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

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Remco van Essen	**Datum**	24 oktober 2024
Doorkiesnummer	14 030	**Kenmerk**	12828793
E-mail	12828793	**Onderwerp**	Update herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974
Bijlage(n)	11 (een bijlagen overzicht vindt u in de brief onder onderdeel B)	**Beleidsveld**	Grondzaken

Geachte leden van de raad,

Onder andere in november 2022, december 2023 en juli 2024 hebben wij u geïnformeerd dat de gemeentelijke organisatie werkt aan de herziening van de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (AB 1974) en de financiële uitgangspunten voor de concept herziene AB 1974 en voor het bepalen van de nieuwe canon bij het einde van het huidige tijdvak. Voor de erfpachtrechten waarop de AB 1974 van toepassing zijn, loopt het huidige tijdvak van 50 jaar vanaf 2025 ten einde. In december 2023 deelden we het concept voorstel met de financiële uitgangspunten voor de herziene AB 1974 en voor canonherziening bij het einde van het huidige tijdvak met u. Tegelijkertijd boden we de betrokken erfpachters en belangenbehartigers de gelegenheid om op dit concept voorstel te reageren en vragen te stellen. In juli 2024 hebben we aangekondigd u te informeren over de binnengekomen reacties en over de vraag op welke punten het voorstel al overeenstemde met die reacties en of de reacties al dan niet aanleiding zijn geweest om het voorstel (op punten) aan te passen. Die reacties vindt u in deze brief, onder **A**, en in het bijgevoegde reactieverslag (bijlage 7).

Naast het voorstel voor de financiële uitgangspunten is de afgelopen periode gewerkt aan het concept voorstel voor de complete set herziene AB 1974 die volledig zijn uitgeschreven. Daarbij is er ook extern advies gevraagd aan onafhankelijke financiële en juridische deskundigen. Het concept voorstel voor de herziene AB 1974 is afgerond en extern juridisch getoetst. We delen via deze brief graag het gehele concept voorstel voor de herziene AB 1974. Dit concept voorstel is vrijgegeven voor inspraak. Tot 6 december 2024 is het voor erfpachters en andere belangenbehartigers mogelijk om vragen te stellen en een reactie te geven. Het concept voorstel lichten we in deze brief verder toe onder **B**.

Daarnaast informeren wij u erover dat voor erfpachtrechten waarvan het eerste tijdvak verstrijkt voordat de herziene AB 1974 definitief zijn vastgesteld door het college en door de gemeenteraad:

a. de canon bij het einde van het tijdvak wordt herzien conform de uitgangspunten zoals opgenomen in de voorgestelde financiële uitgangspunten (bijlage 1);
b. de Algemene erfpachtbepalingen 1974, herziene versie (2024) (bijlage 11) van toepassing worden verklaard;
c. erfpachters de mogelijkheid wordt geboden om vrijwillig over te stappen naar de definitief door het college en de gemeenteraad vastgestelde herziene AB 1974 indien deze afwijken van de

Algemene erfpachtbepalingen 1974, herziene versie (2024) (bijlage 11) die op hen van toepassing worden verklaard, waarbij een eventueel verschil in canon met terugwerkende kracht zal worden gerestitueerd of verrekend vanaf het moment van het eind van het tijdvak.
Een nadere toelichting daarover treft u aan in deze brief onder **C**.

Tot slot informeren we u over het vervolg. Dit vindt u onder **D**.

