

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	J. van Piggelen	Datum	2 september 2026
E-mail	erfpacht@utrecht.nl	Kenmerk	34130471
Type brief	Beantwoording Wensen en Bedenkingen	Onderwerp	Beantwoording wensen en bedenkingen Herziene Algemene Bepalingen erfpacht 1974 (2026)
Bijlage(n)	5	Beleidsveld	Grondzaken

Geachte leden van de raad,

Voor inwoners die te maken hebben met erfpacht is het belangrijk dat zij weten waar zij financieel aan toe zijn en keuzes kunnen maken die passen bij hun persoonlijke situatie. Daarom hebben wij bij de herziening van de Algemene bepalingen 1974 gezocht naar een oplossing die inwoners duidelijkheid, voorspelbaarheid en grip biedt, terwijl we tegelijkertijd voorkomen dat mensen door de wijzigingen in ernstige financiële problemen komen.

Daarbij hanteert de gemeente een consistente lijn: gelijke gevallen worden gelijk behandeld. Een groot deel van de erfpachters heeft in het verleden al keuzes gemaakt, bijvoorbeeld door hun erfpacht af te kopen. Daarbij vinden wij het belangrijk dat de erfpachters tijdig duidelijkheid krijgen en grip houden op hun toekomstige lasten.

De afgelopen jaren werkten wij samen met u aan de herziening van de Algemene bepalingen 1974. De herziening is nodig, omdat de eerste tijdvakken vanaf 2025 zijn geëindigd. Met de voorgestelde herziening wordt de canon nog één keer opnieuw vastgesteld. Daarna wordt de canon niet langer periodiek herzien, maar uitsluitend jaarlijks geïndexeerd. Hierdoor ontstaat vooraf meer duidelijkheid over de ontwikkeling van toekomstige lasten. Daarnaast sluiten de vernieuwde voorwaarden beter aan op de huidige wet- en regelgeving en krijgen erfpachters meer inzicht in de berekening van de canon en eventuele afkoopsommen. Dat maakt het mogelijk om een keuze te maken die het beste past bij hun eigen financiële situatie.

Bij de uitwerking van het voorstel hebben wij een evenwicht gezocht tussen de belangen van erfpachters, bestaande contractafspraken en een gelijke behandeling van alle erfpachters. Daarbij hebben wij nadrukkelijk gekeken hoe inwoners grip kunnen houden op hun financiële situatie en hoe we kunnen voorkomen dat zij door de herziening in de knel komen.

Beantwoording wensen en bedenkingen

In onze raadsbrief van [10 juni 2026](#) hebben wij u gevraagd wensen en bedenkingen kenbaar te maken over 3 documenten voor de herziening van de Algemene bepalingen 1974. Zes fracties (de fracties van D66, GroenLinks-PvdA, ChristenUnie, Partij voor de Dieren, VVD en CDA) hebben hiervan gebruik gemaakt.

Datum 2 september 2026
Ons kenmerk 34130471

De wensen en bedenkingen hebben vooralsnog niet tot wijziging van de stukken geleid. Wel is een aanvulling van de toelichting op de Kwijtscheldingsregeling uitgewerkt. De afwegingen die wij daarin hebben gemaakt, zijn in deze brief opgenomen onder het kopje '4. Kwijtscheldingsregeling' en in bijlage 2 toegelicht. Het totale overzicht van onze beantwoording op de overige ingediende wensen en bedenkingen treft u aan in bijlage 2 bij deze brief, hierin is per wens en bedenking een reactie opgenomen.

Zoals wij in deze brief in de paragrafen '3. Financiële impact van het voorstel' en '4. Kwijtscheldingsregeling' verder toelichten:

- hebben wij een impactanalyse uitgevoerd;
- verwachten wij niet dat er veel mensen in de financiële problemen zullen komen;
- verwachten wij dat de Kwijtscheldingsregeling voor hen die wel in de financiële problemen komen afdoende zal zijn;
- hebben zich naar aanleiding van de oproep van de gemeente aan SEBU geen nieuwe individuele erfpachters gemeld die in de financiële problemen zullen komen;
- bestaat (zoals bij elk contract dat de gemeente heeft gesloten) de mogelijkheid om in exceptionele gevallen zo nodig maatwerk toe te passen.

Zie bijlage 4 voor een reactie op de overige punten die SEBU aanstipt in de e-mail van 1 juli 2026.

Inhoud van deze raadsbrief

In deze brief gaan wij langs de volgende lijnen in op de ingekomen wensen en bedenkingen:

- 1) de context en getallen die horen bij de Herziening van de Algemene Bepalingen Erfpacht 1974 (2026).
- 2) het proces dat wij vanaf oktober 2024 met elkaar hebben doorlopen
- 3) Vervolgens gaan wij in op de financiële impact van het voorstel
- 4) de kwijtscheldingsregeling
- 5) de reacties die Stichting Erfpachters Belang Utrecht (SEBU) heeft ingediend.

Tot slot schetsen wij het vervolgtraject.

1. Context en aantallen

Deze herziening heeft betrekking op de erfpachtrechten waarop nog de Algemene Bepalingen 1974 (AB 1974) van toepassing zijn. Veel erfpachters hebben in het verleden gebruik gemaakt van een van de conversieregelingen en zijn overgestapt naar eeuwigdurende erfpacht. Een aantal erfpachters heeft dat niet gedaan.

Het [raadsvoorstel](#) 'Vaststellen Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026)' dat u separaat van ons ontving gaat over de herziening van de AB 1974. Over enkele jaren zullen ook de 'Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1983' (hierna: de AB 1983) worden herzien. Die laatste voorwaarden, de AB 1983, maken echter geen onderdeel uit van deze stukken of van het raadsvoorstel.

Het belangrijkste verschil tussen beide voorwaarden is dat onder de AB 1974 de meeste erfpachters een jaarlijkse canon betalen die elke tien jaar wordt herzien. Onder de AB 1983 hebben de meeste erfpachters de canon voor vijftig jaar afgekocht. Zij betalen op dit moment slechts een administratieve canon van € 11,34 per jaar.

Onder de AB 1974 zijn zowel woningen als niet-woningen uitgegeven en de erfpachters bestaan uit zowel consumenten als niet-consumenten. Sinds 1989 is de gemeente overgestapt van voortdurende erfpacht naar eeuwigdurende erfpacht.

Bij de **voortdurende erfpacht** (AB 1974 en AB 1983) kan de gemeente de canon en de erfpachtvoorwaarden na vijftig jaar herzien. Het moment waarop het tijdvak van vijftig jaar verstrijkt, verschilt per erfpachtrecht en wordt bepaald door de datum van uitgifte.

Bij de **eeuwigdurende erfpacht** (AV 1989) hebben de erfpachters bij uitgifte de canon eeuwigdurend afgekocht door de grondwaarde aan de gemeente te betalen. Alleen als zij de onroerende zaak/het erfpachtrecht wijzigen of splitsen, zijn zij alsnog een economische meerwaarde verschuldigd.

Datum 2 september 2026
Ons kenmerk 34130471

In de loop der jaren hebben de erfpachters onder de AB 1974 en AB 1983 de mogelijkheid gekregen om vrijwillig over te stappen naar eeuwigdurende erfpacht (AV 1989). Daartoe zijn in 1989, 1998, 2003 en 2017 conversieregelingen opgesteld. Duizenden erfpachters hebben daarvan gebruik gemaakt. Een klein aantal erfpachters niet. Dat zijn de erfpachters op wiens recht nu nog de AB 1974 of AB 1983 van toepassing zijn. In totaal gaat het om de volgende aantallen:

AB 1974

Er zijn nog 284 erfpachtrechten waarop de AB 1974 van toepassing zijn. Daarvan hebben 153 de bestemming wonen en 131 een andere bestemming. Van de 153 erfpachtrechten met de bestemming wonen wordt naar schatting zo'n 80-85% daadwerkelijk door de erfpachters zelf bewoond.

AB 1983

Er zijn nog 895 erfpachtrechten waarop de AB 1983 van toepassing zijn. Daarvan hebben 744 de bestemming wonen en 151 een andere bestemming.

Het raadsvoorstel 'Vaststellen Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026)' ziet zoals aangegeven enkel op de herziening van de AB 1974 en nog niet op de herziening van de AB 1983. U heeft ons met motie [M458 'Voorkom vertraging bij toekomstige herziening van erfpacht'](#) opgedragen uiterlijk in het vierde kwartaal van 2030 hiervoor een voorstel aan uw raad voor te leggen. In de [raadsbrief van 10 juni 2026](#) hebben wij aangegeven u in het tweede kwartaal van 2027 te informeren met een plan van aanpak en een globale planning.

De wensen en bedenkingen vanuit uw raad zien enkel op de erfpachtrechten met de bestemming wonen die worden bewoond door de erfpachter zelf. Ten aanzien van de overige erfpachtrechten (niet-wonen en niet-consumenten) zijn geen wensen en bedenkingen geuit.

2. Proces vanaf oktober 2024

Om te komen tot het raadsvoorstel dat nu aan u voorligt hebben wij inspraakreacties van erfpachters en belangenorganisaties betrokken, uitvoering gegeven aan de richtinggevende moties van uw raad en de ontvangen wensen en bedenkingen zorgvuldig gewogen.

Bij [raadsbrief van 24 oktober 2024](#) bent u geïnformeerd over het conceptvoorstel van het college over de herziening van de 'Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974' (hierna: de AB 1974). Dat voorstel is toen vrijgegeven voor inspraak. Feitelijk bestond het voorstel uit twee delen: 1). de financiële uitgangspunten voor de herziening van de canon bij het einde van het erfpachttijdvak 2) de 'Algemene erfpachtbepalingen 1974, herziene versie (2024)'.

Diverse erfpachters en belangenorganisaties hebben daarna gebruik gemaakt van de inspraakmogelijkheid. Vervolgens heeft uw raad op 17 juli 2025 enkele [richtinggevende moties](#) aangenomen. In motie [M460 'Voorspelbare erfpachtvoorwaarden'](#) (van PvdA, CU, S&S, D66, VVD, PvdD en CDA) is het college opgedragen om een aantal zaken aan te passen, maar ook om de overige keuzes uit het voorstel gelijk te houden. Die motie is unaniem aangenomen door uw raad.

De inspraakreacties en moties zijn in de stukken verwerkt. Dat heeft geresulteerd in aangepaste stukken, bestaande uit drie documenten, die u van ons ontvangen heeft als bijlage bij de [raadsbrief van 10 juni 2026](#):

1. De financiële uitgangspunten voor de herziening van de canon bij het einde van het erfpachttijdvak (zoals opgenomen in de Financiële toelichting 'Herziening Einde Erfpachttijdvak'). Deze financiële uitgangspunten zullen in deze brief en de bijlagen worden aangeduid als de '*Financiële uitgangspunten*'.
2. De 'Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026)', deze zullen in deze brief en de bijlagen worden aangeduid als '*HAB 1974 (2026)*'.

Datum 2 september 2026
Ons kenmerk 34130471

3. De 'Beleidsregel kwijtschelding canonverhoging bij canonherziening einde erfpachttijdvak gemeente Utrecht', deze zal in deze brief en de bijlagen worden aangeduid als de '*Kwijtscheldingsregeling*'.

