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

Gemeente Utrecht

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	N. Scheltema	**Datum**	31 maart 2025
E-mail	noor.scheltema@utrecht.nl	**Kenmerk**	30147865
Type brief	Voortgangsbrief	**Onderwerp**	Update planning herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974
Bijlage(n)	-	**Beleidsveld**	Grondzaken

Geachte leden van de raad,

Op 22 oktober 2024 hebben wij besloten de herziening van de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (hierna: Herziene AB 1974) en de voorgestelde financiële uitgangspunten voor de herziening van de canon tegen het einde van het huidige tijdvak (hierna: financiële uitgangspunten), vrij te geven voor inspraak. U bent daarover geïnformeerd op 24 oktober 2024 via de Raadsbrief herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974 en op 18 februari jl. hebben wij u geïnformeerd over de ingekomen reacties, de uitspraak van de Hoge Raad in een langlopende procedure over de huidige AB 1974 en de rechtmatigheid van de Conversieregeling Erfpacht 2017 en de voortgang en planning van het (vervolg)proces.

Zoals toegelicht in de commissievergadering ROG van 6 maart jl. hebben wij helaas de planning van het (vervolg)proces moeten aanpassen. Daarom informeren wij u in deze brief opnieuw met een aangepaste planning.

Aangepaste planning
In de afgelopen periode zijn wij geconfronteerd met een reeks onverwachte personele en juridische uitdagingen. Om de hoge standaard van kwaliteit en zorgvuldigheid te waarborgen, zien wij ons genoodzaakt de planning aan te passen. Wij zijn ervan overtuigd dat deze aanpassing van de planning uiteindelijk zal bijdragen aan een beter eindresultaat waarbij de belangen van de erfpachters zorgvuldig worden meegewogen.

Wij zijn zoals eerder gemeld voornemens een voorlopig besluit te nemen en dit voor te leggen aan uw raad in een procedure van wensen en bedenkingen. Op basis daarvan stellen wij de

definitieve Herziene AB 1974 vast en daarna vragen wij u om hier eveneens een besluit over te nemen.[1]
Wij verwachten dat we nog minstens tot en met het zomerreces nodig zullen hebben om de besluitvormingsdocumenten af te ronden. Naar verwachting kunnen we het voorlopige voorstel in het derde kwartaal van 2025 met u delen. De aangepaste planning betekent dat de wensen en bedenkingen procedure in het vierde kwartaal van 2025 zal plaatsvinden. Wij stellen u graag in de gelegenheid om een RIB te organiseren, indien gewenst, voorafgaand aan deze procedure. Wij begrijpen dat u wilt wachten met het organiseren van de RIB totdat u alle stukken heeft ontvangen. Het reactieverslag heeft u reeds ontvangen bij de raadsbrief van 18 februari jl. Zoals eerder aangegeven, ontvangt u het verantwoordingsverslag gelijktijdig met het voorlopige voorstel voor de Herziene AB 1974 en de financiële uitgangspunten. Wij zijn uiteraard bereid om het voorstel nader toe te lichten gezien de complexiteit van de materie.

Na de wensen en bedenkingen procedure zullen wij een definitief besluit nemen over de Herziene AB 1974. Vervolgens vragen wij u om hier eveneens een besluit over te nemen.[2]

Consequenties aangepaste planning
De aangepaste planning heeft geen negatieve consequenties voor erfpachters. De herziening van de AB 1974 is nodig omdat het eerste/huidige tijdvak van een aantal erfpachtrechten waarop de AB 1974 van toepassing zijn in 2025 eindigt. De erfpachtcanon wordt tegen het einde van het huidige tijdvak voor elk erfpachtrecht nog één keer opnieuw vastgesteld en wordt daarna jaarlijks gecorrigeerd met een vast percentage van 2% in verband met de inflatie. Zo sluiten de erfpachtvoorwaarden weer volledig aan op de actuele wet- en regelgeving en zorgen we voor meer voorspelbaarheid en duidelijkheid voor erfpachters.

Op grond van de huidige AB 1974 moeten erfpachters vóór de einddatum van een erfpachttijdvak schriftelijk in kennis worden gesteld van de nieuwe erfpachtvoorwaarden. Er geldt vervolgens een kennisgevingstermijn van twee jaar voordat de nieuwe voorwaarden van kracht worden voor de erfpachter. De nieuwe voorwaarden gaan derhalve pas in nadat twee jaren zijn verstreken, gerekend vanaf de datum van de schriftelijke kennisgeving.

Indien de gemeente pas ná de einddatum van het eerste tijdvak de nieuwe voorwaarden kennis geeft aan een erfpachter, dan blijven de huidige bepalingen van toepassing en kan de gemeente die pas weer wijzigingen na het tweede tijdvak, dus 50 jaar later. Dat is onwenselijk voor de gemeente en de erfpachters. Om die reden hebben wij op 22 oktober 2024 besloten om de herziene AB 1974 en de financiële uitgangspunten zoals die toen zijn vrijgegeven voor inspraak van toepassing te verklaren op de erfpachtrechten waarvan het huidige erfpachttijdvak eindigt voordat de Herziene AB 1974 definitief zijn vastgesteld door het college en de gemeenteraad.

---

[1] In de raadsbrief van 8 december 2023 hebben wij toegelicht dat na de dualisering van het gemeentebestuur het college formeel bevoegd is om de erfpachtvoorwaarden te wijzigen. Het college kan die bevoegdheid niet overdragen aan de gemeenteraad. De erfpachtvoorwaarden verwijzen voor de wijziging van die voorwaarden echter wel nog naar de gemeenteraad. Als alleen het college de herziene AB 1974 vaststelt, zou dit ertoe kunnen leiden dat de erfpachters de rechtsgeldigheid van de gewijzigde erfpachtvoorwaarden ter discussie stellen. Om deze discussie en eventueel daaruit voorvloeiende geschillen en risico's zoveel mogelijk te beperken, wordt in afwijking van de reguliere wijze van besluitvorming na het besluit door het college ook nog aan de raad verzocht om de erfpachtvoorwaarden vast te stellen.
[2] Verwezen wordt naar de toelichting in voetnoot 1.

De einddatum van het erfpachttijdvak verschilt per erfpachtrecht. In 2025 eindigt het huidige erfpachttijdvak van 7 erfpachtrechten. Deze erfpachters en hun eventuele hypotheekhouders zijn (op één erfpachter na) reeds in december 2024 door de gemeente bij aangetekende brief in kennis gesteld van de herziene AB 1974 en de aanstaande canonherziening die zal plaatsvinden op basis van de financiële uitgangspunten die in oktober 2024 zijn vrijgegeven voor inspraak. De herziene AB 1974 worden pas twee jaren na het tijdstip waarop de kennisgeving is uitgebracht, van kracht op deze erfpachtrechten.

Door de aangepaste planning zal de datum van de definitieve vaststelling van de Herziene AB 1974 opschuiven in tijd. Daardoor zullen er meer erfpachtrechten zijn waarbij het huidige erfpachttijdvak al eindigt voordat de definitieve vaststelling van de Herziene AB 1974 heeft plaatsgevonden. De gemeente heeft geïnventariseerd dat er 9 erfpachtrechten zijn waarvan het erfpachttijdvak eindigt in 2026. Ook op deze erfpachtrechten zal het college zo nodig de Herziene AB 1974 van toepassing verklaren die in oktober 2024 zijn vrijgegeven voor inspraak. Aan alle erfpachters op wie deze set van erfpachtvoorwaarden van toepassing wordt verklaard, zal later de mogelijkheid worden geboden om te kiezen voor de definitief vast te stellen voorwaarden.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,