uiteengezet welke reactiecategorieën zijn samengebracht in welke hoofdcategorie.

Waar in dit verantwoordingsverslag wordt gesproken over het conceptvoorstel, wordt daarmee bedoeld: het concept Herziene AB 1974 (2024), zijnde de Algemene erfpachtbepalingen 1974, herziene versie (2024), zoals deze door het college op 22 oktober 2024 voor inspraak zijn vrijgegeven. Na vaststelling worden deze algemene bepalingen aangeduid als: Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026) (hierna: Herziene AB 1974 (2026)).

AB 1983 wordt in dit verantwoordingsverslag alleen genoemd als dit nodig is om op een ontvangen reactie in te gaan; dit verslag bevat geen besluit of voorstel over AB 1983.

| HOOFDCATEGORIEËN                                                                                          | REACTIECATEGORIEËN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1a. Inhoudelijke reacties op de parameters                                                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Opmerking het niet eens zijn met het conceptvoorstel</li> <li>- Opmerking het oneens te zijn met de berekeningsmethodiek om de canon te bepalen</li> <li>- Inhoudelijke (financiële) reactie op het conceptvoorstel</li> </ul>                                                                                                                                |
| 1b. Reacties op de uitkomsten                                                                             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zorg over de betaalbaarheid</li> <li>- De wens voor meer financiële zekerheid en de vraag wat dit concreet financieel voor mij betekent</li> <li>- De wens voor meer voorspelbaarheid</li> <li>- De wens voor een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel</li> </ul>                                                                                         |
| 1c. Reacties op het principe                                                                              | <ul style="list-style-type: none"> <li>- De wens om dezelfde voorwaarden te krijgen als AV 1989 of hetzelfde behandeld te worden als erfpachters met AV 1989</li> <li>- De opmerking dat de gemeente een zorgplicht heeft en erfpachters moet beschermen</li> <li>- De opmerking de huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk te vinden en/of te vinden dat er genoeg betaald is voor de grond</li> </ul> |
| 1d. Reacties over het proces/de informatievoorziening                                                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- De opmerking zich niet gehoord te voelen door de gemeente en/of geen vertrouwen in de gemeente te hebben</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1e. Verhelderende vraag over het conceptvoorstel of persoonlijke basisinformatie                          | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Verhelderende vraag over het conceptvoorstel of persoonlijke basisinformatie</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 2. Reacties met vragen over de huidige afkoopregeling (buiten het kader van de herziening van de AB 1974) | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Opmerking dat de afkoopsom nu te hoog wordt gevonden of niet betaald kan worden (onder het huidige erfpachttijdvak)</li> <li>- Opmerking alsnog gebruik te willen maken van het aanbod uit 2018</li> <li>- Vraag over de afkoopregeling CRE 2017 of AV 1989 en/of verzoek voor een indicatie afkoopsom</li> </ul>                                             |

Tijdens de reactieperiode zijn ook reacties ontvangen van belangenbehartigers. In hoofdstuk 3 wordt toegelicht in hoeverre het conceptvoorstel reeds aansloot bij deze reacties en of deze aanleiding zijn geweest om de beoogde herziening van de AB 1974 en/of de uitgangspunten voor de canonherziening aan te passen. Gelet op het detailniveau van de reacties van belangenbehartigers is daarbij afgezien van de indeling in reactie categorieën.

## 2 Verantwoording reacties erfpachters

### 2.1.a. Inhoudelijke reacties op de parameters

In deze hoofdcategorie zijn de volgende reactiecategorieën samengebracht:

- Opmerking het niet eens te zijn met het conceptvoorstel;
- Opmerking het oneens te zijn met de berekeningsmethodiek om de canon te bepalen;
- Inhoudelijke (financiële) reactie op het conceptvoorstel.

De gemeente heeft van vijf erfpachters reacties ontvangen die vallen binnen deze hoofdcategorie "inhoudelijke reacties op de parameters".

Twee erfpachters hebben vermeld dat zij het niet eens zijn met het concept Herziene AB 1974 (2024). Eén erfpachter (AB 1974, periodieke canon) heeft daarbij specifiek toegelicht dat hij betwijfelt of het concept Herziene AB 1974 (2024) wel beter is dan de Conversieregeling erfpacht 2017 (hierna: "CRE 2017"). Volgens deze erfpachter kan er als gevolg van de jaarlijkse indexatie van de canon zoals opgenomen in het concept Herziene AB 1974 (2024), niet worden gesproken van een eeuwigdurend vast jaarlijks canonbedrag. Erpachter meent dat hij daardoor op de langere termijn (30 jaar en langer) veel meer betaalt voor zijn erfpacht dan onder de CRE 2017. De andere erfpachter heeft vermeld dat het concept Herziene AB 1974 (2024), ertoe leidt dat hij en andere bewoners in zijn buurt worden opgezadeld met exorbitante hoge lasten.

Drie erfpachters hebben gezegd dat zij het niet eens zijn met de berekeningsmethodiek om de canon te berekenen. Deze erfpachters hebben met name hun bezwaar geuit tegen het financiële uitgangspunt dat de WOZ-waarde wordt gehanteerd bij de bepaling van de actuele grondwaarde in verband met de canonherziening einde erfpachttijdvak (bij erfpachtrechten met de bestemming 'wonen').

Eén erfpachter heeft voor haar motivering verwezen naar de reactie die de SEBU daaromtrent heeft ingediend naar aanleiding van het conceptvoorstel. De gemeente verwijst voor haar verantwoording op de reactie van de SEBU naar paragraaf 3.1 van dit verantwoordingsverslag.

Volgens een andere erfpachter zou de WOZ-waarde beschikking van zijn woning veel te hoog zijn vastgesteld. Een andere erfpachter heeft aangegeven dat het hanteren van zijn huidige WOZ-waarde volgens zijn berekeningen, zal leiden tot een canonstijging van 67%, wat niet in verhouding staat tot de huidige methode en waarmee hij bij de aankoop van zijn woning geen rekening heeft kunnen houden. Deze erfpachter is ook van mening dat de WOZ-waarde en de grondquotetabel geen betrouwbare en/of eerlijke bronnen zijn om de erfpachtcanon te bepalen. Zeker niet omdat de canon ook jaarlijks wordt geïndexeerd met 2%. Deze erfpachter vindt een waardebepaling op basis van het aantal vierkante meters grond eerlijker en eenvoudiger. Eén erfpachter heeft gesteld dat de gemeente geheel voorbijgaat aan de gevolgen van de door niemand verwachte enorme stijging van de grond- en huizenprijzen. Volgens erfpachter leidt het toepassen van de WOZ-waarde en de grondquote tot een onacceptabele en onbetaalbare stijging van zijn woonlasten.

Twee erfpachters hebben hun zorg en/of bezwaar geuit tegen het kiezen van een depreciatie boven een ingroeieregeling of het ontbreken van een ingroeieregeling. Eén van die erfpachters heeft daarbij toegelicht dat zij door het ontbreken van een ingroeieregeling minder tijd heeft om een alternatieve woning te vinden in de huidige zwaar overspannen woningmarkt. Zij is daarnaast van mening dat erfpachters met een klein inkomen disproportioneel worden benadeeld door het ontbreken van een ingroeieregeling.

*De canon die tegen het einde van het erfpachttijdvak wordt bepaald onder het concept Herziene AB 1974 (2024) vs. de canon die wordt bepaald onder de CRE 2017*

Evenals onder de CRE 2017 wordt het erfpachtrecht onder het concept Herziene AB 1974 (2024), eeuwigdurend (in plaats van voortdurend met tijdvakken van vijftig jaar). De gemeente benadrukt echter dat de berekeningsmethode ter vaststelling van de canon (voor erfpachtrechten met de bestemming 'wonen') onder de CRE 2017 verschilt van de berekeningsmethode die onder het concept Herziene AB 1974 (2024) wordt gehanteerd ter bepaling van de canon tegen het einde van het erfpachttijdvak.

Zo wordt onder de CRE 2017 de jaarlijkse canon van een erfpachtrecht (voor erfpachtrechten met de bestemming 'wonen' en waarbij erfpachter de woning zelf bewoont) vastgesteld aan de hand van de WOZ-waarde, een grondquote en een vast canonpercentage van 5%.

Onder het concept Herziene AB 1974 (2024) wordt echter een ander canonpercentage gehanteerd. Dat canonpercentage wordt namelijk opgebouwd uit:

- een basisgrondslag: het gemiddelde BNG-rentepercentage over de afgelopen 25 jaar;
- een inflatiecorrectie van 2%;
- een opslag voor kosten en risico van 1,1%.

Het concept Herziene AB 1974 (2024) gaat uit van een canonpercentage dat is gebaseerd op het gemiddelde over de periode van 25 jaar voorafgaand aan de canonpeildatum van de langjarige rente die representatief is voor gemeentelijke financiering, zoals gepubliceerd door de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG), verminderd met een vaste inflatiecorrectie van 2% en vermeerderd met een vaste opslag voor kosten en risico van 1,1%. Het jaarlijkse canonbedrag wordt berekend op basis van de WOZ-waarde, een grondquote en het canonpercentage. Dat canonbedrag wordt vervolgens elk jaar gecorrigeerd voor inflatie met een vast percentage van 2%.

Bij het berekenen van de grondwaarde aan het einde van het eerste erfpachttijdvak van 50 jaar wordt voor meer duidelijkheid en voorspelbaarheid gezorgd door uit te gaan van een maximale fictieve grondwaarde. Om te komen tot de maximale fictieve grondwaarde wordt de WOZ-waarde met waardepeildatum 1 januari 2024 ieder jaar geïndexeerd met 3% tot het einde van het eerste tijdvak van 50 jaar. Is de actuele grondwaarde (geïndexeerde meest actuele onherroepelijke WOZ-waarde) aan het einde van het tijdvak lager, dan geldt die lagere waarde. Deze lagere waarde wordt gebruikt om de canon vast te stellen.

De gemeente is verder van oordeel dat de canon na herziening aan het einde van het erfpachttijdvak onder het concept Herziene AB 1974 (2024) wel een eeuwigdurend karakter heeft. Onder het concept Herziene AB 1974 (2024) wordt deze canon immers niet meer herzien (behalve in geval van een economische meerwaarde door een wijziging en/of splitsing van het erfpachtrecht). De canon wordt alleen nog jaarlijks gecorrigeerd in verband met de inflatie. Deze inflatiecorrectie zat initieel verdisconteerd in het rentepercentage-component. Zoals uit de financiële uitgangspunten naar voren komt, wordt om die reden een aftrek van 2% toegepast bij de vaststelling van het canonpercentage. De gemeente heeft ervoor gekozen om het jaarlijkse canonbedrag vervolgens te corrigeren voor inflatie met 2% per jaar omdat deze systematiek leidt tot een initieel lagere periodieke canon aan het einde van het erfpachttijdvak.

*Vaststelling van de grondwaarde (voor erfpachtrechten met de bestemming 'wonen') op basis van de WOZ-waarde en een grondquote bij de canonherziening einde erfpachttijdvak onder het concept Herziene AB 1974 (2024)*

In het concept Herziene AB 1974 (2024) wordt voor de vaststelling van de grondwaarde in verband met de canonherziening tegen het einde van het tijdvak (voor erfpachtrechten met de bestemming 'wonen'), gebruik gemaakt van de (geïndexeerde) meest actuele onherroepelijke WOZ-waarde. Colliers heeft in zijn rapport aangegeven dat het vaststellen van de grondwaarde van woningen door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met een grondquote een gangbare methode is. De WOZ-waarde is de optelsom van de waarde van de woning en van de grond. Om de grondwaarde van de WOZ-waarde af te leiden wordt een grondquote gebruikt. De grondquote is het percentage van de WOZ-waarde dat alleen de waarde van de grond vertegenwoordigt. Met behulp van de grondquotetabel CRE 2017 (waarin de WOZ-waarden jaarlijks worden geactualiseerd) wordt uiteindelijk de grondwaarde bepaald. Deze grondwaarde wordt vervolgens op basis van de prijzenindex bestaande koopwoningen gemeente Utrecht nog geïndexeerd vanaf de peildatum van de WOZ-waarde tot de laatste dag van het kwartaal voorafgaande aan de datum waarop de kennisgeving van de canon na herziening aan de erfpachter wordt verzonden. De geïndexeerde grondwaarde wordt vervolgens met 10% depreciatie verminderd. De gemeente heeft met betrekking tot deze berekeningsmethode ervoor gekozen om aan te sluiten bij de systematiek van de Conversieregeling erfpacht 2003 ("CRE 2003") en CRE 2017. De grondquotetabel CRE 2017 is immers een al jaren door

de gemeente gehanteerde tabel. Ook bij de conversieregeling 2003 werd deze al gebruikt. Door deze - voor erfpachters - bekende tabel nu ook te gebruiken bij de canonherziening einde erfpachttijdvak volgt de gemeente een consistente lijn en weten erfpachters waar zij aan toe zijn. Daarnaast is de WOZ-waarde van woningen in principe altijd beschikbaar en eenvoudig te verkrijgen, waardoor er voor erfpachtrechten met de bestemming 'wonen' geen taxatieprocedure hoeft te worden uitgevoerd. Bovendien heeft er op grond van het bestuursrecht een met waarborgen omklede rechtsgang opengestaan tegen de vaststelling van de WOZ-beschikking. Daarnaast kunnen erfpachters tegen de vaststelling van de grondwaarde tegen het einde van het erfpachttijdvak, eveneens protest aantekenen. In dat geval kan de erfpachter de grondwaarde laten vaststellen door onafhankelijke deskundigen, maar het staat de erfpachter ook vrij om daarover een rechtsprocedure te starten.

#### *Wel depreciatie, geen ingroeieregeling*

Naar aanleiding van de reacties die de gemeente heeft ontvangen in deze derde reactieperiode heeft zij na zorgvuldige afweging van alle reacties besloten om de depreciatie in het conceptvoorstel te handhaven. In principe meent de gemeente dat zij niet verplicht is om depreciatie toe te passen. Echter. Op grond van adviezen van externe deskundigen, en omdat er vanuit diverse erfpachters en belangenbehartigers bezwaren zijn geuit tegen het ontbreken van depreciatie in de in december 2023 vrijgegeven financiële uitgangspunten, heeft de gemeente besloten om uit coulance wel een depreciatie toe te passen op de grondwaarde die wordt vastgesteld bij het einde van het erfpachttijdvak. Omdat onder het concept Herziene AB 1974 (2024) na het eerste erfpachttijdvak sprake zal zijn van een eeuwigdurende erfpacht met relatief weinig beperkende bepalingen, is daarbij voor de canonherziening einde erfpachttijdvak gekozen voor een depreciatie van 10%. Dit percentage sluit aan bij extern ingewonnen adviezen van Colliers en Pels Rijcken. De gemeente meent dat er met een depreciatie op de grondwaarde, een plotselinge hoge stijging in de erfpachtcanon kan worden voorkomen. Dit draagt bij aan de redelijkheid en billijkheid van het concept Herziene AB 1974 (2024) en aan de financiële stabiliteit van erfpachters op lange termijn. Daarnaast is de gemeente nog steeds van oordeel dat door toepassing van depreciatie een structurele matiging van de canonstijging kan worden bereikt. Dit in tegenstelling tot een ingroeieregeling. Een ingroeieregeling betekent immers slechts een tijdelijke korting (in de eerste jaren) op de canon na herziening, en kan daardoor op de lange termijn leiden tot onvoorspelbare hogere canonbedragen voor de erfpachter.

#### *Kwijtscheldingsregeling*

Binnen de gemeente zijn verschillende regelingen en voorzieningen beschikbaar voor inwoners met betalingsproblemen. Voor erfpachters die door de canonverhoging aan het einde van het erfpachttijdvak in financiële problemen komen of dreigen te komen, is daarnaast een beleidsregel voor (gedeeltelijke) kwijtschelding vastgesteld. Deze regeling is bedoeld voor erfpachters die onvoldoende draagkracht hebben om de lasten van het erfpachtrecht te voldoen.