A. Ontvangen reacties

Er zijn tot nu toe twee reactieperioden geweest: na de aankondiging van de start van het herzieningsproces in november 2022 en na het vrijgeven voor inspraak van het concept voorstel met de financiële uitgangspunten voor de nieuwe canonberekening in december 2023. Erfpachters en belangenbehartigers konden in de twee reactieperioden hun reactie delen en vragen stellen. Hiervoor zijn verschillende contactmomenten georganiseerd waaronder een rondetafelgesprek, inloopavonden, telefonische spreekuren en wijkspreekuren. Een compleet overzicht van de ontvangen reacties vindt u in het reactieverslag (bijlage 6). Daarin kunt u meer gedetailleerd zien hoeveel reacties we over welk onderwerp hebben ontvangen. Samengevat zien wij dat de reacties in te delen zijn in 6 reactiecategorieën:

1. ***Reacties op de gepubliceerde uitgangspunten of het proces:***
   a. Inhoudelijke reacties op parameters (o.a.: waarom geen depreciatie?)
   Er zijn inhoudelijke reacties gedeeld op de voorgestelde financiële uitgangspunten en er zijn suggesties gedaan voor de herziening van de AB 1974.
   b. Reacties op de uitkomsten (o.a.: betaalbaarheid).
   Er zijn reacties ontvangen die zien op de betaalbaarheid, financiële zekerheid en voorspelbaarheid van de canon bij herziening tegen het einde van het tijdvak. De reacties in deze categorie zijn bezorgd. Door zowel erfpachters als belangenbehartigers zijn zorgen uitgesproken over de mogelijke negatieve impact op de individuele erfpachter als gevolg van een canonverhoging, oftewel hoe de stijging de erfpachters raakt in hun eigen portemonnee.
   c. Reacties op het principe (o.a.: er is al een keer grondwaarde betaald).
   Er zijn erfpachters die de wens hebben uitgesproken dat zij hetzelfde behandeld willen worden als de erfpachters waarop de AV 1989 momenteel van toepassing zijn. Daarnaast zijn er erfpachters die hebben aangegeven dat zij vinden dat de gemeente een verplichting heeft om haar erfpachters te beschermen bij de herziening van de AB 1974. Verder zijn er erfpachters die vinden dat de erfpachtvoorwaarden onredelijk zijn en dat zij al genoeg hebben betaald voor de grond.
   d. Reacties over het proces/informatievoorzieningen.
   Er zijn ook reacties die gaan over het proces en de vervolgstappen van de beoogde herziening van de AB 1974.
   e. Wens om te kunnen blijven afkopen na einde huidige tijdvak.
   Er zijn reacties van erfpachters ontvangen die gaan over de mogelijkheid om de canon altijd nog te kunnen blijven afkopen. Het concept voorstel voor de herziene AB 1974 bevat een afkoopregeling, waarmee afkopen na het huidige tijdvak mogelijk blijft. Daarmee wordt eeuwigdurende afkoop wederom gefaciliteerd en gestimuleerd.

2. ***Reacties met vragen over de huidige afkoopregeling (buiten het kader van de herziening AB 1974).***
   Voor veel erfpachters (191 erfpachters, 65% van alle reacties) is de herziening AB 1974 aanleiding geweest om zich (opnieuw) te verdiepen in de mogelijkheden om af te kunnen kopen. Deze erfpachters hebben vragen gesteld aan de gemeente over bijvoorbeeld hoe de afkoopregeling werkt en wat de huidige afkoopsom is. Daarnaast zijn er erfpachters geweest die hebben aangegeven dat afkoop op basis van de Conversieregeling Erfpacht 2017 (CRE 2017) steeds onbereikbaarder wordt door de sterk gestegen afkoopsommen.

Buiten kader herziening AB 1974: wens voor aanpassing afkoopsom (CRE 2017)
Bij reactiecategorie 1c en 2 hebben meerdere erfpachters de uitdrukkelijke oproep aan de gemeente gedaan om te komen met een nieuwe of aangepaste, meer aantrekkelijke conversieregeling in het huidige tijdvak. In de raadsbrief van 11 juli 2024 hebben wij u hier al uitgebreider over geïnformeerd, maar voor de volledigheid noemen wij dit ook in deze raadsbrief. De gemeente is van oordeel dat de

CRE 2017 een redelijke en billijke conversieregeling is. Erfpachters (met de bestemming ‘wonen’ en die de woning zelf bewonen) kunnen tot het einde van het huidige tijdvak nog steeds van de CRE 2017 gebruik maken.