Naar aanleiding van onze raadsbrief van 10 juni 2026 zijn wensen en bedenkingen kenbaar gemaakt door diverse fracties vanuit uw raad.

De meeste fracties geven in hun reactie aan dat wij de moties zorgvuldig en correct hebben verwerkt. Hun wensen en bedenkingen hebben vooralsnog niet tot wijziging van de stukken geleid. Wel is een aanvulling van de toelichting op de Kwijtscheldingsregeling uitgewerkt. Een deel van de wensen en bedenkingen wijkt af van de opdracht uit de unaniem aangenomen motie M460 om de overige keuzes uit het voorstel van 24 oktober 2024 gelijk te houden. In de volgende paragrafen lichten wij toe welke afwegingen daarbij een rol spelen.

3. Financiële impact van het voorstel

Een belangrijk onderwerp in de wensen en bedenkingen van uw raad is de vraag wat de financiële gevolgen van het voorstel zijn voor individuele erfpachters. Zoals eerder aangegeven hebben wij bij de uitwerking van het voorstel nadrukkelijk gekeken hoe erfpachters grip kunnen houden op hun financiële situatie en hoe kan worden voorkomen dat zij door de herziening in de knel komen. Daarom hebben wij een impactanalyse uitgevoerd (bijlage 1).

Uit die analyse blijkt dat de financiële gevolgen voor erfpachters verschillen, maar dat de meeste erfpachters de gevolgen van de herziening naar verwachting kunnen opvangen, mede dankzij de beschikbare keuzemogelijkheden. Voor erfpachters die toch in financiële problemen komen, is een kwijtscheldingsregeling uitgewerkt. Hierop gaan wij in paragraaf 4 nader in.

In de impactanalyse is inzichtelijk gemaakt hoe de canon zal wijzigen als de herziening op dit moment plaats zou vinden. Er zijn namelijk nog twee variabelen die van invloed zijn op de uiteindelijke canonberekening bij het einde van een erfpachttijdvak: de grondwaarde en het canonpercentage. De grondwaarde kan nog lager uitvallen en het canonpercentage kan nog licht stijgen of dalen. Dit wordt toegelicht:

1. Grondwaarde

De WOZ-waarde vormt de basis voor de berekening van de grondwaarde. Op 17 juli 2025 heeft uw raad unaniem ingestemd met motie [M460 'Voorspelbare erfpachtvoorwaarden'](#) (van PvdA, CU, S&S, D66, VVD, PvdD en CDA). Met de verwerking van deze motie is voor erfpachters meer voorspelbaarheid ontstaan. In navolging van deze motie wordt een maximale (fictieve) grondwaarde berekend. Deze is gebaseerd op de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2024 en de grondquotetabel 2026. Deze fictieve grondwaarde wordt vervolgens jaarlijks met 3% geïndexeerd tot het moment waarop de nieuwe canon wordt vastgesteld. Dit tegenover een werkelijke jaarlijkse stijging van op dit moment circa 8-10%.

Doordat is gekozen voor een maximering van de grondwaardestijging, moeten telkens twee grondwaarden worden vastgesteld: de geactualiseerde grondwaarde op basis van een actuele WOZ-waarde en een fictieve (gemaximaliseerde) grondwaarde gebaseerd op de WOZ-waarde per 1 januari 2024. De laagste van die twee vormt vervolgens de grondslag voor de canonberekening.

Met de verwerking van motie M460 bestaat voor erfpachters de zekerheid dat de grondwaarde zoals opgenomen in de impactanalyse met maximaal 3% per jaar zal stijgen. Bij dalende grondprijzen kan die grondwaarde echter ook nog lager worden. Per erfpachtrecht kan (op basis van de datum van het einde van een erfpachttijdvak) worden berekend wat de maximale grondwaarde is die uiteindelijk de basis zal vormen voor de canonberekening van het desbetreffende erfpachtrecht.

2. Canonpercentage

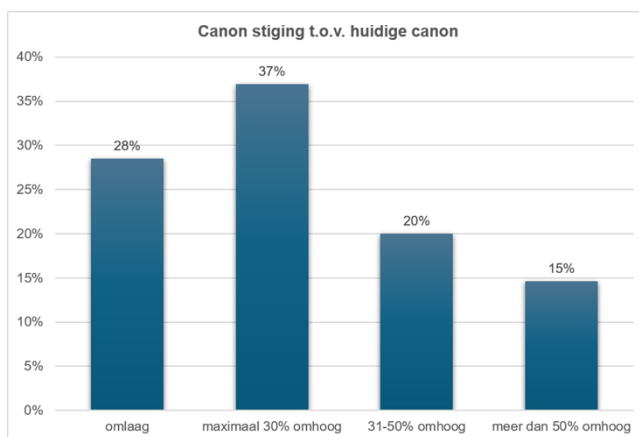
Datum 2 september 2026
Ons kenmerk 34130471

Uw raad heeft er op 17 juli 2025 bewust voor gekozen om geen vast canonpercentage te hanteren. De moties waarin een vast canonpercentage werd voorgesteld, zijn niet aangenomen. Ook het canonpercentage is daarom een variabele factor. Om grote schommelingen te voorkomen, wordt uitgegaan van het gemiddelde rentepercentage van de voorgaande 25 jaar (zie ook de Concept [Financiële toelichting](#) canonherziening einde tijdvak). Op die manier wordt voorkomen dat er tijdelijke 'uitschieters' (zowel naar boven als naar beneden) in het canonpercentage kunnen ontstaan. Pas als sprake is van een exorbitante stijging (over een langere periode), kan dit invloed hebben op het gemiddelde rentepercentage en daarmee het canonpercentage. Het actuele canonpercentage (zoals gehanteerd in de impactanalyse) bedraagt 2,31%.

Onder de AB 1974 was sprake van een 10-jaarlijkse canonherziening. Aan de verhoging was een maximum verbonden dat was gekoppeld aan de ontwikkeling van huurprijzen. In 2000 heeft uw raad in afwijking daarvan (en in het voordeel van de erfpachters) besloten de maximale 10-jaarlijkse verhoging van de canon te koppelen aan (het percentage van) de totale, gecumuleerde gemiddelde huurverhoging van woningen in de tien jaar voorafgaand aan de herziening. Waarbij de canon elke 10 jaar gemiddeld maximaal met 30% steeg. De erfpachter had hierdoor sowieso rekening moeten houden met een minimale verhoging van de canon met 30%. Immers, op het moment van herziening is de canon al tien jaar niet geïndexeerd of herzien, zodat deze per definitie niet meer marktconform is.

De impactanalyse laat zien dat de financiële gevolgen per erfpachtrecht verschillen. Als op dit moment de canon zou worden herzien laat de impactanalyse zien dat van de 130 erfpachtrechten met de bestemming wonen:

- de nieuwe canon bij 28% daalt ten opzichte van de huidige canon (37 van 130);
- bij 37% de nieuwe canon tot 30% hoger is dan de huidige canon (48 van 130);
- bij 20% de nieuwe canon tot 50% hoger is dan de huidige canon (26 van 130);
- bij 15% de nieuwe canon meer dan 50% hoger is dan de huidige canon (19 van 130).



Om een beeld te krijgen van de financiële gevolgen, bevat de impactanalyse een tabel (1D. bijlage impactanalyse) waarin in een groot schema 133 erfpachtrechten zijn opgenomen met de bestemming wonen. In de groene kolom is te zien met welk bedrag de canonverplichting per maand stijgt. In de gele kolom is te zien welke stijging per maand zij hadden moeten verwachten (30%) en in de lichtroze kolom is te zien hoeveel de canon stijgt boven die verwachte 30%. Hieronder ziet u de eerste regels van het grote schema, ter illustratie:

Datum 2 september 2026
Ons kenmerk 34130471

WOZ_1-1-2024	GRW_1-1-2024	Canon_huidig (jaar)	Canon_huidig (maand)	Canon_huidig (jaar) +30%	Canon_huidig (maand) +30%	Maandelijkse stijging bij +30%	Canon NW (jaar)	Canon NW (maand)	Verschil NW en huidige canon (jaar)	Verschil NW en huidige canon (maand)	meerder toe de verwachting van +30%	stijging / daling (huidig t.o.v. NW)
€ 436.000,00	€ 125.568,00	€ 2.055,47	€ 171,29	€ 2.672,11	€ 222,68	€ 51,39	€ 2.810,78	€ 234,23	€ 755,31	€ 62,94	€ 11,56	37%
€ 449.000,00	€ 129.312,00	€ 2.525,40	€ 210,45	€ 3.283,02	€ 273,59	€ 63,14	€ 2.894,59	€ 241,22	€ 369,19	€ 30,77	€ -32,37	15%
€ 545.000,00	€ 170.040,00	€ 2.092,05	€ 174,34	€ 2.719,67	€ 226,64	€ 52,30	€ 3.806,26	€ 317,19	€ 1.714,21	€ 142,85	€ 90,55	82%
€ 571.000,00	€ 178.152,00	€ 2.496,49	€ 208,04	€ 3.245,44	€ 270,45	€ 62,41	€ 3.987,84	€ 332,32	€ 1.491,35	€ 124,28	€ 61,87	60%

Het gaat om brutobedragen. De canon is in beginsel fiscaal aftrekbaar. Daardoor zullen de netto maandlasten (en dus ook de jaarlijkse indexeringen) per saldo veelal lager uitvallen.

Op basis van de impactanalyse wordt verwacht dat het aantal erfpachters dat in de financiële problemen zal komen (heel) beperkt is. Wij verwachten dat met de kwijtscheldingsregeling voldoende geborgd dat erfpachters niet in ernstige financiële problemen zullen komen. Hierop wordt in paragraaf 4 van deze brief verder ingegaan.

Eén specifieke groep erfpachters is niet opgenomen in de impactanalyse zoals opgenomen in **Bijlage 1**. Het betreft de erfpachters waarop de AB 1974 van toepassing zijn, maar die hun canon voor vijftig jaar hebben afgekocht. Voor hen geldt dat het niet mogelijk is om de stijging in canon te berekenen, omdat zij nu slechts een administratieve canon van € 11,34 per jaar betalen. In **Bijlage 3** zijn wel de WOZ-waarden van deze adressen opgenomen en de canon die zou moeten worden betaald als de canon nu zou worden herzien. Voor alle erfpachters in deze groep geldt dat de herziening van de canon pas in 2034 of later plaatsvindt, zodat zij nog minimaal 8 jaar hebben om zich voor te bereiden op het feit dat zij vanaf dat moment wel weer canon moeten gaan betalen.

4. Kwijtscheldingsregeling

Zoals in paragraaf 3 is toegelicht, verwachten wij dat het aantal erfpachters dat door de herziening in financiële problemen zal komen beperkt is. Tegelijkertijd vinden wij het belangrijk dat erfpachters die wel in de knel komen, voldoende bescherming krijgen. Daarom is een Kwijtscheldingsregeling uitgewerkt.

Het is niet mogelijk om op voorhand per erfpachtrecht aan te geven of een erfpachter wel of geen aanspraak kan maken op de Kwijtscheldingsregeling en of deze kwijtschelding voldoende bescherming biedt. Twee criteria, inkomen en vermogen, zijn namelijk gebaseerd op persoonlijke gegevens van individuele erfpachters. De gemeente beschikt op dit moment niet over deze gegevens (en kan daar ook niet over beschikken). Kortom, de gemeente kan op voorhand niet 'achter de voordeur kijken'.

Voor de Kwijtscheldingsregeling is een inkomenscriterium gehanteerd waar bepaalde erfpachters met een inkomen boven de inkomensgrens van 125% wettelijk sociaal minimum ook onder vallen. Om in aanmerking te komen voor de Kwijtscheldingsregeling is aansluiting gezocht bij de inkomensgrenzen gekoppeld aan sociale huur. Dit zijn objectief bepaalbare grenzen en daardoor duidelijk bepaalbaar voor alle erfpachters. Wij hebben de inschatting gemaakt dat met name deze groep erfpachters, gelet op de omvang van de canonstijging in relatie tot de verwachte financiële middelen, mogelijk in de financiële problemen komt. De verwachting bestaat dat erfpachters met een hoger inkomen, mede gelet op de hoogte van de verwachte canonstijging bij het einde van het erfpachtijdvak, voldoende financiële middelen hebben om niet in financiële problemen te komen als gevolg van de canonstijging.

In de wensen en bedenkingen is door verschillende fracties aandacht gevraagd voor de reikwijdte van de Kwijtscheldingsregeling. Ook is gevraagd te kijken of een woonlastentoets ingevoerd zou moeten worden. Een woonlastentoets is geen gangbaar wettelijk begrip. Wij hebben de desbetreffende wensen en bedenkingen zo opgevat dat deze fracties willen dat niet alleen naar het inkomen en vermogen van de erfpachter wordt gekeken, maar in voorkomend geval naar zijn gehele financiële situatie.

Bij het opstellen van de Kwijtscheldingsregeling is er om de volgende redenen bewust voor gekozen de inkomens- en vermogensgrenzen niet op te hogen en geen woonlastentoets in te voeren:

Datum 2 september 2026
Ons kenmerk 34130471

- In het voorstel is aansluiting gezocht bij het armoedebelaid, waarbij al voor een ruimere reikwijdte is gekozen dan in de Participatiewet door ruimere inkomensgrenzen te hanteren. Voor het nog verder oprekken van de inkomens- en vermogensgrenzen, zien wij binnen de beleidsregel geen ruimte. Het risico op ontoelaatbare inkomenspolitiek zou daardoor te groot worden. Het staat de gemeente vrij om armoedebelaid te voeren, maar haar mogelijkheden zijn begrensd als het gaat om inkomenspolitiek.
- Daarbij wordt opgemerkt dat op het moment dat - gelet op de uitzonderlijke en individuele omstandigheden van de erfpachter - een strikte toepassing van de Kwijtscheldingsregeling leidt tot een onevenredige uitkomst in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen, op onderdelen van de Kwijtscheldingsregeling kan worden afgeweken middels de hardheidsclausule. Als erfpachters in financiële problemen komen als gevolg van de canonherziening, dan wordt hen gevraagd om dit bij de gemeente te melden. Op dat moment kan voor die specifieke erfpachter gekeken worden naar een oplossing. Dat kan een vorm van ondersteuning zijn die de gemeente aanbiedt in het kader van schuldhulpverlening, maar ook indien daartoe aanleiding bestaat eventueel maatwerk.
- Voor het invoeren van een 'woonlastentoets' ontbreekt een wettelijke grondslag op grond waarvan de gemeente structureel informatie en stukken mag opvragen of inzien om de volledige financiële situatie van erfpachters te beoordelen. Voor de Kwijtscheldingsregeling die nu in concept voorligt, staat de inzage die wordt verlangd in bepaalde specifieke inkomens- en vermogensinformatie in verhouding tot het doel dat daarmee wordt nagestreefd. Een verdere inbreuk lijkt in algemene zin niet noodzakelijk en daarmee niet toelaatbaar.
- Van het voorgaande moet worden onderscheiden de situatie dat een erfpachter op grond van de Kwijtscheldingsregeling niet voor kwijtschelding in aanmerking komt. Die erfpachter kan een beroep doen op de hardheidsclausule en motiveren waarom hij door omstandigheden buiten zijn toedoen in financiële onmacht verkeert. In dat geval kan de gemeente wel in dat individuele geval verlangen dat de erfpachter aantoont dat hij in financiële onmacht verkeert of zal komen te verkeren en daartoe informatie aanlevert of laat inzien om te kunnen beoordelen of toepassing moet worden gegeven aan de hardheidsclausule.
- Tot slot voorzien wij uitvoeringsproblemen als een woonlastentoets zou worden toegevoegd, met name omdat bepaalde middelen, zoals Suwinet, niet voor deze regeling kunnen worden ingezet omdat het geen wettelijke taak van de gemeente betreft. Bovendien zou het goed afbakenen en vormgeven van een woonlastentoets ingewikkeld zijn bij het ontbreken van een wettelijke definitie waarbij aansluiting kan worden gezocht.

Hoewel wij de Kwijtscheldingsregeling om de bovenstaande redenen niet willen uitbreiden, zijn de wensen en bedenkingen wel aanleiding om extra artikel met een hardheidsclausule in de toelichting bij de definitieve Kwijtscheldingsregeling op te nemen. Deze aanvulling op artikel 8 van de toelichting van de Kwijtscheldingsregeling is bijgevoegd als **Bijlage 5**.

Op basis van de impactanalyse, de ontvangen signalen en de mogelijkheid van kwijtschelding of maatwerk in individuele gevallen verwachten wij daarom dat erfpachters die door de herziening in financiële problemen komen, voldoende beschermd zijn.

5. Reacties SEBU

Naast de wensen en bedenkingen vanuit uw raad hebben wij ook reacties van belangenorganisatie Stichting Erfpachters Belang Utrecht (SEBU) ontvangen. SEBU behartigt de belangen van particuliere erfpachters in Utrecht. Een aantal onderwerpen die SEBU aan de orde stelt, raakt aan de thema's die hiervoor zijn besproken, zoals de financiële impact van het voorstel, de bescherming van erfpachters en de voorspelbaarheid van de toekomstige canon.

Belangenorganisatie SEBU geeft aan dat heel veel erfpachters in de financiële problemen zullen komen. Bij ons is één erfpachter bekend die in de financiële problemen komt, maar dat is ook direct een geval dat zich niet makkelijk met anderen laat vergelijken. Wij delen de inschatting van SEBU dan ook niet en hebben hierover ook geen signalen van andere erfpachters of belangenbehartigers gekregen. Wij hebben SEBU daarom opgeroepen om individuele erfpachters die vrezen door de

Datum 2 september 2026
Ons kenmerk 34130471

nieuwe regeling in de financiële problemen te komen te vragen zich bij de gemeente te melden. Ondanks die oproep heeft tot nu toe geen enkele andere erfpachter onder de AB 1974 zich bij ons gemeld.

SEBU heeft uw raad en ons diverse brieven en e-mails gestuurd: een brief van 21 juni 2026, alleen aan uw raad; een tweede brief op dezelfde datum naar zowel aan uw raad als ons college; en een email op 1 juli ook aan u en ons college. Het SEBU heeft een aantal concrete vragen gesteld en het CDA heeft in haar wensen en bedenkingen gevraagd die vragen te beantwoorden. Voor een antwoord op die vragen wordt dan ook verwezen naar **Bijlage 2** (vraag en antwoord 56 t/m 67).

In de tweede brief van 21 juni 2026 reageert SEBU op de [juridische toelichting](#) (bijlage bij de raadsbrief van 10 juni 2026). SEBU geeft aan dat de gemeente claimt zorgvuldig rekening te hebben gehouden met de KNVB-criteria zoals opgenomen in de Ministeriële handreiking 'Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen' (april 2024) en stelt vervolgens dat sprake is van een zeer eenzijdige, selectieve interpretatie van die handreiking. De regeling zou volgens SEBU niet voldoen aan de bescherming die de Autoriteit Financiële Markten (AFM) voor ogen had en zou niet voldoen aan de KNVB-criteria: **Kosten-efficiënt, Nuttig, Veilig en Begrijpelijk**. Daarnaast maakt SEBU bezwaar tegen de *“verouderde en selectieve wijze waarop de gemeente Utrecht haar beleid spiegelt aan andere steden en verweert zij zich fel tegen schijnbescherming die erfpachters wordt voorgehouden”*. Daarna gaat SEBU in op de KNVB-criteria en waarom daaraan volgens SEBU niet zou zijn voldaan. Wij constateren dat de gemeente in het verleden beleidsmatige keuzes heeft gemaakt en nu nieuwe beleidsmatige keuzes maakt waarmee SEBU zich om principiële redenen niet kan verenigen. Wij hebben daar begrip voor en hebben de visie van SEBU ook zorgvuldig meegewogen bij het opstellen van het voorstel dat er nu ligt. De brief van het SEBU van 21 juni 2026 is voor ons echter geen aanleiding om het voorstel aan te passen. Wij willen u echter graag meenemen in onze beweegredenen. Om die reden wordt in **Bijlage 4** kort puntsgewijs gereageerd op de stellingen van SEBU. Op een aantal belangrijke punten reageren wij ook in deze brief.

Een belangrijk punt dat SEBU aanstipt is de financiële impact van het voorstel op individuele erfpachters. SEBU stelt dat vele erfpachters in de financiële problemen zullen komen door het voorstel. Ter onderbouwing van dat standpunt heeft SEBU een aantal voorbeeldberekeningen overgelegd. Wij wijzen erop dat SEBU bij haar e-mail van 1 juli 2026 (als bedoeld onder c) een nieuw bestand met voorbeeldberekeningen heeft toegevoegd. Daarin zijn wijzigingen opgenomen ten opzichte van de rekenvoorbeelden bij de brief van 21 juni 2026 (als bedoeld onder b). Het betreft fouten in de eerste berekeningen waardoor de canon in de voorbeeldberekeningen (aanzienlijk) lager uitkomt. Wij constateren verder dat er nog een fout in de berekeningen zit, als gevolg waarvan de gemeente tot nog iets lagere canonbedragen komt dan SEBU in het bestand van 1 juli 2026. Voor een nadere toelichting op dit punt wordt verwezen naar vraag en antwoord 2 in **Bijlage 2** en de reactie op de berekening van SEBU in **Bijlage 1 (E)**. Voor het overige wijzen wij erop dat het voorstel dat nu voorligt slechts ziet op de AB 1974 en niet op de AB 1983, zodat de rekenvoorbeelden van SEBU met betrekking tot de AB 1983 voor het onderhavige voorstel niet relevant zijn.

Zoals hiervoor onder paragraaf 3 en paragraaf 4 toegelicht:

- hebben wij een impactanalyse uitgevoerd;
- verwachten wij niet dat er veel mensen in de financiële problemen zullen komen;
- verwachten wij dat de Kwijscheldingsregeling voor hen die wel in de financiële problemen komen afdoende zal zijn;
- hebben zich naar aanleiding van de oproep van de gemeente aan SEBU geen nieuwe individuele erfpachters gemeld die in de financiële problemen zullen komen;
- bestaat (zoals bij elk contract dat de gemeente heeft gesloten) de mogelijkheid om in exceptionele gevallen zo nodig maatwerk toe te passen.

Voor een reactie op de overige punten die SEBU aanstipt in de e-mail van 1 juli 2026 wordt verwezen naar **Bijlage 4**.

Datum 2 september 2026
Ons kenmerk 34130471

Een ander punt dat SEBU meermaals heeft aangestipt is de voorspelbaarheid van de nieuwe canon. Voor erfpachters zou tot kort voor het einde van het eerste tijdvak onduidelijk blijven wat hun nieuwe canon wordt. Wij menen dat ook dit inmiddels grotendeels voorspelbaar is. Het voorstel dat er nu ligt biedt erfpachters de mogelijkheid om een redelijke inschatting te maken van de maximale canon die zij in de toekomst zullen gaan betalen. Immers, er kan een maximale grondwaarde worden berekend en er worden geen hele grote schommelingen in het canonpercentage verwacht doordat is aangesloten bij meerjarig gemiddelde rentetarieven (zie onder 3). Meer zekerheid kunnen wij de erfpachters niet geven gelet op de opdracht die uw raad ons in de moties van 17 juli 2025 heeft gegeven, waarbij de grondwaarde en het canonpercentage variabele factoren zijn.

Zoals eerder in deze brief toegelicht, vinden wij het belangrijk dat erfpachters keuzes kunnen maken die passen bij hun persoonlijke situatie. Nadat de besluitvorming is afgerond en erfpachters zijn geïnformeerd over de gevolgen voor hun erfpachtrecht, kunnen zij kiezen uit de volgende mogelijkheden:

- 1) Niets doen en wachten tot het einde van het erfpachtijdvak;
- 2) Gebruik maken van de Conversieregeling Erfpacht 2017;
- 3) Vrijwillig eerder overstappen naar de HAB 1974 (2026).

Hieronder lichten wij kort toe wat de verschillende keuzes inhouden

- 1) Niets doen en wachten tot het einde van het erfpachtijdvak.
Als de erfpachters voor deze optie kiezen, weten zij nu al wat de maximale grondwaarde wordt en met welk canonpercentage zij ongeveer rekening moeten houden. Als de grondwaarde daalt, kan de canon lager worden. Het canonpercentage kan nog iets schommelen, maar vooralsnog worden daarin geen grote veranderingen verwacht.
- 2) Gebruik maken van de Conversieregeling Erfpacht 2017 (hierna in deze brief en de bijlagen: CRE 2017')
Bij deze optie is de conversiewaarde (conform de motie [M461 'Bevries de conversieregeling! \(III\)'](#)) voorlopig bevroren op de hoogte van de afkoopsom zoals die gold op 17 juli 2025. Zolang de erfpacht niet is afgekocht, wordt de hoogte van deze afkoopsom met 5% per jaar geïndexeerd, totdat het raadsbesluit over de herziene Algemene Bepalingen 1974 (2026) in werking is getreden. Om erfpachters nog een keuze te bieden na de vaststelling en inwerkingtreding van de HAB 1974 (2026) bieden wij de erfpachters na die datum nog een overgangsperiode van zes maanden.
- 3) Vrijwillig eerder overstappen naar de HAB 1974 (2026)
Als een erfpachter vrijwillig eerder overstapt naar de HAB 1974 (2026), dan wordende canon (en toekomstige afkoopsom) nu al definitief vastgesteld.¹ Vanaf het moment waarop de HAB 1974 (2026) via een notariële akte van toepassing zijn verklaard, worden de vastgestelde grondwaarde en de canon jaarlijks met 2% geïndexeerd.
Voor erfpachters die periodiek canon betalen blijft tot het einde van het lopende erfpachtijdvak de bestaande canon van toepassing. Vanaf het einde erfpachtijdvak is de op dat moment geldende, geïndexeerde canon verschuldigd. Indien de bij een eerdere overstap vastgestelde canon lager is dan de bestaande canon, kan de nieuwe canon eerder ingaan.
Voor erfpachters die de canon vijftig jaar vrijwel volledig hebben afgekocht blijft tot het einde van het lopende erfpachtijdvak de bestaande canon van toepassing en betalen deze erfpachters dus alleen de administratieve canon van € 11,34 per jaar. Vanaf het einde erfpachtijdvak is de op dat moment geldende, geïndexeerde canon verschuldigd.

Wij kunnen niet op voorhand beoordelen welke keuze voor een individuele erfpachter financieel het meest voordelig is. Dat hangt af van de ontwikkeling van de grondwaardes en het canonpercentage. Als de grondwaarde daalt of het rentepercentage exorbitant daalt, dan zou het voor de erfpachter

¹ Voor erfpachtrechten die zijn gesplitst in appartementsrechten is dat slechts onder bepaalde omstandigheden mogelijk. Verwezen wordt naar de [juridische notitie](#), p. 10, onderdeel I.1.4 Hoe vindt herziening plaats, onder 'Wijze van herziening' en p. 9, onderdeel I.1.1. onder 'Toetsing van de Herziene AB 1974'.

Datum 2 september 2026
Ons kenmerk 34130471

nadeliger zijn om nu eerder over te stappen dan te wachten. Hoe de vastgoedmarkt zich ontwikkelt kunnen wij echter niet voorspellen. Gelet op het langjarige gemiddelde rentepercentage, zal zoals toegelicht een lichte schommeling in het rentepercentage weinig effect hebben. Als de erfpachters worden geïnformeerd over de besluitvorming, worden zij tevens geïnformeerd over de voor hen daaruit voortvloeiende gevolgen en keuzemogelijkheden.

Tot slot behartigt SEBU niet alleen de belangen van de erfpachters die nog onder de AB 1974 (132) en AB 1983 (744) vallen, maar ook de belangen van erfpachters (1.525) die de afgelopen jaren gebruik hebben gemaakt van de CRE 2017 door (vrijwillig) te converteren naar de AV 1989 en hun canon eeuwigdurend af te kopen of vast te klikken. SEBU roept de gemeente (in de brief onder a en de e-mail onder c) op om een compensatieregeling voor die erfpachters vast te stellen. Hoe SEBU zo'n compensatie ingevuld zou willen zien, heeft zij niet aangegeven. Dit zou onderwerp van studie kunnen zijn voor een deskundigencommissie en SEBU zou daar zelf ook graag over meedenken. Wij menen dat er geen aanleiding is om een compensatieregeling voor deze erfpachters vast te stellen. Deze erfpachters hebben immers zelf voor conversie gekozen.

Voor zover de gemeente een voordelige regeling zou vaststellen voor enkel de resterende erfpachters onder de AB 1974 (en eventueel de AB 1983), heeft SEBU reeds aangekondigd dat zij meent dat de gemeente in dat geval schadeloosstellend is jegens de erfpachters die de afgelopen jaren geconverteerd hebben op grond van de CRE 2017. De financiële consequenties hiervan kunnen voor de gemeente groot zijn.

Onder de CRE 2017 gold een voordelige introductieperiode. Erfpachters die in die periode hebben geconverteerd kregen een voordeel ten opzichte van erfpachters die later (tot de dag van vandaag) converteren. In de introductieperiode is voor 2.951 erfpachters een aanbiedingsbrief verzonden. Uiteindelijk heeft 55,5 % gebruik gemaakt van dat aanbod. Dit heeft geleid tot een incidentele opbrengst van € 28,4 miljoen. Dit betreft erfpachters die de canon volledig hebben afgekocht. Daarnaast heeft een aantal erfpachters de canon vastgeklikt. De afkoopsom van deze laatste groep erfpachters betrof een bedrag van (destijds) € 14,7 miljoen. Erfpachters hadden de mogelijkheid de canon op een later moment tegen de vastgekleikte afkoopsom af te kopen. Sommigen hebben dat al gedaan, velen nog niet. De erfpachters die nog niet hebben afgekocht, betalen nog steeds een periodieke canon. Voor de exacte aantallen en bedragen en de opbouw daarvan wordt verwezen naar de [raadsbrief van 21 oktober 2019](#) waarin uw raad is geïnformeerd over de evaluatie van de introductieperiode van de CRE 2017.

Ook na afloop van de introductieperiode hebben vele erfpachters (vrijwillig) gebruik gemaakt van de CRE 2017. Tot op de dag van vandaag converteren erfpachters hun erfpachtrecht naar eeuwigdurende erfpacht. In totaal hebben na de introductieperiode tot en met 2025 310 erfpachters gebruik gemaakt van de CRE 2017. Dit heeft geleid tot incidentele opbrengsten van € 16,4 miljoen. Daarnaast hebben in dezelfde periode 42 erfpachters hun canon en afkoopsom vastgeklikt.

Vervolgtraject

Wij hechten eraan de besluitvorming met betrekking tot de Financiële uitgangspunten, de HAB 1974 (2026) en de Kwijtscheldingsregeling zo spoedig mogelijk af te ronden, zodat wij erfpachters op korte termijn kunnen informeren over de uitkomst van de besluitvorming en belangrijker wat dat betekent voor hun individuele erfpachtrecht en de daaruit voortvloeiende betalingsverplichtingen.

De wensen en bedenkingen hebben vooralsnog niet tot wijziging van de stukken geleid. Wel is zoals hierboven toegelicht een aanvulling op de toelichting op de Kwijtscheldingsregeling uitgewerkt. De afwegingen ten aanzien van uw wensen en bedenkingen, zijn in deze brief en **Bijlage 2** toegelicht en wij kijken ernaar uit die met u te bespreken bij de behandeling in de commissie op 10 september 2026.

Datum 2 september 2026
Ons kenmerk 34130471

Uiteindelijk worden de Financiële uitgangspunten en de Kwijtscheldingsregeling vastgesteld door ons college. De HAB 1974 (2026) worden zowel uw raad als ons college vastgesteld.² Aangezien voormelde 'dubbele besluitvorming' meer tijd vergt dan de gebruikelijke besluitvorming, de erfpachters belang hebben bij besluitvorming op korte termijn en alle fracties het belang van duidelijkheid voor de erfpachters onderschrijven, hebben wij u via onze brief van [26 augustus 2026](#) gevraagd om versnelde besluitvorming. Daarom hebben wij u inmiddels separaat het raadsvoorstel voor de vaststelling van de HAB 1974 (2026) toegezonden. Tegen die set voorwaarden zijn immers nauwelijks wensen en bedenkingen gericht, zoals u kunt lezen in **Bijlage 2**

Daarmee kunnen erfpachters op korte termijn worden geïnformeerd over de uitkomst van de besluitvorming, de gevolgen voor hun erfpachtrecht en de keuzemogelijkheden die zij hebben. Uiteraard hoeft de vaststelling van de HAB 1974 (2026) niet aan een verder gesprek over de Kwijtscheldingsregeling in de weg te staan.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Bijlagen:

1. *Impactanalyse*
2. *Beantwoording wensen en bedenkingen*
3. *Impactanalyse vijftig jaar afgekocht*
4. *Reactie op SEBU*
5. *Toelichting artikel 8 Kwijtscheldingsregeling*

² Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de [raadsbrief van 8 december 2023](#).