Met motie M455 "*Voorkom financiële problemen erfpachtcanon*" (gemeenteraad Utrecht, 17 juli 2025) heeft de gemeenteraad het college verzocht maatregelen te treffen die voorkomen dat erfpachters door een hogere canon in financiële problemen komen. Hieraan is invulling gegeven met de beleidsregel voor (gedeeltelijke) kwijtschelding, die ondersteuning biedt aan erfpachters die door de canon na herziening in financiële problemen komen of dreigen te komen. De regeling is erop gericht tijdig in te grijpen en te voorkomen dat erfpachters in ernstige betalingsproblemen raken.

Daarnaast heeft de gemeenteraad met motie M454 "*Maatwerk door kwijtschelding in specifieke gevallen*" (gemeenteraad Utrecht, 17 juli 2025) gevraagd om binnen deze regeling ruimte te maken voor maatwerk in bijzondere situaties. De motie vraagt om een mogelijkheid voor kwijtschelding of financiële hulp voor erfpachters die door de canon na herziening in financiële problemen komen en aan vastgestelde voorwaarden voldoen.

De gemeente beoordeelt daarbij eerst het inkomen en het vermogen van de erfpachter. Erfpachters die aan deze voorwaarden voldoen, kunnen in aanmerking komen voor (gedeeltelijke) kwijtschelding. Alleen als toepassing van deze voorwaarden in een individueel geval tot een onredelijke uitkomst leidt, kan de gemeente van de regels afwijken. Dat gebeurt via de hardheidsclausule.

Met deze regeling voert de gemeente moties M454 en M455 uit. Zo wordt ondersteuning geboden aan erfpachters die in financiële problemen dreigen te komen, terwijl tegelijkertijd wordt geborgd dat kwijschelding geen algemeen recht is en maatwerk is voorbehouden aan bijzondere situaties.

### **2.1.b. Reacties op de uitkomsten (o.a. betaalbaarheid)**

De gemeente heeft onder deze hoofdcategorie de volgende reactiecategorieën geplaatst:

- Zorg over de betaalbaarheid;
- Wens voor meer financiële zekerheid en de vraag wat dit financieel betekent;
- Wens voor meer voorspelbaarheid;
- Wens voor een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel.

Zoals in het reactieverslag naar voren is gekomen zijn er zestien erfpachters geweest die hun zorg hebben geuit over de betaalbaarheid van de canon na herziening tegen het einde van het erfpachttijdvak. 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. Eén erfpachter heeft toegelicht dat de aankoopprijs ten tijde van de aankoop al hoog was in verhouding tot zijn financiële situatie. Vanwege persoonlijke omstandigheden in het verleden heeft hij financiële zorgen gekend. Deze erfpachter heeft daarnaast vermeld dat hij een aflossingsvrije hypotheek heeft op zijn woning en dat hij een opbouw heeft gerealiseerd op de tweede verdieping van zijn woning en een deel van de woning verhuurt. De financiële middelen om de canon af te kopen zegt erfpachter nooit te hebben gehad. Erfpachter heeft verder aangegeven dat hij vanwege zijn leeftijd en de restschuld op zijn huidige hypotheek, niet in aanmerking komt voor een nieuwe of aanvullende lening bij de bank.

Eén erfpachter heeft zijn zorgen over de betaalbaarheid van de canon in meerdere reacties aan de gemeente geuit. Volgens hem zou hij op basis van (door hem zelfgemaakte) berekeningen van de canon na herziening, niet zonder enige financiële ondersteuning in zijn woning kunnen blijven wonen. De canon na herziening die erfpachter zelf heeft berekend op basis van het concept Herziene AB 1974 (2024), zou nog hoger uitvallen dan de canon onder de CRE 2017. De canon op basis van de CRE 2017 is volgens erfpachter al onbetaalbaar voor hem.

Eén erfpachter heeft in zijn reactie toegelicht dat een stijging van zijn canon van 12 euro per jaar naar een canon van 3.000 euro per jaar, voor hem onbetaalbaar wordt vanwege een beperkt inkomen. Eén erfpachter heeft meegegeven dat hij door persoonlijke en financiële omstandigheden in het verleden nooit heeft kunnen afkopen en dat hij is geschrokken van de afkoopsom die in de afgelopen jaren enorm is gestegen. Vanwege zijn hoge leeftijd vreest hij dat de canon na herziening voor hem onbetaalbaar wordt en dat hij in een persoonlijk faillissement raakt en gedwongen zal worden om zijn woning te verkopen. Eén erfpachter heeft in zijn reactie gezegd dat hij ervoor vreest dat hij in de nabije toekomst maandelijks duizenden euro's of een eenmalig bedrag van tienduizenden euro's aan canon zal moeten betalen. Erfpachter zou als pensioengerechtigde niet beschikken over dat soort bedragen. Hij is bang dat hij daardoor zijn woning moet verkopen.

Eén erfpachter heeft tijdens een van de wijkspreekuren van de gemeente, aangegeven dat hij als alleenstaande ouder een aflossingsvrije hypotheek heeft, en momenteel ongeveer 11 euro per jaar betaalt voor zijn erfpacht en dat hij zich zorgen maakt over de betaalbaarheid van de canon na het einde van het erfpachttijdvak.

Eén erfpachter heeft vermeld dat zij sinds het overlijden van haar echtgenoot in 2007, een klein pensioen heeft en daardoor problemen heeft gehad met het betalen van haar canon. Door een betalingsregeling met de debiteurenafdeling van de gemeente, kon zij de canon blijven betalen. Een andere erfpachter heeft meegedeeld dat zij in 2018 al geen financiering kon krijgen voor de afkoopsom uit de introductieperiode van de CRE 2017. Voor een financiering van de afkoopsom in 2023, kon zij eveneens geen financiering krijgen bij haar bank. Zij heeft op basis van zelfgemaakte berekeningen (waarbij erfpachter gelet op de WOZ-waarde ontwikkeling van de afgelopen jaren, een aanname doet dat de WOZ-waarde per jaar met 10% zal blijven stijgen tot het einde van het

erfpachttijdvak) gesteld dat haar afkoopsom vanaf eind 2025 tot juli 2027 (einde van haar tijdvak) weer met ruim EUR 114.000 zal stijgen. Erfpachter maakt zich daarom zorgen over de betaalbaarheid van de canon. Zij heeft de gemeente verzocht om de regeling aan te passen tot normale en betaalbare bedragen omdat zij graag in haar huis en woonomgeving wil blijven wonen en dat haar woning verkoopbaar blijft tegen een bedrag dat niet te ver afligt van woningen zonder erfpacht en niet elk jaar daalt.

Eén erfpachter heeft gezegd dat hij een stijging van zijn canon van 67% verwacht. Erfpachter heeft dit toegelicht met zelfgemaakte berekeningen waarbij hij zijn huidige WOZ-waarde en de financiële uitgangspunten uit het conceptvoorstel heeft toegepast. Deze erfpachter vindt dat deze stijging niet in verhouding staat tot de huidige rekenmethode. Hij zegt geen rekening met deze canonstijging te hebben gehouden bij de aankoop van zijn woning.

Uit het reactieverslag is verder gebleken dat vier erfpachters de behoefte hebben aan meer financiële voorspelbaarheid en dat één erfpachter de wens heeft geuit voor meer financiële zekerheid. Deze erfpachters wilden daarom weten wat de herziening concreet financieel voor hen zal betekenen. Drie erfpachters hebben de wens geuit voor een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel. Eén erfpachter heeft daarbij specifiek gevraagd op welke manier de gemeente ervoor zorgt dat haar canon na het erfpachttijdvak, redelijk en billijk is. Evenals in de vorige reactieperiode werd de behoefte aan meer financiële zekerheid vaak geuit in combinatie met de wens om meer voorspelbaarheid en de wens voor een voorstel dat redelijk, billijk en zorgvuldig is. Eén erfpachter heeft daarbij specifiek verwezen naar de reacties die SEBU heeft ingediend bij de gemeente, het betreft dezelfde erfpachter wiens reactie ook in paragraaf 2.1.a. van dit verantwoordingsverslag (de reactiecategorie “inhoudelijk reactie op de parameters”) is opgenomen. Zoals al opgemerkt verwijst de gemeente voor haar verantwoording daarop naar paragraaf 3.1 van dit verantwoordingsverslag.

Eén erfpachter heeft de gemeente verzocht om per erfpachter een financiële maatwerkoplossing te bieden.

#### *Betaalbaarheid*

De gemeente meent ook in deze reactieperiode dat het conceptvoorstel resulteert in een redelijke canon, waarbij de belangen van erfpachters zorgvuldig zijn meegenomen en afgewogen. De gemeente is zich er echter van bewust dat voor sommige erfpachters sprake kan zijn van een aanzienlijke canonstijging aan het einde van het huidige erfpachttijdvak.

Vanwege de begrenzingen die in de huidige AB 1974 gelden voor de tienjaarlijkse herzieningen van de canon, zijn de canonverhogingen in het huidige erfpachttijdvak relatief beperkt gebleven. Bij de canonherziening aan het einde van het erfpachttijdvak gelden deze begrenzingen echter niet meer, waardoor het verschil tussen de huidige canon en de vast te stellen canon bij het einde van het erfpachttijdvak in sommige gevallen fors kan zijn, met name voor erfpachters die voor vijftig jaar hebben afgekocht.

Bij het vaststellen van de huidige AB 1974 is destijds bewust gekozen om deze stijging tegen het einde van het erfpachttijdvak niet te begrenzen. De canonstijgingen kunnen daarom niet als onverwacht worden beschouwd. Voor een deel van de erfpachters zal de canonstijging bovendien in lijn liggen met de stijging bij de tienjaarlijkse herziening van de canon die in het verleden voor hen heeft plaatsgevonden. De gemeente meent daarom dat de canonstijging voor het overgrote deel van de erfpachters niet zodanig hoog is.

Sommige erfpachters hebben op basis van eigen berekeningen een voorspelling gemaakt van de canon na herziening. Zij gaan daarbij uit van een veronderstelde, lineaire stijging van de WOZ-waarde en concluderen dat hun canon fors omhooggaat. De gemeente benadrukt echter dat het einde van het erfpachttijdvak van de erfpachtrechten waarop de AB 1974 van toepassing is nog niet in zicht is. Daardoor is het nu onmogelijk om te voorspellen wat de grondwaarde tegen die tijd zal zijn en hoeveel de canon daadwerkelijk zal bedragen.

Om erfpachters meer duidelijkheid en voorspelbaarheid te bieden, is conform motie M460 “*Voorspelbare erfpachtvoorwaarden*” (gemeenteraad Utrecht, 17 juli 2025) gekozen voor een maximale fictieve grondwaarde. Deze wordt gebaseerd op de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2024, jaarlijks geïndexeerd met 3%. Is de actuele WOZ-grondwaarde bij afloop van het tijdvak lager, dan geldt die lagere grondwaarde voor de canonberekening. Daarnaast stelt de gemeente voor om bij de canonherziening een depreciatie van 10% toe te passen. Daarmee wordt voorkomen dat de canonstijging voor erfpachters onevenredig hoog uitvalt. Volgens de gemeente blijft de canon na herziening hierdoor structureel lager dan bij toepassing van een ingroeieregeling en stijgt deze minder scherp ten opzichte van de bestaande canon.

De gemeente onderkent echter dat een hogere canon in individuele gevallen tot financiële druk kan leiden. Om te voorkomen dat erfpachters hierdoor in de knel komen, heeft de gemeenteraad motie M455 – “*Voorkom financiële problemen erfpachtcanon*” aangenomen. Op basis daarvan is de kwijtscheldingsregeling opgesteld, die ondersteuning biedt aan erfpachters die door een hogere canon in betalingsproblemen dreigen te raken.

Daarnaast heeft de gemeenteraad met motie M454 “*Maatwerk door kwijtschelding in specifieke gevallen*” (gemeenteraad Utrecht, 17 juli 2025) verzocht om binnen deze regeling ruimte te maken voor maatwerk in bijzondere situaties. De regeling bevat daarom een hardheidsclausule, waarmee de gemeente kan afwijken van het standaardbeleid als toepassing van de regels tot onredelijke gevolgen zou leiden.

Zo is er niet alleen aandacht voor voorspelbaarheid en redelijkheid van de canon (motie M460), maar ook voor betaalbaarheid en de menselijke maat bij de uitvoering van het erfpachtbeleid.

#### *Kwijtscheldingsregeling*

De gemeente heeft een kwijtscheldingsregeling ingesteld voor erfpachters die door de canonverhoging bij het einde van het erfpachttijdvak in financiële problemen komen of dreigen te komen. Voor de volledige toelichting wordt verwezen naar paragraaf 2.1.a.

#### *Financiële zekerheid en voorspelbaarheid*

Met de beoogde herziening van de AB 1974 wordt beoogd erfpachters meer financiële zekerheid en voorspelbaarheid te bieden. In het conceptvoorstel wordt het voortdurende erfpachtrecht omgezet in eeuwigdurende erfpacht. Daarmee vervallen de tijdvakken van vijftig jaar en de tienjaarlijkse momenten van canonherziening die in de huidige AB 1974 zijn opgenomen. De canon wordt aan het einde van het huidige erfpachttijdvak voor de laatste keer herzien. Na deze herziening vindt onder de Herziene AB 1974 (2026) geen verdere herziening van de canon meer plaats, behoudens in gevallen waarin sprake is van economische meerwaarde door een wijziging of splitsing van het erfpachtrecht. De canon wordt vervolgens uitsluitend jaarlijks geïndexeerd met een vast percentage van 2% ter correctie voor inflatie.

Omdat er onder het conceptvoorstel 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 correctie van de canon vanwege de inflatie met een vast percentage van 2%, is de canonontwikkeling geheel transparant en voorspelbaar en heeft de erfpachter duidelijkheid over de toekomstige financiële lastenontwikkeling. Onder het conceptvoorstel is de gemeente bovendien niet meer bevoegd om de erfpachtvoorwaarden eenzijdig te wijzigen. De erfpachtvoorwaarden zullen dus niet meer veranderen, hetgeen de voorspelbaarheid en zekerheid van de erfpachtvoorwaarden ten goede komt.

Gedurende het eerste erfpachttijdvak van een erfpachtrecht onder de AB 1974 is de huidige afkoopregeling (CRE 2017) nog van kracht. In het conceptvoorstel is de mogelijkheid opgenomen om ook na het einde van het eerste tijdvak over te stappen naar een eeuwigdurende erfpacht.

### *Redelijk, billijk en zorgvuldig conceptvoorstel*

Het conceptvoorstel is opgesteld met inachtneming van de toepasselijke wettelijke bepalingen, de eisen van redelijkheid en billijkheid en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Daarbij is onder meer rekening gehouden met de *Ministeriële handreiking algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen* van april 2024, de inhoud van de bancaire richtlijnen, het consumentenrecht inzake oneerlijke en/of onredelijk bezwarende bedingen en relevante jurisprudentie. Omdat bancaire richtlijnen niet rechtstreeks van toepassing zijn op gemeentelijke erfpacht, zijn deze niet op alle onderdelen gevolgd. Bij de totstandkoming van het concept Herziene AB 1974 (2024) zijn de belangen van erfpachters betrokken en afgewogen. Voorafgaand aan de openbare consultatie is het conceptvoorstel getoetst door diverse externe adviseurs. In het verdere herzieningsproces hebben erfpachters en belangenbehartigers meerdere malen de gelegenheid gekregen om hun wensen en zienswijzen kenbaar te maken en te reageren op de voorgestelde financiële uitgangspunten. Tijdens de eerste en tweede reactieperiode zijn inhoudelijke reacties ingediend op het conceptvoorstel. Deze reacties zijn beoordeeld en waar relevant betrokken bij aanpassingen van het conceptvoorstel. Ook tijdens de derde reactieperiode hebben erfpachters en belangenbehartigers kunnen reageren op het concept Herziene AB 1974 (2024). Alle ontvangen reacties uit de verschillende reactieperiodes worden samen met het conceptvoorstel voorgelegd aan het college en de gemeenteraad, zodat deze kunnen worden betrokken bij de verdere besluitvorming over de herziening van de AB 1974. Met deze werkwijze is invulling gegeven aan een transparant en zorgvuldig besluitvormingsproces, waarin participatie, belangenafweging en bestuurlijke zorgvuldigheid centraal staan.

### *Redelijke en billijke canon*

Het concept Herziene AB 1974 (2024) bevat financiële uitgangspunten die zijn gericht op het vaststellen van een canon die aansluit bij de geldende juridische kaders en marktontwikkelingen. Onder de huidige AB 1974 geldt bij een canonherziening aan het einde van het erfpachttijdvak, anders dan bij de tienjaarlijkse herziening tijdens het tijdvak, geen maximum voor de stijging van de canon en is het minimale canonpercentage van 5% niet van toepassing. Deze systematiek is bij de totstandkoming van de AB 1974 bewust gekozen. Bij de herziening aan het einde van het erfpachttijdvak worden voor alle erfpachters de op dat moment geldende financiële uitgangspunten toegepast. Daarbij blijft de gemeente gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de eisen van redelijkheid en billijkheid. De rechtsnormen brengen onder meer mee dat de vaststelling van de canon deugdelijk moet worden gemotiveerd en duidelijk moet maken hoe deze is berekend, inclusief welke variabelen zoals het canonpercentage en de grondwaarde daaraan ten grondslag liggen. De financiële uitgangspunten voor de canonherziening aan het einde van het erfpachttijdvak zijn uitgewerkt en onderbouwd in het conceptvoorstel. Deze uitgangspunten zijn ter beoordeling voorgelegd aan externe deskundigen. Colliers heeft geconcludeerd dat zowel de gehanteerde methodiek voor de vaststelling van de canon als de gebruikte variabelen als redelijk kunnen worden aangemerkt. Pels Rijcken heeft in zijn advies vastgesteld dat de grondslag en parameters voor de canonherziening voldoende zijn gemotiveerd en inzichtelijk zijn gemaakt.

## **2.1.c. Reacties op het principe (o.a. er is al een keer grondwaarde betaald)**

Onder deze hoofdcategorie heeft de gemeente de volgende reactiecategorieën samengevat:

- Wens om dezelfde voorwaarden te krijgen als AV 1989 of hetzelfde behandeld te worden als erfpachters met AV 1989;
- Opmerking dat de gemeente een zorgplicht heeft en erfpachters moet beschermen;
- Opmerking dat de huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk te vinden en/of te vinden dat er genoeg is betaald voor de grond.

Evenals in de vorige reactieperiode, is in deze reactieperiode de wens 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 te willen worden als erfpachters onder de AV 1989. In deze reactieperiode gaat het echter om één erfpachter die deze reactie heeft gegeven. De ontwikkelaar die de woning van de desbetreffende erfpachter bouwde, koos

destijds voor de toepassing van de AB 1983. Deze erfpachter heeft ervoor gekozen om zijn erfpachtcanon af te kopen voor 50 jaar. Andere bewoners in dezelfde straat/buurt (de zgn. "vlek 26/29") hebben daarentegen ten tijde van de aankoop van hun nieuwe woning, een eeuwigdurend erfpachtrecht gekregen omdat de ontwikkelaar van die woningen voor de AV 1989 had gekozen. Uit de ontvangen reacties is voorts gebleken dat er drie erfpachters van oordeel zijn dat de huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk zijn en dat zij al de volledige grondprijs hebben betaald voor hun erfpachtgrond. Eén erfpachter heeft daarbij aangevoerd dat het niet eerlijk is dat zijn burens (die AV 1989 hebben) door een eenmalige betaling van de volledige grondwaarde hun erfpachtrecht in één keer en eeuwigdurend konden afkopen. Volgens deze erfpachter dreigt het conceptvoorstel het gevolg te hebben dat hij en andere buurtbewoners (in de zgn. "vlek 26/29") worden opgezadeld met exorbitante hoge lasten terwijl zij bij de eerste uitgifte van hun erfpachtrecht net als de AV 1989 erfpachters, ook de grondwaarde volledig hebben betaald. Deze erfpachter heeft het voorstel gedaan dat de gemeente de erfpachtrechten in de vlek 26/29 waarop de AB 1983 van toepassing zijn, "herstelt" door middel van het van toepassing verklaren van de AV 1989 op deze erfpachtrechten conform het Raadsbesluit d.d. 22 juni 1989. Daarnaast heeft deze erfpachter als maatregel voorgesteld om voor erfpachters met de AB 1983 een andere benadering te zoeken omdat er wezenlijke verschillen zijn tussen de AB 1983 en AB 1974. Volgens deze erfpachter zijn de verschillen met AB 1974 dat erfpachters met AB 1983 de grondprijs hebben betaald, dat erfpachters met AB 1983 bewust ervoor hebben gekozen om geen canon te betalen maar om de grondprijs volledig te betalen en dat de AB 1983 in financieel opzicht niet afwijkt van de AV 1989 omdat in beide gevallen de volledige grondprijs is betaald bij de initiële uitgifte.

Vier erfpachters hebben in hun reactie vermeld dat de gemeente een verplichting heeft om haar erfpachters te beschermen bij de herziening van de AB 1974. Volgens twee van deze erfpachters dient de gemeente zorg te dragen voor de bestaanszekerheid en de bescherming van haar burgers. Eén erfpachter meent dat deze zorgplicht te meer geldt in een tijd waarin de betaalbaarheid van wonen al onder druk staat. Een andere erfpachter heeft gezegd dat het hem nooit duidelijk is geweest dat het bij erfpacht om dergelijke bedragen gaat die jaarlijks exponentieel stijgen en dat hij daar enorm van is geschrokken. Eén erfpachter heeft aangevoerd dat de gemeente hem nooit op het gevaar van de enorme stijging van de afkoopsom heeft gewezen. Deze erfpachter heeft vermeld dat hij inmiddels een AOW-uitkering heeft en dat hij de sterk gestegen/ stijgende afkoopsom daarmee niet kan betalen. Erfpachter vreest dat hij daardoor in een faillissement terecht zal komen en zijn huis gedwongen moet verkopen. Erfpachter vindt dat gemeente hem daarin dient te beschermen. Een andere erfpachter heeft gezegd dat hij ervan uit is gegaan dat de gemeente een betrouwbaar, ethisch en menselijk beleid zou voeren. De toegepaste berekeningsmethode en canonverhogingen vindt erfpachter niet passen bij een gemeente die er voor de burgers zou moeten zijn, vooral in een tijd waarin de betaalbaarheid van wonen al onder druk staat.

Eén erfpachter heeft verder vermeld dat de gemeente erfpacht zou moeten afschaffen. Volgens hem is erfpacht namelijk al lang niet meer nodig als gemeentelijk machtsinstrument omdat de omgevingswet voldoende middelen biedt aan de gemeente om waar nodig, invloed uit te oefenen.

*De wens om zonder afkoop dezelfde voorwaarden te krijgen als erfpachters onder AV 1989 zodat de ongelijke en oneerlijke behandeling van erfpachters onder AB 1974/AB 1983 in de "vlek 26/29" wordt opgeheven.*

De gemeente benadrukt 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. De gemeente benadrukt dat erfpachters in het verleden de mogelijkheid hebben gehad om in een vergelijkbare positie te komen als erfpachters met een erfpachtrecht onder de AV 1989. Daartoe zijn in 1989, 1998, 2003 en 2017 regelingen opgesteld op basis waarvan erfpachters hun erfpachtrecht konden converteren naar de AV 1989. Ook de desbetreffende erfpachter met AB 1983 in de "vlek 26/29", kon gebruikmaken van de conversieregelingen. De gemeente kon erfpachters daartoe niet verplichten, het was voor erfpachters dan ook een vrijwillige keuze. De gemeente was en is bovendien niet verplicht om de erfpachters met AB 1983 financieel in dezelfde positie te brengen als de erfpachters met AV 1989,

omdat deze erfpachters niet gelijk zijn aan elkaar en daardoor niet gelijk hoeven te worden behandeld. Dit is bevestigd in het arrest van het Gerechtshof Arnhem-Leeuwarden aangaande de procedure tussen de gemeente Utrecht en SEBU d.d. 30 mei 2023 (ECLI:GHARL:2023:4515), dit arrest is door de Hoge Raad (bij arrest van 20 december 2024, ECLI:NL:HR:2024:1912) in stand is gelaten. De mogelijkheid om het erfpachtrecht te converteren naar AV 1989 en daarbij de canon voor altijd af te kopen staat overigens nog steeds open voor erfpachtrechten waarbij het erfpachttijdvak nog niet is geëindigd. Het concept Herziene AB 1974 (2024) voorziet ook voor de periode na het einde van het erfpachttijdvak in de mogelijkheid om de canon voor altijd af te kopen door betaling van een eenmalige afkoopsom.

#### *Reacties over onredelijkheid erfpachtvoorwaarden en het argument “de grondwaarde is al betaald”*

De gemeente wijst erop dat uit de erfpachtvoorwaarden zowel rechten als verplichtingen voortvloeien voor de gemeente én voor de erfpachter. De erfpachtcanon is de vergoeding die de erfpachter betaalt voor het gebruik van grond die eigendom is van de gemeente. Erfpacht en canon moeten daarom niet worden verward met een hypothecaire lening, waarbij rente en aflossing leiden tot eigendom van de grond. Het afkopen van de canon is dus niet te beschouwen als een financieringsconstructie zoals koop op afbetaling. De betalingsverplichting voor het gebruik van de erfpachtgrond kan overigens worden beëindigd door de erfpachtvoorwaarden te converteren naar de AV 1989 en daarbij de canon eeuwigdurend af te kopen. Voor erfpachters bij wie het erfpachttijdvak nog niet is geëindigd, staat deze mogelijkheid nog open. Zij kunnen gebruikmaken van de Conversieregeling erfpacht 2017 (CRE 2017). Voor de periode ná het einde van het erfpachttijdvak is in het conceptvoorstel voor erfpachters met AB 1974 ook de mogelijkheid opgenomen om hun canon eeuwigdurend af te kopen door middel van betaling van een eenmalige afkoopsom.

#### *Gemeentelijke zorgplicht bestaanszekerheid erfpachter en gemeentelijke bescherming van erfpachters.*

De gemeente meent dat het conceptvoorstel voor de Herziene AB 1974 resulteert in een redelijke canon en dat bij de totstandkoming van het conceptvoorstel 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 hebben erfpachters kunnen 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. Alle reacties op het huidige voorstel, afkomstig van erfpachters, belangenbehartigers en de gemeenteraad, worden betrokken bij de verdere besluitvorming. Waar daartoe aanleiding bestaat, worden deze reacties verwerkt in het conceptvoorstel. Op deze wijze is het besluitvormingsproces rondom de herziening van de AB 1974 zorgvuldig en transparant ingericht. Daarbij is ruimte geboden voor inspraak, belangenafweging en democratische besluitvorming, met inachtneming van de zorgvuldigheid die de gemeente jegens erfpachters in acht moet nemen. De gemeente begrijpt dat er echter sprake kan zijn van specifieke persoonlijke en/of financiële omstandigheden waardoor een erfpachter ten gevolge van de canonherziening tegen het einde van het erfpachttijdvak, te maken kan krijgen met een zodanige verhoging van zijn woonlasten waardoor hij niet meer of niet volledig aan zijn canonbetalingsverplichting kan voldoen. De gemeente heeft met het oog op deze groep erfpachters, een kwijtscheldingsregeling (zie paragraaf 2.1.a.) opgesteld.

#### *De reactie dat erfpacht door de gemeente moet worden afgeschaft*

Erfpacht wordt niet afgeschaft. In de Beleidsnota Grondbeleid Utrecht 2024 is vastgelegd dat erfpacht opnieuw de algemene uitgiftelvorm is voor toekomstige gronduitgiften. Daarmee houdt de gemeente grip op toekomstige gebiedsontwikkelingen en wordt één lijn gevolgd in het uitgiftebeleid. In dezelfde beleidsnota is ook bepaald dat de regeling vervalt waarmee eeuwigdurend afgekochte erfpacht kan worden omgezet naar volledig eigendom. Het afschaffen van bestaande erfpachtrechten past niet binnen dit beleid en wordt daarom niet uitgevoerd.

## 2.1.d. Reacties over het proces/de informatievoorzieningen

Onder deze hoofdcategorie is de reactie categorie opgenomen: “opmerking zich niet gehoord te voelen door de gemeente en/of geen vertrouwen in de gemeente te hebben”.

Vier erfpachters hebben in hun reacties aangegeven dat zij zich niet gehoord voelen door de gemeente en/of dat zij geen vertrouwen meer hebben in de gemeente. Eén erfpachter heeft daarbij vermeld dat hij door de beoogde herziening een zeer onzekere toekomst tegemoet gaat en geen vertrouwen heeft in een goede betaalbare afloop. Deze erfpachter heeft in een nadere reactie vermeld dat hij het gesprek tijdens een van de wijkspreekuren zinloos vond omdat er geen concreet antwoord kwam op de vraag wat zijn canon na herziening wordt. Een andere erfpachter stelde dat de situatie zeer schrijnend, oneerlijk, hardvochtig en onbegrijpelijk is. Zij geeft aan dat de gemeente geen idee heeft wat dit met haar en andere mensen doet. De voorwaarden AB 1974 zijn volgens erfpachter niet te snappen, ook niet voor haar als jurist. In twee reacties van erfpachters is vermeld dat zij nooit hebben kunnen bevroeden dat de afkoopsom en canon tot zulke hoogten konden stijgen en dat deze ook nog elk jaar opgehoogd kunnen worden tot in de eeuwigheid. Deze erfpachters hebben aangegeven dat zij er altijd vertrouwen in hadden dat dat wel goed zou komen omdat zij een erfpachtrecht hebben bij de gemeente, en niet bij een particulier. Naar de mening van een erfpachter blijkt de gemeente niet de betrouwbare bloot-eigenaar te zijn die hij had mogen verwachten van een zorgvuldig bestuur. Eén erfpachter heeft in zijn reactie aangegeven dat hij zou hebben vernomen dat de gemeente op een gevoelloze en respectloze manier heeft gereageerd op alle zorgen die hij en andere erfpachters hebben geuit over de betaalbaarheid van de canon. Volgens deze erfpachter zou het wantrouwen die deze erfpachters hebben in de gemeente, door de gemeente kunnen worden hersteld door de verschillende soorten erfpachtvoorwaarden die van toepassing zijn in zijn buurt, gelijk te trekken. Deze erfpachter (met AB 1983) heeft gevraagd om dezelfde voorwaarden als de erfpachters met AV 1989.

**Eén** erfpachter heeft in zijn reactie gezegd het gevoel te hebben dat hij door de gemeente wordt "afgestraft" met de huidige hoge afkoopsommen, omdat hij in het verleden niet in staat is geweest om af te kopen en ervoor heeft gekozen om zijn huidige (lagere) erfpachtcanon te blijven betalen tot het einde van zijn erfpachttijdvak (april 2027). Deze erfpachter heeft daarnaast gevraagd naar het proces van de definitieve vaststelling door het college en de gemeenteraad. Erfpachter vroeg zich in dat kader onder meer af op welke datum het conceptvoorstel aan de gemeenteraad zal worden voorgelegd en of het mogelijk is dat hij de vergadering van de gemeenteraad kan bijwonen.

### *Berekening canonherziening einde tijdvak: onzekerheid over WOZ- en grondwaarde*

Op basis van het huidige conceptvoorstel wordt de grondwaarde voor erfpachtrechten met de bestemming wonen aan het einde van het erfpachttijdvak vastgesteld op de meest recente onherroepelijke en geïndexeerde WOZ-waarde met de daarbij behorende grondquote. Over deze grondwaarde wordt vervolgens een depreciatie van 10% toegepast. De canon wordt daarna bepaald op basis van deze gedevalueerde grondwaarde en het canonpercentage. Veel canonherzieningen vinden pas in de toekomst plaats en worden berekend op basis van toekomstige WOZ-waarden of taxaties. Deze waarden kunnen fluctueren en zijn vooraf niet te voorspellen. Ook is nog niet exact bekend welke basis zal gelden voor het canonpercentage. Dit percentage wordt afgeleid van het gemiddelde van de door de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) gepubliceerde langjarige rente. Omdat dit gemiddelde wordt bepaald over een periode van 25 jaar voorafgaand aan de canonpeildatum, kan de gemeente op dit moment nog niet exact berekenen hoe hoog de canon na herziening aan het einde van het erfpachttijdvak zal zijn. Om erfpachters toch meer inzicht en voorspelbaarheid te bieden, heeft de gemeente een aantal rekenvoorbeelden opgenomen in haar erfpachtersbrief van 22 oktober 2024. Om de voorspelbaarheid van de erfpachtcanon te verbeteren heeft de gemeenteraad motie M460 “*Voorspelbare erfpachtvoorwaarden*” (gemeenteraad Utrecht, 17 juli 2025) aangenomen. In deze motie is gekozen voor een maximale fictieve grondwaarde, waarmee de voorspelbaarheid van de erfpachtcanon wordt vergroot. Zie voor een uitgebreidere toelichting paragraaf 2.1.b.

### *Schrijnende en hardvochtige situatie en het wantrouwen van erfpachters in de gemeente*

Met betrekking tot de reactie van een erfpachter dat sprake is van een hardvochtige situatie, verwijst

de gemeente naar haar toelichting hierover in paragraaf 3.1, sub 13 van dit verantwoordingsverslag. Ten aanzien van het wantrouwen dat enkele erfpachters in hun reacties hebben uitgesproken, merkt de gemeente op dat zij dit zeer betreurt. De gemeente blijft erfpachters, belangenorganisaties en deskundigen betrekken bij het traject rond de beoogde herziening van de AB 1974, en zal gemaakte keuzes blijven toelichten in de hoop dat hiermee het wantrouwen kan worden weggenomen. De gemeente blijft ook openstaan voor persoonlijke gesprekken met erfpachters. Naar aanleiding van reacties waarin wantrouwen tot uiting kwam, zijn verschillende persoonlijke gesprekken gevoerd met de betrokken erfpachters. Tijdens deze gesprekken zijn vragen over het conceptvoorstel en de procedure rond de herziening van de AB 1974 toegelicht. Daarnaast heeft de gemeente kennisgenomen van de persoonlijke en financiële situatie van de betreffende erfpachters.

#### *Participatie/communicatie en het vervolgproces ter vaststelling van de beoogde herziening AB 1974*

De gemeente heeft in de vorige twee reactieperioden 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. Ook in de derde reactieperiode heeft de gemeente erfpachters en belangenbehartigers zoveel mogelijk betrokken. Na de brief van 22 oktober 2024, waarin erfpachters zijn geïnformeerd over het aangepaste conceptvoorstel, zijn in november verschillende inloopavonden, wijk- en telefonische spreekuren georganiseerd. Erfpachters hebben daarnaast ook de gelegenheid gekregen om hun vragen en/of opmerkingen per e-mail te stellen/geven aan de gemeente. Tijdens voorgenoemde wijkspreekuren/inloopavonden/telefonische spreekuren hebben erfpachters in een persoonlijk gesprek, een uur de gelegenheid gehad om verduidelijking te krijgen op het conceptvoorstel en de huidige erfpachtvoorwaarden. Ook konden erfpachters (met een erfpachtrecht met de bestemming 'wonen' en de woning zelf bewonen) op verzoek een indicatie afkoopsom onder de CRE 2017 krijgen. Met erfpachters die na afloop van de inloopavond of wijkspreekuur behoefte hadden aan een nader gesprek, zijn er ook vervolggesprekken geweest op het stadskantoor. De gemeente is voornemens om bij de Herziene AB 1974 een leeswijzer en een toelichting per artikel op taalniveau B1 toe te voegen. Hiermee wil de gemeente de bepalingen leesbaarder en beter toegankelijk maken voor erfpachters. Dit sluit aan bij het advies van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in de handreiking "Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen".

#### *Vervolgproces vanaf het conceptvoorstel tot aan de definitieve vaststelling door het college en de gemeenteraad*

De gemeente heeft ook in deze derde reactieperiode alle reacties van erfpachters zorgvuldig meegenomen bij het opstellen van de Herziene AB 1974 (2026). In dit verslag staat beschreven hoe met deze reacties is omgegaan. Alle ontvangen reacties, vragen en zorgen worden gedeeld met het college van burgemeester en wethouders en met de gemeenteraad. Ook de door de gemeenteraad aangenomen moties worden daarbij betrokken. Op deze manier kunnen zowel het college als de gemeenteraad een weloverwogen besluit nemen over de Herziene AB 1974 en de financiële uitgangspunten voor de canonherziening. De gemeenteraad krijgt daarbij de gelegenheid om zijn wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Vervolgens neemt het college een besluit over de vaststelling van de Herziene AB 1974 (2026). Daarna worden de herziene voorwaarden ter verdere besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad.

### **2.1.e. Verhelderende vraag over het conceptvoorstel of persoonlijke basisinformatie**

Zes erfpachters hebben verhelderende vragen gesteld over het conceptvoorstel. In dit verantwoordingsverslag zal geen inhoudelijke reactie worden gegeven op vragen die specifiek persoonlijk verbonden zijn aan het erfpachtrecht van de desbetreffende erfpachter. Deze vragen zijn reeds per e-mail aan de desbetreffende erfpachter beantwoord. In dit verantwoordingsverslag zal

enkel een verantwoording worden gegeven op de vragen over het conceptvoorstel die algemeen van aard zijn. Zo heeft één erfpachter gevraagd of het jaarlijkse rentepercentage van de jaarlijks te betalen erfpachtcanon van 2,55% (zoals vermeld in de brief van de gemeente d.d. 22 oktober 2024) een structureel en vast rentepercentage is. Een andere erfpachter heeft tijdens een wijksprekbeurt gevraagd wat afkopen van de canon kost en in dat verband, hoe de WOZ-waarde wordt bepaald en door wie. Daarnaast heeft deze erfpachter gevraagd wat de geïndexeerde grondquote is en hoe deze tot stand komt. Eén erfpachter heeft gevraagd naar de grondslag op basis waarvan de gemeente de erfpachtvoorwaarden eenzijdig kan wijzigen.

*Conceptvoorstel canonherziening aan het einde van het erfpachttijdvak AB 1974: het canonpercentage.*

Het canonpercentage is opgebouwd uit een basisgrondslag, een inflatiecorrectie en een opslag voor kosten en risico. Als basisgrondslag voor het canonpercentage hanteert de gemeente een langjarige rente die representatief is voor gemeentelijke financiering, zoals gepubliceerd door de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG). Om grote schommelingen te voorkomen wordt niet uitgegaan van de actuele rente, maar van het gemiddelde rentepercentage over de 25 jaar (100 kwartalen) voorafgaand aan de schriftelijke aankondiging van de canon na herziening aan de erfpachter. De inflatiecorrectie is vastgesteld op 2%. Dit sluit aan bij zowel de gemiddelde inflatie van de afgelopen 25 jaar als de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank. Omdat in de basisgrondslag al rekening wordt gehouden met inflatie, kan de basisgrondslag na toepassing van de inflatiecorrectie nooit lager worden dan nul. Daarnaast geldt een vaste opslag voor kosten en risico van 1,1%. Dit percentage moet altijd worden betaald, ook wanneer de basisgrondslag na correctie nul bedraagt. Het canonpercentage is daarmee altijd minimaal gelijk aan deze opslag. In de praktijk kan het canonpercentage per erfpachtrecht verschillen. Dit komt doordat de einddatum van een erfpachttijdvak per erfpachtrecht verschilt en de gemeente telkens het gemiddelde rentepercentage berekent over de 25 jaar voorafgaand aan de aankondiging van de canon na herziening.

*Canonherziening aan het einde van het erfpachttijdvak: Bepaling van de grondwaarde op basis van de WOZ-waarde en grondquote onder het conceptvoorstel*

Net als bij de CRE 2003 en CRE 2017 wordt de grondwaarde tegen het einde van het erfpachttijdvak vastgesteld op basis van de meest actuele onherroepelijke WOZ-waarde en een grondquote. Onder het conceptvoorstel wordt echter ook nog een depreciatie van 10% toegepast op deze grondwaarde. De Wet Waardering Onroerende Zaken (Wet WOZ) regelt hoe de waarden van alle woningen en andere objecten moeten worden bepaald. Voor het taxeren van de WOZ-waarde vergelijkt de gemeente woningen met andere, recent verkochte woningen. Dit noemen we een systematische vergelijking met woningen waarvan een verkoopprijs beschikbaar is. Om te zorgen dat alle woningen correct worden getaxeerd, geldt er een aantal kwaliteitseisen. De Waarderingskamer houdt toezicht op de taxaties van gemeenten om te zorgen dat alle gemeenten deze eisen nakomen. De WOZ-waarde is de optelsom van de waarde van de woning en van de grond. Om de grondwaarde van de WOZ-waarde af te leiden wordt een grondquote gebruikt. De grondquote is het percentage van de WOZ-waarde dat alleen de waarde van de grond vertegenwoordigt. Met behulp van de bestaande en bekende grondquotetabel CRE 2017 (de in die grondquotetabel vermelde WOZ-waarden worden jaarlijks geactualiseerd) wordt uit die WOZ-waarde een grondwaarde afgeleid. Deze grondwaarde wordt vervolgens op basis van de prijzenindex bestaande koopwoningen Gemeente Utrecht nog geïndexeerd vanaf de peildatum van de WOZ-waarde tot de laatste dag van het kwartaal voorafgaand aan de datum waarop de kennisgeving van de canon na herziening aan de erfpachter wordt verzonden. De in de bestaande grondquotetabel CRE 2017 vastgelegde grondquotes worden door de gemeente hierbij gehanteerd. Op die manier handelt de gemeente zorgvuldig en neemt zij een duidelijk en voorspelbaar besluit. De gemeente bevordert hiermee tevens de rechtszekerheid van erfpachters.

Daarnaast worden erfpachters uit het verleden en erfpachters in de toekomst zoveel mogelijk gelijk behandeld.

*Grondslag eenzijdige wijziging van de erfpachtvoorwaarden AB 1974*

Op grond van artikel 7.2.1, eerste lid, AB 1974 kan de gemeenteraad bij besluit tot wijziging van de algemene bepalingen overgaan. Deze wijzigingen treden dan in werking op de dag waarop een nieuw

erfpachttijdvak aanvangt na voornoemd gemeenteraadsbesluit, mits de erfpachter tijdig in kennis is gesteld.

2.2. Vragen over de huidige afkoopregeling CRE 2017 of AV 1989 (waaronder het alsnog willen benutten van het CRE 2017 aanbod uit de introductieperiode), buiten het kader van de herziening AB 1974

In deze hoofdcategorie zijn de volgende reactiecategorieën samengevat:

- Opmerking dat de afkoopsom nu te hoog wordt gevonden of niet betaald kan worden onder het huidige erfpachttijdvak;
- Opmerking alsnog gebruik te willen maken van het aanbod uit 2018;
- Vraag over afkoopregeling CRE 2017 of AV 1989 en/of verzoek voor indicatie afkoopsom.

In totaal hebben negen erfpachters vragen gesteld over de huidige afkoopregeling CRE 2017 of de AV 1989. Drie van de negen erfpachters hebben aangegeven gebruik te willen maken van het CRE 2017 aanbod uit de introductieperiode (in 2018). Eén erfpachter heeft als reden daarvoor aangegeven dat hij de brieven met het aanbod in 2018 niet heeft ontvangen omdat hij pas in april 2018 het erfpachtrecht had verkregen. Achteraf ontdekte hij dat het aanbod zeer aantrekkelijk was. Hij gaf aan dat hij er gebruik van zou hebben gemaakt als hij hiervan op de hoogte was geweest en vroeg of hij dit alsnog met terugwerkende kracht kan doen. Een andere erfpachter heeft als reden aangevoerd dat hij in het verleden tot tweemaal toe niet over informatie over de toekomstige ontwikkeling en de stijging van zijn erfpachtcanon beschikte, waardoor hij het afkopen van de canon destijds niet in de aankoopprijs van zijn woning heeft meegewogen en ook niet op het eerste aanbod tot afkoop van de canon onder de CRE 2017 is ingegaan. Erfpachter heeft gevraagd waarom er geen mogelijkheid bestaat om op die keuzes terug te komen. Eén erfpachter heeft aangegeven graag als spijtoptant gebruik te willen maken van het CRE 2017 aanbod uit de introductieperiode 2018. Een ander erfpachtadres heeft verzocht om een normale en betaalbare canon, dan wel een betaalbare inkeerregeling voor de CRE 2017.

#### *CRE 2017 valt buiten het kader van de herzieningsprocedure AB 1974*

De vragen en reacties die gaan over de huidige afkoopregeling (CRE 2017) vallen buiten het kader van de herziening van de AB 1974. Daarom zijn ze niet meegenomen bij de totstandkoming van het conceptvoorstel. De gemeente merkt daarbij wel op dat het met de invoering van de CRE 2017 een redelijke en billijke conversieregeling heeft. Erfpachters met de bestemming wonen, die de woning zelf bewonen, kunnen tot het einde van het erfpachttijdvak nog steeds gebruikmaken van deze regeling. Op 17 juli 2025 heeft de gemeenteraad *motie M461 Bevries de conversieregeling (III)* (gemeenteraad Utrecht, 17 juli 2025) aangenomen. In lijn met deze motie blijft de conversieregeling ongewijzigd. Daarbij geldt als maximum de conversiewaarde per 17 juli 2025, jaarlijks vermeerderd met vijf procent, totdat de Herziene AB 1974 definitief is vastgesteld en in werking treedt.

#### *Geen spijtoptantenregeling/inkeerregeling voor het CRE 2017 aanbod uit 2018 vanwege het gelijkheidsbeginsel*

Bij de invoering van de CRE 2017 gold tijdelijk een extra voordelige regeling. Deze introductieperiode was erop gericht om zoveel mogelijk erfpachters ertoe te bewegen om van die regeling gebruik te maken. De gemeente benadrukt dat de afkoopsommen uit de introductieperiode een extra voordelige regeling waren, waarvan erfpachters vrijwillig tot een bepaalde datum gebruik konden maken. Sommige erfpachters maakten gebruik van het aanbod, anderen niet. Na afloop van de introductieperiode konden erfpachters nog steeds een verzoek tot conversie indienen, maar dan onder de normale voorwaarden van de CRE 2017. Daarbij moest de volledige afkoopsom worden betaald. Erfpachters die dit hebben gedaan, dienen volgens het gelijkheidsbeginsel gelijk te worden behandeld met alle andere erfpachters onder de AB 1974. Daarom komt er geen aparte spijtoptanten- of inkeerregeling voor erfpachters die in 2018 geen gebruik hebben gemaakt van de introductieregeling.

### 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, bij brief van 5 december 2024, met 4 bijlagen, de schriftelijke reactie van SEBU ontvangen met betrekking tot het conceptvoorstel voor de Herziene AB 1974 en de canonvaststelling bij het einde tijdvak, inclusief alternatieve voorstellen. De gemeente heeft uit deze brief en bijlagen de onderstaande punten afgeleid. Na elk punt is de reactie van de gemeente daarop cursief weergegeven. Waar punten van SEBU een herhaling zijn van de punten in de afgedane rechtszaak, bevat de reactie van de gemeente ook het oordeel van de rechter over dat punt (met de uitspraak van de Hoge Raad van 20 december 2024, [ECLI:NL:HR:2024:1912](#), is de uitspraak van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 30 mei 2023, [ECLI:NL:GHARL:2023:4515](#), definitief).*

1. Volgens SEBU betalen erfpachters onder AB 1974 en AB 1983 meermaals voor dezelfde grond. De gemeente kan na 50 jaar ook besluiten dat de erfpacht stopt.

*Erfpachters betalen voor het gebruik van de grond van de gemeente. Zij hebben de grond niet gekocht. Als vergoeding voor het gebruik van de gemeentegrond wordt canon betaald. Gebruik van de grond is namelijk niet gratis. In dat opzicht kan een vergelijking met huur worden gemaakt.*

*Ook het gerechtshof heeft hier in het arrest aandacht aan besteed. Het gerechtshof heeft in het arrest benadrukt dat erfpachters betalen en betaald hebben voor het gebruik van de grond en niet voor de koop van die grond (r.o. 3.44). Als gevolg van betaling van de canon zal per saldo een veelvoud worden betaald van de werkelijke waarde die de gronden op het moment van uitgifte in erfpacht hadden. Dat is inherent aan het gebruik van de gronden in erfpacht, aldus het gerechtshof (r.o. 3.25).*

*De gemeente gaat ervan uit dat SEBU met 'de erfpacht stopt' erop doelt dat de betalingsverplichting voor het gebruik van de grond (de canon) stopt. De betalingsverplichting voor het gebruik van de gemeentegrond kan worden beëindigd zoals hierna in de reactie bij punt 2 is aangegeven, het converteren naar de AV 1989 en het afkopen van de betalingsverplichting. De suggestie van SEBU om te besluiten dat de verplichting tot het betalen van canon voor het gebruik van de gemeentegrond na 50 jaar stopt, wordt niet gevolgd.*

2. Volgens SEBU is sprake van ongelijkheid tussen de groep erfpachters met erfpacht onder AB 1974/ AB 1983 en de groep erfpachters die vallen onder het beleid na 1989. Volgens SEBU moet deze ongelijkheid worden opgeheven dan wel worden verminderd. SEBU vraagt de gemeente om een oplossing die daarin voorziet.

*SEBU doet hiermee een beroep op het gelijkheidsbeginsel. De erfpachtrechten van de verschillende groepen erfpachters zijn onder verschillende voorwaarden (AB 1974, AB 1983 of AV 1989) in andere perioden verkregen. De AB 1974/ AB 1983 zijn gebaseerd op een ander beleid, dan het beleid waarop*

*de erfpachtrechten met AV 1989 zijn gebaseerd. Daarmee is geen sprake van gelijke gevallen, die vervolgens gelijk moeten worden behandeld. Dat heeft het gerechtshof ook bevestigd (r.o. 3.41).*

*Daarnaast staat het de gemeente vrij om op basis van nieuw beleid nieuwe erfpachtvoorwaarden vast te stellen en deze toe te passen bij de uitgifte van nieuwe gronden. De gemeente is daarbij niet verplicht om deze nieuwe erfpachtvoorwaarden ook van toepassing te verklaren op gronden die al eerder zijn uitgegeven. Ook dit is door het gerechtshof bevestigd (r.o. 3.41).*

*De gemeente heeft erfpachters in het verleden meerdere mogelijkheden geboden om te converteren naar de AV 1989. Op die manier wordt tegemoetgekomen aan de wensen van de erfpachters om onder het beleid AV 1989 te komen te vallen. Daartoe zijn in 1989, 1998, 2003 en 2017 regelingen opgesteld op basis waarvan erfpachter konden/kunnen converteren naar de AV 1989. Kortom: de gemeente heeft erfpachters meermaals de kans geboden om hun erfpachtrecht om te zetten naar een eeuwigdurend erfpachtrecht (AV 1989) en de canon voor altijd (eeuwigdurend) af te kopen.*

*Daarbij merkt de gemeente op dat het gerechtshof in dit kader heeft bevestigd dat het de gemeente vrijstaat om al dan niet aan de erfpachters met een erfpachtrecht onder de AB 1974 en AB 1983 een aanbod tot conversie te doen en de voorwaarden waaronder zij dat aanbod doet te bepalen (r.o. 3.43).*

*Het is vervolgens aan de erfpachter zelf om wel of niet gebruik te maken van een dergelijk aanbod. Een logisch gevolg hiervan is dat er binnen de gemeente verschillende groepen van erfpachters zijn met erfpachtrechten waarop verschillende erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn.*

*Eeuwigdurende afkoop van de canon is tot de einddatum van het eerste tijdvak ook nog steeds mogelijk via de Conversieregeling erfpacht 2017 (voor erfpachters van erfpachtrechten die in aanmerking komen voor deze regeling). Om meer duidelijkheid te scheppen voor de erfpachters en de stijging van de conversiewaarde te maximeren is besloten om per 17 juli 2025 (laatste raadsvergadering voor het zomerreces) de conversiewaarde te bevriezen, waarbij de conversiewaarde is gebaseerd op de WOZ-waarde met peildatum 1-1-2023. De conversiewaarde zal vervolgens maximaal vijf procent per jaar kunnen stijgen. Op die manier kunnen erfpachters nu en in de toekomst eenvoudig uitrekenen wat de afkoopsom zal zijn. De conversiewaarde wordt bevroren totdat de regeling tot herziening van de AB 1974 door de gemeenteraad is vastgesteld dan wel is goedgekeurd en in werking treedt.*

*Daarnaast hebben erfpachters die niet in aanmerking komen voor de CRE 2017 de mogelijkheid een verzoek te doen tot conversie op basis van de beleidsnotitie uit 1998.*

*De Herziene AB 1974 voorzien ook, voor de periode na het einde van het tijdvak, in de mogelijkheid om de canon voor altijd af te kopen door betaling van een eenmalige afkoopsom. Op die manier is aansluiting gezocht bij de AV 1989. Erfpachters kunnen hun canonverplichting ook voor altijd afkopen en hun erfpachtrecht converteren naar de AV 1989 (of meer recente voorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht). Door een generieke methode op te nemen in de Herziene AB 1974 worden alle erfpachters de gelegenheid geboden de canon af te kopen en is er vanaf het moment van canonherziening einde erfpachttijdvak duidelijkheid over de afkoopsom.*

*Tot slot benadrukt de gemeente dat Pels Rijcken in de notitie van 20 juni 2024 (antwoord op vraag 8) heeft geoordeeld dat zij geen reden zien om aan te nemen dat de voorgestelde nieuwe afkoopregeling met betrekking tot de functie wonen in strijd is met de algemene beginselen van behoorlijk bestuurd en/of redelijkheid en billijkheid.*

3. Volgens SEBU is het in principe redelijk als erfpachters op gelijke wijze worden behandeld als erfpachters die vanaf 1989 een eeuwigdurend erfpachtrecht hebben verkregen. Dat zou volgens SEBU meebrengen dat als grondslag voor de canonherziening de waarde van de betreffende erfpachtzaak in 1989 wordt gekozen en deze waarde slechts wordt geïndexeerd.

*Het gaat om ongelijke gevallen, die niet gelijk hoeven te worden behandeld. De gemeente heeft hiervoor in reactie op punt 2 gereageerd op het standpunt van SEBU dat sprake is van ongelijke behandeling. Die reactie bevat ook het oordeel van het hof over dat standpunt. Op dit punt wordt dan ook naar die reactie verwezen.*

*De suggestie van SEBU om de grondwaarde uit 1989 te hanteren en deze te indexeren, volgt de gemeente niet op. De grondwaarde van de gemeentegrond volgt de marktontwikkeling bij de erfpachtrechten onder de AB 1974 of de AB 1983 (waarbij de waardeestijging de gemeenschap toekomt). Dit is inherent aan erfpacht die niet eeuwigdurend is afgekocht. Niet valt in te zien waarom de gemeente conform de suggestie van SEBU af zou moeten zien van die waardeestijging van de gemeentegrond vanaf 1989 en die waardeestijging van de gemeentegrond in plaats van aan de gemeenschap aan de betreffende erfpachter toe zou moeten komen. Omgekeerd ligt het ook niet voor de hand dat een erfpachter die bijvoorbeeld zijn/haar erfpachtrecht verkoopt dat doet tegen de waarde uit 1989.*

*Om de erfpachtvoorwaarden meer voorspelbaar voor de erfpachter te maken, is er gekozen voor een systeem waarbij bij het einde van het eerste tijdvak een maximale fictieve geïndexeerde WOZ-waarde geldt. Zo weten erpachters vooraf wat de maximale grondslag zal zijn voor de grondwaardeberekening bij het einde van het eerste tijdvak van 50 jaar.*

4. Volgens SEBU is het conceptvoorstel in zijn uitwerking zowel qua canon als qua afkoopsom onacceptabel en dramatisch hoog. SEBU meent dat de gemeente een voorstel hanteert alsof deze erpachters voor de eerste keer erfpachtvoorwaarden krijgen. Voor hun woningen is echter al een keer de grondwaarde betaald. Indien de gemeente de grond had verkocht of in eeuwigdurende erfpacht had uitgegeven, had de gemeente over de aldus verkregen bedragen nimmer een rendement kunnen verkrijgen dat ook maar in de buurt komt van de canon die zij inmiddels feitelijk van de erpachters heeft verkregen. De opbrengst van erfpacht onder AB 1974 en AB 1983 is daarmee, zelfs zonder verhoging van de canon, exceptioneel hoog. Indien de gemeente ten tijde van uitgifte de grond niet in voortdurende erfpacht zou hebben uitgegeven, maar zou hebben verkocht of in eeuwigdurend erfpacht zou hebben uitgegeven, dan hadden de erpachters slechts de financieringslasten daarvan gedragen. Zij zouden de rente over de lening voor de aankoop of afkoop hebben moeten betalen. De rentelast bij een hypotheek zou dus sterk zijn afgenomen, terwijl de canonlast als gevolg van het voortdurende erfpachtrecht slechts is toegenomen. De erpachters zijn dus ten opzichte van andere vergelijkbare gebruikssituaties van de grond zeer zwaar belast en de gemeente heeft de afgelopen decennia een zeer hoge opbrengst op haar grond gegenereerd. Daar wordt geen rekening mee gehouden in het herzieningsvoorstel. De voorgestelde herziening doorstaat de toets aan de wensen van de erpachters niet.

*SEBU maakt allereerst de vergelijking met eeuwigdurende erfpacht en koop van de grond. Het conceptvoorstel is volgens SEBU in zijn uitwerking zowel qua canon als qua afkoopsom onacceptabel vergeleken met verkoop van grond of eeuwigdurende erfpacht dan wel omdat de historische grondwaarde al een keer is betaald. De reactie daarop is terug te lezen onder de vraag 1 (onderscheid erfpacht en koop) en vraag 2 (gelijkheidsbeginsel).*

*Een vergelijking met koop van gemeentegrond of een vergelijking met eeuwigdurende erfpacht onder de AV 1989 geeft in allebei de gevallen een vertekend beeld. De erfpacht en canon moeten daarnaast niet worden verward met een hypothecaire geldlening en de daaraan verbonden rente en aflossingsverplichtingen.*

*Daarnaast stelt SEBU zich op het standpunt dat het voorstel de toets aan de wensen van de erpachters niet doorstaat. Zie voor de beantwoording van deze vraag, de reactie op vraag 6.*

5. Volgens SEBU dienen de erpachters met erfpacht onder AB 1974 en AB 1983 gezien de historie op een betaalbare en redelijke wijze definitief van de erfpachtbetalingen af te kunnen komen. SEBU vindt het Conversiebeleid 2017 een onvoorspelbare, te dure en steeds stijgende

conversieregeling en de daaruit voortvloeiende aanbiedingen op zichzelf onredelijk. De conversie wordt per jaar steeds duurder en loopt ver uit boven reguliere inflatiepercentages. Erfpachters betaalden met een afkoopsom op basis van de actuele grondwaarde altijd ruim meer dan de initiële grondwaarde bij uitgifte en dat brengt niet de door SEBU gewenste gelijkheid.

*De gemeente heeft met de CRE 2017 een redelijke en billijke regeling opgesteld, die bij de invoering begon met een tijdelijke voordelige introductieperiode.*

*Bij het vaststellen van de grondwaarde wordt uitgegaan van de meest actuele, onherroepelijke WOZ-waarde. Met behulp van de geactualiseerde grondquotetabel wordt vervolgens de grondwaarde bepaald. Deze methode wordt consistent toegepast en heeft als voordeel dat de WOZ-waarde voor woningen in principe altijd beschikbaar is, waardoor voor erfpachtrechten met de bestemming 'wonen' geen afzonderlijke taxatie nodig is.*

*De grondquotetabel CRE 2017 is daarnaast een tabel die al jaren door de gemeente wordt gehanteerd, ook onder de conversieregeling van 2003. Door deze bekende systematiek te blijven toepassen, handelt de gemeente consistent en weten erfpachters waar zij aan toe zijn. Zij konden en kunnen nog steeds overstappen op eeuwigdurende erfpacht, waarbij de betalingsverplichting kan worden afgekocht.*

*Ook het gerechtshof heeft zich uitgelaten over de Conversieregeling 2017 en geoordeeld dat "de in de aanbiedingen genoemde bedragen zijn gebaseerd op de WOZ-waarde van de grond en daarmee niet onredelijk" is (r.o. 3.50). Het gerechtshof bevestigt vervolgens (eveneens in r.o. 3.50) dat de gemeente in beginsel vrij is om deze aanbiedingen te doen en de voorwaarden daarbij te bepalen. Bij het vaststellen van die regelingen moet de gemeente de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht nemen. Het enkele feit dat de gemeente van de erfpachters afkoopsommen heeft bedongen die meebrachten dat de erfpachters een veelvoud van de werkelijke grondwaarde bij uitgifte van de rechten van erfpacht moesten betalen, maakt niet dat de gemeente daardoor in strijd handelde met deze beginselen. De erfpachters betaalden immers in het verleden slechts voor het gebruik van de grond en niet een (verkapte) koopsom voor deze grond. De in de aanbiedingen genoemde bedragen zijn gebaseerd op de WOZ-waarde van de grond en daarmee niet onredelijk.*

*De vergelijking van de actuele grondwaarde van de gemeentegrond met de grondwaarde bij uitgifte in erfpacht geeft een vertekend beeld. Zie ook de reactie op vraag 1.*

*Om meer duidelijkheid en voorspelbaarheid te bieden aan erfpachters heeft de gemeenteraad op 17 juli 2025 motie M461 "Bevries de conversieregeling (III)" aangenomen. In deze motie is bepaald dat de conversiewaarde binnen de CRE 2017 per die datum wordt bevroren. Als maximum geldt de conversiewaarde per 17 juli 2025, jaarlijks vermeerderd met vijf procent, totdat de herziene Algemene Bepalingen 1974 definitief door de gemeenteraad is vastgesteld en in werking is getreden. Met deze maatregel kunnen erfpachters op eenvoudige wijze berekenen wat de maximale conversiewaarde in de toekomst zal zijn. De bevroering blijft daarmee van kracht totdat de Herziene AB 1974 formeel is vastgesteld en in werking is getreden.*

6. Volgens SEBU heeft de gemeente niet getoetst of het conceptvoorstel aan de wensen en opmerkingen van erfpachters tegemoetkomt.

*De gemeente heeft bij de totstandkoming van het conceptvoorstel de belangen en reacties van erfpachters en belangenbehartigers zorgvuldig meegewogen. Er zijn inmiddels drie formele inspraakrondes gehouden. Erfpachters konden daarbij op verschillende manieren in contact komen met de gemeente, onder meer via wijkspreekuren, telefonische spreekuren, informatiebijeenkomsten en per e-mail. Belangenbehartigers hadden daarnaast de mogelijkheid om schriftelijk te reageren en desgewenst een persoonlijk gesprek aan te vragen.*

*Van de binnengekomen reacties in de laatste ronde is een reactieverslag gemaakt. Dit verantwoordingsverslag bevat de inhoudelijke reactie van de gemeente daarop.*

*Hierin is toegelicht op welke punten het conceptvoorstel al aansloot bij de en in welke gevallen de reacties aanleiding hebben gegeven om het conceptvoorstel aan te passen. Zoals uit dit verslag blijkt, zijn er enkele wijzigingen doorgevoerd, om zo tegemoet te komen aan de wensen van de erfpachters.*

*De gemeente is zich ervan bewust dat het blijven betalen van canon voor het gebruik van de gemeentegrond, hoe redelijk deze canon ook is vastgesteld, afwijkt van de wens van SEBU om de verplichting tot het betalen van canon te beëindigen.*

7. Zorg wat de gewijzigde voorwaarden concreet voor de erfpachter betekenen en wens om voorspelbaarheid. Volgens SEBU geeft het conceptvoorstel volstrekt geen voorspelbaarheid want pas aan het einde van het tijdvak wordt duidelijk wat de financiële situatie daadwerkelijk wordt.

*De mate van financiële voorspelbaarheid van de toekomstige lastenontwikkelingen voor de erfpachters en daarmee het bieden van meer (rechts)zekerheid voor de erfpachters is een belangrijke afweging geweest bij het opstellen van het conceptvoorstel. De gemeente meent dat ze met het conceptvoorstel voldoende tegemoetkomt aan deze wens.*

*Om meer voorspelbaarheid en duidelijkheid te creëren is besloten om niet meer uit te gaan van tijdvakken van vijftig jaar met elke tien jaar een herziening van de canon, maar om uit te gaan van een eeuwigdurende erfpacht. Aan het eind van het erfpachttijdvak wordt de canon voor de laatste keer herzien en enkel nog jaarlijks geïndexeerd met 2% (ter correctie van inflatie). De erfpachtvoorwaarden kunnen bovendien ook niet meer eenzijdig door de gemeente worden gewijzigd. Dit betekent dat de canon zich voortaan geleidelijk en voorspelbaar ontwikkelt, en niet meer sprongsgewijs zoals bij de tienjaarlijkse herziening. De canon wordt verder alleen nog herzien bij een wijziging van gebruik, van de opstallen of bij een splitsing van het erfpachtrecht (artikel 2.3 van het conceptvoorstel).*

*Volgens Pels Rijcken heeft de gemeente uitgebreid toegelicht hoe de canon na herziening wordt berekend en heeft de gemeente op heldere wijze inzichtelijk gemaakt op welke grondslag en aan de hand van welke parameters de canon wordt vastgesteld. Doordat de canon alleen nog jaarlijks kan worden geïndexeerd, komt dit de voorspelbaarheid en financiële zekerheid van de erfpachter ten goede (zie Notitie Pels Rijcken d.d. 20 juni 2024, antwoord op vraag 2.a en 2.b).*

*Daarnaast is in afwijking van het eerdere conceptvoorstel besloten gebruik te maken van een fictieve geïndexeerde WOZ-waarde om meer voorspelbaarheid te bieden. Deze fictieve waarde wordt berekend op basis van de WOZ-waardepeildatum van 2024, jaarlijks geïndexeerd met 3% (2% inflatie plus 1% opslag). Zo kan nu al een maximale toekomstige grondwaarde worden berekend. Deze keuze is in lijn met motie M460 "Voorspelbare erfpachtvoorwaarden" die de gemeenteraad op 17 juli 2025 heeft aangenomen.*

*Om erfpachters nog meer inzicht te geven, zal de gemeente een duidelijke toelichting opstellen waarin wordt uitgelegd hoe de canonberekening werkt, hoe de grondquote wordt bepaald, welke uitgangspunten gelden voor het canonpercentage en hoe de jaarlijkse indexering wordt toegepast. Dit sluit aan bij motie M456 "Maak erfpachtberekening transparant", die de gemeenteraad heeft aangenomen. Ter ondersteuning worden op de gemeentelijke website rekenvoorbeelden geplaatst, zodat erfpachters zelf kunnen nagaan hoe de berekening in hun situatie kan uitwerken.*

8. Zorg over de betaalbaarheid.

*Enkele erfpachters hebben nadrukkelijk hun zorgen geuit over hun individuele financiële omstandigheden, waardoor zij mogelijk niet aan hun betalingsverplichting kunnen voldoen in de toekomst.*

*e gemeente heeft een beleidsregel voor (gedeeltelijke) kwijtschelding van de canonverhoging vastgesteld voor erfpachters die bij het einde van het erfpachttijdvak in financiële problemen komen of dreigen te komen. Voor de volledige toelichting wordt verwezen naar paragraaf 2.1.a.*

9. Wens dat de herziene voorwaarden redelijk en billijk zijn en op een zorgvuldige manier tot stand zijn gekomen. En in het verlengde daarvan de wens om een betrouwbare overheid.

*Het conceptvoorstel is tot stand gekomen met inachtneming van de geldende juridische kaders en op basis van objectieve (markt)gegevens. De financiële uitgangspunten en gehanteerde percentages zijn hierop afgestemd. Erfpachters en belangenbehartigers hebben gedurende het traject meerdere malen de gelegenheid gehad om hun wensen kenbaar te maken en op het conceptvoorstel te reageren. Deze reacties zijn betrokken bij de verdere uitwerking van het conceptvoorstel en bij de afweging van de betrokken belangen. Op basis hiervan voorziet het conceptvoorstel in een canon die is gebaseerd op de vastgestelde uitgangspunten en berekeningsmethodiek.*

*Bij de herziening van de algemene bepalingen heeft de gemeente zich laten adviseren door diverse deskundigen. Colliers is van mening dat zowel de wijze waarop de canon wordt vastgesteld als de variabelen die hierbij worden gebruikt (basisgrondslag/rentepercentage, inflatiecorrectie en opslag voor kosten en risico) redelijk zijn. De financiële uitgangspunten van de herziene algemene bepalingen zijn volgens Colliers redelijk. Pels Rijcken is van mening dat de gemeente voldoende gemotiveerd en inzichtelijk heeft gemaakt hoe de canon na herziening tegen het einde van het tijdvak wordt vastgesteld (antwoord op vraag 1.a).*

*De gemeente heeft volgens Pels Rijcken uitgebreid toegelicht hoe de canon na herziening wordt berekend en heeft op heldere wijze inzichtelijk gemaakt op welke grondslag en aan de hand van welke parameters de canon wordt vastgesteld. De gemeente heeft het conceptvoorstel zorgvuldig opgesteld met inachtneming van onder andere de toepasselijke wettelijke bepalingen, de eisen van redelijkheid en billijkheid en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Daarbij heeft de gemeente ook rekening gehouden met onder andere de Ministeriële handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen van april 2024, het consumentenrecht (oneerlijke en/of onredelijk bezwarende bedingen) en de toepasselijke jurisprudentie.*

*Een betrouwbare overheid gaat echter verder dan zorgvuldige regels alleen. De gemeente hecht aan integriteit en betrouwbaarheid in haar handelen. Dit betekent dat de gemeente afspraken en beloftes nakomt en, wanneer dit een keer niet lukt, daarover open communiceert. De gemeente is integer en eerlijk, kan verantwoording afleggen over beleid en keuzes, en neemt verantwoordelijkheid voor fouten zonder deze te verdoezelen. De gemeente zegt wat zij doet en doet wat zij zegt. Vertrouwelijke informatie wordt altijd met zorg en respect behandeld. De gemeente houdt zich aan voorschriften, regels en procedures en werkt consequent volgens deze kaders. Daarnaast is de gemeente open, transparant en toegankelijk: inwoners kunnen de gemeente goed bereiken en krijgen tijdig en duidelijk antwoord op hun vragen. Informatie wordt volledig verstrekt en niet achtergehouden, zodat erfpachters weten waar zij aan toe zijn.*

10. Wens om de voorwaarden meer aan te laten sluiten bij de AV 1989.

*De gemeente heeft hiervoor in reactie op punt 2 de mogelijkheid vermeld om het erfpachtrecht te converteren naar de AV 1989 en daarbij de canon voor altijd af te kopen. Op dit punt wordt dan ook naar die reactie verwezen.*

11. Wens om de erfpacht af te kunnen kopen en alsnog gebruik te kunnen maken van de Conversieregeling Erfpacht 2017.

*Eeuwigdurende afkoop van de canon is tot de einddatum van het eerste tijdvak nog steeds mogelijk via de Conversieregeling Erfpacht 2017 (voor erfpachters met erfpachtrechten die in aanmerking komen voor deze regeling). Naast dat de canon in één keer afgekocht kan worden, is het bij deze regeling ook mogelijk om de grondwaarde op dat moment 'vast te klikken' en daarbij een jaarlijkse canon te betalen. Op die manier blijft de afkoopsom in de toekomst gelijk en ook de jaarlijkse canon verandert niet meer.*

Conform motie M461 'Bevries de conversieregeling! (III)' (gemeenteraad Utrecht, 17 juli 2025) is de WOZ-waarde voor de Conversieregeling Erfpacht 2017 bevroren op de peildatum 17 juli 2025. Deze waarde wordt vanaf dat moment jaarlijks geïndexeerd met 5%.

12. De gemeente heeft geen toets uitgevoerd aan de in de Handreiking erfpacht opgenomen KNVB-criteria.

*In april 2024 is de Ministeriële handreiking algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen verschenen. Deze handreiking is bedoeld als hulpmiddel voor gemeenten die nieuwe erfpachtvoorwaarden opstellen of invoeren, maar zij zijn niet verplicht de handreiking te volgen. Bij het opstellen van de Herziene AB 1974 heeft de gemeente wél rekening gehouden met de suggesties en bouwstenen uit de handreiking, waaronder de KNVB-criteria (kostenefficiënt, nuttig, veilig en begrijpelijk). De Herziene AB 1974 sluiten grotendeels aan bij de handreiking. Op enkele onderdelen zijn de aanbevelingen niet één-op-één overgenomen of is voor een alternatief gekozen, waarbij de achterliggende gedachte zoveel mogelijk is gerespecteerd. Een nadere toelichting hierop is opgenomen in de juridische toelichting, die als bijlage bij dit verantwoordingsverslag wordt gevoegd.*

*De gemeente heeft bij de totstandkoming van het conceptvoorstel de belangen van erfpachters en de in de Ministeriële handreiking opgenomen overwegingen zorgvuldig meegewogen. De KNVB-criteria zijn ontwikkeld voor financiële producten onder de Wet financieel toezicht en zijn daarom niet rechtstreeks van toepassing op erfpacht. De handreiking suggereert echter dat gemeenten daarbij wél aansluiting kunnen zoeken. De gemeente heeft dit uitgangspunt bij het opstellen van de Herziene AB 1974 zoveel mogelijk gevolgd om de rechtszekerheid voor erfpachters te waarborgen.*

*Om de rechtszekerheid van de erfpachter in de algemene erfpachtbepalingen te waarborgen, kan gebruik gemaakt worden van de KNVB-criteria (kostenefficiënt, nuttig, veilig en begrijpelijk).*

*Onderstaand een overzicht van de begrippen, toelichting vanuit de Ministeriële handreiking en hoe de gemeente dit heeft geborgd.*

- Kostenefficiënt: de prijs die de erfpachter voor het erfpachtrecht betaalt, staat op het moment van uitgifte in verhouding tot de waarde van het erfpachtrecht bij uitgifte van het erfpachtrecht en is, tenzij anders overeen gekomen, gelijk aan de grondwaarde. De erfpachter koopt immers een beperkt recht.  
*Bij de Herziene AB 1974 is geen sprake van een nieuwe uitgifte. Er is sprake van bestaande erfpacht met een periodieke canon. De oorspronkelijke canon is gebaseerd op de grondwaarde op het moment van uitgifte. De canon na herziening is, conform de AB 1974, gebaseerd op de actuele grondwaarde. Voor de berekeningsmethodiek van de grondwaarde en de canon wordt verwezen naar 'Herziening Einde Erfpachttijdvak – financiële toelichting' d.d. 1 mei 2026.*
- Nuttig: het erfpachtrecht geeft op evenwichtige wijze invulling aan de behoeften van de gemeente en de erfpachter. De algemene bepalingen sluiten aan op het doel dat de gemeente nastreeft met erfpacht en het gebruiksrecht van de erfpachter.  
*Met erfpacht als uitgiftedevorm houdt de gemeente meer grip op (toekomstige) gebiedsontwikkelingen, geldt één lijn in het uitgiftebeleid en komt de waardestijging die voortvloeit uit gewijzigd gebruik aan de gemeente toe.<sup>1</sup> De erfpachter van een woning heeft behoefte aan zekerheid en voorspelbaarheid. Daarin wordt voorzien doordat sprake is van eeuwigdurende erfpacht, de eenzijdige wijzigingsbevoegdheid van de gemeente vervalt en de canon zich in de toekomst in een vaste lijn ontwikkelt. Daarnaast krijgen erfpachters de mogelijkheid de canon op elk gewenst moment eeuwigdurend af te kopen.*
- Veilig: het erfpachtrecht is veilig als de gemiddelde erfpachter begrijpt wat de (financiële) consequenties zijn die het erfpachtrecht heeft en de uitkomsten daarvan evenwichtig en redelijk zijn voor de erfpachter.  
*In de Herziene AB 1974 is ervoor gekozen bij het einde van het lopende erfpachttijdvak nog één*

<sup>1</sup> [Beleidsnota Grondbeleid 2024](#), pagina 11 en 19.

*keer de grondwaarde en canon opnieuw vast te stellen. Daarna worden de grondwaarde en de canon niet meer herzien, tenzij de erfpacht wijzigt. De canon wordt wel jaarlijks geïndexeerd. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een vaste indexering per jaar dat gelijk is aan het historisch gemiddelde inflatiepercentage in Nederland. Hierdoor kan de erfpachter vooraf nauwkeurig berekenen hoe de canon zich in de toekomst zal ontwikkelen.*

- Begrijpelijk: zie begrip *Transparantie*

*Alle door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtbepalingen zijn online en openbaar raadpleegbaar.*

*De gemeente zal ervoor zorgen dat alle sets van algemene bepalingen in de gemeente worden gepubliceerd op de website van de gemeente.*

*De algemene erfpachtbepalingen zijn voor de erfpachter leesbaar en begrijpelijk.*

*De oorspronkelijke erfpachtvoorwaarden zijn opgesteld in 1974. De Herziene AB 1974 zijn geen volledig nieuwe set van algemene bepalingen. De gemeente heeft er bewust voor gekozen zo min mogelijk aan te passen ten opzichte van de oorspronkelijke erfpachtvoorwaarden en de voorwaarden dus niet volledig te herschrijven. Wel is de tekst op onderdelen in eenvoudigere bewoordingen weergegeven. Daarnaast wordt een toelichting opgesteld in begrijpelijke taal waarin de belangrijkste verplichtingen van de erfpachter worden samengevat.*

*Het erfpachtrecht moet duidelijk aan de erfpachter worden uitgelegd, onder andere door de gemeente en ketenpartners.*

*De Herziene AB 1974 worden niet van toepassing op nieuwe erfpachtrechten. Het gaat derhalve om bestaande erfpachtrechten die worden gewijzigd. Bij de herziening van de AB 1974 heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden. Erpachters hebben gedurende dat gehele traject informatie ontvangen en vragen kunnen stellen. Na vaststelling van de Herziene AB 1974 (2026) zullen de erpachters duidelijk worden geïnformeerd over wat er met de Herziene AB 1974 (2026) verandert en hoe dat proces in zijn werk gaat. Daarbij wordt ook het notariaat betrokken. Voor erpachters zijn informatiebijeenkomsten en gesprekken georganiseerd. Daarnaast kunnen erpachters hun vragen telefonisch of per e-mail stellen.*

13. Volgens SEBU heeft de gemeente geen toets uitgevoerd naar mogelijk hardvochtige effecten van het conceptvoorstel. SEBU meent dat er sprake is van een hardvochtige uitwerking van het conceptvoorstel te wijten aan de combinatie van een steeds duurder wordende conversieregeling waardoor mensen niet uit voortdurende erfpacht kunnen stappen, de onvoorziene omstandigheid van buiten proportioneel gestegen huizenprijzen, elementen van het conceptvoorstel die uitgaan van die gestegen prijzen en geen substantiële verzachting daarop toepassen en het niet rekening houden met de situatie dat het een restgroep erpachters betreft met verouderde contracten.

*SEBU wijst daarbij op de motie Omtzigt c.s. (Kamerstuk 35510, nr. 13, in deze motie wordt de regering verzocht een onderzoek uit te voeren met behulp van een externe partij, met als doel een doorlichting van wetten en regelingen waar hetzij de wet, hetzij de uitvoering van de wet door de overheid hardvochtige effecten heeft op groepen burgers. In deze motie wordt de regering ook verzocht deze externe partij in ieder geval te laten kijken naar de Participatiewet, het pgb en de wetten die door het UWV worden uitgevoerd). Dit begrip is ontstaan naar aanleiding van de toeslagenaffaire. Het onderzoek dat destijds gedaan is, is gericht op de hardvochtige effecten op burgers binnen het socialezekerheidsstelsel. Dit onderzoek is specifiek gericht op de (uitvoering van) de wet- en regelgeving en beleid binnen de Participatiewet, Banenafpraak, en UWV-wetten (te weten de WW, Ziektewet, WIA, WAO, Wajong, WAZO, ZEZ, Toeslagenwet en IOW) en daarnaast op de uitbetaling van het persoonsgebonden budget door de SVB en daarmee onvergelijkbaar met erfpacht. Het onderzoek geeft vervolgens oplossingsrichtingen, stelt géén harde vereisten en heeft geen juridisch dwingende kracht.*

*De gemeente heeft de achterliggende strekking van de oplossingsrichtingen van het onderzoek zo veel mogelijk in acht genomen. De gemeente heeft bij de totstandkoming van het conceptvoorstel de belangen van erpachters en de reacties van erpachters en belangenbehartigers zorgvuldig meegewogen. De gemeente meent dat het conceptvoorstel resulteert in een redelijke en billijke canon en verwijst hierbij ook naar de reactie op punt 9. Voor de mogelijkheid om af te wijken van de betalingsverplichting als de individuele omstandigheden van een erfpachter daartoe aanleiding geven verwijst de gemeente naar de reactie op punt 8.*

14. SEBU vraagt om een betaalbare en redelijke regeling (in het licht van het gemeentelijk beleid vanaf 1989), waarbij er rekening mee wordt gehouden dat het om een kleine groep erfpachters gaat die gevangen zit in een regeling die al ver over de houdbaarheidsdatum is en disproportionaliteit en ongelijkheid met zich meebrengt ten opzichte van alle andere huiseigenaren in de gemeente Utrecht. De erfpachters willen dat er een einde komt aan deze Kafkaïaanse situatie. Ook deze kleine groep erfpachters heeft recht op wonen en om niet te worden behandeld als een verdienmodel.

*De gemeente heeft hiervoor in reactie op punt 2 gereageerd op het standpunt van SEBU dat sprake is van ongelijke behandeling. De gemeente stelt zich op het standpunt dat geen sprake is van gelijke gevallen die gelijk moeten worden behandeld. Die reactie bevat ook het oordeel van het hof over dat standpunt. Op dit punt wordt dan ook naar die reactie verwezen.*

*De gemeente meent een redelijk en billijk voorstel te hebben gedaan. De financiële uitgangspunten en percentages zijn gebaseerd op objectieve (markt)gegevens. De gemeente heeft bij de totstandkoming van het conceptvoorstel de belangen van erfpachters en de reacties van erfpachters en belangenbehartigers zorgvuldig meegewogen. De gemeente meent dat het conceptvoorstel resulteert in een redelijke en billijke canon. Colliers is van mening dat zowel de wijze waarop de canon wordt vastgesteld als de variabelen die hierbij worden gebruikt (basisgrondslag/rentepercentage, inflatiecorrectie en opslag voor kosten en risico) redelijk zijn. Pels Rijcken is van mening dat de gemeente voldoende gemotiveerd en inzichtelijk heeft gemaakt hoe de canon na herziening tegen het einde van het tijdvak wordt vastgesteld. De gemeente heeft volgens Pels Rijcken uitgebreid toegelicht hoe de canon na herziening wordt berekend en heeft op heldere wijze inzichtelijk gemaakt op welke grondslag en aan de hand van welke parameters de canon wordt vastgesteld. De gemeente is zich ervan bewust dat het blijven betalen van canon voor het gebruik van de gemeentegrond, hoe redelijk deze canon ook is vastgesteld, afwijkt van de wens van SEBU om de verplichting tot het betalen van canon te beëindigen.*

15. SEBU meent dat een WOZ-waarde op zich kan dienen als basis voor de bepaling van de grondwaarde van woningen. Om de hoge stijging van de huizenprijzen de afgelopen jaren niet allesbepalend te laten zijn, kan een andere grondslag worden genomen dan wel kunnen de andere elementen worden aangepast.

*SEBU heeft in haar reacties alternatieven beschreven waarin onder meer wordt uitgegaan van de grondwaarde of WOZ-waarde uit 2017/2018. Deze voorstellen bieden een denkrichting voor een andere berekeningswijze, maar bevatten geen volledig uitgewerkt rekenkundig alternatief.*

*De gemeente begrijpt de achterliggende zorgen over de betaalbaarheid, maar acht de huidige methode, gebaseerd op de meest actuele en onherroepelijke WOZ-waarde, gemaximeerd door de fictieve geïndexeerde WOZ-waarde en voorzien van een grondquote, zorgvuldig, transparant en juridisch houdbaar.*

*Afwijken van deze systematiek, bijvoorbeeld door historische WOZ- of grondwaarden uit eerdere jaren te hanteren, zou leiden tot ongelijke behandeling van erfpachters die in eerdere jaren hebben geconverteerd of afgekocht. De gemeente acht dit in strijd met het gelijkheidsbeginsel. Daarnaast is de gemeente van oordeel dat met de voorgestelde herziening van de Algemene Bepalingen 1974 reeds een goed en evenwichtig voorstel voorligt dat zorgt voor duidelijkheid en voorspelbaarheid voor alle erfpachters.*

16. Volgens SEBU past de gemeente de grondquote uit 2017 aan.

*De gemeente houdt met het conceptvoorstel vast aan de bestaande grondquotes. De grondquote wordt bepaald met behulp van de bestaande en bekende grondquotetabel CRE 2017. De daarin opgenomen grondquotes zijn niet gewijzigd. Zoals artikel 2.3.1 a van deze conversieregeling bepaalt, worden de in die grondquotetabel genoemde WOZ-waarden jaarlijks geïndexeerd. Van een aanpassing van de grondquotes is geen sprake. Colliers heeft bovendien geoordeeld dat de*

*grondquotes uit de Grondquotetabel CRE 2017, op basis van het beschikbare vergelijkingsmateriaal, redelijk en marktconform zijn.*

*Overwogen is om op basis van ingewonnen adviezen over grondquotes voor woningen de grondquotetabel CRE 2017 niet alleen jaarlijks te actualiseren (WOZ-waarden actualiseren met de prijzenindex bestaande koopwoningen in de Gemeente Utrecht, zoals nu al gebruikelijk) maar de in de grondquotetabel vastgelegde grondquotes ook (deels) te wijzigen. Door een dergelijke wijziging zouden de grondquotes voor specifieke woningen worden verhoogd, waarmee zou worden afgeweken van de bestendige gedragslijn die de gemeente met betrekking tot de grondquotes bij de Conversieregeling 2003 en Conversieregeling Erfpacht 2017 heeft aangehouden. Er is gekozen om dit niet te doen.*

*Door vast te houden aan de bestaande grondquotes handelt de gemeente zorgvuldig, neemt zij een voorspelbaar besluit en bevordert zij de rechtszekerheid van erfpachters, die zo in verleden en toekomst zoveel mogelijk gelijk worden behandeld.*

17. SEBU acht de 10% depreciatie te laag. SEBU stelt dat Pels Rijcken in het advies aan de gemeente aangeeft dat een depreciatie afhankelijk van de situatie tussen de 25-45% ligt. Volgens SEBU is de depreciatie dan in ieder geval tenminste 25%. Daarnaast stelt SEBU dat een vermindering van 10% van de afkoopsom de stijging van de afgelopen jaren niet goed maakt.

*De gemeente is van oordeel dat er geen verplichting bestaat tot toepassing van depreciatie. Dat is ook bevestigd door het gerechtshof (r.o. 3.25), dat oordeelde dat depreciatie op zichzelf geen vereist is voor een redelijke, periodieke canon.*

*Van belang is dat een redelijke, marktconforme canon wordt vastgesteld. Dat kan op verschillende manieren. De extern geraadpleegde deskundigen verschillen van mening over de vraag of de gemeente zou moeten depreciëren. Vanuit diverse erfpachters en belangenbehartigers zijn bezwaren geuit tegen het ontbreken van depreciatie in de in december 2023 vrijgegeven financiële uitgangspunten. Na zorgvuldige afweging wordt nu voorgesteld om bij de berekening van de canon na herziening bij het einde van het tijdvak, uit coulance, wel een depreciatie toe te passen op de grondwaarde. Omdat in het conceptvoorstel voor de Herziene AB 1974 sprake is van eeuwigdurende erfpacht met relatief weinig beperkende bepalingen is daarbij voor de canonherziening einde erfpachttijdvak gekozen voor een depreciatie van 10%. Dit percentage sluit aan bij extern ingewonnen adviezen.*

*Anders dan SEBU stelt, bepaalt het advies van Pels Rijcken (pagina 17 onder 31): “Een vastgoeddeskundige kan het beste vaststellen of en zo ja wat het depreciatie percentage zou moeten zijn in dit geval. Ondanks dat wel sprake is van gebondenheid tussen de gemeente en de erfpachter kan ik mij wel voorstellen dat een relatief laag percentage op zijn plaats is. Er zal straks immers sprake zijn van eeuwigdurende erfpacht met mogelijk relatief weinig beperkende bepalingen in de erfpachtvoorwaarden.”. Het rapport van Colliers (pagina 11 en 12) bepaalt dat 10% een redelijk depreciatiepercentage is.*

*Depreciatie ziet overigens niet op het door SEBU genoemde “goedmaken” van eerdere stijgingen. Door depreciatie van de grondwaarde bij de berekening van de canon aan het einde van het tijdvak, zal de canon na herziening minder hard stijgen ten opzichte van de bestaande canon. De gemeente hoopt hiermee het draagvlak voor het conceptvoorstel 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 grondwaarde die lager is dan de door de gemeente gehanteerde (generieke) minimale grondwaarde, zal bij de canonherziening worden uitgegaan van de minimale grondwaarde. Op die minimale grondwaarde wordt geen depreciatie toegepast.*

18. SEBU vraagt zich af hoe de gemeente tot het Bank Nederlandse Gemeenten (BNG Bank) - percentage komt. De grond is immers al lang geleden uitgegeven en de initiële grondwaarde is al door de betaling van canon of door 50-jarige afkoop in de gemeentekas gevloeid.

*De gemeente heeft hiervoor in reactie op punt 1 en punt 4 gereageerd op het standpunt van SEBU dat de initiële grondwaarde al is betaald. Op dit punt wordt daarom naar die reactie verwezen.*

*De gemeente hanteert als basisgrondslag voor het canonpercentage een langjarige rente die representatief is voor gemeentelijke financiering, zoals gepubliceerd door de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG). Bij het bepalen van de canon aan het einde van het eerste tijdvak zal de gemeente uitgaan van het gemiddelde rentepercentage van de 25 jaar (100 kwartalen) voorafgaand aan de schriftelijke aankondiging van de canon na herziening aan de erfpachter in plaats van het actuele rentepercentage. Op die manier wordt voorkomen dat er tijdelijke 'uitschieters' (zowel naar boven als naar beneden) in het canonpercentage kunnen ontstaan. Door gebruik te maken van het gemiddelde rentepercentage over een langjarige periode zal het canonpercentage gedurende een langere periode relatief minder schommelingen kennen dan bij gebruikmaking van een actueel rentepercentage. Dit biedt de erfpachter op voorhand meer duidelijkheid en meer voorspelbaarheid over de hoogte van het canonpercentage en maakt het minder bepalend op welke datum het betreffende tijdvak afloopt. Hiermee kan voor zowel de gemeente als de erfpachter een redelijk en billijk canonpercentage worden vastgesteld. Vanwege het gebruik van het langjarige gemiddelde rentepercentage is een aanvullende begrenzing in de vorm van een minimaal en een maximaal canonpercentage ten behoeve van het vaststellen van een redelijk en billijk canonpercentage onnodig.*

*Het rapport van Colliers stelt dat deze basisgrondslag redelijk is. Het advies van Pels Rijcken bevestigt: "Het is gebruikelijk om als basisgrondslag een rentepercentage te hanteren voor langlopende leningen (vgl. ECLI:NL:RBDHA:2019:9765 en ECLI:NL:GHAMS:2020:1427). Dit percentage fluctueert minder hetgeen de voorspelbaarheid en zekerheid ten goede komt. Deze zekerheid is in het belang van de erfpachters en de financierbaarheid van het erfpachtrecht. De door de gemeente gehanteerde basisgrondslag voldoet aan deze voorwaarden."*

19. SEBU meent wat betreft de 1,1% opslag voor kosten en risico het volgende. Het risicodeel in de rente is gebaseerd op het verhaalsrisico van het geleende bedrag en/of de rente. Bij erfpacht blijft de grond en dus ook de grondwaarde eigendom van de gemeente, zodat er geen verhaalsrisico bestaat voor de grondwaarde. Voor een risico-opslag is dus geen reden. Daarnaast kan de canon, indien deze niet wordt voldaan, middels artikel 5:87 lid 2 BW worden verhaald op de waarde van de gehele zaak. De gemeente heeft middels dit artikel aldus de sterkst mogelijke verhaalspositie. Zij heeft niet slechts verhaal op de door haar uitgegeven grond, maar evengoed op de door de erfpachter bekostigde (en aan hem in economisch eigendom toebehorende) opstal. Voor wat betreft het kostendeel kan dat op een redelijk, met de werkelijke kosten overeenstemmend bedrag worden gesteld. Dat is bij voorkeur een vast bedrag, los van de canon. Dat betekent dat het geen onderdeel uitmaakt van het canonpercentage. Het kostendeel zal immers voor een erfpachtrecht met een hoge canon niet hoger zijn dan voor een erfpachtrecht met een lage canon. In beide gevallen dient de canon te worden geïnd en administratief bijgehouden. De daarvoor benodigde handelingen zijn niet afhankelijk van de hoogte van de canon. SEBU stelt dat de gemeente de opslag van 1,1% onvoldoende heeft onderbouwd. Hoewel er dus geen enkele feitelijke onderbouwing is voor deze opslag, maakt deze wel 43% uit van het canonpercentage.

*De gemeente begrijpt de redenering van SEBU, maar ziet het anders. Bij het vaststellen van het canonpercentage is het gebruikelijk om een opslag voor kosten en risico's te hanteren, bijvoorbeeld voor het beheer van erfpachtcontracten, gerechtelijke kosten en debiteurenrisico. Deze opslag maakt onderdeel uit van het canonpercentage na herziening. De gemeente heeft gekozen voor een vast opslagpercentage van 1,1%, dat aansluit bij de gemiddelde percentages die andere gemeenten hanteren. Zie ook paragraaf 2.8 'Uitvoeringsverplichtingen gemeente' van de Ministeriële handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen van april 2024, waarin de gemeentelijke taken en bijbehorende kosten worden toegelicht. Daarbij dienen tevens de kosten van juridische procedures te worden betrokken.*

*De opslag van 1,1% is beoordeeld door zowel Colliers Valuations B.V. als Pels Rijcken & Droogleeve Fortuijn N.V. Colliers concludeerde dat dit percentage redelijk is. Pels Rijcken wees erop dat uit rechtspraak volgt dat hogere percentages (1,35% en 1,5%) de toets der kritiek kunnen doorstaan, en verwacht daarom dat ook 1,1% juridisch stand zal houden. De gemeente kiest daarmee bewust voor een lager percentage dan in de rechtspraak is geaccepteerd.*

*Daarnaast blijkt uit onderzoeken in opdracht van de Gemeente Amsterdam dat een opslagpercentage tussen de 1% en 2% goed te verdedigen is. De Grondwaardecommissie heeft daarbij geoordeeld: "In de huidige marktcondities lijkt, lettend op het rendement op huurwoningen en het door banken gehanteerde tarief op hypothecaire leningen, 2%-punt realistisch, maar in betere tijden lijkt een lagere opslag goed te verdedigen." Het door de gemeente gehanteerde percentage van 1,1% ligt dus ruim onder dit niveau.*

*Tot slot is gekozen voor een vast opslagpercentage in plaats van een vast bedrag, omdat dit naar het oordeel van de gemeente de meest evenredige en billijke methode is.*

*Met het gekozen vaste opslagpercentage van 1,1% acht de gemeente een evenwichtige, juridisch houdbare en uitvoerbare regeling gerealiseerd.*

20. Wat betreft de jaarlijkse inflatieaanpassing van 2% meent SEBU het volgende. Er is geen mogelijkheid van verlaging als de situatie daarom vraagt, zoals een recessie. Het maakt de canon en de afkoopsom steeds onbetaalbarer. Dit doet geen recht aan de situatie dat het gaat om een herziening na 50 jaar en niet om een initiële uitgifte. Bij initiële uitgifte wordt eenmalig de grondwaarde bepaald en verandert daarna niet meer. Bij voortdurende erfpacht wordt na 50 jaar de grondwaarde nogmaals bepaald door de gemeente en daarmee nogmaals betaald door de erfpachter. Het is een onevenredig groot nadeel dat deze restgroep treft.

*De gemeente heeft hiervoor in reactie op punt 1 en punt 4 gereageerd op het standpunt van SEBU dat de initiële grondwaarde al is betaald. Op dit punt wordt daarom naar die reacties verwezen.*

*In het conceptvoorstel wordt de canon niet langer periodiek herzien. Alleen bij wijziging van het gebruik, aanpassing van de opstallen en/of splitsing van het erfpachtrecht vindt een herziening plaats. De canon wordt wel jaarlijks aangepast aan de inflatie (oftewel jaarlijks geïndexeerd) met een vast percentage van 2%, overeenkomstig het historisch gemiddelde inflatiepercentage in Nederland en de lange termijn doelstelling van de Europese Centrale Bank.*

*Dit betekent feitelijk dat als de grondwaarde met meer dan 2% stijgt, de canon slechts met 2% wordt aangepast, en omgekeerd, dat de canon ook bij een daling van de grondwaarde met 2% blijft stijgen. Deze systematiek biedt erfpachters een transparante en voorspelbare canonverplichting, ook op de lange termijn.*

*Voor erfpachters is in het conceptvoorstel een nieuwe afkoopregeling met voorwaarden voor conversie opgenomen. Volgens deze regeling is de afkoopsom bij conversie gelijk aan de grondwaarde die is vastgesteld bij de canonherziening aan het einde van het tijdvak. Vanaf die datum wordt de afkoopsom jaarlijks geïndexeerd met 2%, tot de datum waarop de akte van conversie bij de notaris wordt getekend.*

*De afkoopsom wordt vermeerderd met een eventuele (geïndexeerde) economische meerwaarde bij wijziging van gebruik, wijziging van de opstallen en/of splitsing van het erfpachtrecht. Ook deze systematiek zorgt voor een transparante en voorspelbare afkoopsom op de lange termijn.*

*Daarnaast is de berekening van de grondwaarde bij het einde van het eerste erfpachtijdvak gemaximeerd door de fictieve geïndexeerde WOZ-waarde.*

21. SEBU vraagt de gemeente om een oplossing die erin voorziet dat huizen van erfpachters verkoopbaar zijn tegen prijzen die niet gecorrigeerd worden voor de afkoopsommen van de erfpacht.

*De markt bepaalt de prijs van een woning. Het ligt daarbij in de lijn der verwachting dat er bij vergelijkbare woningen op erfpachtgrond in een transparante markt prijsverschillen zullen ontstaan tussen woningen met en zonder eeuwigdurend afgekochte canon. Voor een woning op erfpachtgrond zonder eeuwigdurend afgekochte canon bestaat immers nog de verplichting tot betaling van canon aan de gemeente voor het gebruik van gemeentegrond.*

22. SEBU stelt alternatieve voorstellen voor op basis van het door SEBU gehanteerde uitgangspunt: "In principe is het redelijk als de erfpachters op gelijke wijze behandeld worden als de erfpachters die vanaf 1989 een eeuwigdurend erfpachtrecht hebben gekregen. Dat zou meebrengen dat als grondslag voor de canonherziening de waarde van de betreffende erfpachtzaak in 1989 wordt gekozen en dat deze waarde slechts wordt geïndexeerd." SEBU geeft daarbij aan: "SEBU accepteert echter dat een marktconforme meerwaarde van de grond moet worden betaald. Daarbij zou de huidige of dan (aan het einde van het erfpachttijdvak) marktconforme grondwaarde in principe verrekend moeten worden met de waarde van wat al door de erfpachters is betaald. Zo ontvangt de gemeente daadwerkelijk een vergoeding voor de meerwaarde opgebouwd tussen initiële uitgifte en afkoop." en "Het gaat er uiteindelijk om dat een evenwicht gevonden moet worden tussen wat de gemeente als rendement wil halen en wat voor de erfpachters redelijke en betaalbare bedragen zijn.

*Het gaat om ongelijke gevallen en die hoeven dus ook niet gelijk te worden behandeld. De gemeente heeft hiervoor in reactie op punt 2 gereageerd op het standpunt van SEBU dat sprake is van ongelijke behandeling. Die reactie bevat ook het oordeel van het hof over dat standpunt. Op dit punt wordt daarom naar die reactie verwezen.*

*Het gaat om gemeentegrond. De grondwaarde van de gemeentegrond volgt de marktontwikkeling bij de erfpachtrechten onder de AB 1974 of de AB 1983 (waarbij de waardestelling ten goede komt aan de gemeenschap). Dit is inherent aan niet eeuwigdurend afgekochte erfpacht. De gemeente heeft hiervoor in reactie op punt 3 gereageerd op de suggestie van SEBU om als werkelijke grondwaarde aan het einde van het erfpachttijdvak te kiezen voor de waarde van de betreffende gemeentegrond in 1989. Op dit punt wordt verwezen naar die reactie.*

*Het gaat erom dat erfpachters betalen voor het gebruik van de grond van de gemeente. De canon is een vergoeding voor het gebruik van de gemeentegrond. De gemeente meent dat het conceptvoorstel resulteert in een redelijke en billijke canon. De gemeente verwijst hierbij naar haar reactie op punt 1 en punt 14.*

23. SEBU vraagt de gemeente om te kijken naar een inkeerregeling waarbij afkoopsom en canon vast staan en onveranderlijk zijn, en die ingaat aan het einde van het erfpachttijdvak, zowel voor de erfpachtrechten onder de AB 1974 als onder de AB 1983, met als uitgangspunt het jaar 2017. SEBU licht dit als volgt toe: "2017 was het kanteljaar, waarbij een conversieregeling werd geïntroduceerd die uitgaat van de jaarlijkse WOZ-waarde. Hierdoor konden mensen die toen al niet konden vastklikken of afkopen in de latere jaren al helemaal niet meer afkopen. 2017 is ook het jaar waarin de prijsstijgingen van de huizen al was begonnen maar daarna steil omhoogliep. Met 2017 als uitgangspunt krijgt de gemeente een deel van de prijsstijgingen, maar kan de steile curve voor de erfpachters worden verzacht. De waarden van 2017 zijn voor iedereen bekend en staan vast. Dat geeft zekerheid voor zowel erfpachters als de gemeente".

*Het alternatieve voorstel van SEBU komt er in de kern op neer dat de afkoopsom en de canon vast worden bepaald op basis van de WOZ-waarde 2017, zonder verdere waardeverandering in latere jaren. Daarmee stelt SEBU voor om voorbij te gaan aan de waardeontwikkeling van de gemeentegrond na 2017.*

*De gemeente begrijpt de wens om tot meer voorspelbaarheid en betaalbaarheid te komen, maar ziet geen aanleiding om van deze systematiek af te wijken. De grond onder erfpacht blijft gemeentelijk eigendom; de waardestijging daarvan behoort toe aan de gemeenschap. Het ligt daarom niet in de rede dat de gemeente afstand doet van deze waardestijging door vast te houden aan historische waarden uit 2017. Dat is inherent aan het karakter van niet-eeuwigdurend afgekochte erfpacht.*

*Bovendien biedt de bestaande Conversieregeling Erfpacht 2017 reeds de mogelijkheid om een erfpachtrecht te converteren naar eeuwigdurend erfpacht op basis van de Algemene Voorwaarden 1989. Afwijken van deze bestaande regeling zou niet alleen beleidsmatig onwenselijk zijn, maar ook juridische risico's opleveren, met name ten aanzien van erfpachters die reeds onder de huidige conversieregeling hebben geconverteerd of afgekocht.*

*Om die redenen wordt het alternatieve voorstel van SEBU niet gevolgd.*

24. De brief van SEBU aan het college B&W van 28 december 2023 is en de brief van SEBU aan het college B&W van 15 augustus 2024 zijn bijlagen bij de brief van SEBU van 5 december 2024.

*De gemeente verwijst voor haar reactie op deze bijgevoegde brieven ook naar hetgeen zij daarover heeft vermeld onder hoofdstuk 3.1 van het vorige verantwoordingsverslag.*

### **3.2 Vereniging Eigen Huis (VEH)**

De Vereniging Eigen Huis heeft in haar reactie aan de gemeente (per e-mail d.d. 26 november 2024) meegedeeld dat zij op dit moment geen inhoudelijke opmerkingen heeft met betrekking tot het gewijzigde voorstel. VEH heeft gezegd dat zij het graag aan de inhoudelijke specialisten op het gebied van erfpachtvoorwaarden en lokale belangenbehartigers zoals de SEBU overlaten, zo ook voor wat betreft de juiste vaststelling van factoren als grondwaarde en depreciatiefactoren e.d., VEH heeft tot slot gezegd graag op de hoogte te willen worden gehouden van de verdere ontwikkelingen.

### **3.3 Rabobank**

De gemeente heeft naar aanleiding van het conceptvoorstel een reactie van de Rabobank ontvangen per e-mail d.d. 19 november 2024. In deze reactie geeft de Rabobank aan het gewijzigde conceptvoorstel te hebben beoordeeld en concludeert zij dat erfpacht onder de voorwaarden zoals opgenomen in het conceptvoorstel financieerbaar zal zijn bij de Rabobank.

De Rabobank merkt daarbij op dat zij nog een beslissing moet nemen over de vraag of bij wijziging van de erfpachtvoorwaarden een nieuwe hypotheekakte vereist zal zijn. Dit kan volgens de Rabobank pas worden beoordeeld zodra de voorwaarden definitief zijn vastgesteld.

Verder geeft de Rabobank aan dat wanneer een klant met een erfpachtrecht overstapt naar de AV 1989 en daarbij een extra hypothecaire lening nodig heeft voor de afkoopsom, in dat geval wel een nieuwe hypotheekakte wordt verlangd. Als er geen nieuwe lening nodig is, bijvoorbeeld wanneer de afkoop uit eigen middelen wordt voldaan, zal de Rabobank afzonderlijk beoordelen of een nieuwe hypotheekakte noodzakelijk is.

Voor deze beoordeling geeft de Rabobank aan de volledige en definitieve teksten nodig te hebben van de erfpachtvoorwaarden AB 1974, AB 1983, AV 1989, de Conversieregeling en de Herziene AB 1974 (2026). Zij verzoekt de gemeente om deze stukken toe te zenden zodra deze definitief zijn vastgesteld, en daarbij tevens het tijdspad te vermelden waarop de vaststelling en de communicatie aan erfpachters zullen plaatsvinden. Dit stelt de Rabobank in staat haar interne processen hierop voor te bereiden.

Tot slot wijst de Rabobank erop dat in artikel 1.1, onder E, van het conceptvoorstel nog steeds wordt verwezen naar een tijdvak van 50 jaar.

*Volgens de wet kan een wijziging van de erfpachtvoorwaarden in principe niet aan de hypotheekhouder worden tegengeworpen, tenzij deze heeft ingestemd met die wijziging. De herziene Algemene Bepalingen 1974 (AB 1974) moeten door hypotheekhouders, zoals banken, wel worden geaccepteerd zolang er geen nieuw erfpachtrecht ontstaat.*

*In dit geval ontstaat er door de wijziging van de erfpachtvoorwaarden geen nieuw recht van erfpacht. De AB 1974 geven de gemeente bovendien de bevoegdheid om de erfpachtvoorwaarden te wijzigen. Daarom is een hypotheekhouder volgens de gemeente gebonden aan de wijzigingen die binnen deze bevoegdheid worden doorgevoerd.*

*De gemeente zal de Rabobank informeren zodra er meer duidelijkheid is over het moment waarop de herziene AB 1974 definitief worden vastgesteld.*

*Over artikel 1.1, lid E, van het concept herziene AB 1974 merkt de gemeente op dat dit artikel alleen een uitleg geeft van de term “Erfpachttijdvak”. Volgens deze uitleg duurt een erfpachttijdvak vijftig jaar. Het begint op de datum waarop het recht van erfpacht is gevestigd, of, als daarvan wordt afgeweken, op de ingangsdatum die in de erfpachtakte staat.*

### **3.4 Notarissen**

De gemeente heeft per e-mail d.d. 6 december 2024 een reactie ontvangen van de notarissen. Daarin hebben de notarissen vermeld dat zij de stukken met betrekking tot het conceptvoorstel hebben bestudeerd en dat deze hen geen aanleiding gaven tot commentaar.

### **3.5 De Koninklijke Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en taxateurs in onroerende goederen (NVM)**

De gemeente heeft in deze reactieperiode geen reactie van NVM ontvangen.

### **3.6 Nationale Hypotheek Garantie (NHG)**

De gemeente heeft in deze reactieperiode geen reactie van NHG ontvangen.