B. Het complete concept voorstel voor de herziene AB 1974

De inhoudelijke reactie van de gemeente op de binnengekomen reacties van erfpachters en belangenbehartigers (zoals vermeld in het reactieverslag) is vermeld in het verantwoordingsverslag (bijlage 7). Het verantwoordingsverslag geeft een toelichting op de vraag op welke punten het voorstel al overeenstemde met die reacties en of de reacties al dan niet aanleiding zijn geweest om het voorstel (op punten) aan te passen. De ontvangen reacties van erfpachters en belangenbehartigers en ingewonnen adviezen bij externe financiële en juridische deskundigen zijn aanleiding geweest om het voorstel aan te passen op de volgende onderdelen:

- ***Depreciatie***
  Wij menen dat er geen verplichting bestaat tot depreciatie (afwaardering). Van belang is dat er een redelijke, marktconforme canon wordt vastgesteld. Dat kan op verschillende manieren. De geraadpleegde externe deskundigen verschillen van mening over de vraag of de gemeente zou moeten depreciëren. Enkele erfpachters en een van de belangenbehartigers hebben ook hun bezwaren geuit tegen ontbreken van depreciatie in de in december 2023 vrijgegeven financiële uitgangspunten. Na zorgvuldige afweging wordt daarom voorgesteld om bij de berekening van de nieuwe canon bij het einde van het tijdvak, uit coulance, wel een depreciatie toe te passen. Omdat in het voorstel voor de Herziene AB 1974 sprake is van eeuwigdurende erfpacht met relatief weinig beperkende bepalingen is daarbij gekozen voor een depreciatie van 10%. Dit percentage sluit aan bij de extern ingewonnen adviezen.

  Door depreciatie van de grondwaarde bij de berekening van de canon aan het einde van het tijdvak, zal de nieuwe canon minder hard stijgen ten opzichte van de bestaande canon. De verwachting is dat hiermee het draagvlak voor het voorstel wordt vergroot en dat dit tevens verder bijdraagt aan de redelijkheid en billijkheid van de herziene voorwaarden en de juridische houdbaarheid daarvan.

  Voor zover depreciatie bij erfpachtrechten met een andere bestemming dan ‘wonen’ leidt tot een grondprijs die lager is dan de door de gemeente gehanteerde (generieke) minimale grondwaarde, zal bij de canonherziening worden uitgegaan van de minimale grondwaarde. Op de minimale grondwaarde wordt door de gemeente geen depreciatie toegepast.

  De gemeente gaf in de brief van december 2023 aan na te denken over een ingroeiregeling. Met een ingroeiregeling zou u in een paar jaar stap voor stap kunnen toegroeien naar de nieuwe erfpachtcanon. Hier kiest de gemeente niet voor. De gemeente heeft er in het voorstel wel voor gekozen om een depreciatie van 10% op de grondwaarde te doen. Daardoor wordt de grondwaarde lager en daardoor zal ook de nieuwe canon blijvend lager zijn. In plaats van een tijdelijke maatregel is hier voor een structurele maatregel gekozen.

  Enkele erfpachters en belangenbehartigers hebben aangegeven dat ze zich zorgen maken over de betaalbaarheid van de nieuwe canon vanwege hun specifieke, persoonlijke financiële situatie. Zodra vaststaat hoe de definitieve voorwaarden eruitzien, wordt gekeken of er een eventuele regeling nodig is die de mogelijkheid biedt om af te wijken indien de individuele omstandigheden van een erfpachter daartoe aanleiding geven.

- ***Minimale grondwaarde***
  Een minimale grondwaarde was ook onderdeel van het voorstel van december 2023. Door toepassing van de methodiek met grondquote en de meest actuele (onherroepelijke) WOZ-waarde, bij erfpachtrechten met een bestemming 'wonen’, is echter altijd sprake van een vrij courante objectwaarde die leidt tot een positieve grondwaarde. Daarmee vervalt de noodzaak tot toepassing van een minimale grondwaarde bij erfpachtrechten met de bestemming ‘wonen’. Voor erfpachtrechten met een andere bestemming dan ‘wonen’, wordt de grondwaarde getaxeerd. Die taxatie kan ook op een waarde nihil of negatief uitkomen. Het gebruik van grond is niet gratis. Grond in Utrecht vertegenwoordigt daarom altijd een waarde.

De gemeente hanteert om die reden geen negatieve grondwaarde en ook geen grondwaarde van nihil. Alleen in zeer uitzonderlijke situaties (bijvoorbeeld bij vervuilde grond met een saneringsverplichting) kan een grondwaarde volgens de gemeente negatief zijn. Om deze reden hanteert de gemeente voor erfpachtrechten met een andere bestemming dan ‘wonen’ een (generieke) minimale grondwaarde als ondergrens.
Voor erfpachtrechten waar een minimale grondwaarde wordt toegepast, zal in de notariële akte een regeling worden opgenomen hoe bij herziening van de canon (in geval van wijziging van het erfpachtrecht) met de minimale grondwaarde wordt omgegaan.

Volledigheidshalve is ten opzichte van het voorstel van december 2023 aangegeven dat het canonpercentage nooit lager is dan de vaste opslag voor kosten en risico van 1,1%. Gebruik van grond is niet gratis. Hierdoor geldt dat de berekende basisgrondslag minus de inflatiecorrectie nooit lager kan worden dan 0. Historisch gezien is de kans hierop overigens uiterst klein. Het vaste percentage voor kosten en risico is altijd verschuldigd. Dit betekent dat het canonpercentage dus altijd minimaal gelijk is aan de opslag voor kosten en risico.

In bijgaand concept voorstel zult u veel herkennen van het ter inspraak vrijgegeven concept voorstel met financiële uitgangspunten van december 2023, maar dan met bovenstaande aanpassingen op basis van de ontvangen reacties en ingewonnen adviezen. Daarbij treft u het concept voorstel voor de complete set herziene AB 1974 die volledig zijn uitgeschreven. In de juridische notitie ‘Concept Voorstel Herziene AB 1974 Einde Tijdvak’ is per artikel uit de AB 1974 voor zover wenselijk dan wel nodig een tekstvoorstel tot wijziging opgenomen en is daarbij toegelicht om welke reden een wijziging is voorgesteld. De volgende documenten zijn vrijgegeven voor inspraak:

1. Financiële toelichting: ‘Herziening Erfpacht Einde Tijdvak, Inhoudelijke toelichting’ d.d. 11 oktober 2024
2. Juridische notitie: ‘Concept Voorstel Herziening AB 1974 Einde Tijdvak’ d.d. 10 oktober 2024

De overige (informatieve) bijlagen zijn:

3. Advies Steenhuijs d.d. 22 mei 2023
4. Advies Colliers d.d. 26 augustus 2024
5. Advies Pels Rijcken d.d. 20 juni 2024
6. Reactieverslag d.d. 9 oktober 2024
7. Verantwoordingsverslag d.d. 9 oktober 2024
8. Brief Pels Rijcken d.d. 10 oktober 2024
9. Basisbrief erfpachters AB 1974 canon en afkoop d.d. 11 oktober 2024
10. Algemene erfpachtbepalingen 1974, herziene versie (2024)

C. Erfpachtrechten waarvan het tijdvak eindigt voordat definitieve vaststelling van de herziene AB 1974 door het college en de gemeenteraad heeft plaatsgevonden

Als het college en de gemeenteraad ná het verstrijken van het eerste erfpachttijdvak pas besluiten tot vaststelling van de herziene AB 1974, zouden de huidige AB 1974 van toepassing blijven en zou er weer een tijdvak van 50 jaar aanvangen. Aangezien de gemeente voor de overgrote meerderheid van de erfpachtrechten onder de AB 1974 wel op tijd is (en deze erfpachtrechten zullen overgaan naar een eeuwigdurend erfpachtstelsel onder de herziene AB 1974 zonder tijdvakken) en de huidige AB 1974 op onderdelen verouderd zijn, is het zowel vanuit juridisch als bedrijfsmatig oogpunt (er zou voor die groep alsdan nog steeds tienjaarlijkse canonherzieningen moeten worden uitgevoerd) niet wenselijk dat er erfpachtrechten onder het regime van de huidige AB 1974 blijven. Voor de erfpachtrechten waarvan het eerste tijdvak verstrijkt voordat de herziene AB 1974 definitief zijn vastgesteld door het college en door de gemeenteraad, heeft het college daarom besloten dat:

a. de canon bij het einde van het tijdvak wordt herzien conform de uitgangspunten zoals opgenomen in de voorgestelde financiële uitgangspunten (bijlage 1);
b. de Algemene erfpachtbepalingen 1974, herziene versie (2024) (bijlage 10) van toepassing worden verklaard;
c. erfpachters de mogelijkheid wordt geboden om vrijwillig over te stappen naar de definitief door het college en de gemeenteraad vastgestelde herziene AB 1974 indien deze afwijken van de Algemene erfpachtbepalingen 1974, herziene versie (2024) (bijlage 10) die op hen van toepassing worden verklaard, waarbij een eventueel verschil in canon met terugwerkende kracht zal worden gerestitueerd of verrekend vanaf het moment van het eind van het tijdvak.

D. Vervolgstappen

De erfpachters en belangenbehartigers worden tevens geïnformeerd over het vrijgeven voor inspraak van het concept voorstel voor de herziene versie van de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (AB 1974) en de voorgestelde financiële uitgangspunten voor de herziene AB 1974 en voor canonherziening bij het einde van het huidige tijdvak. Zij kunnen contact opnemen met de gemeente als zij vragen hebben of een reactie willen geven. Ook worden er inloopavonden, wijkspreekuren en telefonische spreekuren georganiseerd en kan men de gemeente altijd per e-mail of telefoon benaderen. Als u extra toelichting wenst op de voorgestelde voorwaarden via een technische bijeenkomst dan horen we dat graag.

We bekijken vervolgens of het voorstel al overeenstemt met de nieuwe binnengekomen reacties en of die reacties al dan niet aanleiding zijn om het huidige concept voorstel (op punten) aan te passen.

Daarnaast worden de erfpachters met erfpachtrechten waarvan het huidige tijdvak verstrijkt voordat de herziene AB 1974 definitief zijn vastgesteld door het college en de gemeenteraad, schriftelijk erover bericht dat hun canon bij het einde van het huidige tijdvak wordt herzien conform de financiële uitgangspunten (zoals opgenomen in bijlage 1: -Financiële toelichting: 'Herziening Erfpacht Einde Tijdvak, Inhoudelijke toelichting' d.d. 11 oktober 2024) en dat de Algemene erfpachtbepalingen 1974, herziene versie (2024) (zie bijlage 10) van toepassing worden verklaard op hun erfpachtrecht. In die brief zullen erfpachters de mogelijkheid worden geboden om vrijwillig over te stappen naar de definitief door het college en de gemeenteraad vastgestelde herziene AB 1974 indien deze afwijken van de Algemene erfpachtbepalingen 1974, herziene versie (2024) (bijlage 10) die op hen van toepassing worden verklaard, waarbij een eventueel verschil in canon met terugwerkende kracht zal worden gerestitueerd of verrekend vanaf het moment van het eind van het tijdvak.

Het streven is om in de eerste helft van 2025 een besluit te nemen over de complete set herziene voorwaarden AB 1974. Vervolgens wordt u, naar verwachting in het tweede kwartaal van 2025, in de gelegenheid gesteld om wensen en bedenkingen mee te geven.

Vervolgens nemen wij een besluit tot vaststelling van de complete set herziene voorwaarden AB 1974 en wordt u zoals in december 2023 toegelicht tenslotte gevraagd om deze eveneens vast te stellen. De huidige planning gaat uit van een definitieve vaststelling eind 2025.

Wij vertrouwen erop u hiermee voor dit moment voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester