

Bundel – Commissie Ruimte van 17 september 2026

- 1 Opening
- 2 Vaststellen van de agenda van 17 september 2026
- 3 Raadsbrief Start voorhangprocedure herziening Algemene Bepalingen Erfpacht 1974 (2026)
Vervolgdebat van 10 september 2026
Wethouder: Sienot, beleidsterrein: Grondzaken
Indicatieve behandeltijd:
Raadsleden zijn in de raadsbrief uitgenodigd tot en met 30 juni a.s. hun wensen en/of bedenkingen te uiten ten aanzien van de door het college opgestelde herziene versie van de Algemene bepalingen erfpacht 1974. Cf vastgestelde werkwijze in de voorhangprocedure ontvangt de raad daarna een reactie van het college op de ingediende wensen en/of bedenkingen.
 - Raadsbrief Start voorhangprocedure herziening Algemene Bepalingen Erfpacht 1974 (2026)
 - Concept Algemene erfpachtbepalingen 1974 – herziene versie 2026 + Toelichting
 - Concept Juridische toelichting Herziening AB 1974
 - Concept Financiële toelichting canonherziening einde tijdvak
 - Concept Beleidsregel kwijtschelding canonverhoging bij canonherziening einde erfpachttijdvak

 - Compare HAB 1974 – versie 2024 vs versie 2026
 - Reactieverslag Herziening AB 1974 derde reactieperiode – geanonimiseerd
 - Verantwoordingsverslag Herziening AB 1974 2026
 - Pels Rijcken Definitief Advies 13 mei 2026
- 3.1 Overzicht ingekomen wensen en bedenkingen voorhangprocedure
Overzicht ingekomen wensen en bedenkingen voorhangprocedure
- 3.2 Raadsbrief Beantwoording wensen en bedenkingen Herziene Algemene Bepalingen erfpacht 1974 (2026)
 - Raadsbrief Beantwoording wensen en bedenkingen Herziene Algemene Bepalingen erfpacht 1974 (2026)
 - Bijlage 1 Impactanalyse 20260825
 - Bijlage 2 Beantwoording wensen en bedenkingen
 - Bijlage 3 Impactanalyse vijftig jaar afgekocht
 - Bijlage 4 Reactie op SEBU
 - Bijlage 5 Toelichting artikel 8 Kwijtscheldingsregeling
- 3.3 Raadsvoorstel Vaststellen Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026)
Behandeling onder voorbehoud definitieve vaststelling agenda 10 september 2026 (zie agendapunt 2).
 - Raadsvoorstel Herziene AB Erfpacht 1974 (2026) 1 oktober 2026
 - Algemene erfpachtbepalingen 1974 – herziene versie 2026 + Toelichting
 - Concept Juridische toelichting Herziening AB 1974
 - Concept Herziening Einde Erfpachttijdvak Financiële toelichting
 - Concept Beleidsregel kwijtschelding canonverhoging bij canonherziening einde erfpachttijdvak
- 4 Raadsbrief Rapportage Wonen in Utrecht 2025
Wethouder: Sienot, Beleidsterrein: Wonen
Indicatieve behandeltijd: 115 minuten
Geagendeerd door: D66, GroenLinks/PvdA, PvdD, Student & Starter, BIJ1, VVD, UtrechtNu!, ChristenUnie, Stadsbelang Utrecht, DENK, CDA.
De agenderende fracties willen over deze brief met de commissie in gesprek.
Aanleiding zijn de cijfers onder meer over de aanhoudende druk op de woningmarkt, de ontwikkelingen in de woningvoorraad (waaronder het sociale en middensegment), de woningbouwproductie en de positie van verschillende groepen woningzoekenden, zoals starters.
Doel van het debat is om te reflecteren op de cijfers en eventueel bijsturen wanneer dat nodig blijkt.
 - Dossier 5386 voorblad.pdf
 - Raadsbrief rapportage Wonen in Utrecht 2025

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	R. Wittermans	Datum	10 juni 2026
E-mail	erfpacht@utrecht.nl	Kenmerk	34130471
Type brief	Wensen en bedenkingen	Onderwerp	Start voorhangprocedure ontwerpbesluit Herziene Algemene Bepalingen Erfpacht 1974 (2026)
Bijlage(n)	8	Beleidsveld	Grondzaken

Geachte leden van de raad,

Met deze brief stellen wij u in de gelegenheid om uw wensen en bedenkingen kenbaar te maken (voorhangprocedure) voor de Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026), hierna: Herziene AB 1974 (2026). In de [raadsbrief van 22 oktober 2024](#) hebben wij de financiële systematiek en uitgangspunten voor de herziening van de erfpacht toegelicht. Op 17 juli 2025 heeft uw raad hierover richtinggevend moties aangenomen. Deze moties zijn verwerkt in de voorliggende stukken. Wij stellen u in de gelegenheid om wensen en bedenkingen kenbaar te maken. De voorliggend stukken bevatten geen heroverweging van deze uitgangspunten. U kunt deze tot en met 30 juni 2026 schriftelijk indienen bij het college via het Stafbureau Gemeentesecretaris (sg@utrecht.nl).

We actualiseren de Algemene Bepalingen erfpacht 1974, omdat bij veel erfpachtrechten het erfpachtijdvak afloopt. Aan het einde van zo'n tijdvak worden zowel de erfpachtvoorwaarden als de grondwaarde opnieuw vastgesteld. De huidige bepalingen sluiten op onderdelen niet meer goed aan op wetgeving en maatschappelijke ontwikkelingen. Ook zorgt de bestaande systematiek van periodieke herzieningen voor onzekerheid bij erfpachters over hun toekomstige lasten. Met de Herziene AB 1974 (2026) kiezen we voor duidelijke en meer voorspelbare voorwaarden voor de lange termijn. Daarbij worden grote en onverwachte stijgingen zoveel mogelijk voorkomen. Ook ontstaat een systematiek zonder periodieke herzieningen op basis van eenzijdige aanpassing, die beter aansluit bij de afspraken die eerder contractueel zijn vastgelegd. Dit geeft erfpachters meer zekerheid en beperkt de mogelijkheid om de voorwaarden later eenzijdig aan te passen. De wijze waarop de grondwaarde wordt bepaald en de financiële systematiek zijn uitgewerkt in de financiële toelichting.

De opbrengsten uit de ontvangen canon zijn opgenomen in de gemeentelijke (meerjaren)begroting. De bestaande erfpachtrechten vormen daarbij de basis voor de raming van deze opbrengsten. Het aanpassen van de erfpachtvoorwaarden kan gevolgen hebben voor de gemeentelijke inkomsten. Het betreft bij de herziening van de AB 1974 (vooralsnog) 156 woningen. De huidige canoninkomsten van de woningen, zoals opgenomen in de begroting, bedragen in 2026 € 341.000 per jaar. Wanneer wordt uitgegaan van een maximale stijging van WOZ-waarden van 3% tot aan de herziening en daarna een jaarlijkse stijging van 2% van de nieuwe canon, zullen de jaarlijkse inkomsten in 2040 zijn toegenomen tot € 666.000 per jaar.

Door de herzieningen in de komende jaren kunnen de canoninkomsten een stijgende lijn laten zien. De omvang hiervan is echter onzeker, omdat veel herzieningen pas later plaatsvinden en worden gebaseerd op (fictief) geïndexeerde WOZ-waarden of taxaties. Deze waarden kunnen in de tijd fluctueren en zijn vooraf niet goed te voorspellen.

Daarnaast kunnen erfpachters ervoor kiezen om de canon af te kopen, waardoor toekomstige structurele canoninkomsten kunnen vervallen. Indien de herziene erfpachtvoorwaarden op termijn leiden tot een substantiële wijziging van de begrote erfpachtopbrengsten, wordt dit verwerkt in de eerstvolgende voorjaarsnota.

Hieronder lichten wij per motie toe hoe invulling is gegeven aan de aangenomen moties.

Motie 451 – Geen hoge opbrengsten erfpacht in de begroting! (unaniem aangenomen)

Er is uitgesproken dat geen extra opbrengsten uit de herziening van erfpachtvoorwaarden in de programmabegroting worden opgenomen.

Motie 454 – Maatwerk door kwijtschelding (unaniem aangenomen)

Met deze motie is gevraagd om maatwerk voor erfpachters met een beperkte draagkracht. Hieraan geven we invulling met de beleidsregel kwijtschelding canonverhoging. Hierbij is aangesloten bij het bestaande minimabeleid van de gemeente Utrecht. Voor de vermogensgrens is aansluiting gezocht bij de Participatiewet en voor de bepaling van de hoogte van de kwijtschelding is gebruik gemaakt van de inkomensgrens ter hoogte van 125% van het wettelijk sociaal minimum. Hiermee wordt een regeling geboden die aansluit bij bestaand beleid en zorgt voor een evenwichtige en uitlegbare toepassing, waarbij ondersteuning gericht terechtkomt bij erfpachters met een beperkte draagkracht.

Motie 455 – Voorkomen financiële problemen voor erfpachtcanon (unaniem aangenomen)

Met deze motie is gevraagd om te voorkomen dat erfpachters door de canonherziening in financiële problemen komen. Met de beleidsregel kwijtschelding canonverhoging geven we hieraan invulling door, onder voorwaarden, de canonverhoging voor erfpachters met een beperkte draagkracht geheel of gedeeltelijk kwijt te schelden.

Motie 456 – Maak erfpachtberekening transparant (unaniem aangenomen)

Met deze motie is gevraagd om de berekening van de canon transparant en inzichtelijk te maken. Hieraan geven we invulling door de systematiek voor de bepaling van de grondwaarde en de canon expliciet en navolgbaar uit te werken in de financiële toelichting. Daarnaast is op de gemeentelijke website aanvullende informatie en een rekenmodel beschikbaar gesteld, zodat erfpachters beter inzicht krijgen in de berekening van de canon.

Motie 458 – Voorkom vertraging bij toekomstige herzieningen van erfpacht (unaniem aangenomen)

Met deze motie is gevraagd om vertraging bij toekomstige herzieningen van erfpacht te voorkomen. Om ook bij andere erfpachtvoorwaarden, waaronder de Algemene Bepalingen erfpacht 1983, vertraging te voorkomen, informeren we u in het tweede kwartaal van 2027 met een plan van aanpak en een globale planning. Daarbij wordt ook aangegeven op welke manier en op welk moment de raad bij dit vervolgtraject wordt betrokken. Hiermee ontstaat tijdig duidelijkheid en wordt de verdere uitwerking beter voorbereid en planmatig ingericht.

Motie 460 – Voorspelbare erfpachtvoorwaarden (unaniem aangenomen)

Met deze motie is gevraagd om erfpachtvoorwaarden voorspelbaarder te maken. Hieraan hebben we invulling gegeven door te kiezen voor een systematiek zonder periodieke canonherzieningen, waarbij de canon na herziening alleen nog jaarlijks wordt geïndexeerd. Daarnaast is de bepaling van de grondwaarde gebaseerd op een vastgelegde en vooraf kenbare systematiek, waarbij wordt gewerkt met een fictieve geïndexeerde WOZ-waarde voor een erfpachtrecht, uitgaande van de WOZ-waarde met peildatum 2024 (1974 + 50 jaar) en een vaste indexatie van 3%. Deze systematiek is uitgewerkt in de toelichting en toegelicht op de gemeentelijke website, inclusief een rekenmodel. Zo krijgen erfpachters inzicht in de opbouw en ontwikkeling van de canon op de lange termijn.

Datum 10 juni 2026
Ons kenmerk 34130471

Motie 461 – Bevries de conversieregeling! (III)

Met deze motie is gevraagd om de Conversieregeling Erfpacht 2017 te bevriezen. Dit betekent dat de conversiewaarde vanaf het moment van aannemen van de motie alleen nog jaarlijks stijgt met een vast rentepercentage van 5% tot het moment van inwerkingtreding van de Herziene AB 1974 (2026). Hieraan geven we invulling door uit te gaan van de conversiewaarde per 17 juli 2025, die tot de inwerkingtreding van de Herziene AB 1974 (2026) jaarlijks wordt geïndexeerd met dit percentage, in combinatie met een overgangsregeling.

Met deze uitwerking ontstaat een stelsel dat aanzienlijk voorspelbaarder, transparanter en beter uitlegbaar is voor erfpachters. Hiermee wordt op een samenhangende en zorgvuldige manier invulling gegeven aan de door de raad meegegeven kaders en richting.

Wij stellen u in de gelegenheid om uw wensen en bedenkingen kenbaar te maken over de Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026), inclusief de daarbij behorende:

- Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026), inclusief toelichting;
- Herziene AB 1974 (2026), juridische toelichting;
- Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting;
- Beleidsregel kwijtschelding canonverhoging bij canonherziening einde erfpachttijdvak.

Dit ontwerpbesluit kan ingrijpende gevolgen hebben voor betrokken erfpachters.

Op grond van artikel 169, vierde lid, van de Gemeentewet stellen we u in de gelegenheid om wensen en bedenkingen kenbaar te maken over dit ontwerpbesluit.

U kunt uw wensen en bedenkingen kenbaar maken tot en met 30 juni 2026. U kunt deze schriftelijk indienen bij het college via het Stafbureau Gemeentesecretaris (sg@utrecht.nl).

Na afloop van deze termijn betrekken we de ingediende wensen en bedenkingen bij de verdere besluitvorming. Na afronding van deze procedure nemen we een definitief besluit en leggen we de complete set Herziene AB 1974 (2026) ter vaststelling aan u voor.

Ter achtergrondinformatie zijn de volgende stukken bijgevoegd:

- Compare Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026) ten opzichte van concept 2024;
- Reactieverslag laatste terinzagelegging herziening Algemene erfpachtbepalingen 1974;
- Verantwoordingsverslag inspraak herziening Algemene erfpachtbepalingen 1974;
- Pels Rijcken Definitief Advies, 13 mei 2026.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Inhoudsopgave

Artikel 1. Algemeen

- 1.1 Definities
- 1.2 Algemeen artikel
- 1.3 Hoofdelijke aansprakelijkheid
- 1.4 Vormvoorschriften
- 1.5 Keuze woonplaats
- 1.6 Toestand en aanduiding Onroerende zaak
- 1.7 Deskundigen

Artikel 2. Financiële verplichtingen van de erfpachter

- 2.1 Vaststelling en indexering van de canon
- 2.2 Betaling van de canon/boeten
- 2.3 Wijziging van de canon
- 2.4 Conversie van het recht van erfpacht en afkoop van de canon
- 2.5 Lasten

Artikel 3. Overige verplichtingen van de erfpachter en verzuim

- 3.1 Verplichtingen van de erfpachter, welke niet zijn vermeld in artikel 2
- 3.2 Verzuim

Artikel 4. Overdracht, splitsing, toedeling en samenvoeging

- 4.1 Wijziging in erfpacht(er)

Artikel 5. Einde van het recht van erfpacht

- 5.1 Verbod van opzegging door de erfpachter
- 5.2 Beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang en bepaling van de alsdan toe te kennen schadevergoeding
- 5.3 Opzegging wegens wanbetaling of ernstige mate van tekortschieten
- 5.4 Verbod andere wijzen van beëindiging door gemeente
- 5.5 Ontruiming

Artikel 6. Hypotheekhouders

- 6.1 Positie hypotheekhouders

Artikel 7. Slotbepalingen

- 7.1 Samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de Gemeente
- 7.2 Termijnen en vormvoorschriften
- 7.3 Aanhaling van deze Algemene bepalingen

Artikel 1.
Artikel 1.1
1.1-1.

Algemeen
Definities

Deze bepalingen verstaan onder:

a. Canonpeildatum:

Bij Einde van het Erfpachttijdvak: de eerste werkdag van het kwartaal waarin de gemeente de nieuwe canon schriftelijk mededeelt aan de erfpachter, danwel de eerste werkdag van het kwartaal waarin de erfpachter heeft verzocht om eerder te mogen overstappen naar de Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026).

Bij een verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.3-1.: de eerste werkdag van het kwartaal waarin de erfpachter het verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.3-1. bij de gemeente heeft ingediend.

b. Canonpercentage:

Het percentage dat gebruikt wordt voor de berekening van de canon. Dit percentage is gelijk aan: het gemiddelde over de periode van 25 jaar voorafgaand aan de Canonpeildatum van het door de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG Bank) gehanteerde rentepercentage voor 25-jarige lineaire leningen minus een vaste inflatiecorrectie van 2% en plus een vaste opslag voor kosten en risico van 1,1%. Het gemiddelde rentepercentage wordt berekend door de rentepercentages op de eerste werkdag van de honderd (100) kwartalen voorafgaand aan de Canonpeildatum bij elkaar op te tellen en door honderd (100) te delen (met een afronding op twee decimalen). Het Canonpercentage is nooit lager dan de vaste opslag voor kosten en risico van 1,1%. Als BNG Bank op enig moment stopt met de publicatie van voormelde rentepercentages, zal worden aangesloten bij een rentepercentage dat daarmee vergelijkbaar is, zulks ter bepaling van de gemeente.

c. Economische meerwaarde:

Het verschil tussen de Grondwaarde met inachtneming van de beoogde wijziging of splitsing als bedoeld in artikel 2.3-1. en de Grondwaarde op grond van het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik, de Grondwaarde op grond van de volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane Opstallen en/of de Grondwaarde vóór de beoogde splitsing.

d. Einde van het Erfpachttijdvak:

De datum waarop het Erfpachttijdvak verstrijkt, danwel de eventuele eerder gelegen datum waarop de Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026) op grond van de tussen erfpachter en gemeente gemaakte afspraken van toepassing worden.

e. Erfpachtakte:

De akte van uitgifte, daarin vermelde andere akte(n) en eventuele akten van wijziging van het recht van erfpacht.

f. Erfpachttijdvak:

De periode van vijftig jaar, die is ingegaan op de datum waarop het recht van erfpacht is gevestigd dan wel, in het geval deze datum hiervan afwijkt, op de in de Erfpachtakte opgenomen of daaruit voortvloeiende ingangsdatum.

g. Erfpachtvoorwaarden:

de algemene bepalingen en de bijzondere voorwaarden (zoals opgenomen in de Erfpachtakte) gezamenlijk.

h. Fysiek bouwrijpe staat:

De Grond is fysiek in die kwaliteit dat direct met de bouwactiviteiten ten behoeve van de realisatie van de in de Erfpachtakte opgenomen bestemming kan worden gestart. Eventuele restanten van het vorige gebruik, bodemkwaliteit, en degelijke vormen geen belemmering voor de realisatie en leiden ook niet tot extra realisatiekosten.

- i. *Grond:*
Het kadastrale perceel of de kadastrale percelen waarop het recht van erfpacht is gevestigd.
- j. *Grondwaarde:*
De Marktwaaarde van de Grond, uitgaande van zowel Fysiek bouwrijpe staat als Juridisch bouwrijpe staat en met inachtneming van het overeenkomstig de Erfpachttakte toegestane gebruik en de bebouwing dan wel de Marktwaaarde van de Grond met inachtneming van de beoogde wijziging of splitsing als bedoeld in artikel 2.3-1.
- k. *Grondwaarde EET:*
De waarde van de Grond zoals vastgesteld bij het Einde van het Erfpachttijdvak.
- l. *Juridisch bouwrijpe staat:*
De Grond is publiekrechtelijk bestemd om het toegestane gebruik en de bebouwing zoals opgenomen in de Erfpachttakte direct te realiseren.
- m. *Marktwaaarde:*
Het geschatte bedrag waartegen de Grond op de waardepeildatum zou worden overgedragen tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.
- a. *Onroerende zaak:*
De Grond en de Opstallen gezamenlijk.
- b. *Opstallen:*
De op enig moment met de Grond verenigde beplantingen en de gebouwen en werken die duurzaam met de Grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken.

Artikel 1.2
1.2-1.

Algemeen artikel

De uitgifte in erfpacht heeft plaatsgevonden

- a. tegen een canon in geld;
- b. onder de Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (Raadsbesluit van 15 augustus 1974, ingeschreven in de openbare registers, in register Hypotheken 4 deel 3261 nummer 100 (reeks Utrecht)), die voor de periode na het Einde van het Erfpachttijdvak zijn herzien naar de onderhavige Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026) en overigens onder nader vastgestelde bijzondere voorwaarden voor elke afzonderlijke uitgifte.

Artikel 1.3
1.3-1.

Hoofdelijke aansprakelijkheid

Indien het recht van erfpacht aan twee of meer (rechts)personen toekomt, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het voldoen aan de verplichtingen, welke met betrekking tot dat recht tegenover de gemeente moeten worden nagekomen.

Voor zover het recht van erfpacht wordt gesplitst in appartementsrechten wordt de canon bij splitsing in gelijke delen over de appartementsrechten verdeeld, tenzij daarvoor in het splitsingsreglement een andere verhouding is bepaald. De Vereniging van Eigenaren is hoofdelijk verbonden voor de canon die door één of meer appartementseigenaars is verschuldigd.

Artikel 1.4
1.4-1.

Vormvoorschriften

Het verlijden van de akten houdende wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.3-1. of conversie van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.4 moet binnen twee maanden na dagtekening van het desbetreffende besluit van de gemeente plaatsvinden ten overstaan van een notaris, ter keuze van de erfpachter. Na het passeren moet de akte worden ingeschreven in de openbare registers.

- 1.4-2.** Aan de gemeente wordt een (digitaal) afschrift aangeleverd van de in dit artikel bedoelde akten. Aan de gemeente wordt voorts op verzoek van de gemeente op kosten van de erfpachter een eerste grosse of een afschrift dan wel een uittreksel uitgereikt van de in dit artikel bedoelde akten.
- 1.4-3.** Alle kosten en belastingen verbonden aan het bestaande recht van erfpacht, van wijziging of splitsing van het recht van erfpacht zoals beschreven in artikel 2.3-1. of van conversie van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.4 alsmede de kosten van eventuele kadastrale opmeting, komen voor rekening van de erfpachter. Voor zover deze kosten door de gemeente mochten zijn voorgesloten, moeten deze bij het passeren van de in dit artikel bedoelde akten aan de gemeente worden terugbetaald.

Artikel 1.5 Keuze woonplaats

- 1.5-1.** De erfpachter moet ervoor zorgen dat zijn adres bij de gemeente bekend is en de gemeente daarvan schriftelijk op de hoogte stellen.
- 1.5-2.** Als de erfpachter geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is de erfpachter verplicht woonplaats te kiezen ten kantore van een notaris en de gemeente van deze woonplaats schriftelijk op de hoogte te stellen. Bij gebreke daarvan wordt de erfpachter geacht woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de notaris die de laatste akte met betrekking tot het recht van erfpacht heeft verleden.
- 1.5-3.** De gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen doen en alle vorderingen instellen op de aan de gemeente bekende woonplaats als hiervoor bedoeld.

Artikel 1.6 Toestand en aanduiding Onroerende zaak

- 1.6-1.** De Onroerende zaak is in erfpacht uitgegeven in de staat, waarin deze zich bevond bij het verlijden van de akte van uitgifte, vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle heersende en lijdende erfdiensbaarheden en verdere rechten en lasten, daaraan verbonden, zonder dat de gemeente tot enige vrijwaring gehouden was.
- 1.6-2.** De erfpachter wordt geacht de hem in erfpacht uitgegeven Onroerende zaak volkomen te kennen en heeft nooit aanspraak op vermindering van de canon vanwege verkeerde of onvolledige opgave van grootte, vorm, aard, bestemming of belendingen.
- 1.6-3.** Erfpachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen of verrekenen wegens schade of onheilen, van welke aard ook, noch wegens het gemis van het genot van de in erfpacht uitgegeven Onroerende zaak, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk.

Artikel 1.7 Deskundigen

- 1.7-1.** Waar in artikel 2.3-5. en 5.2.2-2. en 5.3.2-6. wordt gesproken over deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.
- 1.7-2.** Als één van partijen de hoogte van de Economische meerwaarde zoals bedoeld in artikel 2.3-5. dan wel de hoogte van de vergoeding zoals bedoeld in artikel 5.2.2-2. en 5.3.2-6. wenst vast te laten stellen door deskundigen, dan stelt deze partij de ander daarvan schriftelijk op de hoogte.
- 1.7-3.** De in artikel 1.7-1. bedoelde deskundigen worden als volgt aangewezen: iedere partij benoemt binnen zes weken na de schriftelijke kennisgeving als bedoeld in artikel 1.7-2. een deskundige en de aldus benoemde twee deskundigen benoemen vervolgens gezamenlijk binnen zes weken een derde deskundige. De derde deskundige zal als voorzitter optreden. Iedere deskundige dient ten tijde van het uitbrengen van het advies te zijn ingeschreven in de daartoe bedoelde registers van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) of, als het NRVT op enig

moment ophoudt te bestaan, een daarmee vergelijkbaar instituut waardoor de deskundigheid van de deskundigen voldoende gewaarborgd is.

- 1.7-4.** De deskundigen hebben tot taak een bindend advies uit te brengen waarin zij de hoogte van de Economische meerwaarde zoals bedoeld in artikel 2.3-5. dan wel de hoogte van de vergoeding zoals bedoeld in artikel 5.2.2-2. of 5.3.2-6. vaststellen. De deskundigen stellen hun advies vast met inachtneming van de Erfpachtvoorwaarden die op het recht van erfpacht van toepassing zijn. Het bindend advies wordt schriftelijk vastgelegd en gemotiveerd.
- 1.7-5.** Indien de deskundigen niet tot een unaniem advies kunnen komen, stelt iedere deskundige zijn eigen advies op en geldt als bindend advies het gemiddelde van de twee adviezen die het dichtst bij elkaar liggen.
- 1.7-6.** Binnen vier maanden na de aanwijzing van de derde deskundige als bedoeld in artikel 1.7-3. zenden de deskundigen hun bindend advies aan partijen toe. Voorafgaand aan het verstrekken van hun bindend advies worden partijen in de gelegenheid gesteld om binnen een termijn van vier weken hun zienswijze te geven op het conceptadvies (hoor en wederhoor). In het advies wordt door de deskundigen gemotiveerd aangegeven in hoeverre de ingediende zienswijzen tot wijziging van het conceptadvies hebben geleid en waarom.
- 1.7-7.** In geval aan de termijnen zoals opgenomen in dit artikel dreigt niet te worden voldaan of niet is voldaan, kunnen partijen de aldaar gestelde termijn in onderling overleg verlengen. Indien partijen hierover niet tot overeenstemming kunnen komen of de deskundigen ook na het verstrijken van deze verlengde termijn nog geen advies hebben uitgebracht, staat het elk van partijen vrij zich alsnog tot de volgens de wet bevoegde rechter te wenden.
- 1.7-8.** Iedere partij draagt de kosten van de door haarzelf benoemde deskundige. De kosten van de derde deskundige worden door partijen ieder voor de helft gedragen.
- 1.7-9.** Waar in deze algemene bepalingen wordt verwezen naar deskundigen, staat het elk van partijen vrij zich in plaats daarvan direct tot de volgens de wet bevoegde rechter te wenden. Als één van partijen zich schriftelijk beroept op de inschakeling van deskundigen zoals bedoeld in dit artikel, heeft de andere partij gedurende zes weken het recht te kiezen voor geschilbeslechting door de volgens de wet bevoegde rechter in plaats van door deskundigen. Indien die andere partij niet tijdig een keuze bekend maakt, beslissen de deskundigen overeenkomstig hetgeen daarover in deze algemene bepalingen is bepaald.

Artikel 2. Financiële verplichtingen van de erfpachter

Artikel 2.1 Vaststelling en indexering van de canon

- 2.1-1.** De canon die tegen het Einde van het Erfpachttijdvak is vastgesteld is gebaseerd op de Grondwaarde EET en het Canonpercentage. De Grondwaarde EET, het gehanteerde Canonpercentage en de canon zullen worden vastgelegd in de Erfpachtakte.
- 2.1-2.** De canon die tegen het Einde van het Erfpachttijdvak is vastgesteld, wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd met 2%, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.1-3.
- 2.1-3.** De eerste indexering van de canon zal plaatsvinden op de eerstvolgende 1 januari nadat minimaal 12 maanden na het Einde van het Erfpachttijdvak zijn verstreken.
- 2.1-4.** De gemeente informeert de erfpachter voor het einde van het kalenderjaar over de (geïndexeerde) canon voor het daaropvolgende kalenderjaar. Het uitblijven van een kennisgeving ontslaat de erfpachter niet van zijn verplichting tot tijdige betaling van de (geïndexeerde) canon.

Artikel 2.2 Betaling van de canon/boeten

- 2.2-1.** De canon is jaarlijks opeisbaar verschuldigd. De canon moet bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse termijnen worden voldaan op het op een factuur aangegeven rekeningnummer en bij gebreke daarvan op het laatst bekende rekeningnummer, uiterlijk op zeven januari en zeven juli van elk jaar.
- 2.2-2.a.** Indien de canon niet tijdig wordt betaald, wordt hij voor elke maand, dat de betaling te laat plaatsvindt, gerekend vanaf het tijdstip, waarop ingevolge artikel 2.2-1., uiterlijk had moeten worden betaald, verhoogd met één procent van het achterstallige bedrag. Een gedeelte van een maand wordt voor een volle maand gerekend. Zonder gelijktijdige voldoening van het bedrag, waarmee de canon is verhoogd, hoeft de betaling niet te worden aangenomen. Een en ander laat onverlet het recht van de gemeente om vergoeding van kosten, schade en rente te vorderen, indien daartoe gronden aanwezig zijn, en om nakoming te eisen.
- 2.2-2b.** De eerste zin van artikel 2.2-2a. is niet van toepassing als de erfpachter een consument is. In dat geval wordt de verpagingsrente berekend overeenkomstig artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek.
- 2.2-3.a.** Als de erfpachter tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen dan het betalen van de canon, kan de gemeente hem een boete opleggen van ten hoogste vijf maal het bedrag van de canon, dat alsdan per jaar verschuldigd is, te betalen binnen de daarbij door de gemeente gestelde termijn. Een en ander laat onverlet het recht van de gemeente om vergoeding van kosten, schade en rente te vorderen, indien daartoe gronden aanwezig zijn, en om nakoming te eisen.
- 2.2-3b.** Artikel 2.2-3a. is niet van toepassing als de erfpachter een consument is. In dat geval geldt de wettelijke regeling.
- 2.2-4.** Ongeacht de omschrijving die de erfpachter aan zijn betaling geeft, rekent de gemeente iedere betaling aan zijn schulden toe in de volgende volgorde:
- a. kosten;
 - b. boete(s) verschuldigd overeenkomstig artikel 2.2-3;
 - c. boete en rente(n) verschuldigd overeenkomstig artikel 2.2-2;
 - d. andere dan de hiervoor onder a, b en c en hierna onder e vermelde schulden die de erfpachter als gevolg van het recht van erfpacht heeft;
 - e. de canon of de afkoopsom als bedoeld in artikel 2.4-2.
- 2.2-5.** Indien de erfpachter gedurende één maand in gebreke is gebleven om de canon te betalen en het recht van erfpacht is bezwaard met hypotheek, geeft de gemeente binnen zes weken na het eindigen van de termijn van één maand aan de hypotheekhouders kennis van het in gebreke zijn van de erfpachter.
- 2.2-6.** De canon en al hetgeen met betrekking tot het recht van erfpacht overigens aan de gemeente is verschuldigd, moeten worden betaald zonder enige korting of schuldvergelijking, uit welke hoofde ook.

Artikel 2.3 Wijziging van de canon

- 2.3-1.** Naar aanleiding van een door de erfpachter voorgenomen en door de gemeente goedgekeurde wijziging van het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik van de Grond en/of een wijziging van (het gebruik van) de Opstallen, een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of een splitsing in appartementsrechten, kan de gemeente de canon wijzigen.
- 2.3-2.** De gewijzigde canon wordt berekend door de Economische meerwaarde te vermenigvuldigen met het Canonpercentage. De uitkomst daarvan wordt opgeteld bij de op het moment van de wijziging of splitsing geldende canon. De aan de Economische meerwaarde ten grondslag liggende Grondwaarden worden door middel van een taxatie bepaald met als waardepeildatum de dag waarop de erfpachter het verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als hiervoor bedoeld bij de gemeente heeft ingediend.

- 2.3-3.** Een verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als hiervoor bedoeld zal nooit leiden tot verlaging van de canon.
- 2.3-4.** Het bedrag van de gewijzigde canon en de Economische meerwaarde waarop de canonverhoging is gebaseerd wordt bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de erfpachter en de hypotheekhouder(s).
- 2.3-5.** Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de Economische meerwaarde als bedoeld in artikel 2.3-4., stelt de erfpachter de gemeente hiervan bij aangetekende brief in kennis. Deze aangetekende brief dient uiterlijk twee maanden na de verzenddatum van de in artikel 2.3-4. vermelde brief door de gemeente te zijn ontvangen. In dat geval zullen de Grondwaarden en de Economische meerwaarde worden vastgesteld door deskundigen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.3-2.
- 2.3-6.** In de akte van wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 1.4-1. dient ook het bedrag van de gewijzigde canon en de Economische meerwaarde waarop de gewijzigde canon is gebaseerd te worden opgenomen.
- 2.3-7.** Het gewijzigde gebruik van de Grond en/of de wijziging van (het gebruik van) de Opstallen is niet eerder toegestaan dan nadat de in artikel 1.4-1. bedoelde akte, is ingeschreven in de openbare registers.
- 2.3-8.** De gewijzigde canon is verschuldigd vanaf het moment van het passeren van de in artikel 2.3-7. bedoelde akte.
- 2.3-9.** Het bepaalde in artikel 2.1-2. is van overeenkomstige toepassing na wijziging van de canon op grond van artikel 2.3, met dien verstande dat de nieuwe gewijzigde canon wordt geïndexeerd op de eerstvolgende 1 januari na de inschrijving in de openbare registers van de in artikel 2.3-7. bedoelde akte.

Artikel 2.4 Conversie van het recht van erfpacht en afkoop van de canon

- 2.4-1.** Op verzoek van de erfpachter kan het recht van erfpacht worden geconverteerd naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht.
- 2.4-2.** Bij conversie dient de erfpachter de canon eeuwigdurend af te kopen door betaling van een eenmalige afkoopsom. Deze eenmalige afkoopsom is gelijk aan de Grondwaarde EET vermeerderd met een index van 2% op jaarbasis vanaf het Einde van het Erfpachttijdvak tot de datum van het passeren van de in artikel 2.4-5. vermelde notariële akte. Indien de canon is gewijzigd op grond van het bepaalde in artikel 2.3 wordt voormelde afkoopsom verhoogd (en nooit verlaagd) met de Economische meerwaarde als bedoeld in dat artikel vermeerderd met een index van 2% op jaarbasis vanaf de in artikel 2.3-2. genoemde waardepeildatum tot de datum van het passeren van de in artikel 2.4-5. vermelde notariële akte. De betaling van de afkoopsom vindt plaats via de notaris bij het passeren van de in artikel 2.4-5. vermelde notariële akte.
- 2.4-3.** **a.** Op het recht van erfpacht zullen bij de conversie van toepassing worden verklaard de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, zulks met uitzondering van artikel 5 van de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (Raadsbesluit van 22 juni 1989, ingeschreven in de openbare registers, in register Hypotheken 4 deel 6242 nummer 19 (reeks Utrecht); (de "AV 1989") of een daarmee vergelijkbaar artikel uit de meest recente algemene erfpachtvoorwaarden (aanduiding en toestand van het object). De conversie brengt geen wijziging in de bestaande (aansprakelijkheids)afspraken ten aanzien van (eventuele) bodemverontreiniging.
- b.** Indien gewijzigde wet- en regelgeving daartoe aanleiding geeft, zullen in de Erfpachtake tevens wijzigingen ten opzichte van de toepasselijke algemene erfpachtvoorwaarden worden opgenomen.

- 2.4-4.** De bijzondere erfpachtvoorwaarden, zoals deze bij de vestiging van het recht van erfpacht en/of eventueel bij latere wijziging van de Erfpachtvoorwaarden zijn vastgelegd, worden na conversie geacht te berusten op artikel 3.1 van de AV 1989 dan wel het daarmee vergelijkbare artikel in de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting. Indien de van toepassing verklaring van de meest recente algemene erfpachtvoorwaarden zulks noodzakelijk maakt, kunnen de bijzondere erfpachtvoorwaarden worden gewijzigd.
- 2.4-5.** De conversie van het recht van erfpacht dient te worden vastgelegd in een notariële akte, conform een door de gemeente voor te schrijven model. In deze akte wordt ook de betaling door de erfpachter van de verschuldigde afkoopsom vastgelegd.
- 2.4-6.** Rechten van erfpacht die zijn gesplitst in appartementsrechten komen eveneens voor conversie als bedoeld in artikel 2.4-1. in aanmerking. Daartoe kan een verzoek worden gedaan door alle appartementseigenaars gezamenlijk. De afkoopsom wordt overeenkomstig artikel 2.4-2. per appartementsrecht bepaald en afgerekend. De overige leden van dit artikel zijn van overeenkomstige toepassing.
- 2.4-7.** Een appartementseigenaar kan ook individueel, dus onafhankelijk van de overige appartementseigenaars binnen het appartementencomplex, een verzoek doen tot (obligatoire) conversie met betrekking tot het appartementsrecht overeenkomstig hetgeen in de overige leden van dit artikel is bepaald. De (obligatoire) conversie wordt (notarieel) vastgelegd door middel van een kwalitatieve verplichting, gezekerd met een kettingbeding en boetebeding. De conversie met betrekking tot het appartementsrecht geldt door de inschrijving in de openbare registers niet alleen voor de appartementseigenaar die heeft geconverteerd, maar ook voor zijn rechtsopvolger(s). In de notariële akte wordt vastgelegd dat de (goederenrechtelijke) conversie plaatsvindt onder de opschortende voorwaarde dat alle appartementseigenaars (die gezamenlijk gerechtigd zijn tot het recht van erfpacht), danwel hun rechtsvoorgangers, hebben geconverteerd naar dezelfde erfpachtvoorwaarden en dat nadat alle appartementseigenaars, danwel hun rechtsvoorgangers, (obligatoir) hebben geconverteerd, de gemeente en/of (het bestuur van) de VVE gemachtigd zijn om de goederenrechtelijke conversie/wijziging van de erfpachtvoorwaarden te constateren/bewerkstelligen. Daartoe zal in de notariële akte een volmacht worden opgenomen om de benodigde notariële akte te passeren. Rechtsopvolgers worden door middel van een kettingbeding en boetebeding eveneens verplicht een dergelijke volmacht af te geven. Voor zover binnen het appartementencomplex reeds één of meerdere conversies hebben plaatsgevonden, wordt niet geconverteerd naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, maar naar de erfpachtvoorwaarden die bij die eerdere conversies van toepassing zijn verklaard voor zover dat eeuwigdurende erfpacht betreft zonder periodieke canonverplichting.

Artikel 2.5 Lasten

- 2.5-1.** Alle lasten, welke op of in verband met de eigendom van de Onroerende zaak geheven worden, onder welke lasten mede eventueel verschuldigde omzetbelasting wordt begrepen, komen vanaf de datum van ingang van het recht van erfpacht ten laste van de erfpachter.
- 2.5-2.** Wanneer de gemeente lasten, als bedoeld in artikel 2.5-1. heeft betaald, geeft de gemeente daarvan schriftelijk kennis aan de erfpachter. Deze is verplicht binnen één maand na ontvangst van de kennisgeving het opgegeven bedrag aan de gemeente terug te betalen.

Artikel 3. Overige verplichtingen van de erfpachter en verzuim

Artikel 3.1 Verplichtingen van de erfpachter, welke niet zijn vermeld in artikel 2

- 3.1.1-1.** De erfpachter is verplicht:
- a. de Onroerende zaak in behoorlijke staat, ten genoegen van de gemeente te onderhouden en de Opstallen bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan (waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop van Opstallen) zo spoedig mogelijk te herbouwen of herstellen;
 - b. te gedogen, dat op, in, aan of boven de Onroerende zaak zoveel en zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, schakelkasten, (pijp)leidingen, rioleringen, drainagebuizen en andere voorwerpen en soortgelijke voorzieningen, voor openbare doeleinden bestemd, worden aangebracht en in stand gehouden, zolang als de gemeente nodig acht dan wel worden hersteld of vernieuwd, wanneer dit door de gemeente zal worden gelast en verder ervoor zorg te dragen om alles dat krachtens het hier bepaalde is aangebracht te laten bestaan; omtrent de plaats, waar en de wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht vindt van tevoren overleg met de erfpachter plaats.
- 3.1.1-2.** Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of vernieuwen van de in artikel 3.1.1-1. onder b. bedoelde voorwerpen (met toebehoren) zal door de gemeente, naar keuze van de gemeente, op kosten van de gemeente worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed.
- 3.1.2-1.** Het is de erfpachter verboden:
- a. in het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik van de Onroerende zaak en de Opstallen verandering te brengen;
 - b. de Onroerende zaak gedurende langer dan een jaar geheel of gedeeltelijk ongebruikt te laten;
 - c. op of in de Onroerende zaak werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan, naar het oordeel van de gemeente, gevaar, schade, of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van het milieu te duchten is;
 - d. de Onroerende zaak (mede) te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan, naar het oordeel van de gemeente, gevaar, schade, hinder, dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is.
- 3.1.2-2.** Het bepaalde in artikel 3.1.2-1.a. en c. is niet van toepassing bij Onroerende zaken die bij de uitgifte bestemd waren om te worden gebruikt als industrieterrein, tenzij bij een dergelijke uitgifte anders is bepaald.
- 3.1.2-3.** De gemeente kan aan de erfpachter schriftelijk toestemming verlenen om van de in artikel 3.1.2-1. omschreven verbodsbepalingen af te wijken en aan die toestemming voorwaarden verbinden.

Artikel 3.2 Verzuim

- 3.2.1-1.** Indien de erfpachter enige verplichting niet nakomt binnen de daartoe gestelde termijn, is de erfpachter door het enkel verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een ingebrekestelling vereist is.
- 3.2.1-2.** Onverminderd het in artikel 2.2-3a. en 2.2-3b. bepaalde, zal, indien aan de eis van de gemeente tot herstel, verandering of verwijdering van hetgeen in strijd met de in de Erfpachtakte vervatte bepalingen en voorwaarden is verricht of nagelaten, binnen de door de gemeente in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of namens de gemeente kunnen plaatsvinden op kosten van de erfpachter.

Artikel 4. Overdracht, splitsing, toedeling en samenvoeging

Artikel 4.1 Wijziging in erfpacht(er)

- 4.1.1-1.** Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente kan de erfpachter het recht van erfpacht niet geheel of gedeeltelijk overdragen of toedelen, splitsen door

(gedeeltelijke) overdracht of toedeling, splitsen in appartementsrechten of samenvoegen met een ander recht van erfpacht. Indien de gemeente toestemming verleent voor splitsing in appartementsrechten, is de inhoud van artikel 4.1 voor de appartementseigenaar van overeenkomstige toepassing en dient dit expliciet in de splitsingsakte te worden vermeld.

- 4.1.1-2.** Als de gemeente toestemming verleent tot splitsing door overdracht of toedeling zoals bedoeld in artikel 4.1.1-1., stelt de gemeente ook de verdeling van de canon, de Grondwaarde EET en de Economische meerwaarde vast.
- 4.1.1-3.** Ingeval van overgang van het recht van erfpacht, geheel of gedeeltelijk, moet de nieuwe erfpachter daarvan binnen één maand na de dag van overgang aan de gemeente kennisgeven onder overlegging van een (digitaal) afschrift van de notariële akte en met vermelding van de personalia, de contactgegevens en het adres van de nieuwe erfpachter(s).
- 4.1.1-4.** Na overdracht of toedeling van het recht van erfpacht of een gedeelte daarvan of van een aandeel in het recht van erfpacht zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaar opeisbaar is geworden.

Artikel 5. Einde van het recht van erfpacht

Artikel 5.1 Verbod van opzegging door de erfpachter

- 5.1.1.** Het is de erfpachter niet toegestaan het recht van erfpacht op te zeggen.

Artikel 5.2 Beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang en bepaling van de alsdan toe te kennen schadevergoeding

- 5.2.1-1.** De gemeente kan het recht van erfpacht te allen tijde opzeggen, wanneer de gemeente de beschikking over de in erfpacht uitgegeven Onroerende zaak dient te verkrijgen om redenen van algemeen belang.
- 5.2.1-2.** Opzegging op grond van het algemeen belang vindt plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste één jaar. Erfpachter dient de Onroerende zaak bij het einde van het recht van erfpacht ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente te stellen.
- 5.2.1-3.** Van een opzegging, als bedoeld in artikel 5.2.1-2., wordt kennisgegeven aan de hypotheekhouder(s).
- 5.2.1-4.** Indien de gemeente het recht van erfpacht opzegt volgens het bepaalde in dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers.
- 5.2.2-1.** Indien het recht van erfpacht wordt beëindigd krachtens het bepaalde in artikel 5.2.1-1. vindt schadeloosstelling van de erfpachter plaats overeenkomstig hetgeen daarover is bepaald in afdeling 15.3.1 (Schadeloosstelling bij onteigening) van de Omgevingswet, met dien verstande, dat niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde vervat in de Erfpachtake, is gesticht, noch zal worden vergoed schade, geleden ter zake van een activiteit, die in strijd met enige bepaling of voorwaarde, vervat in de Erfpachtake op of in de Onroerende zaak wordt uitgeoefend.
- 5.2.2-2.** Indien en zodra ten aanzien van de vergoeding, als bedoeld in artikel 5.2.2-1., tussen partijen geen overeenstemming kan worden verkregen, dan wordt het bedrag van de schadevergoeding vastgesteld door deskundigen. De partij die de deskundigenprocedure wenst te starten, geeft daarvan schriftelijk kennis aan de andere partij.
- 5.2.2-3.** Bij de bepaling van het bedrag van de schadevergoeding, als bedoeld in artikel 5.2.2-1., wordt geen rekening gehouden met nieuwbouw, verbouw of herbouw, waarmee is gestart, nadat de gemeente overeenkomstig het bepaalde in van artikel 5.2.1-1. tot opzegging van het recht van erfpacht is overgegaan.

- 5.2.2-4.** De gemeente keert de toegekende c.q. de door deskundigen bepaalde schadevergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van hetgeen de erfpachter aan de gemeente met betrekking tot het recht van erfpacht en eventueel uit anderen hoofde nog is verschuldigd.
- 5.2.2-5.** Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard of indien sprake is van andere beperkt gerechtigde(n) of beslagleggers ten aanzien van het recht van erfpacht, wordt in afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.2-4. het bedrag van de schadevergoeding, na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon en van hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog is verschuldigd, aan hypotheekhouder(s), andere beperkt gerechtigde(n) en beslagleggers uitgekeerd tot een door de gemeente vast te stellen bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat aan hen zou toekomen, indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het overige bedrag van de schadevergoeding wordt, nadat op dit bedrag eerst nog in mindering is gebracht hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd, aan de erfpachter uitgekeerd.
- 5.2.2-6.** De uitkering van de schadevergoeding als bedoeld in artikel 5.2.2-4. en 5.2.2-5. vindt plaats via de notaris.

Artikel 5.3 Opzegging wegens wanbetaling of ernstige mate van tekortschieten

- 5.3.1-1.** Als de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige andere verplichting, kan de gemeente, onverminderd het in artikel 2.2-2a., 2.2-2b., 2.2-3a. en 2.2-3b. bepaalde en onverminderd het recht van de gemeente op de reeds verschuldigde canon, het recht van erfpacht opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van één maand.
- 5.3.1-2.** Voordat de gemeente overgaat tot opzegging worden de erfpachter en degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven van het voornemen tot opzegging op de hoogte gesteld en worden zij in de gelegenheid gesteld om binnen een door de gemeente te bepalen termijn van tenminste twee en ten hoogste zes maanden alsnog de oorzaak voor de opzegging weg te nemen, onder gelijktijdige vergoeding van de toegebrachte schade, kosten, rente en boeten, wanneer daartoe termen aanwezig zijn.
- 5.3.1-3.** Indien de oorzaak voor de opzegging niet is weggenomen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.3.1-2., kan de gemeente overgaan tot opzegging van het recht van erfpacht. De opzegging aan de erfpachter vindt plaats bij exploit en moet binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven. Indien de gemeente het recht van erfpacht opzegt volgens het bepaalde bij dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers.
- 5.3.2-1.** Als het recht van erfpacht eindigt door opzegging op de in artikel 5.3.1. lid 1 tot en met 3 bedoelde wijze, mag de erfpachter geen Opstallen wegnemen en kan de erfpachter van de gemeente geen vergoeding van de waarde daarvan vorderen.
- 5.3.2-2.** De gemeente is verplicht binnen zes maanden na de dag, waarop het recht van erfpacht eindigt en de Onroerende zaak ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente moet zijn gesteld, een openbare verkoping ten overstaan van een bevoegde notaris, volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke veilingvoorwaarden te doen houden van het recht van erfpacht op de Onroerende zaak, welk recht van erfpacht wordt verleend onder de bepalingen en voorwaarden, welke voor het geveilde recht golden. De verkoop kan ook onderhands plaatsvinden overeenkomstig artikel 3:268 BW als dit met de erfpachter en hypotheekhouder(s) is overeengekomen.

- 5.3.2-2A.** De in artikel 5.3.2-2. genoemde verplichting geldt niet, indien op het tijdstip waarop het recht van erfpacht door opzegging eindigt, de gemeente het recht van erfpacht tevens heeft opgezegd om redenen van het algemeen belang, als bedoeld in artikel 5.2.1-1.
- 5.3.2-3.** De prijs, welke voor het recht van erfpacht wordt betaald, wordt aan de erfpachter, wiens recht is geëindigd, uitgekeerd na aftrek van hetgeen de erfpachter aan de gemeente met betrekking tot dat recht nog verschuldigd is en van de voor rekening van de erfpachter komende kosten van de verkoping.
- 5.3.2-4.** Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek, een ander beperkt recht en/of beslag was bezwaard, wordt de opbrengst van de verkoping, als bedoeld in artikel 5.3.2-2., na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon, van hetgeen de erfpachter met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog aan de gemeente verschuldigd is en van de ten laste van de gemeente komende kosten van de openbare verkoping, aan de hypotheekhouder(s), andere beperkt gerechtigde(n) en/of beslaglegger(s) uitgekeerd tot een bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat de hypotheekhouder(s), andere beperkt gerechtigde(n) en/of beslagleggers zou toekomen, indien het een verdeling gold van het bedrag, dat wordt verkregen bij een gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht.
Het daarna overblijvende gedeelte van de opbrengst wordt aan de erfpachter, wiens recht is geëindigd, uitgekeerd.
- 5.3.2-5.** Alle betalingen genoemd in artikel 5.3.2-3. en 5.3.2-4. vinden plaats via de notaris.
- 5.3.2-6.** Indien bij openbare verkoping geen bod wordt gedaan, of indien wel een bod is gedaan, maar de bieder niet in staat is het geboden bedrag te betalen, wordt de vergoeding vastgesteld door deskundigen. De partij die de deskundigenprocedure wenst te starten, geeft daarvan schriftelijk kennis aan de andere partij. De deskundigen houden er rekening mee dat op grond van artikel 5.3.2-1. geen vergoeding voor de Opstellen is verschuldigd. De uitkering vindt plaats overeenkomstig artikel 5.3.2-3. tot en met 5.3.2-5.

Artikel 5.4 **Verbod andere wijzen van beëindiging door gemeente**
5.4-1. Het is de gemeente niet toegestaan het recht van erfpacht op andere wijze te beëindigen dan in artikel 5.2 (algemeen belang) en 5.3 (wanbetaling en ernstige mate van tekortschieten) is bepaald, behoudens voor zover in de Erfpachtaakte anders is bepaald.

Artikel 5.5 **Ontruiming**
5.5.1. Indien na het eindigen van het recht van erfpacht de Onroerende zaak niet vrijwillig wordt ontruimd, zal de gemeente de ontruiming op kosten van de voormalige erfpachter doen bewerkstelligen door middel van de grosse van de Erfpachtaakte, een en ander met inachtneming van een eventueel aan erfpachter toekomend retentierecht en door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

Artikel 6. Hypotheekhouders

Artikel 6.1 Positie hypotheekhouders

6.1-1. Wanneer het recht van erfpacht met hypotheek is bezwaard, zullen artikel 2.2-5., artikel 2.3-4. en artikel 5.2 en 5.3 voor zover deze op de hypotheekhouder(s) betrekking hebben, slechts van toepassing zijn, indien van dit hypotheekrecht blijkt uit de openbare registers. Kennisgevingen, ingevolge voormelde voorschriften, vinden plaats aan de werkelijke woonplaats of aan de bij de inschrijving van de hypotheek gekozen woonplaats, ter keuze van de gemeente.

Artikel 7. Slotbepalingen

Artikel 7.1
7.1-1.

Samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de Gemeente

Voor zover in deze algemene bepalingen of in de bijzondere voorwaarden aan de gemeente enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de gemeente alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke de gemeente ten dienste staan of toekomen op grond van de wet aan te wenden of in te stellen, voor zover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk beperkt of uitgesloten is.

Artikel 7.2
7.2-1.

Termijnen en vormvoorschriften

De gemeente kan verlenging van de in deze algemene bepalingen gestelde termijnen en afwijking van de bij deze bepalingen voorgeschreven vormvoorschriften, toestaan.

Artikel 7.3
7.3-1.

Aanhaling van deze Algemene bepalingen

Deze bepalingen kunnen worden aangehaald als "Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026)" of verkort worden aangehaald als "Herziene AB 1974 (2026)" of "HAB 1974 (2026)".

CONCEPT MEI 2026

Toelichting bij de tekst van de Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026)

Wat betekent het dat u een recht van erfpacht heeft?

U bent erfpachter van een stuk grond. Dit betekent dat de gemeente Utrecht eigenaar is van deze grond en dat u de grond mag gebruiken. Dit wordt een recht van erfpacht genoemd. Voor dit gebruik moet u een vergoeding betalen. Het kan ook zo zijn dat u eigenaar bent van een appartement(srecht) waarop erfpacht van toepassing is. In dat geval is deze toelichting ook voor u van toepassing.

Wat zijn de herziene voorwaarden?

De algemene regels van het recht van erfpacht stonden eerst beschreven in de 'Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974'. Later zijn die aangepast. Nu gelden de 'Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026)'. Die laatste versie noemen we hierna: de 'Herziene AB 1974 (2026)'. De gemeente Utrecht noemen we hierna: 'gemeente'.

De tekst van de Herziene AB 1974 (2026) vindt u achter deze toelichting. Die tekst is voor veel mensen best moeilijk om te lezen. Daarom vindt u in deze toelichting kort en eenvoudig wat de hoofdlijnen zijn. Voor de precieze inhoud moet u wel in de Herziene AB 1974 (2026) kijken, die is leidend.

Wat wordt er met bepaalde woorden bedoeld?

In **artikel 1** worden een aantal begrippen omschreven die in de Herziene AB 1974 (2026) veel worden gebruikt. Daarnaast staan er een aantal afspraken in. Als u verhuist, moet u de gemeente bijvoorbeeld altijd laten weten wat uw nieuwe adres is.

Regels voor als er meerdere erfpachters zijn

Als er twee of meer erfpachters samen één recht van erfpacht hebben, dan zijn alle erfpachters er samen voor aansprakelijk dat ze de erfpachtverplichtingen nakomen. Zo kunnen bijvoorbeeld alle erfpachters afzonderlijk worden aangesproken om openstaande bedragen te betalen. Dit staat in artikel 1.3.

Wat moet u betalen?

In **artikel 2** staan de regels over wat u aan de gemeente moet betalen. Voor het gebruik van de grond betaalt u een vergoeding aan de gemeente. Deze vergoeding heet de canon. Rond het moment dat deze herziene erfpachtbepalingen van toepassing werden, is ook de canon opnieuw vastgesteld. Vanaf dat moment stijgt de canon elk jaar met 2%. Dit heet indexering van de canon.

De canon is het bedrag dat u per jaar aan de gemeente moet betalen. U moet de helft daarvan uiterlijk op 7 januari van elk jaar betalen en de andere helft uiterlijk op 7 juli van elk jaar. Als u niet (op tijd) betaalt, moet u ook rente over het bedrag betalen. Als u zich niet houdt aan andere erfpachtverplichtingen dan kan de gemeente in sommige gevallen een boete opleggen. De gemeente kan soms ook een schadevergoeding vragen.

Wat mag u met de grond, het gebouw en het recht van erfpacht doen?

In de erfpachtaakte en/of de bijzondere voorwaarden staat waarvoor u de grond en het gebouw mag gebruiken. Als u uw recht van erfpacht wilt wijzigen, bijvoorbeeld als u een woning wilt splitsen in twee woningen, of als u een winkel wilt gebruiken als woning of andersom, dan moet u hiervoor toestemming vragen aan de gemeente. Door deze wijziging kan de grond meer waard worden. Dit wordt de economische meerwaarde genoemd. De nieuwe grondwaarde wordt bepaald door een taxatie. Als de grond meer waard is geworden, kan de gemeente de canon verhogen. Deze toestemming staat los van vergunningen die u mogelijk moet aanvragen voor de wijzigingen.

Als u het niet eens bent met de door de gemeente vastgestelde economische meerwaarde, kunt u ervoor kiezen deze vast te laten stellen door deskundigen. Hoe dit in zijn werk gaat leest u in artikel 1.7. Het komt erop neer dat zowel u als de gemeente een deskundige inschakelen. Deze twee deskundigen schakelen samen een derde deskundige in. De beslissing van de drie deskundigen

samen is een bindend advies. In plaats van de vraag te stellen aan deskundigen, kunt u er ook voor kiezen om naar de rechter te gaan.

Uw betalingsverplichtingen afkopen

Het is mogelijk om de canon voor altijd af te kopen. Dan stapt u over naar de meest recente algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht van de gemeente, waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht. Dit wordt conversie genoemd. U betaalt dan een eenmalige afkoopsom en hoeft daarna niet meer te betalen. U vindt deze regeling in artikel 2.4.

Artikel 2.5 bepaalt welke kosten / lasten voor uw rekening komen vanaf het moment dat u erfpachter wordt.

Onderhoud

In **artikel 3** staat dat u de grond en de bebouwing goed moet onderhouden en dat u (het gebruik van) de grond en de bebouwing niet zonder toestemming van de gemeente mag veranderen. Ook hier geldt dat een eventuele toestemming los staat van vergunningen die u mogelijk moet aanvragen voor de wijzigingen. Als u dit toch zonder toestemming doet, dan kan de gemeente dit (laten) herstellen op uw kosten. Ook mag u de grond en de bebouwing niet langer dan 1 jaar ongebruikt laten. En moet u bij sloop of schade aan de bebouwing, deze zo snel mogelijk herstellen.

Verkoop

Als u uw recht van erfpacht geheel of gedeeltelijk wilt verkopen of splitsen dan heeft u daarvoor vooraf toestemming nodig van de gemeente. Dit is geregeld in **artikel 4**. Nadat u bij de notaris bent geweest voor de overdracht, moet de nieuwe erfpachter de gemeente hiervan op de hoogte stellen.

Als u een recht van erfpacht koopt dan kan het zijn dat er een betalingsachterstand is. De notaris controleert dit voordat de overdracht plaatsvindt. Als dit het geval is dan kunt u met de vorige erfpachter afspreken wie deze achterstand betaalt. Als de gemeente daarna het openstaande bedrag niet ontvangt, dan bent u samen met de vorige erfpachter verplicht om de achterstallige canon (tot maximaal vijf jaar terug) te betalen.

Beëindigen van het recht van erfpacht

Artikel 5 gaat over het einde van het recht van erfpacht. U mag het recht van erfpacht niet opzeggen. De gemeente mag het recht van erfpacht in een klein aantal gevallen wel opzeggen, zoals wanneer dit nodig is in het algemeen belang. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als een wijk wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe wijk. U moet de grond dan teruggeven aan de gemeente en ontvangt een schadevergoeding. Dit wordt een schadeloosstelling genoemd. Als u het niet eens bent met het bedrag dat de gemeente wil betalen, dan kunt u ervoor kiezen dit vast te laten stellen door deskundigen of het aan de rechter voor te leggen. Hoe dit in zijn werk gaat staat in artikel 2. Als u het niet eens bent met de opzegging, kunt u ook naar de rechter gaan.

De gemeente kan het recht van erfpacht ook opzeggen als u twee jaar of langer de canon niet heeft betaald of als u in 'ernstige mate tekortschiet' in de nakoming van een andere erfpachtverplichting. Dit laatste is bijvoorbeeld het geval als een hennepkwekerij wordt aangetroffen. De gemeente geeft u in beide gevallen nog een keer de gelegenheid om alsnog te voldoen aan uw verplichtingen. Doet u dat niet, dan kan de gemeente het recht van erfpacht opzeggen. In dat geval wordt een gelijkkluidend recht van erfpacht door de gemeente verkocht. Wil niemand het recht van erfpacht kopen, dan is de gemeente verplicht de waarde van het recht van erfpacht aan u te betalen. Deze waarde wordt dan vastgesteld door deskundigen.

Voordat deze uitbetalingen plaatsvinden, worden eerst de betalingsachterstanden en de kosten van de verkoop betaald. Daarna worden de hypotheekhouder(s) en de beslagleggers betaald. Wat dan nog overblijft, wordt aan u betaald. Betaling vindt altijd plaats via de notaris.

Hypotheekhouders, zoals de bank

Artikel 6 gaat over de hypotheekhouder(s). In de meeste gevallen is dit de bank waarvan u geld heeft

geleend toen u het recht van erfpacht kocht. Als de canon niet is betaald of als de canon wijzigt, wordt de hypotheekhouder hiervan op de hoogte gesteld. Dit geldt ook als de gemeente het voornemen heeft om het recht van erfpacht op te zeggen.

Termijnen en vormvoorschriften

In **artikel 7** staat dat de gemeente kan afwijken van bepaalde termijnen en vormvoorschriften.

Herziene AB 1974 (2026)

juridische toelichting

Datum: 13 mei 2026

HERZIENING AB 1974 EINDE TIJDVAK

INLEIDING

Op diverse erfpachtrechten binnen de gemeente Utrecht zijn de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 en 1983 (hierna: AB 1974 en AB 1983) van toepassing. Dit betreft zowel erfpachtrechten met betrekking tot woningen als met betrekking tot niet-woningen, zoals garageboxen, tuinen en bedrijfspanden. De erfpachters zijn zowel consumenten als niet-consumenten.

De AB 1974 en AB 1983 zijn in grote mate gelijk aan elkaar en gaan uit van voortdurende erfpacht met tijdvakken van vijftig jaar. Op grond van artikel 7.2.1 kan de gemeente de algemene bepalingen en de bijzondere voorwaarden (hierna gezamenlijk ook te noemen: “erfpachtvoorwaarden”) bij aanvang van een nieuw tijdvak wijzigen. Inmiddels nadert van de eerste erfpachtrechten onder de AB 1974 het einde van het eerste tijdvak. De gemeente heeft daarom onderzocht of de AB 1974 moeten worden herzien. De conclusie is dat actualisering van de voorwaarden gewenst en op onderdelen zelfs nodig is.

In dit voorstel wordt eerst in een algemene introductie (onderdeel I) op hoofdlijnen ingegaan op diverse juridische aspecten rondom de herziening van de AB 1974. Vervolgens (onderdeel II) 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. Er is daarnaast een apart document opgesteld waarin de financiële uitgangspunten voor het einde van het erfpachttijdvak en de Herziene AB 1974 (2026) zijn beschreven en toegelicht.¹ De hierop gebaseerde nieuwe bepalingen zijn ook verwerkt in de tekstvoorstellen per artikel.

In een later stadium zal een vergelijkbaar voorstel voor de AB 1983 worden opgesteld. Dat voorstel zal zoals het er nu uitziet grotendeels vergelijkbaar zijn met dit voorstel, aangezien de AB 1974 en AB 1983 slechts op een beperkt aantal punten van elkaar verschillen. De vraag of en hoe de AB 1983 daadwerkelijk moeten worden herzien zal echter pas kunnen worden beantwoord tegen het einde van het eerste tijdvak van de erfpachtrechten waarop de AB 1983 van toepassing zijn. Bij beantwoording van deze vraag spelen namelijk alle omstandigheden van dát moment een rol. De erfpachters waarop de AB 1983 van toepassing zijn, kunnen er veelal wel voor kiezen om vrijwillig over te stappen naar de Herziene AB 1974 (2026). Erpachters zullen hierover persoonlijk worden geïnformeerd. Als een erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten, kunnen individuele appartementseigenaars in beginsel niet eerder overstappen naar de Herziene AB 1974 (2026), dat kan in beginsel alleen als alle appartementseigenaars (die tezamen gerechtigd zijn tot het betreffende erfpachtrecht) daar gezamenlijk om verzoeken.

Als op enig moment een rechterlijke uitspraak of een deskundigenoordeel komt waaruit volgt dat bepaalde onderdelen van de huidige AB 1974 of van de Herziene AB 1974 (2026) geen standhouden, wordt dit voorstel wellicht nog aangepast of aangevuld.²

¹ “Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting” van mei 2026.

² Uiteraard is aanpassing dan alleen mogelijk voor de erfpachtrechten waarvan de erfpachtvoorwaarden op dat moment nog niet zijn herzien.

INHOUDSOPGAVE

I. ALGEMENE INTRODUCTIE

- I.1 Herziening algemene bepalingen en bijzondere voorwaarden
 - I.1.1 De regeling in de AB 1974 en de door de gemeente gemaakte keuzes
 - Bevoegdheid gemeenteraad en college*
 - Termijnen en proces herziening algemene bepalingen*
 - Niet eens met de Herziene AB 1974 (2026)*
 - Eerdere overstap*
 - Bijzondere voorwaarden*
 - Achtergrond van de wijzigingsbepaling*
 - I.1.2 Wat mag de gemeente wijzigen?
 - I.1.3 Toetsing van de herziene erfpachtvoorwaarden en de nieuwe grondwaarde
 - Toetsing van de Herziene AB 1974 (2026)*
 - Toetsing van de nieuwe grondwaarde*
 - I.1.4 Hoe vindt herziening plaats?
 - Wijze van herziening*
 - Medewerking erfpachters*
 - Kosten passeren en inschrijven notariële akten*
 - I.1.5 De positie van hypotheekhouders (bijvoorbeeld de bank)
- I.2 Dualisering van het gemeentebestuur
- I.3 Invoering van het Nieuw Burgerlijk Wetboek
- I.4 Consumentenrecht (nationaal en Europees)
 - I.4.1 Algemeen
 - I.4.2 Burgerlijk Wetboek (BW)
 - I.4.3 Richtlijn 93/13/EEG (oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten)
- I.5 De ministeriële handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen d.d. april 2024
- I.6 Bancaire richtlijnen
- I.7 Externe toetsing voorstel Herziene AB 1974 (2026)

II. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING EN VOORSTELLEN TOT WIJZIGING

III. BIJLAGEN

- Bijlage 1: Toetsing aan de Ministeriële handreiking 'Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen'.

I. ALGEMENE INTRODUCTIE

I.1 Herziening algemene bepalingen en bijzondere voorwaarden

I.1.1 De regeling in de AB 1974 en de door de gemeente gemaakte keuzes

Bevoegdheid gemeenteraad en college

In artikel 7.2.1-1 van de AB 1974 is geregeld dat de gemeenteraad kan besluiten tot wijziging van de algemene bepalingen. Sinds de dualisering van het gemeentebestuur (zie nadere toelichting hierna in paragraaf I.2) berust die bevoegdheid niet langer bij de gemeenteraad maar bij het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college). Het college informeert de gemeenteraad over de voorgenomen Herziening AB 1974 (2026) tijdens één of meerdere expertmeetings. Daarnaast zal de gemeenteraad de mogelijkheid krijgen om wensen en bedenkingen te uiten. Aangezien de AB 1974 zelf nog spreken over een besluit van de gemeenteraad tot wijziging van de erfpachtvoorwaarden zullen de Herziening AB 1974 (2026) na vaststelling door het college ook nog worden vastgesteld door de gemeenteraad.³

Termijnen en proces herziening algemene bepalingen

Het besluit tot herziening van de algemene bepalingen moet zo spoedig mogelijk ter kennis van de erfpachters en hypotheekhouders worden gebracht (artikel 7.2.3-4 AB 1974). De herziene algemene bepalingen treden op grond van de AB 1974 in werking op de dag waarop een nieuw erfpachttijdvak aanvangt. De erfpachter en hypotheekhouders moeten ten minste twee jaar vóór afloop van een erfpachttijdvak bij aangetekend schrijven⁴ op de hoogte worden gebracht van de wijzigingen (artikel 7.2.1-3 AB 1974). Als die kennisgeving niet tijdig plaatsvindt (of als het besluit tot herziening pas is genomen in de laatste twee jaar van een erfpachttijdvak), dan blijven de 'oude' algemene bepalingen ook na het eerste erfpachttijdvak van kracht totdat twee jaar zijn verstreken vanaf het moment dat de kennisgeving alsnog heeft plaatsgevonden (artikel 7.2.1-4 AB 1974). Als de gemeente ná het verstrijken van het eerste erfpachttijdvak pas besluit tot herziening van de algemene bepalingen, dan blijven de huidige bepalingen van toepassing en worden de gewijzigde bepalingen pas vanaf het daaropvolgende erfpachttijdvak (vijftig jaar later) van toepassing. Het moment waarop het huidige erfpachttijdvak verstrijkt, verschilt per erfpachtrecht en is afhankelijk van het moment waarop het erfpachtrecht is gevestigd en van eventuele (afwijkende) afspraken die daarover zijn opgenomen in de vestigingsakte.

Voorgaande systematiek uit de AB 1974 wordt toegelicht met drie voorbeelden, waarbij er telkens vanuit wordt gegaan dat het erfpachtrecht is gevestigd op 1 januari 1977 en het eerste erfpachttijdvak dus afloopt op 1 januari 2027.

1. Als de gemeente de herziene algemene bepalingen minimaal twee jaar van tevoren, dus vóór 1 januari 2025, vaststelt, gaan deze bepalingen in per 1 januari 2027. De gemeente moet de erfpachter dan wel vóór 1 januari 2025 van de wijziging op de hoogte brengen. Brengt de gemeente de erfpachter pas later op de hoogte, dan treden de gewijzigde bepalingen pas twee jaar na die kennisgeving in werking.
2. Als de gemeente de herziene algemene bepalingen pas na 1 januari 2025, maar vóór 1 januari 2027 vaststelt, gaan deze gewijzigde bepalingen in twee jaar nadat de erfpachter van die wijziging in kennis is gesteld.

³ Zie voor een nadere toelichting hierop de [raadsbrief](#) van 8 december 2023 met kenmerk 11847914 waarin de gemeenteraad over deze bevoegdheidsverdeling en wijze van besluitvorming is geïnformeerd.

⁴ Op grond van artikel 3:37 lid 2 BW kan de kennisgeving in plaats van bij aangetekend schrijven ook bij exploit plaatsvinden.

3. Als de gemeente de herziene bepalingen pas na 1 januari 2027 vaststelt, gaan deze bepalingen pas in per 1 januari 2077 (ervan uitgaande dat de gemeente de erfpachter daarvan op tijd op de hoogte stelt en de gemeente voor die datum geen nieuwe set herziene voorwaarden vaststelt).

De gemeente streeft ernaar erfpachters zoveel mogelijk twee jaar voor het einde van het erfpachtijdvak kennis te geven van de Herziene AB 1974 (2026) en de wijze waarop de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon bij het einde van het erfpachtijdvak worden berekend. De nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon worden minimaal zes maanden voor het einde van het erfpachtijdvak bekend gemaakt.

In de praktijk vindt vaststelling van de Herziene AB 1974 (2026) door het college en de gemeenteraad op zodanig moment plaats dat niet alle erfpachters twee jaar voor het einde van het erfpachtijdvak voormelde kennisgeving zullen ontvangen. Voor zover deze kennisgeving korter dan twee jaar voor het einde van het erfpachtijdvak plaatsvindt, gaan de Herziene AB 1974 (2026) pas twee jaar na die kennisgeving in. De nieuwe canon wordt in beginsel wel zes maanden voor het einde van het erfpachtijdvak vastgesteld. Als de nieuwe canon hoger wordt dan de voor herziening geldende canon, zal de nieuwe canon pas ingaan op het moment dat de Herziene AB 1974 (2026) ingaan. Omdat de Herziene AB 1974 (2026) ook pas twee jaar na die kennisgeving van kracht worden, zal de eerste indexering ook pas later plaatsvinden. Als de nieuwe canon lager wordt dan de voor herziening geldende canon, zal de nieuwe canon direct bij het einde van het erfpachtijdvak ingaan. Op deze manier ondervinden erfpachters geen nadeel van de vertraagde kennisgeving.

Voor een handjevol erfpachters geldt dat de vaststelling van de Herziene AB 1974 (2026) door het college en de gemeenteraad pas plaatsvindt nadat hun erfpachtijdvak al is verstreken. Conform het besluit van het college van 22 oktober 2024 zullen op deze erfpachtrechten de door het college vastgestelde Herziene AB 1974 (2024) van toepassing worden verklaard. Na definitieve vaststelling van de Herziene AB 1974 (2026) kunnen deze erfpachters ervoor kiezen vrijwillig over te stappen naar de Herziene AB 1974 (2026). De eventueel daarmee gepaard gaande extra kosten komen voor rekening van de gemeente.

Niet eens met de Herziene AB 1974 (2026)

Als de erfpachter het niet eens is met de voorgestelde wijzigingen in de Herziene AB 1974 (2026), dan kan hij dit binnen twee maanden na ontvangst van de kennisgeving per aangetekend schrijven⁵ bij het college aangeven (artikel 7.2.1-5 en artikel 7.1.1-3 AB 1974). Na ontvangst van dat schrijven zullen de herziene algemene bepalingen worden vastgesteld door deskundigen (artikel 7.2.1-5 en artikel 7.1.1-4 AB 1974). Die vaststelling vindt plaats door middel van een bindend advies (artikel 1.7-4 AB 1974). De gemeente biedt de erfpachters daarnaast de mogelijkheid om zich tot de rechter te wenden. In paragraaf 1.1.3 wordt hier verder op in gegaan.

Eerdere overstap

Op grond van artikel 7.2.3 van de AB 1974 kan een erfpachter, nadat minimaal drie jaar van een erfpachtijdvak zijn verstreken en uiterlijk twee jaar voordat een erfpachtijdvak eindigt, de gemeente verzoeken om een tussentijdse aanpassing van de canon en/of de erfpachtvoorwaarden. Ook erfpachters waarvoor het eerste erfpachtijdvak pas over een aantal jaren eindigt, kunnen dus vragen om (al eerder) over te mogen stappen naar de Herziene AB 1974 (2026). De gemeente zal alle erfpachters de mogelijkheid bieden om op een eerder moment al over te stappen naar de Herziene AB 1974 (2026). Als een erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten, kunnen individuele appartementseigenaars echter niet eerder overstappen naar de Herziene AB 1974 (2026), dat kan in

⁵ Op grond van artikel 3:37 lid 2 BW kan de kennisgeving in plaats van bij aangetekend schrijven ook bij exploit plaatsvinden.

beginsel alleen als alle appartementseigenaars (die tezamen gerechtigd zijn tot het erfpachtrecht) daar gezamenlijk om verzoeken.

Bijzondere voorwaarden

In artikel 7.2.1-2 van de AB 1974 is een vergelijkbare regeling opgenomen voor de wijziging van de bijzondere voorwaarden. Bestaande bijzondere voorwaarden kunnen worden gewijzigd en als er geen bijzondere voorwaarden zijn opgenomen, kunnen die alsnog aan het erfpachtrecht worden verbonden.

Achtergrond van de wijzigingsbepaling:

Bij de totstandkoming van de AB 1974 is in de toelichting op artikel 7.2.1 verwezen naar onderstaande passages uit de Nota Grondbeleid 1973.⁶ Hieruit volgt welke gedachten ten grondslag liggen aan het wijzigingsbeding in de AB 1974.

“Bij de sub III als regel voorgestelde wijze van uitgifte zal het stelsel van voortdurende erfpacht worden toegepast, met de mogelijkheid van een integrale herziening van de erfpachtsvoorwaarden om de vijftig jaar, zulks met inachtneming van de volgende punten:

a. De erfpachter heeft het recht om een tussentijdse herziening van de erfpachtsvoorwaarden te verzoeken.

(...)

Herziening der erfpachtsvoorwaarden (exclusief de canon)

De erfpachtsvoorwaarden kunnen slechts na telkens 50 jaar opnieuw integraal worden vastgesteld. Worden aldus de belangen van de erfpachter al zo goed mogelijk behartigd, daarenboven zal een verzoek van de erfpachter om de erfpachtsvoorwaarden te herzien vóórdat de bovengenoemde termijn van 50 jaar is verstreken, door de gemeente steeds in overweging worden genomen, hetgeen voor de erfpachter met name van belang is, wanneer hij zijn erfpachtsrecht wil overdragen of belangrijke investeringen wil doen. Het is overbodig te vermelden dat ook een langere of kortere termijn van herziening kan worden overeengekomen.

Voorts zal, om de erfpachter voldoende zekerheid te verschaffen, in de Algemene Erfpachtsvoorwaarden een regeling worden getroffen voor het geval de gemeente enerzijds en de erfpachter anderzijds niet tot overeenstemming kunnen komen over herziening van de canon (op deze herziening zal hieronder nader worden ingegaan).

Deze regeling zal inhouden, dat aan de President van de Rechtbank te Utrecht het verzoek wordt gedaan om drie (onteigenings-) deskundigen aan te wijzen. Deze drie deskundigen hebben dan tot taak een bindend advies uit te brengen omtrent de waarde van de grond. Duidelijkheidshalve zij opgemerkt, dat herziening van de erfpachtsvoorwaarden tweërlei inhoudt:

- 1. hertaxatie van de waarde van de grond; dit heeft derhalve tot gevolg, dat vanaf dat tijdstip een canon is verschuldigd, welke (weer) is gerelateerd aan de alsdan geldende reële grondwaarde, indien althans de voorgaande canonherzieningen ontoereikend waren om de reële waardestijging van de grond te realiseren;*
- 2. aanpassing van de voorwaarden, indien het algemeen belang zulks vordert.”.*

1.1.2 Wat mag de gemeente wijzigen?

Volgens artikel 1.1.-1 onder d. van de AB 1974 wordt onder “wijziging van deze bepalingen of van (bijzondere) voorwaarden” verstaan “een wijziging, toevoeging of schrapping van een bepaling of voorwaarde alsmede het stellen van een nieuwe bepaling of voorwaarde”. Dit is dus heel ruim geformuleerd.

⁶ Bijlage behorende bij de gedrukte verzamelingen 1973, nr. 161, p. 2, 18 en 19.

Uit de toelichting in de Nota Grondbeleid 1973 volgt dat met het wijzigingsbeding is beoogd ervoor te zorgen dat de erfpachtvoorwaarden kunnen worden aangepast als 'het algemeen belang' daartoe aanleiding geeft. In een procedure die door de Stichting Erfpachters Belang Utrecht en enkele individuele erfpachters (hierna gezamenlijk en in enkelvoud: SEBU) aanhangig is gemaakt⁷ heeft de gemeente daarbij aansluiting gezocht. Daarbij is door de gemeente aangegeven dat aanpassing nodig kan zijn uit hoofde van het algemeen belang, bijvoorbeeld vanwege wijzigingen in de wet. De gemeente heeft in dat kader aangegeven dat het haar niet vrijstaat de gehele inhoud van de overeenkomst te wijzigen. Er is dus geen sprake van een ongeclausuleerde wijzigingsbevoegdheid. De gemeente is bovendien gebonden aan de wettelijke bepalingen met betrekking tot erfpacht,⁸ de redelijkheid en de billijkheid⁹ en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het gelijkheidsbeginsel. Daarnaast mag de gemeente uiteraard geen misbruik maken van bevoegdheden of handelen in strijd met het publiekrecht.¹⁰

Gelet op het voorgaande is een inventarisatie gemaakt om te beoordelen of er sprake is van 'een algemeen belang' dat herziening van de AB 1974 wenselijk of nodig maakt. Daarbij is onderzocht welke wetswijzigingen sinds de totstandkoming van de AB 1974 zijn doorgevoerd, welke ontwikkelingen zichtbaar zijn in de markt en welke jurisprudentie er de afgelopen jaren is verschenen.

Hieruit zijn in elk geval de volgende punten naar voren gekomen die herziening van de erfpachtvoorwaarden op sommige punten wenselijk of nodig maken:

- Dualisering van het gemeentebestuur;
- Invoering van het Nieuw Burgerlijk Wetboek;
- Consumentenrecht (onder andere in het Burgerlijk Wetboek en in de Europese richtlijn 93/13/EEG).

Daarbij is tevens aandacht geweest voor:

- De ministeriele handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen, d.d. april 2024.
- Rechtspraak over oneerlijke bedingen en over het wijzigen van erfpachtvoorwaarden in het algemeen;
- De door SEBU gevoerde gerechtelijke procedure over de rechtsgeldigheid van de AB 1974 en de AB 1983 en de bezwaren die in die procedure zijn geuit tegen de bestaande algemene bepalingen en het oordeel van de rechter over deze bezwaren;¹¹ en
- De bancaire richtlijnen.

Hierna zal in paragraaf I.2 tot en met I.6 in algemene zin op voormelde punten worden ingegaan. Vervolgens zal in onderdeel II van deze notitie per artikel worden aangegeven welke wetswijzigingen en ontwikkelingen nopen tot herziening van de algemene bepalingen en/of bijzondere voorwaarden.

I.1.3 Toetsing van de herziene erfpachtvoorwaarden en de nieuwe grondwaarde

Uiteraard dient de gemeente als overheid altijd zorgvuldig te handelen. Daar komt bij dat de erfpachters noch de gemeente gebaat zijn bij deskundigenprocedures of gerechtelijke procedures. De gemeente heeft er bij de herziening van de AB 1974 daarom naar gestreefd erfpachters en belangenbehartigers zoveel mogelijk in het proces te betrekken en heeft hen op diverse momenten de mogelijkheid geboden om hun mening te geven. Daarnaast heeft de gemeente voor het vaststellen

⁷ In deze procedure is inmiddels door de [rechtbank](#), het [gerechtshof](#) en door de [Hoge Raad](#) uitspraak gedaan.

⁸ [Titel 7 Boek 5 BW](#).

⁹ Artikelen [3:12](#) en [6:2](#) BW.

¹⁰ Artikelen [3:13](#) en [3:14](#) BW.

¹¹ [Rechtbank Midden-Nederland 11 februari 2021](#), [gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 30 mei 2023](#) en [Hoge Raad 20 december 2024](#).

van de herziene erfpachtvoorwaarden dit voorstel laten toetsen door Pels Rijcken. Ook de financiële uitgangspunten zijn vooraf getoetst. Zie hierover meer in paragraaf I.7.

Bij het einde van het erfpachttijdvak worden zowel de toepasselijke erfpachtvoorwaarden als de grondwaarde herzien. Voor beide wijzigingen geldt dat een erfpachter het daarmee oneens kan zijn. In dat geval kan de erfpachter de wijziging ter toetsing voorleggen aan deskundigen en/of de rechter. Dit betreft twee separate onderwerpen en daarmee twee verschillende procedures die in beginsel ook op twee verschillende momenten plaatsvinden. De toets van de herziene erfpachtvoorwaarden moet worden gestart binnen twee maanden nadat de kennisgeving van de herziene erfpachtvoorwaarden is gedaan. Die kennisgeving wordt in beginsel twee jaar voor het einde van het erfpachttijdvak gedaan. De grondwaarde wordt zes maanden voorafgaand aan het einde van het erfpachttijdvak bekend gemaakt. De toets van de grondwaarde moet binnen twee maanden na die bekendmaking worden gestart.

Voor beide onderwerpen (de erfpachtvoorwaarden en de grondwaarde) volgt hierna een toelichting op de geschillenregeling. De AB 1974 voorzien niet in de mogelijkheid om ook de herziene canon te laten toetsen door deskundigen en/of de rechter. Dat is ook niet nodig, omdat de berekeningsmethodiek voor de nieuwe canon is opgenomen in de Herziene AB 1974 (2026). De nieuwe canon wordt berekend op basis van de grondwaarde en het canonpercentage. In de Herziene AB 1974 (2026) is vastgelegd hoe het canonpercentage wordt berekend. Als de erfpachter het niet eens is met de berekeningsmethodiek van de canon en/of het canonpercentage, kan hij (dit deel van) de Herziene AB 1974 (2026) ter toetsing voorleggen aan deskundigen en/of de rechter. De grondwaarde wordt zes maanden voor het einde van het erfpachttijdvak bekend gemaakt. Ook deze kan ter toetsing aan deskundigen en/of de rechter worden voorgelegd.

Toetsing van de Herziene AB 1974 (2026)

In paragraaf I.1.1 is toegelicht dat de erfpachters de mogelijkheid hebben om de gewijzigde erfpachtvoorwaarden ter toetsing aan deskundigen voor te leggen als zij zich daarmee niet kunnen verenigen. De erfpachtvoorwaarden worden dan vastgesteld door drie deskundigen in de vorm van een bindend advies (artikel 7.2.1-5 en 7.1.1-3 en 7.1.1-4 AB 1974).

De AB 1974 gaan ervan uit dat de deskundigen op verzoek van één van partijen worden benoemd door de rechter (artikel 1.7-2.). Er bestaat geen wettelijke grondslag om deskundigen te laten aanwijzen door de rechter. Rechtbanken kunnen dat wel doen door middel van een zogenaamde 'welwillendheidsbeslissing'. Uit navraag bij de rechtbank is gebleken dat er geen standaard werkwijze is voor dit soort welwillendheidsbeslissingen. De wijze van afwikkeling van zo'n verzoek wordt bepaald door de rechter die het verzoek behandelt. Als een erfpachter of de gemeente het niet eens is met het bindend advies, kan de rechter onder bepaalde omstandigheden gevraagd worden het bindend advies te vernietigen. De rechter kan daartoe overgaan als gebondenheid aan het bindend advies, in verband met de inhoud of wijze van totstandkoming daarvan, in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn.¹² De rechter kan dan een beslissing geven die in de plaats komt van het bindend advies.¹³

Erfpachters kunnen ook stellen dat de regeling omtrent het bindend advies in strijd is met het consumentenrecht en om die reden deze bepaling vernietigen en vervolgens daarover een oordeel van de rechter vragen.¹⁴ In die procedure kan dan ook de redelijkheid van de gewijzigde erfpachtvoorwaarden worden getoetst.

¹² Artikel 7:906 j° 904 lid 1 BW.

¹³ Artikel 7:906 j° 904 lid 2 BW.

¹⁴ SEBU heeft dat in eerdergenoemde procedure ook gedaan. Die vorderingen zijn door de rechtbank Midden-Nederland in het [vonnis](#) van 11 februari 2021, het [arrest](#) van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 30 mei 2023 en het [arrest](#) van de Hoge Raad van 20 december 2024 afgewezen.

De gemeente zal de erfpachters ook de mogelijkheid bieden om zich rechtstreeks tot de rechter te wenden, zonder dat eerst een bindend advies moet worden gevraagd. Daarbij kan de erfpachter kiezen voor de rechter die op grond van de wet bevoegd is (de rechtbank). De gemeente is ook bereid mee te werken aan een alternatieve goedkopere en laagdrempeligere procedure (bij de kantonrechter, ex. artikel 96 Rv).

Voor zover een erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten, kan een appartementseigenaar niet individueel opkomen tegen de Herziene AB 1974 (2026). Dit kan slechts door alle appartementseigenaars gezamenlijk. Om die reden zal de gemeente niet alleen de individuele appartementseigenaars, maar ook de VVE's aanschrijven. De AB 1974 gaan uit van een bezwaartermijn van twee maanden om aan te geven dat een erfpachter het niet eens is met de herziene erfpachtvoorwaarden. Dat is voor besluitvorming binnen een VVE krap. Om die reden zal aan de appartementseigenaars in afwijking van de AB 1974 een termijn van zes in plaats van twee maanden worden geboden. Nadat die termijn van zes maanden is verstreken zonder dat door de appartementseigenaars/VVE is opgekomen tegen de Herziene AB 1974 (2026), kunnen appartementseigenaars ook individueel overstappen naar de Herziene AB 1974 (2026).¹⁵

Toetsing van de nieuwe grondwaarde

De erfpachters hebben ook de mogelijkheid om de gewijzigde grondwaarde ter toetsing aan deskundigen voor te leggen als zij zich daarmee niet kunnen verenigen. De grondwaarde wordt dan vastgesteld door drie deskundigen in de vorm van een bindend advies (artikel 7.1.2-1. aanhef en onder a, 7.1.2-2., 7.1.2-3., 7.1.1-3 en 7.1.1-4 AB 1974).

De AB 1974 gaan ervan uit dat de deskundigen op verzoek van één van partijen worden benoemd door de rechter (artikel 1.7-2. AB 1974). Er bestaat geen wettelijke grondslag om deskundigen te laten aanwijzen door de rechter. Rechtbanken kunnen dat wel doen door middel van een zogenaamde 'welwillendheidsbeslissing'. Uit navraag bij de rechtbank is gebleken dat er geen standaard werkwijze is voor dit soort welwillendheidsbeslissingen. De wijze van afwikkeling van zo'n verzoek wordt bepaald door de rechter die het verzoek behandelt.

Bij wijze van laagdrempelig alternatief zal de gemeente erfpachters ten aanzien van de grondwaarde ook de mogelijkheid bieden dat zowel de gemeente als de erfpachter één deskundige aanwijzen en dat die gezamenlijk een derde deskundige aanwijzen. Op die manier hoeft een erfpachter zich voor de benoeming van deskundigen niet tot de rechter te wenden.

Als een erfpachter of de gemeente het niet eens is met het bindend advies, kan de rechter onder bepaalde omstandigheden gevraagd worden het bindend advies te vernietigen. De rechter kan daartoe overgaan als gebondenheid aan het bindend advies, in verband met de inhoud of wijze van totstandkoming daarvan, in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn.¹⁶ De rechter kan dan een beslissing geven die in de plaats komt van het bindend advies.¹⁷

Erfpachters kunnen ook stellen dat de regeling omtrent het bindend advies in strijd is met het consumentenrecht en om die reden deze bepaling vernietigen en vervolgens daarover een oordeel van de rechter vragen.¹⁸ In die procedure kan dan ook de redelijkheid van de gewijzigde grondwaarde worden getoetst.

¹⁵ Waar dat voor die tijd alleen door alle appartementseigenaars gezamenlijk kan.

¹⁶ [Artikel 7:906 j° 904 lid 1 BW.](#)

¹⁷ [Artikel 7:906 j° 904 lid 2 BW.](#)

¹⁸ SEBU heeft dat in eerdergenoemde procedure ook gedaan. Die vorderingen zijn in het [vonnis](#) van de rechtbank Midden-Nederland van 11 februari 2021, het [arrest](#) van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 30 mei 2023 en het [arrest](#) van de Hoge Raad van 20 december 2024 afgewezen.

De gemeente zal de erfpachters ook de mogelijkheid bieden om zich rechtstreeks tot de rechter te wenden, zonder dat eerst een bindend advies moet worden gevraagd. Daarbij kan de erfpachter kiezen voor de rechter die op grond van de wet bevoegd is (de rechtbank). De gemeente is ook bereid mee te werken aan een alternatieve goedkopere en laagdrempeligere procedure (bij de kantonrechter, ex. artikel 96 Rv).

I.1.4 Hoe vindt herziening plaats?¹⁹

Wijze van herziening

In beginsel vindt wijziging van een erfpachtrecht op dezelfde wijze plaats als vestiging of afstand van een erfpachtrecht. Dit betekent dat wijziging plaatsvindt door middel van een notariële akte en inschrijving daarvan in de openbare registers van het Kadaster.²⁰ Ook de herziening van de erfpachtvoorwaarden is een wijziging van het erfpachtrecht. De herziening leidt in beginsel niet tot een nieuw erfpachtrecht, maar tot voortzetting van het bestaande erfpachtrecht in gewijzigde vorm.

Uit de literatuur²¹ volgt dat discussie mogelijk is over de vraag of voor de (goederenrechtelijke) herziening van de erfpachtvoorwaarden een notariële akte noodzakelijk is waarmee het erfpachtrecht wordt gewijzigd, of dat kan worden volstaan met het inschrijven van een stuk waarin door de gemeente een beroep wordt gedaan op een eenzijdig wijzigingsbeding in de erfpachtvoorwaarden. De gemeente heeft er veiligheidshalve voor gekozen om de herziening van de erfpachtvoorwaarden notarieel vast te leggen en in te schrijven in de openbare registers.

Uit artikel 1.4-4 en 1.4-1 van de AB 1974 kan worden afgeleid dat de gemeente er bij het opstellen van de AB 1974 ook vanuit is gegaan dat een wijziging van de erfpachtvoorwaarden plaatsvindt door middel van een notariële akte die wordt ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. In artikel 1.4-4 is bepaald dat artikel 1.4-2 (kosten afschrift grosse) en 1.4-3 (kosten wijziging erfpachtrecht voor rekening van erfpachter) bij wijziging van de erfpachtvoorwaarden niet van toepassing zijn. Artikel 1.4-1 is dat kennelijk wel, anders was de toepasselijkheid daarvan in lid 4 ook uitgesloten.

Voor zover een erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten is wijziging van het erfpachtrecht slechts mogelijk als alle appartementseigenaars daaraan meewerken. De gemeente zal hiervoor een modelakte opstellen. Daarin zullen obligatoire afspraken worden opgenomen die gelden totdat alle appartementseigenaars de benodigde medewerking hebben verleend. Deze afspraken zullen worden overeengekomen in de vorm van een kwalitatieve verplichting. In de akte zal tevens een volmacht voor de gemeente en/of (het bestuur van) de VVE worden opgenomen om de goederenrechtelijke wijziging van het erfpachtrecht te bewerkstelligen als alle appartementseigenaars hebben meegewerkt. Een en ander zal worden gezekerd met een kettingbeding en boetebeding. Voor zover er in een appartementencomplex appartementseigenaars zijn die in het verleden al gebruik hebben gemaakt van een conversieregeling, geldt dat ook zij moeten meewerken aan het passeren van voormelde notariële akte. In die akte zullen echter tevens de afwijkende (obligatoire) afspraken worden herhaald die zijn gemaakt met de desbetreffende appartementseigenaar of zijn rechtsvoorganger(s). Voor zover nodig zullen die afspraken worden verduidelijkt, aangevuld en/of bekrachtigd.

Medewerking erfpachters

Omdat de mogelijkheid tot herziening van de erfpachtvoorwaarden in de AB 1974 is vastgelegd, is de erfpachter verplicht mee te werken aan het passeren van de notariële akte tot herziening. Het al dan

¹⁹ [Asser/Bartels & Van Velten 5 2025/218a](#).

²⁰ Zie ook Ploeger & Bounjouh, *Erfpacht en opstal* (Mon. BW nr. B28) 2019/55.

²¹ Onder andere [Asser/Bartels & Vonck 5 2025/218a](#) en GS Zakelijke rechten, titel 7 Boek 5 BW, [aantekening 75.3](#) en de daarin opgenomen literatuur en jurisprudentie.

niet meewerken aan de herziening is daardoor geen vrijwillige keuze van de erfpachter. Op grond van artikel 1.4-1 AB 1974 moet de wijzigingsakte binnen twee maanden na dagtekening van het besluit van de gemeente bij de notaris worden gepasseerd. De gemeente mag deze termijn ook verlengen. Omdat de herziene voorwaarden slechts eenmaal worden vastgesteld, maar het tijdvak van iedere erfpachter op een andere datum eindigt, is een redelijke toepassing van artikel 1.4-1 AB 1974 dat de wijzigingsakte binnen twee maanden na het einde van het eerste erfpachttijdvak dient te worden gepasseerd. Indien een erfpachter niet wil overgaan tot het ondertekenen van de hiervoor beschreven notariële akte, dan kan de gemeente in een gerechtelijke procedure vorderen dat de erfpachter daaraan alsnog meewerkt of dat het vonnis in de plaats van die akte treedt.

Indien een erfpachter al eerder dan tegen het einde van zijn eerste erfpachttijdvak wenst over te stappen naar de Herziene AB 1974 (2026), zal de wijzigingsakte in beginsel ook worden gepasseerd binnen twee maanden nadat de erfpachter zijn keuze hiervoor kenbaar heeft gemaakt. Deze termijn volgt niet direct uit de AB 1974 en kan langer worden als het aantal verzoeken toeneemt.

Voor de wijziging van in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten en de daarvoor benodigde medewerking van de appartementseigenaars wordt verwezen naar hetgeen hiervoor in onderdeel 'wijze van herziening' is opgenomen. Individuele appartementseigenaars kunnen in beginsel niet eerder overstappen naar de Herziene AB 1974 (2026). Voor een verdere toelichting en de mogelijke uitzondering hierop wordt verwezen naar onderdeel I.1.1. onder 'Toetsing van de Herziene AB 1974'.

Kosten passeren en inschrijven notariële akten

Uit artikel 1.4-4 AB 1974 volgt dat de kosten voor het opmaken van de notariële akte en inschrijving daarvan voor rekening van de gemeente komen. Deze kosten worden vergoed tot een bedrag van maximaal € 2.000,- (incl. btw). Uit een steekproef onder Utrechtse notarissen volgt dat dit bedrag afdoende is. Als een erfpachter kiest voor een notaris die een hoger bedrag in rekening brengt, mag dat, maar komen de kosten boven voormeld bedrag voor rekening van de erfpachter. Voormeld bedrag van € 2.000,- wordt jaarlijks met 2% geïndexeerd. Eens in de vijf jaar wordt het bedrag opnieuw vastgesteld. Daarnaast bestaat de mogelijkheid de hoogte van het bedrag tussentijds te wijzigen.

I.1.5 De positie van hypotheekhouders (bijvoorbeeld de bank)

In de AB 1974 zijn een aantal bepalingen opgenomen met betrekking tot hypotheekhouders, zoals banken. Deze bepalingen gelden alleen voor hypotheekhouders die zich op de in artikel 6.1.1-1 van die voorwaarden gemelde wijze bij de gemeente bekend hebben gemaakt. In de praktijk stelt de gemeente geen prijs op voormelde bekendmaking en heeft zij dit ook naar hypotheekhouders gecommuniceerd. De gemeente behandelt alle hypotheekhouders die volgens de openbare registers van het Kadaster een hypotheekrecht hebben op een erfpachtrecht overeenkomstig de op de hypotheekhouders betrekking hebbende bepalingen.

Als op het erfpachtrecht een hypotheekrecht is gevestigd, kan een wijziging van de erfpachtvoorwaarden in beginsel niet aan de hypotheekhouder worden tegengeworpen, tenzij deze heeft ingestemd met de wijziging van het erfpachtrecht.²² Hetzelfde geldt voor eventuele beslagleggers.²³ Mr. dr. H.D. Ploeger (voormalig bijzonder hoogleraar onroerend goedrecht)²⁴ gaat er echter vanuit dat derden (zoals hypotheekhouders) er al snel rekening mee moeten houden dat de erfpachtvoorwaarden kunnen worden aangepast, zeker als de erfpachtvoorwaarden in de

²² [Artikel 3:81 lid 3 BW](#).

²³ [Artikel 505 lid 2 Rv](#).

²⁴ Ploeger & Bounjouh, *Erfpacht en opstal* (Mon. BW nr. B28) 2019/55.

mogelijkheid voorzien. Ook mr. dr. K. Everaars is die mening toegedaan.²⁵ Prof. Mr. F.J. Vonck²⁶ is wat genuanceerder, hij meent dat bepalend is of door de wijziging een nieuw erfpachtrecht ontstaat. Als dat het geval is, hoeft de hypotheekhouder de nieuwe voorwaarden niet te accepteren.

Aangezien als gevolg van de wijziging van de erfpachtvoorwaarden in dit geval geen nieuw recht van erfpacht ontstaat en de AB 1974 de gemeente de mogelijkheid bieden om de erfpachtvoorwaarden te wijzigen, is een hypotheekhouder naar het oordeel van de gemeente gebonden aan wijzigingen van de AB 1974. In de praktijk verlangen notarissen echter dat de hypotheekhouder medewerking verleent aan het passeren van de akte van wijziging.

I.2 Dualisering van het gemeentebestuur

In 2002 is de Wet Dualisering gemeentebestuur in werking getreden. Daarmee is de bevoegdheidsverdeling tussen de gemeenteraad en het college gewijzigd. Vóór de dualisering van het gemeentebestuur lag de bevoegdheid om te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen bij de gemeenteraad, sindsdien ligt die bevoegdheid bij het college. In de AB 1974 wordt op diverse plaatsen verwezen naar de gemeenteraad die bevoegd zou zijn bepaalde handelingen te verrichten of besluiten te nemen. In de literatuur²⁷ wordt aangenomen dat die bevoegdheid sinds de dualisering van het gemeentebestuur bij het college rust. Diverse bepalingen in de AB 1974 worden hierop aangepast.

De AB 1974 leggen de bevoegdheid om de erfpachtvoorwaarden te herzien ook bij de gemeenteraad. Na dualisering van het gemeentebestuur betreft dit echter een bevoegdheid van het college. Het college is bevoegd te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen (artikel 160, lid 1 onder d Gemeentewet). Op grond van de gemeentewet (artikel 169 lid 4) moet het college de gemeenteraad hierover echter vooraf inlichtingen verstrekken als de gemeenteraad daarom heeft verzocht of als uitoefening van de bevoegdheid ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In dat geval besluit het college pas nadat de gemeenteraad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen te uiten. Daarnaast kan het college de gemeenteraad onverplicht de mogelijkheid bieden om wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Aangezien de erfpachtvoorwaarden zelf nog naar de gemeenteraad verwijzen en het een politiek (mogelijk) gevoelig onderwerp betreft, wordt aan de gemeenteraad de mogelijkheid geboden om wensen en bedenkingen te uiten. Aangezien de AB 1974 zelf nog spreken over een besluit van de gemeenteraad tot wijziging van de erfpachtvoorwaarden zullen de voorwaarden na vaststelling door het college ook nog worden vastgesteld door de gemeenteraad.²⁸

I.3 Invoering van het Nieuw Burgerlijk Wetboek

In 1992 is het Nieuw Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) in werking getreden. De AB 1974 worden hierop waar nodig aangepast. Daarbij moet worden gedacht aan de terminologie die in de AB 1974 wordt gebruikt en niet meer aansluit bij de huidige wettelijke bepalingen. Zo kende het oude Burgerlijk Wetboek (hierna: oud BW) bijvoorbeeld nog de 'vervallenverklaring', waardoor het erfpachtrecht kon eindigen. In het BW bestaat dit niet meer en wordt inmiddels gesproken over opzegging. Daarnaast zijn in het BW een aantal dwingendrechtelijke bepalingen opgenomen waarvan niet ten nadele van de erfpachter mag worden afgeweken. Voor zover in de AB 1974 bepalingen zijn opgenomen die in strijd zijn met dwingend recht, zijn die aangepast.

²⁵ K. Everaars, Wijziging van beperkte rechten, Serie Onderneming en Recht 123, Deventer: Wolters Kluwer 2021, nr. 262.

²⁶ GS Zakelijke rechten, titel 7 Boek 5 BW, [aantekening 75](#).

²⁷ GS Zakelijke rechten, titel 7 Boek 5 BW, [aantekening 47.1](#) verwijst enkel naar Ploeger & Bounjouh, *Erfpacht en opstal* (Mon. BW nr. B28) 2019/18.

²⁸ Zie voor een nadere toelichting hierop de [brief](#) van 8 december 2023 met kenmerk 11847914 waarin de gemeenteraad over deze bevoegdheidsverdeling en wijze van besluitvorming is geïnformeerd.

I.4 Consumentenrecht (nationaal en Europees)

I.4.1 Algemeen

Het consumentenrecht is vastgelegd in diverse nationale wetten en internationale richtlijnen. Hieronder worden de wetten en richtlijnen besproken die relevant zijn in het kader van erfpacht, voor zover de erfpachters consumenten zijn.

I.4.2 Burgerlijk Wetboek (BW)

In het BW²⁹ is een regeling opgenomen over algemene voorwaarden. Die regeling is ook van toepassing op algemene erfpachtvoorwaarden, zoals de AB 1974. Een beding in de algemene voorwaarden kan worden vernietigd als het onredelijk bezwarend is. Hierbij wordt gelet op de aard en de overige inhoud van de overeenkomst, de wijze waarop de voorwaarden tot stand zijn gekomen, de wederzijds kenbare belangen van partijen en de overige omstandigheden van het geval.³⁰ Dit is dwingend recht. Dat betekent dat daarvan niet mag worden afgeweken in een overeenkomst.

Daarnaast is in het BW vastgelegd welke bedingen in ieder geval onredelijk zijn. Deze zijn vermeld op de zogenaamde “zwarte lijst”.³¹ Als er in de AB 1974 bedingen staan die voorkomen op de zwarte lijst, dan zijn deze bedingen hoe dan ook onredelijk en kunnen ze door de consument vernietigd worden. Bedingen die *worden vermoed* onredelijk te zijn, staan op de zogenaamde “grijze lijst”.³² Ook deze bedingen kunnen door de consument vernietigd worden. Het is in dat geval aan de gemeente om (in een juridische procedure bij de rechter) te onderbouwen waarom een dergelijk beding in afwijking van dat vermoeden toch redelijk is.

I.4.3 Richtlijn 93/13/EEG (oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten)

De Europese Richtlijn betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten (hierna: de Richtlijn) bevat regels om consumenten te beschermen tegen oneerlijke bedingen in overeenkomsten. De Richtlijn is niet rechtstreeks van toepassing op het Nederlandse recht en is daarom in Nederland omgezet in de algemene voorwaardenregeling van afdeling 6.5.3 van het BW (zie hiervoor in paragraaf I.4.2). De bepalingen in deze afdeling worden in beginsel in overeenstemming met de Richtlijn uitgelegd.

De Richtlijn is alleen van toepassing op overeenkomsten die na 31 december 1994 zijn of worden gesloten. Het Hof van Justitie heeft zich nog niet uitgesproken over de toepassing van deze Richtlijn op erfpacht. De (nationale) rechtspraak past de Richtlijn wel toe op algemene erfpachtvoorwaarden.

Uit de Richtlijn, de rechtspraak en de literatuur kan (nog) niet met zekerheid worden afgeleid of de Richtlijn ook van toepassing is als een erfpachtrecht vóór 1 januari 1995 is gevestigd, maar ná die datum de algemene erfpachtvoorwaarden worden herzien. Gelet op een recente uitspraak van de Hoge Raad lijkt de Richtlijn ook in dat geval niet van toepassing te zijn.³³ Zekerheidshalve heeft de gemeente bij de herziening van de AB 1974 wel getoetst of er bepalingen zijn die in strijd zijn met de bedingen zoals opgenomen in de bijlage bij de Richtlijn en deze waar nodig aangepast.

In de bijlage bij de Richtlijn is ook een lijst met bedingen opgenomen. Op deze zogenoemde “blauwe lijst” staan bedingen die oneerlijk kunnen zijn in de zin van de Richtlijn. Dit betreft slechts een *indicatieve* en *niet uitputtende* lijst van bedingen die als oneerlijk kunnen worden aangemerkt. Als een

²⁹ [Afdeling 6.5.3.](#)

³⁰ Zie [artikel 6:233 BW](#).

³¹ Zie [artikel 6:236 BW](#).

³² Zie [artikel 6:237 BW](#).

³³ HR 5 december 2025, [ECLI:NL:HR:2025:1864](#).

beding voorkomt op de blauwe lijst, betekent dit niet dat het beding oneerlijk is. Dat is pas het geval als het beding *‘een aanzienlijke en ongerechtvaardigde verstoring oplevert van het evenwicht tussen de uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen van partijen’*.

In artikel 5 van de Richtlijn is vastgelegd dat als een beding niet duidelijk of begrijpelijk is opgesteld en er twijfel bestaat over de betekenis van het beding, de voor de consument gunstigste uitleg geldt (vergelijkbaar met artikel 6:238 lid 2 BW).

I.5 De ministeriële handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen d.d. april 2024

In april 2024 is de ministeriële handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen (Ministeriële handreiking) verschenen. De Ministeriële handreiking is geschreven voor gemeenten die nieuwe algemene erfpachtvoorwaarden willen gaan opstellen of erfpacht willen gaan invoeren. De Ministeriële handreiking moet bevorderen dat bij het opstellen van nieuwe algemene bepalingen beter rekening wordt gehouden met de belangen van particuliere erfpachters. De Ministeriële handreiking gaat in op de kernbegrippen rechtsbescherming, rechtszekerheid, rechtsgelijkheid, transparantie en participatie. Met behulp van deze begrippen is in de Ministeriële handreiking een afwegingskader opgenomen. Gemeenten zijn niet verplicht om de Ministeriële handreiking te volgen. De Ministeriële handreiking echter biedt wel procesmatig houvast en bruikbare bouwstenen voor het opstellen van erfpachtvoorwaarden. De Ministeriële handreiking is in beginsel ook niet geschreven voor de wijziging van bestaande erfpachtvoorwaarden, maar onderdelen daarvan kunnen daarbij wel worden toegepast.

De Herziene AB 1974 (2026) zijn grotendeels in overeenstemming met de suggesties en bouwstenen uit de handreiking. Op sommige onderdelen heeft de gemeente ervoor gekozen om de aanbevelingen niet één-op-één over te nemen of is gekozen voor een alternatief. De achterliggende gedachte en strekking van de in de Ministeriële handreiking opgenomen suggesties zijn daarbij zo veel mogelijk in acht genomen. Waar de gemeente afwijkt van de suggesties uit de Ministeriële handreiking is dat in onderdeel II van dit voorstel zoveel mogelijk benoemd.

Voor wat betreft de leesbaarheid van de erfpachtvoorwaarden geeft de handreiking als suggestie om na iedere erfpachtbepaling een tekstuele toelichting op Taalniveau B1 toe te voegen met een uitleg over de inhoud van het artikel en welke consequenties het artikel kan hebben. De gemeente heeft daar niet voor gekozen. In lijn daarmee is gekozen voor het opstellen van een toelichting met samenvatting van de belangrijkste bepalingen. Dit document wordt met de Herziene AB 1974 (2026) ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster en wordt op de website geplaatst. Daarnaast worden de erfpachters per brief uitgebreid nader geïnformeerd. Deze documenten tezamen zorgen voor een begrijpelijke beschrijving van de inhoud van de herziening van de erfpachtvoorwaarden.

Door SEBU is tijdens de inspraakperiode aangegeven dat de gemeente niet zou hebben getoetst aan de KNVB-criteria zoals vermeld in de Ministeriële handreiking. Om inzichtelijke te maken dat de gemeente dit wel heeft gedaan, zal in Bijlage 1 bij dit document achtereenvolgens worden ingegaan op de volgende onderdelen van de Ministeriële handreiking: het stappenplan (hoofdstuk 2), het afwegingskader (hoofdstuk 3) en de best practices (hoofdstuk 4). Telkens worden de suggesties uit de Ministeriële handreiking geschetst en wordt daarna aangegeven hoe de gemeente met die suggesties is omgegaan bij het opstellen van de Herziene AB 1974 (2026).

I.6 Bancaire richtlijnen

De Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) heeft (twee) bancaire richtlijnen opgesteld. In die richtlijnen zijn criteria opgenomen waaraan erfpachtrechten voor woningen uitgegeven door private partijen moeten voldoen, zodat banken deze erfpachtrechten op verantwoorde wijze kunnen financieren. In de richtlijnen wordt in het algemeen beschreven wat banken als verantwoord

financierbaar achten, maar laten alle vrijheid aan individuele partijen (waaronder banken) om hiervan af te wijken.

De twee richtlijnen hebben betrekking op verschillende perioden waarin het erfpachtrecht is gevestigd:

- de eerste richtlijn ziet op erfpachtrechten die vóór 1 april 2012 zijn gevestigd³⁴ (later is bekend gemaakt dat die richtlijn ook zal gelden voor erfpachtrechten die tussen 1 april 2012 en 1 januari 2013 zijn gevestigd);
- de tweede richtlijn ziet op erfpachtrechten die ná 1 januari 2013 zijn gevestigd.³⁵

Omdat de gemeente bij de uitoefening van haar rechten op grond van de erfpacht gebonden is aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zijn de criteria uit de bancaire richtlijnen niet van toepassing op erfpachtrechten die zijn uitgegeven door de gemeente. De algemene beginselen van behoorlijk bestuur bieden de erfpachter en de bank volgens de eerste richtlijn al enige bescherming tegen een onredelijke uitoefening van rechten door de gemeente.

De NVB adviseerde overheden in de eerste richtlijn om bij een herziening van de erfpachtvoorwaarden aan te sluiten bij de modelerfpachtvoorwaarden die door/in samenspraak met de NVB zouden worden opgesteld. Bij de tweede richtlijn (voor erfpachtrechten gevestigd ná 1 januari 2013) wordt die verwachting niet meer uitgesproken. Die modelerfpachtvoorwaarden zijn uiteindelijk in 2014 in samenspraak tussen NVB en de KNB vastgesteld en wijken op diverse punten af van de bancaire richtlijnen. De gemeente heeft bij het opstellen van het voorstel voor de Herziene AB 1974 (2026) wel oog gehad voor de criteria uit de bancaire richtlijnen en de modelerfpachtvoorwaarden, omdat deze criteria, zo vermelden ze zelf, bij kunnen dragen aan 'evenwichtige voorwaarden die zijn gebaseerd op een logische en begrijpelijke systematiek'. Omdat de bancaire richtlijnen echter niet van toepassing zijn op gemeentelijke erfpacht, zal niet afzonderlijk op de criteria worden ingegaan en zal evenmin worden toegelicht waarom daarvan op onderdelen wordt afgeweken.

I.7 Externe toetsing voorstel Herziene AB 1974 (2026)

De Herziene AB 1974 (2026) en deze toelichting zijn extern getoetst door advocatenkantoor Pels Rijcken.

Daarnaast zijn de financiële uitgangspunten getoetst door Colliers Valuations B.V. (Dr. P.C.J.P. Nelisse) en op onderdelen door Pels Rijcken. De financiële uitgangspunten zijn toegelicht in het document "Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting" van mei 2026.

³⁴ [Bancaire richtlijn voor erfpachtrechten gevestigd voor 1 april 2012.](#)

³⁵ [Bancaire richtlijn voor erfpachtrechten gevestigd na 1 januari 2013.](#)

II. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING EN VOORSTELLEN TOT WIJZIGING

In onderstaande tabel is in de eerste twee kolommen de nummering en tekst van de oorspronkelijke AB 1974 opgenomen. In de derde en vierde kolom is vervolgens de nummering en tekst van de Herziene AB 1974 (2026) opgenomen. Waar de tekst in de Herziene AB 1974 (2026) is gewijzigd ten opzichte van de AB 1974 is dat vetgedrukt weergegeven. In de vijfde kolom is een toelichting op de wijzigingen opgenomen.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	Algemene Bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974		Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026)	
	Inhoud		Inhoudsopgave	
	Inleidende bepalingen			
				Dualisering gemeentebestuur Als gevolg van de dualisering van het gemeentebestuur is de bevoegdheidsverdeling tussen het college en de gemeenteraad gewijzigd. De Erfpachtvoorwaarden moeten hierop aangepast worden. Waar mogelijk wordt de term 'gemeente' gehanteerd. De bevoegdheid van het college en de gemeenteraad volgt vervolgens uit de wet. Hiermee worden de algemene bepalingen toekomstbestendig.
Titel 1	Algemeen	1	Algemeen	
Afd. 1	Begripsomschrijving	1.1	Definities	
1.1-1.	Deze bepalingen verstaan onder:	1.1-1.	Deze bepalingen verstaan onder:	
	a.		Canonpeildatum: Bij Einde van het Erfpachttijdvak: de eerste werkdag van het kwartaal waarin de	Omdat in de definitie van Canonpercentage de term Canonpeildatum voorkomt, is deze term gedefinieerd.

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
			gemeente de nieuwe canon schriftelijk mededeelt aan de erfpachter, danwel de eerste werkdag van het kwartaal waarin de erfpachter heeft verzocht om eerder te mogen overstappen naar de Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026). Bij een verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.3-1.: de eerste werkdag van het kwartaal waarin de erfpachter het verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.3-1. bij de gemeente heeft ingediend.	De Canonpeildatum is op twee momenten relevant: (1) bij vaststelling van de canon tegen het Einde van het Erfpachttijdvak en (2) bij een latere wijziging of splitsing van het recht van erfpacht. 1. Voor vaststelling van de canon tegen het Einde van het Erfpachttijdvak bestaan twee scenario's: (a) de gemeente doet een beroep op het eenzijdig wijzigingsbeding zoals opgenomen in artikel 7.2.1 AB 1974 of (b) de erfpachter verzoekt om eerder (vrijwillig) te mogen overstappen naar de Herziene AB 1974 (2026). In het eerste geval (a) is de Canonpeildatum gekoppeld aan de dag waarop de kennisgeving is verzonden van de canon die tegen het einde van het Erfpachttijdvak is vastgesteld. Deze brief wordt in beginsel minimaal zes maanden voor het einde van het Erfpachttijdvak aan de erfpachter verzonden. In het tweede geval (b) is het moment bepalend waarop de erfpachter zijn verzoek indient om over te stappen naar de Herziene AB 1974 (2026). 2. Bij wijziging of splitsing van het recht van erfpacht is de Canonpeildatum niet gekoppeld aan de dag waarop de kennisgeving van de (gewijzigde) canon aan de erfpachter wordt verzonden, maar aan de eerste werkdag van het kwartaal waarin het verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht door de erfpachter is ingediend.
		b.	Canonpercentage: Het percentage dat gebruikt wordt voor de berekening van de canon. Dit percentage is gelijk aan: het gemiddelde over de periode van 25 jaar voorafgaand aan de Canonpeildatum van het door de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG Bank) gehanteerde rentepercentage voor 25-jarige lineaire leningen minus een vaste inflatiecorrectie van 2% en plus een vaste	Bij het Einde van het Erfpachttijdvak wordt de vanaf dat moment geldende canon berekend op de in artikel 2.1-1. vastgelegde wijze. Hier wordt geregeld op welke manier het daarvoor benodigde Canonpercentage wordt berekend. Daarna kan de canon enkel worden gewijzigd in het geval van wijziging van het op grond van de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik van de Grond en/of van (het gebruik van) de Opstallen, of bij een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of een splitsing

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			opslag voor kosten en risico van 1,1%. Het gemiddelde rentepercentage wordt berekend door de rentepercentages op de eerste werkdag van de honderd (100) kwartalen voorafgaand aan de Canonpeildatum bij elkaar op te tellen en door honderd (100) te delen (met een afronding op twee decimalen). Het Canonpercentage is nooit lager dan de vaste opslag voor kosten en risico van 1,1%. Als BNG Bank op enig moment stopt met de publicatie van voormelde rentepercentages, zal worden aangesloten bij een rentepercentage dat daarmee vergelijkbaar is, zulks ter bepaling van de gemeente.	in appartementsrechten (artikel 2.3-1.). De gemeente is dan bevoegd om de canon te wijzigen, maar enkel voor zover de waardeverandering van de Grond het gevolg is van de wijziging of splitsing van het erfpachtrecht (de Economische meerwaarde). De canonverhoging wordt dan berekend aan de hand van een percentage van de Economische meerwaarde. Het (Canon)percentage wordt voor alle erfpachters waarop deze algemene erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn op dezelfde wijze vastgesteld. Om duidelijkheid te geven over de wijze waarop dit Canonpercentage wordt vastgesteld, is de berekening van het Canonpercentage in dit artikel vastgelegd. Voor een toelichting op de wijze waarop het Canonpercentage, de inflatiecorrectie en de opslag voor kosten en risico tot stand zijn gekomen, wordt verwezen naar het document “Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting” van mei 2026.
		c.	Economische meerwaarde: Het verschil tussen de Grondwaarde met inachtneming van de beoogde wijziging of splitsing als bedoeld in artikel 2.3-1. en de Grondwaarde op grond van het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik, de Grondwaarde op grond van de volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane Opstallen en/of de Grondwaarde vóór de beoogde splitsing.	Zie de toelichting bij de definitie van ‘Canonpercentage’.
		d.	Einde van het Erfpachttijdvak: De datum waarop het Erfpachttijdvak verstrijkt, danwel de eventuele eerder gelegen datum waarop de Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026) op grond van de tussen erfpachter	Normaliter worden de AB 1974 bij het einde van het Erfpachttijdvak van vijftig jaar herzien. De gemeente biedt erfpachters echter de mogelijkheid om eerder vrijwillig over te stappen naar de Herziene AB 1974 (2026). Met deze definitie wordt bewerkstelligd dat in geval van een eerdere vrijwillige overstap voor wat betreft de Grondwaarde EET, de canonvaststelling, de canonindexering en eventuele conversies wordt aangesloten bij dit moment.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			en gemeente gemaakte afspraken van toepassing worden.	Voor erfpachters aan wie de kennisgeving van de Herziene AB 1974 (2026) plaatsvindt korter dan twee jaar voor het einde van het Erfpachttijdvak van vijftig jaar, gaan de Herziene AB 1974 (2026) pas twee jaar na die kennisgeving in. Voor het bepalen van de Grondwaarde EET, het Canonpercentage, de nieuwe canon, enz. blijft het moment waarop het Erfpachttijdvak van vijftig jaar verstrijkt bepalend. Voor het eerste moment van indexering van de canon is het moment waarop de Herziene AB 1974 (2026) van toepassing worden bepalend. Ook deze erfpachters kunnen ervoor kiezen de Herziene AB 1974 (2026) eerder van toepassing te laten worden. In dat geval blijft het einde van het Erfpachttijdvak van vijftig jaar bepalend voor de berekening van de Grondwaarde EET, het Canonpercentage, de canon, enz.
		e.	Erfpachtake: De akte van uitgifte, daarin vermelde andere akte(n) en eventuele akten van wijziging van het recht van erfpacht.	In de AB 1974 worden de termen erfpachtsakte/akte van uitgifte door elkaar gebruikt. Om onduidelijkheid te voorkomen wordt het begrip 'erfpachtake' gedefinieerd en wordt die term consequent toegepast in de gevallen waarin niet enkel naar de akte van uitgifte, maar ook naar eventuele akten van wijziging wordt verwezen. In sommige erfpachtakten wordt verwezen naar een zogenaamde 'algemene akte', waarin bijvoorbeeld voor een bepaald gebied afwijkende bepalingen zijn opgenomen. Om onduidelijkheid te voorkomen, is vastgelegd dat ook akten waarnaar in de vestigingsakte wordt verwezen tot de 'Erfpachtake' behoren. Daarnaast wordt de term 'erfpachtsakte' aangepast aan de huidige spelling.
b.	erfpachtstijdvak: elke achtereenvolgende periode van vijftig jaren, waarvan de eerste aanvangt op de datum met ingang waarvan het recht van erfpacht	f.	Erfpachttijdvak: De periode van vijftig jaar, die is ingegaan op de datum waarop het recht van erfpacht is gevestigd dan wel, in het geval deze datum hiervan afwijkt, op de in de	De gemeente doet bij herziening van de AB 1974 afstand van haar bevoegdheid om de Erfpachtvoorwaarden in de toekomst nog eenzijdig te mogen wijzigen. Per saldo betekent dit dat de Erfpachtvoorwaarden niet meer elke vijftig jaar kunnen worden aangepast, zodat de tijdvakken komen te vervallen.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	wordt verleend, zulks onverminderd het bepaalde in het eerste lid van artikel 7.2.2.		Erfpachtake opgenomen of daaruit voortvloeiende ingangsdatum.	Hoewel de tijdvakken vervallen, wordt in deze algemene bepalingen bij de definitie van Einde van het Erfpachtstijdvak (artikel 1.2-1. onder d) nog gebruik gemaakt van de term Erfpachtstijdvak. Om deze reden wordt de definitie van Erfpachtstijdvak in gewijzigde vorm gehandhaafd. In sommige erfpachtakten wordt verwezen naar een zogenaamde 'algemene akte', waarin bijvoorbeeld voor een bepaald gebied een afwijkende ingangsdatum is opgenomen. Daarnaast wordt de term 'erfpachtstijdvak' aangepast aan de huidige spelling.
		g.	Erfpachtvoorwaarden: de algemene bepalingen en de bijzondere voorwaarden (zoals opgenomen in de Erfpachtake) gezamenlijk.	De Erfpachtake bevat voorwaarden die gelden in aanvulling op, naast of in afwijking van de algemene bepalingen. Deze voorwaarden worden ook wel de 'bijzondere voorwaarden' genoemd. De algemene en bijzondere voorwaarden worden samen aangeduid als de Erfpachtvoorwaarden.
		h.	Fysiek bouwrijpe staat: De Grond is fysiek in die kwaliteit dat direct met de bouwactiviteiten ten behoeve van de realisatie van de in de Erfpachtake opgenomen bestemming kan worden gestart. Eventuele restanten van het vorige gebruik, bodemkwaliteit, en degelijke vormen geen belemmering voor de realisatie en leiden ook niet tot extra realisatiekosten.	Omdat in de definitie van Grondwaarde de term 'Fysiek bouwrijpe staat' voorkomt, is deze term gedefinieerd.
		i.	Grond: Het kadastrale perceel of de kadastrale percelen waarop het recht van erfpacht is gevestigd.	In de AB 1974 worden de termen grond/erfpachtsgrond/perceel/object/onroerende zaak/onroerend goed door elkaar gebruikt. Om onduidelijkheid te voorkomen wordt nu overal gebruik gemaakt van de definitie Grond.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
c.	werkelijke grondwaarde: de prijs, die de eigenaar met tact, geduld en goed koopmanschap voor zijn goed zou kunnen bedingen.	j.	Grondwaarde: De Marktwaaarde van de Grond, uitgaande van zowel Fysiek bouwrijpe staat als Juridisch bouwrijpe staat en met inachtneming van het overeenkomstig de Erfpachtake toegestane gebruik en de bebouwing dan wel de Marktwaaarde van de Grond met inachtneming van de beoogde wijziging of splitsing als bedoeld in artikel 2.3-1.	De definitie van werkelijke grondwaarde is aangepast en aangevuld met actuele begrippen uit (internationale) taxatierichtlijnen om voor partijen (gemeente, erfpachters en deskundigen) te verduidelijken op welke wijze de grondslag voor de canon (de Grondwaarde) bij wijziging of splitsing van het recht van erfpacht wordt vastgesteld.
		k.	Grondwaarde EET: De waarde van de Grond zoals vastgesteld bij het Einde van het Erfpachttijdvak.	Op grond van artikel 7.1.2-1. aanhef en onder a AB 1974 stelt de gemeente bij het einde van het Erfpachttijdvak de canon vast op basis van de werkelijke waarde van de grond. In artikel 7.1.2-2. AB 1974 is bepaald dat in dat geval de begrenzings die de eerste vijftig jaar golden niet meer gelden. De grondwaarde die in voormelde zin wordt vastgesteld bij het Einde van het Erfpachttijdvak wordt aangeduid als 'Grondwaarde EET'. Voor de wijze waarop de Grondwaarde EET wordt berekend bij het Einde van het Erfpachttijdvak, wordt verwezen naar het document "Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting" van mei 2026. Op grond van artikel 7.1.2-3. en 7.1.1-3 AB 1974 kan een erfpachter die het niet eens is met de Grondwaarde EET dat binnen twee maanden bij de gemeente aangeven. De Grondwaarde EET wordt vervolgens vastgesteld door deskundigen (artikel 7.1.2-3. en 7.1.1-4 AB 1974). De erfpachter kan ook een procedure bij de rechter starten. Voor een uitgebreidere beschrijving van de manieren waarop de erfpachter bezwaar kan maken tegen de Grondwaarde EET wordt verwezen naar onderdeel I.1.3.
		l.	Juridisch bouwrijpe staat: De Grond is publiekrechtelijk bestemd om het toegestane gebruik en de bebouwing	Omdat in de definitie van Grondwaarde de term 'Juridisch bouwrijpe staat' voorkomt, is deze term nader gedefinieerd.

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
			zoals opgenomen in de Erfpachtake direct te realiseren.	
		m.	Marktwaarde: Het geschatte bedrag waartegen de Grond op de waardepeildatum zou worden overgedragen tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.	Omdat in de definitie van Grondwaarde de term 'Marktwaarde' voorkomt, is deze term nader gedefinieerd waarbij is aangesloten bij het actuele begrip uit (internationale) taxatierichtlijnen.
		n.	Onroerende zaak: De Grond en de Opstallen gezamenlijk.	De term 'grond' is hiervoor gedefinieerd. De term 'opstallen' wordt hierna gedefinieerd. Waar de Grond en de Opstallen gezamenlijk worden bedoeld, wordt de definitie 'Onroerende zaak' gebruikt.
a.	opstallen: de op of in de grond aanwezige onroerende zaken, ook die, welke door bestemming onder onroerende zaken worden begrepen.	o.	Opstallen: De op enig moment met de Grond verenigde beplantingen en de gebouwen en werken die duurzaam met de Grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken.	Het oud BW kende (in artikel 563) onroerende zaken door bestemming. Deze vorm van onroerende zaken is in het BW niet teruggekomen. Om die reden is het laatste deel van de definitie verwijderd.³⁶ Daarnaast is toegevoegd 'op enig moment' om te verduidelijken dat de definitie niet alleen ziet op opstallen die bij vestiging van het erfpachtrecht al aanwezig waren maar ook op opstallen die op het moment van het inroepen van een beding aanwezig zijn. Hiermee wordt geen inhoudelijke wijziging beoogd. Verder is Onroerende zaak hiervoor gedefinieerd als de Grond met de Opstallen. Om die reden was het niet meer logisch hier naar 'onroerende zaken' te verwijzen. Daarnaast vallen onder onroerende zaken ook de grond en nog niet gewonnen delfstoffen en uit de systematiek van de algemene bepalingen volgt dat niet is

³⁶ Asser Beekhuis I (Zakenrecht) 1985, nr. 117 e.v.

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
				beoogd die onder het begrip 'opstallen' te brengen. Bij de definitie van opstallen is nu aangesloten bij de wettelijke omschrijving van onroerende zaken (minus de grond en de nog niet gewonnen delfstoffen).
d.	wijziging van deze bepalingen of van (bijzondere) voorwaarden: een wijziging, toevoeging of schrapping van een bepaling of voorwaarde alsmede het stellen van een nieuwe bepaling of voorwaarde.		[VERVALT]	Na deze herziening van de algemene bepalingen vervalt voor zowel de gemeente als de erfpachter de mogelijkheid om de algemene bepalingen of bijzondere voorwaarden (eenzijdig) te wijzigen. Deze definitie komt daarom niet meer voor in de Herziene AB 1974 (2026). Om die reden kan deze bepaling (definitie) ook vervallen. Dat neemt uiteraard niet weg dat partijen wel nog steeds kunnen overeenkomen dat deze bepalingen of de bijzondere voorwaarden alsnog wijzigen.
Afd. 2	Algemeen artikel	1.2	Algemeen artikel	
1.2.	De uitgifte in erfpacht geschiedt :	1.2-1.	De uitgifte in erfpacht heeft plaatsgevonden :	De uitgifte heeft al plaatsgevonden bij vestiging van het erfpachtrecht, daarom wordt de bepaling nu in verleden tijd geformuleerd.
a.	tegen een canon in geld;	a.	tegen een canon in geld;	
b.	onder de volgende Algemene bepalingen en overigens onder voor elke afzonderlijke uitgifte nader vast te stellen bijzondere voorwaarden.	b.	onder de Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (Raadsbesluit van 15 augustus 1974, ingeschreven in de openbare registers, in register Hypotheken 4 deel 3261 nummer 100 (reeks Utrecht)), die voor de periode na het Einde van het Erfpachttijdvak zijn herzien naar de onderhavige Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026) en overigens onder nader vastgestelde bijzondere voorwaarden voor elke afzonderlijke uitgifte .	Deze tekst is aangepast op de herziening van deze algemene bepalingen.
Afd. 3	Hoofdelijke aansprakelijkheid	1.3	Hoofdelijke aansprakelijkheid	

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
1.3-1.	Indien het recht van erfpacht aan twee of meer personen toekomt, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het voldoen aan de verplichtingen, welke met betrekking tot dat recht tegenover de gemeente moeten worden nagekomen.	1.3-1.	Indien het recht van erfpacht aan twee of meer (rechts) personen toekomt, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het voldoen aan de verplichtingen, welke met betrekking tot dat recht tegenover de gemeente moeten worden nagekomen. Voor zover het recht van erfpacht wordt gesplitst in appartementsrechten wordt de canon bij splitsing in gelijke delen over de appartementsrechten verdeeld, tenzij daarvoor in het splitsingsreglement een andere verhouding is bepaald. De Vereniging van Eigenaren is hoofdelijk verbonden voor de canon die door één of meer appartementseigenaars is verschuldigd.	Bij splitsing in appartementsrechten wordt de canon op grond van het BW over de appartementsrechten verdeeld. ³⁷ De appartementsgerechtigden zijn in hun onderlinge verhouding niet hoofdelijk aansprakelijk voor betaling van elkaars aandeel van de canon. De Vereniging van Eigenaren is wel hoofdelijk aansprakelijk voor de gehele canon. ³⁸ Dit wettelijk uitgangspunt is in het artikel verwerkt.
1.3-2.	De verplichtingen van de erfpachter, welke uit het recht van erfpacht of de terzake aangegane overeenkomsten voortvloeien, zijn, zelfs ten aanzien van erfgenamen en rechtverkrijgenden ondeelbaar.	1.3-2.	[VERVALT]	Het huidige recht maakt, anders dan het oude recht, in beginsel geen onderscheid meer tussen ondeelbare en deelbare verbintenissen. Voor zover een prestatie ondeelbaar is, zijn de erfpachters 'hoofdelijk verbonden'. Deze hoofdelijke aansprakelijkheid is geregeld in artikel 1.3-1. Daardoor is er geen reden meer om hier een aparte regeling voor op te nemen. Gelet op het voorgaande kan dit artikel vervallen. Daarmee wordt geen inhoudelijke wijziging beoogd.
Afd. 4	Vormvoorschriften	1.4	Vormvoorschriften	
1.4-1.	Het verlijden van de akte van uitgifte in erfpacht en van akten, houdende wijziging van het recht van erfpacht moet binnen twee maanden	1.4-1.	Het verlijden van de akten houdende wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.3-1. of conversie van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel	De zinsnede 'akte van uitgifte in erfpacht en van' is verwijderd. De uitgifte in erfpacht heeft immers al aan het begin van het Erfpachttijdvak plaatsgevonden.

³⁷ [Artikel 5:115 lid 1 BW.](#)

³⁸ [Artikel 5:115 lid 2 BW.](#)

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
	na dagtekening van het desbetreffende besluit van de Gemeenteraad geschieden ten overstaan van een in het arrondissement Utrecht standplaats hebbende notaris, ter keuze van de erfpachter. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd deze termijn te verlengen.		2.4 moet binnen twee maanden na dagtekening van het desbetreffende besluit van de gemeente plaatsvinden ten overstaan van een notaris, ter keuze van de erfpachter. Na het passeren moet de akte worden ingeschreven in de openbare registers.	De Autoriteit Consument en Markt (ACM) heeft geconcludeerd dat het aanwijzen van notarissen in een bepaalde regio een beperking oplevert die in strijd zou kunnen zijn met de mededingingsregels. Om deze mogelijke strijdigheid weg te nemen is deze beperking komen te vervallen. De bevoegdheid om de termijn te verlengen is vastgelegd in artikel 7.2.1 en kan om die reden in dit artikel vervallen. Hiermee wordt geen wijziging beoogd.
1.4-2.	Aan de gemeente wordt op kosten van de erfpachter een eerste grosse of een afschrift dan wel een uittreksel uitgereikt van de in dit artikel bedoelde akten.	1.4-2.	Aan de gemeente wordt een (digitaal) afschrift aangeleverd van de in dit artikel bedoelde akten. Aan de gemeente wordt voorts op verzoek van de gemeente op kosten van de erfpachter een eerste grosse of een afschrift dan wel een uittreksel uitgereikt van de in dit artikel bedoelde akten.	Artikel 430 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering geeft executoriale kracht aan de grosse van een notariële akte. De gemeente verlangt deze grosse al lange tijd niet meer van de erfpachter om onnodige kosten voor de erfpachter te voorkomen. In het voorkomende geval moet de gemeente die grosse zelf opvragen bij de notaris (artikel 50 Wet op het notarisambt). De notaris zal daarvoor kosten in rekening brengen, deze kosten komen op grond van artikel 1.4-2. voor rekening van de erfpachter.
1.4-3.	Alle kosten verbonden aan het vestigen van het recht van erfpacht, waaronder mede eventueel verschuldigde omzetbelasting wordt begrepen, van de tenuitvoerlegging daarvan, van het constateren van de vooruitbetaling van de canon, als bedoeld in het tweede lid van artikel 2.3, van het splitsen of van enige andere wijziging van het recht van erfpacht, alsmede de kosten van eventuele kadastrale opmeting, komen voor rekening van	1.4-3.	Alle kosten en belastingen verbonden aan het bestaande recht van erfpacht, van wijziging of splitsing van het recht van erfpacht zoals beschreven in artikel 2.3-1. of van conversie van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.4 alsmede de kosten van eventuele kadastrale opmeting, komen voor rekening van de erfpachter. Voor zover deze kosten door de gemeente mochten zijn voorgesloten, moeten deze bij het passeren van de in dit artikel bedoelde akten aan de gemeente worden terugbetaald.	De akten van vestiging zijn jaren geleden al gepasseerd, dus daarvoor worden geen kosten meer gemaakt. Met het verdwijnen van de tijdvakken, verdwijnt ook de mogelijkheid om de canon vooruit te betalen. Als gevolg daarvan komt artikel 2.3 AB 1974 te vervallen en komt ook de verwijzing naar artikel 2.3 AB 1974 in dit artikel te vervallen.

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
	de erfpachter. Voorzover deze kosten door de gemeente mochten zijn voorgesloten, moeten deze bij het passeren van de in dit artikel bedoelde akten aan haar worden terugbetaald.			
1.4-4.	Het bepaalde in het tweede- en derde lid van dit artikel lijdt uitzondering, indien het eerste of tweede lid van artikel 7.2.1. toepassing vindt of indien de canon wordt verhoogd op grond van het bepaalde in het eerste lid c.q. lid 1A van artikel 7.1.1.		[VERVALT]	Het eenzijdig wijzigingsbeding uit artikel 7.2.1 AB 1974 komt te vervallen. De mogelijkheid tot herziening van de canon als bedoeld in artikel 7.1.1 AB 1974 komt eveneens te vervallen. Als gevolg hiervan komt ook artikel 1.4-4 AB 1974 te vervallen.
Afd. 5	Keuze woonplaats	1.5	Keuze woonplaats	
1.5-1.	De erfpachter moet voor zich en zijn rechtverkrijgenden met betrekking tot het recht van erfpacht woonplaats kiezen binnen de gemeente Utrecht.	1.5-1.	De erfpachter moet ervoor zorgen dat zijn adres bij de gemeente bekend is en de gemeente daarvan schriftelijk op de hoogte stellen.	Op grond van het consumentenrecht zijn de mogelijkheden om een verplichte woonplaatskeuze op te nemen in algemene bepalingen beperkt. Het artikel is daarom herschreven en in lijn gebracht met het huidige consumentenrecht.
1.5-2.	De keuze van woonplaats moet gedaan worden bij de akte van uitgifte in erfpacht, of in geval van overgang van het recht van erfpacht bij de verklaring, opgemaakt volgens het bij deze bepalingen behorende formulier A.	1.5-2.	Als de erfpachter geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is de erfpachter verplicht woonplaats te kiezen ten kantore van een notaris en de gemeente van deze woonplaats schriftelijk op de hoogte te stellen. Bij gebreke daarvan wordt de erfpachter geacht woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de notaris die de laatste akte met betrekking tot het recht van erfpacht heeft verleden.	Zie de toelichting bij artikel 1.5-1. Daarnaast wordt er geen gebruik meer gemaakt van formulier A, zie de toelichting bij artikel 4.1.1-3. Tenslotte vinden er geen nieuwe uitgiften meer plaats op grond van de AB 1974. Het artikel is herschreven en in lijn gebracht met het huidige consumentenrecht.

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
1.5-3.	Zolang de keuze van een andere woonplaats binnen de gemeente Utrecht niet ter kennis van Burgemeester en Wethouders is gebracht bij deurwaardersexploit of door opneming van de nieuw gekozen woonplaats in een verklaring, als bedoeld in het tweede lid, blijft de oude gekozen woonplaats gelden en wordt de erfpachter geacht aldaar woonplaats te hebben gekozen.	1.5-3.	De gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen doen en alle vorderingen instellen op de aan de gemeente bekende woonplaats als hiervoor bedoeld.	Zie de toelichting bij artikel 1.5-1. en 1.5-2.
Afd. 6	Toestand en aanduiding object	1.6	Toestand en aanduiding Onroerende zaak	Zie toelichting bij definities in artikel 1.1-1. onder n.
1.6-1.	Het onroerend goed wordt in erfpacht uitgegeven in de staat, waarin dit zich bevindt bij het verlijden van de erfpachtsakte , vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden en verdere rechten en lasten, daaraan verbonden, zonder dat de gemeente tot enige vrijwaring gehouden is .	1.6-1.	De Onroerende zaak is in erfpacht uitgegeven in de staat, waarin deze zich bevond bij het verlijden van de akte van uitgifte , vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden en verdere rechten en lasten, daaraan verbonden, zonder dat de gemeente tot enige vrijwaring gehouden was .	Er vinden geen nieuwe uitgften meer plaats onder de AB 1974. De tekst is daarom in verleden tijd geformuleerd.
1.6-2.	De erfpachter wordt geacht het hem in erfpacht uitgegeven goed volkomen te kennen en heeft nimmer aanspraak op vermindering van de canon wegens verkeerde of onvolledige opgave van grootte, vorm, aard, bestemming of belendingen.	1.6-2.	De erfpachter wordt geacht de hem in erfpacht uitgegeven Onroerende zaak volkomen te kennen en heeft nooit aanspraak op vermindering van de canon vanwege verkeerde of onvolledige opgave van grootte, vorm, aard, bestemming of belendingen.	Dit artikel komt voor op de grijze lijst en wordt daardoor vermoed onredelijk bezwarend te zijn. Als de gemeente zich beroept op deze bepaling, moet de gemeente bewijzen dat het beding niet onredelijk bezwarend is. Daarvoor zijn goede argumenten. Aangezien het recht van erfpacht al lang geleden is gevestigd, zal een beroep op dit artikel niet snel meer plaatsvinden. Bovendien geldt het beding ook voor niet-consumenten. Om die redenen blijft het beding gehandhaafd.

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
1.6-3.	Hij kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen wegens schade of onheilen, van welke aard ook, noch wegens het gemis van het genot van het in erfpacht uitgegeven goed , hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk.	1.6-3.	Erfpachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen of verrekenen wegens schade of onheilen, van welke aard ook, noch wegens het gemis van het genot van de in erfpacht uitgegeven Onroerende zaak , hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk.	Zie de toelichting bij artikel 1.6-2. Verder is met het oog op de leesbaarheid op de meeste plekken waar in de AB 1974 wordt gesproken over hij/hem of zij/haar expliciet opgenomen of dit de erfpachter of de gemeente betreft.
Afd. 7	Deskundigen	1.7	Deskundigen	
1.7-1.	Zo dikwijls in de bepalingen, waaronder een goed in erfpacht is uitgegeven, sprake is van deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.	1.7-1.	Waar in artikel 2.3-5. en 5.2.2-2. en 5.3.2-6. wordt gesproken over deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.	De zinsnede 'waaronder een goed in erfpacht is uitgegeven' is verwijderd, omdat deze herziene algemene bepalingen niet van toepassing waren op het moment van uitgifte.
1.7-3.	De partij, die het in het tweede lid van dit artikel bedoelde verzoek heeft gedaan, doet binnen één week, nadat zij daarvan mededeling heeft ontvangen, de wederpartij opgaaf van degenen die zijn aangewezen als deskundigen.	1.7-2.	Als één van partijen de hoogte van de Economische meerwaarde zoals bedoeld in artikel 2.3-5. dan wel de hoogte van de vergoeding zoals bedoeld in artikel 5.2.2-2. en 5.3.2-6. wenst vast te laten stellen door deskundigen, dan stelt deze partij de ander daarvan schriftelijk op de hoogte.	In de algemene bepalingen wordt op drie plaatsen (artikel 2.3-5. en 5.2.2.-2. en 5.3.2-6.) verwezen naar deskundigen met betrekking tot de vaststelling van de Economische meerwaarde dan wel een vergoeding bij het einde van het recht van erfpacht. Deze drie gevallen worden hier vermeld. Als vormvoorschrift is opgenomen dat het starten van een deskundigenprocedure schriftelijk aan de andere partij kenbaar moet worden gemaakt.
1.7-2.	De in het vorige lid bedoelde deskundigen zullen, op verzoek van de meest gerede partij, worden aangewezen door de President van de Arrondissementsrechtbank te Utrecht. Dit verzoek wordt tegelijkertijd ter kennis gebracht van de wederpartij.	1.7-3.	De in artikel 1.7-1. bedoelde deskundigen worden als volgt aangewezen: iedere partij benoemt binnen zes weken na de schriftelijke kennisgeving als bedoeld in artikel 1.7-2. een deskundige en de aldus benoemde twee deskundigen benoemen vervolgens gezamenlijk binnen zes weken een derde deskundige. De derde deskundige zal als voorzitter optreden. Iedere deskundige dient ten tijde van het	Er bestaat geen wettelijke grondslag om deskundigen te laten aanwijzen door de rechtbank. Rechtbanken kunnen dat wel doen door middel van een zogenaamde 'welwillendheidsbeslissing'. Toen de gemeente jaren geleden een dergelijk verzoek heeft gedaan, is dat wel gehonoreerd, maar de rechtbank heeft de gemeente verzocht in de toekomst op een andere manier in de benoeming van deskundigen te voorzien. Om die reden wordt deze bepaling aangepast.

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
			uitbrengen van het advies te zijn ingeschreven in de daartoe bedoelde registers van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) of, als het NRVT op enig moment ophoudt te bestaan, een daarmee vergelijkbaar instituut waardoor de deskundigheid van de deskundigen voldoende gewaarborgd is.	Sinds 2016 is het NRVT in werking. De NRVT-reglementen reguleren alle professionele taxatiediensten van de geregistreerde taxateurs in Nederland. Door in de algemene bepalingen op te nemen dat de te benoemen deskundigen geregistreerd moeten zijn in de daartoe bedoelde registers van het NRVT, zijn er waarborgen ten aanzien van de competentie van de deskundigen en gelden er regels voor het optreden als deskundige. De deskundige zal conform NRVT-reglementen zijn werk moeten verrichten. Indien dat niet het geval is, kan de deskundige worden onderworpen aan tuchtrechtspraak.
1.7-4.	De deskundigen hebben tot taak een bindend advies uit te brengen omtrent het punt van geschil tussen partijen, dat aan hen is voorgelegd.	1.7-4.	De deskundigen hebben tot taak een bindend advies uit te brengen waarin zij de hoogte van de Economische meerwaarde zoals bedoeld in artikel 2.3-5. dan wel de hoogte van de vergoeding zoals bedoeld in artikel 5.2.2-2. of 5.3.2-6. vaststellen. De deskundigen stellen hun advies vast met inachtneming van de Erfpachtvoorwaarden die op het recht van erfpacht van toepassing zijn. Het bindend advies wordt schriftelijk vastgelegd en gemotiveerd.	Hoewel voor de deskundigen en partijen wellicht vanzelfsprekend, wordt voor de duidelijkheid vastgelegd dat het advies moet worden uitgebracht binnen het kader van de van toepassing zijnde algemene en bijzondere bepalingen van het recht van erfpacht.
1.7-5.	Indien de deskundigen niet tot een eenstemmig advies kunnen komen, geldt als bindend advies het advies dat is uitgebracht bij meerderheid van stemmen.	1.7-5.	Indien de deskundigen niet tot een unaniem advies kunnen komen, stelt iedere deskundige zijn eigen advies op en geldt als bindend advies het gemiddelde van de twee adviezen die het dichtst bij elkaar liggen.	Het advies dat aan de deskundigen wordt gevraagd heeft betrekking op een waarde. Door ervoor te kiezen om, in geval de deskundigen niet tot een unaniem advies komen, de twee adviezen (waardes) die het dichtste bij elkaar liggen te middelen en dit gemiddelde als bindend advies (waarde) te laten gelden, wordt aangesloten bij het advies van de twee deskundigen die het het meest met elkaar eens zijn en in die zin een meerderheid van stemmen hebben. Verder wordt hiermee ondervangen dat een relatief hoge of lage waardering van een deskundige leidt tot een relatief laag of hoog gemiddelde.

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
1.7-6.	Binnen drie maanden na de aanwijzing overeenkomstig het tweede lid van dit artikel moet het advies ter kennis van partijen worden gebracht.	1.7-6.	Binnen vier maanden na de aanwijzing van de derde deskundige als bedoeld in artikel 1.7-3. zenden de deskundigen hun bindend advies aan partijen toe. Voorafgaand aan het verstrekken van hun bindend advies worden partijen in de gelegenheid gesteld om binnen een termijn van vier weken hun zienswijze te geven op het conceptadvies (hoor en wederhoor). In het advies wordt door de deskundigen gemotiveerd aangegeven in hoeverre de ingediende zienswijzen tot wijziging van het conceptadvies hebben geleid en waarom.	Om tot een evenwichtig en doordacht bindend advies te komen, moeten de deskundigen het beginsel van hoor en wederhoor toepassen. Om ervoor te zorgen dat partijen en de deskundigen hiervoor voldoende tijd hebben is de (totale) termijn waarbinnen het advies moet worden opgeleverd met een maand verlengd.
1.7-7.	Zo dikwijls aan het bepaalde in het voorgaande lid dreigt niet te worden voldaan of niet is voldaan, kunnen partijen de aldaar gestelde termijn in onderling overleg verlengen. Indien partijen hieromtrent niet tot overeenstemming kunnen komen of de deskundigen ook na het verstrijken van deze verlengde termijn nog geen advies hebben uitgebracht, kan één van hen de President van de Arrondissementsrechtbank te Utrecht verzoeken nieuwe deskundigen aan te wijzen.	1.7-7.	In geval aan de termijnen zoals opgenomen in dit artikel dreigt niet te worden voldaan of niet is voldaan, kunnen partijen de aldaar gestelde termijn in onderling overleg verlengen. Indien partijen hierover niet tot overeenstemming kunnen komen of de deskundigen ook na het verstrijken van deze verlengde termijn nog geen advies hebben uitgebracht, staat het elk van partijen vrij zich alsnog tot de volgens de wet bevoegde rechter te wenden.	In afwijking van de hoofdregel die in artikel 7.2.1 is opgenomen, vindt verlenging van de termijn in dit geval plaats in onderling overleg tussen partijen en niet eenzijdig door de gemeente. In artikel 1.7-9. wordt voor erfpachters de mogelijkheid opgenomen om zich rechtstreeks tot de volgens de wet bevoegde rechter te wenden. Bij die optie wordt ook in dit geval aangesloten. Deskundigen zijn schaars en kostbaar, daarom ligt een tweede kostbare deskundigenprocedure niet voor de hand.
1.7-8.	Bij toepassing van de laatste volzin van het vorige lid, zijn de leden twee, laatste volzin, drie, vier, vijf, zes en zeven, eerste		[VERVALT]	Aangezien artikel 1.7-7. is gewijzigd, komt dit lid te vervallen.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	volzin, van overeenkomstige toepassing.			
1.7-9.	De deskundigen stellen bij hun bindend advies tevens de verhouding vast, waarin partijen de kosten van de door hen in te dienen declaratie moeten dragen.	1.7-8.	Iedere partij draagt de kosten van de door haarzelf benoemde deskundige. De kosten van de derde deskundige worden door partijen ieder voor de helft gedragen.	De gemeente wil de deskundigenprocedure laagdrempelig houden. Door vooraf duidelijkheid te scheppen over de kostenverdeling van de deskundigenprocedure weten partijen beter waar ze aan toe zijn als ze een deskundigenprocedure starten. Op deze wijze is bovendien geborgd dat de kosten grotendeels evenredig zijn verdeeld over partijen. De kosten van de derde deskundige worden gelijkelijk tussen partijen verdeeld.
		1.7-9.	Waar in deze algemene bepalingen wordt verwezen naar deskundigen, staat het elk van partijen vrij zich in plaats daarvan direct tot de volgens de wet bevoegde rechter te wenden. Als één van partijen zich schriftelijk beroept op de inschakeling van deskundigen zoals bedoeld in dit artikel, heeft de andere partij gedurende zes weken het recht te kiezen voor geschilbeslechting door de volgens de wet bevoegde rechter in plaats van door deskundigen. Indien die andere partij niet tijdig een keuze bekend maakt, beslissen de deskundigen overeenkomstig hetgeen daarover in deze algemene bepalingen is bepaald.	De gemeente heeft met de in artikel 1.7 genoemde deskundigenprocedure niet bedoeld de gang naar de rechter af te sluiten. Om dit te verduidelijken is artikel 1.7 met een daartoe strekkend beding aangevuld. Teneinde zoveel mogelijk aan te sluiten bij de wettekst wordt in het nieuwe tekstvoorstel tevens de term 'geschilbeslechting' gebruikt. Daarnaast is niet alleen voor de erfpachter, maar ook voor de gemeente de keuzevrijheid opgenomen om zich in plaats van tot deskundigen direct tot de volgens de wet bevoegde rechter te wenden.
Titel 2	Financiële verplichtingen van de erfpachter	2	Financiële verplichtingen van de erfpachter	De herziene algemene bepalingen waren niet van toepassing op het moment van uitgifte. Om deze reden komen de bepalingen van Titel 2.1 AB 1974 ('Vaststelling van de canon bij uitgifte') te vervallen en zijn in artikel 2.1 bepalingen opgenomen over de vaststelling van de canon bij het Einde van het Erfpachttijdvak en de indexering van die canon.
Afd. 1	Vaststelling van de canon bij uitgifte		[VERVALT]	

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
2.1-1.	De canon wordt berekend naar een percentage van de werkelijke grondwaarde.		[VERVALT]	
2.1-2.	De in het eerste lid van dit artikel bedoelde grondwaarde is die, welke geldt op de dag, waarop Burgemeester en Wethouders de aanvrager berichten, dat zij bereid zijn aan de Gemeenteraad een voorstel te doen tot uitgifte in erfpacht.		[VERVALT]	
		2.1	Vaststelling en indexering van de canon	
		2.1-1.	De canon die tegen het Einde van het Erfpachttijdvak is vastgesteld is gebaseerd op de Grondwaarde EET en het Canonpercentage. De Grondwaarde EET, het gehanteerde Canonpercentage en de canon zullen worden vastgelegd in de Erfpachtakte.	De Grondwaarde EET en de daarop gebaseerde canon worden door de gemeente vastgesteld op grond van artikel 7.1.2 AB 1974. Een toelichting op de wijze waarop de Grondwaarde EET, het Canonpercentage en de canon zijn vastgesteld en de daarvan onderdeel uitmakende parameters zijn opgenomen het document "Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting" van mei 2026.
		2.1-2.	De canon die tegen het Einde van het Erfpachttijdvak is vastgesteld, wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd met 2%, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.1-3.	Tegen het Einde van het Erfpachttijdvak is de canon herzien en vastgesteld (op basis van artikel 7.1.2-1. sub a AB 1974). De gemeente heeft bij de Herziene AB 1974 (2026) de keuze gemaakt om de canon niet meer elke 10 jaar te herzien, maar slechts nog jaarlijks te indexeren. De tegen het Einde van het Erfpachttijdvak herziene canon wordt daarnaast alleen nog gewijzigd in geval van een wijziging van het gebruik van de Grond en/of van (het gebruik) van de Opstallen, een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of van een splitsing in appartementsrechten. Zie de toelichting bij artikel 2.3.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
				De canon wordt jaarlijks geïndexeerd met 2%. Door dit vaste percentage te kiezen wordt de canon jaarlijks aangepast aan de inflatie. Het historisch gemiddelde inflatiepercentage in Nederland bedraagt afgerond 2%. Dit percentage komt ook overeen met de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank (ECB) voor de langere termijn.
		2.1-3.	De eerste indexering van de canon zal plaatsvinden op de eerstvolgende 1 januari nadat minimaal 12 maanden na het Einde van het Erfpachttijdvak zijn verstreken.	Na het Einde van het Erfpachttijdvak wordt een termijn van minimaal 12 maanden gehanteerd voordat de canon voor het eerst zal worden geïndexeerd.
		2.1-4.	De gemeente informeert de erfpachter voor het einde van het kalenderjaar over de (geïndexeerde) canon voor het daaropvolgende kalenderjaar. Het uitblijven van een kennisgeving ontslaat de erfpachter niet van zijn verplichting tot tijdige betaling van de (geïndexeerde) canon.	Aan het einde van het jaar ontvangt de erfpachter een kennisgeving over de hoogte van de canon voor het komende jaar. Indien de kennisgeving is vertraagd of per abuis niet is verstuurd, betekent dat niet dat de erfpachter de (geïndexeerde) canon niet hoeft te betalen, want de canon is jaarlijks opeisbaar verschuldigd (zie artikel 2.2-1).
Afd. 2	Betaling van de canon/boeten	2.2	Betaling van de canon/boeten	
2.2-1.	De canon moet bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse termijnen worden voldaan door storting of overschrijving op postgirorekening nr. 6156 ten name van de Comptabele der gemeente , uiterlijk op de achtste werkdag van elk der maanden januari en juli, met dien verstande, dat de betaling van de eerste en laatste termijn, voorzover geen vol kalenderhalfjaar, zal geschieden tegelijk met de betaling over het	2.2-1.	De canon is jaarlijks opeisbaar verschuldigd. De canon moet bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse termijnen worden voldaan op het op een factuur aangegeven rekeningnummer en bij gebreke daarvan op het laatst bekende rekeningnummer, uiterlijk op zeven januari en zeven juli van elk jaar.	In plaats van een rekeningnummer op te nemen in de algemene voorwaarden wordt voor de betaling nu verwezen naar de gegevens op de factuur. Daarnaast is er geen sprake meer van een eerste of laatste termijnbetaling, dus dit is verwijderd. Betaling moet volgens de huidige werkwijze van de gemeente geschieden vóór de 8e van de maand, daarom is opgenomen dat de betaling uiterlijk op 7 januari en juli moet geschieden.

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
	eerste en het laatste volle kalenderhalfjaar.			
2.2-2	Indien de canon niet tijdig wordt betaald, wordt hij voor elke maand, dat de betaling te laat geschiedt , gerekend van het tijdstip af , waarop ingevolge het eerste lid , uiterlijk had moeten worden betaald, verhoogd met één ten honderd van het achterstallige bedrag. Een gedeelte van een maand wordt voor een volle maand gerekend. Zonder gelijktijdige voldoening van het bedrag, waarmee de canon is verhoogd, behoeft de betaling niet te worden aangenomen. Een en ander laat onverlet het recht van de gemeente om vergoeding van kosten, schaden en interessen te vorderen, indien daartoe termen aanwezig zijn, alsmede om nakoming te eisen.	2.2-2a. 2.2-2b.	Indien de canon niet tijdig wordt betaald, wordt hij voor elke maand, dat de betaling te laat plaatsvindt , gerekend vanaf het tijdstip, waarop ingevolge artikel 2.2-1. , uiterlijk had moeten worden betaald, verhoogd met één procent van het achterstallige bedrag. Een gedeelte van een maand wordt voor een volle maand gerekend. Zonder gelijktijdige voldoening van het bedrag, waarmee de canon is verhoogd, hoeft de betaling niet te worden aangenomen. Een en ander laat onverlet het recht van de gemeente om vergoeding van kosten, schade en rente te vorderen, indien daartoe gronden aanwezig zijn, en om nakoming te eisen. De eerste zin van artikel 2.2-2a. is niet van toepassing als de erfpachter een consument is. In dat geval wordt de verpagingsrente berekend overeenkomstig artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek.	Een boetebeding kan oneerlijk zijn ten opzichte van een consument als de boete te hoog is. Uitgangspunt is dat een hoger percentage mag worden overeengekomen dan de wettelijke rente, maar dat het percentage lager moet zijn dan de wettelijke handelsrente. Hoe hoog is toegestaan, staat niet vast. Als het boetepercentage te hoog is, is het beding oneerlijk, de consument kan het beding dan vernietigen. De gemeente kan dan geen aanspraak meer maken op een boete, ook niet op een deel daarvan en de gemeente heeft geen recht op de wettelijke rente. In de praktijk maakt de gemeente jegens consumenten vrijwel nooit aanspraak op de boeterente uit artikel 2.2-2. AB 1974. Gelet op het voorgaande is besloten bij consumenten aan te sluiten bij de wettelijke rente. Voor niet-consumenten blijft het boetebeding gehandhaafd. Als de boete in concrete gevallen onredelijk uitpakt, bestaat de mogelijkheid tot matiging (door de gemeente of de rechter). 'Interessen' was vroeger een veel gebruikte term bij niet nakoming en is het meest vergelijkbaar met rente (opbrengst van een zaak of recht). ³⁹ De term 'interessen' wordt daarom vervangen door 'rente'.
2.2-3.	Wegens het niet-voldoen aan enige andere aan de erfpachter terzake van de hem verleende erfpacht opgelegde verplichting dan het betalen van de canon, kunnen Burgemeester en Wethouders hem een boete	2.2-3a.	Als de erfpachter tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen dan het betalen van de canon, kan de gemeente hem een boete opleggen van ten hoogste vijf maal het bedrag van de canon, dat alsdan per jaar verschuldigd is, te betalen binnen de daarbij door de gemeente gestelde	Bij artikel 2.2-2a. is toegelicht dat, als de rechter de boeterente oneerlijk acht, de gemeente vervolgens evenmin aanspraak kan maken op de wettelijke rente. Bij andere tekortkomingen dan wanbetaling, bestaat het risico dat de gemeente, als het boetebeding oneerlijk en/of onredelijk bezwarend is, ook geen aanspraak meer kan maken op het wettelijke recht op

³⁹ Artikel 1279 e.v. oud BW.

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
	opleggen van ten hoogste vijf maal het bedrag van de canon, dat alsdan per jaar verschuldigd is, te betalen binnen de daarbij door hen gestelde termijn. De laatste zin van het tweede lid van dit artikel is van overeenkomstige toepassing.	2.2-3b.	termijn. Een en ander laat onverlet het recht van de gemeente om vergoeding van kosten, schade en rente te vorderen, indien daartoe gronden aanwezig zijn, en om nakoming te eisen. Artikel 2.2-3a. is niet van toepassing als de erfpachter een consument is. In dat geval geldt de wettelijke regeling.	schadevergoeding. De (Europese) rechtspraak is op dit punt nog niet volledig uitgekristalliseerd. Aangezien de gemeente bij consumenten in de praktijk zelden aanspraak maakt op boetes komt de boeteclausule bij andere vormen van wanprestatie te vervallen. De gemeente kan dan in elk geval wel een beroep doen op haar wettelijke recht op schadevergoeding. Voor niet-consumenten blijft het oorspronkelijke beding gehandhaafd.
		2.2-4.	Ongeacht de omschrijving die de erfpachter aan zijn betaling geeft, rekent de gemeente iedere betaling aan zijn schulden toe in de volgende volgorde: a. kosten; b. boete(s) verschuldigd overeenkomstig artikel 2.2-3; c. boete en rente(n) verschuldigd overeenkomstig artikel 2.2-2; d. andere dan de hiervoor onder a, b en c en hierna onder e vermelde schulden die de erfpachter als gevolg van het recht van erfpacht heeft; e. de canon of de afkoopsom als bedoeld in artikel 2.4-2.	Om onduidelijkheid over de toerekening van betalingen te voorkomen, wordt dit artikel toegevoegd.
2.2-4.	Indien de erfpachter gedurende één maand in gebreke is gebleven om de canon te betalen en het recht van erfpacht is bezwaard met hypotheek, geven Burgemeester en	2.2-5.	Indien de erfpachter gedurende één maand in gebreke is gebleven om de canon te betalen en het recht van erfpacht is bezwaard met hypotheek, geeft de gemeente binnen zes weken na het eindigen van de termijn van één	In de praktijk blijkt een termijn van veertien dagen te kort voor de gemeente. Om deze reden is de termijn verlengd naar een periode van zes weken.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	Wethouders binnen veertien dagen na het eindigen van de termijn van één maand aan de hypotheekhouders kennis van het in gebreke zijn van de erfpachter.		maand aan de hypotheekhouders kennis van het in gebreke zijn van de erfpachter.	
2.2-5.	De canon en al hetgeen met betrekking tot het recht van erfpacht overigens aan de gemeente is verschuldigd, moeten worden betaald zonder enige korting of schuldvergelijking, uit welken hoofde ook.	2.2-6.	De canon en al hetgeen met betrekking tot het recht van erfpacht overigens aan de gemeente is verschuldigd, moeten worden betaald zonder enige korting of schuldvergelijking, uit welke hoofde ook.	Zie de toelichting bij artikel 1.6-2.
Afd. 3	Vooruitbetaling en terugbetaling van de canon		[VERVALT]	Aangezien de erfpachttijdvakken komen te vervallen en er geen sprake meer is van (tienjaarlijkse) herziening van de canon komt de hieraan gekoppelde mogelijkheid van vooruitbetaling van de canon te vervallen.
2.3-1.	Burgemeester en Wethouders kunnen in het tiende, twintigste, dertigste en/of veertigste jaar van een lopend erfpachttijdvak met de erfpachter overeenkomen, dat de over een volle tien-jarige periode, als bedoeld in het eerste lid van artikel 7.1.1., verschuldigde canons - behoudens een bedrag van f 15,- per jaar - door betaling van een bedrag ineens worden voldaan. Het in dat geval door de erfpachter te betalen bedrag is gelijk aan de, op basis van het in het eerste lid van artikel 2.1. bedoelde rentepercentage te		[VERVALT]	

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	berekenen, contante waarde van de tijdens de afkoopperiode verschuldigde canonbedragen.			
2.3-2.	De vooruitbetaling wordt geconstateerd bij onderhandse akte, welke de gemeente doet overschrijven in de daartoe bestemde openbare registers.		[VERVALT]	
2.3-3.	Ingeval van beëindiging van het recht van erfpacht, als bedoeld in de tweede afdeling van de vijfde titel, heeft de erfpachter recht op terugbetaling van een evenredig gedeelte van het vooruitbetaalde bedrag, dat zal worden berekend met gebruikmaking van dezelfde factoren als die, welke voor het bepalen van het bedrag, bedoeld in het eerste lid, hebben gegolden.		[VERVALT]	
		2.3	Wijziging van de canon	Titel 2.3 AB 1974 ('Vooruitbetaling en terugbetaling van de canon') is komen te vervallen. De bepalingen met betrekking tot wijziging van de canon zijn gewijzigd en verplaatst van Titel 7.1 AB 1974 naar artikel 2.3. Hierdoor staan alle bepalingen met betrekking tot de canon in artikel 2.
		2.3-1.	Naar aanleiding van een door de erfpachter voorgenomen en door de gemeente goedgekeurde wijziging van het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik van de Grond en/of een wijziging van (het gebruik van) de Opstallen, een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke)	Dit sluit aan bij hetgeen is bepaald in artikel 3.1.2-1. onder a, 3.1.2-3. en 4.1.1-1. De AB 1974 boden ook de mogelijkheid om de canon in deze gevallen te herzien (artikel 7.1.2-1. aanhef en onder b en c en artikel 7.1.2-2.) en/of de wijzigingen mee te nemen in de eerstvolgende tienjaarlijkse herziening van de canon.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			overdracht of toedeling of een splitsing in appartementsrechten, kan de gemeente de canon wijzigen.	
		2.3-2.	De gewijzigde canon wordt berekend door de Economische meerwaarde te vermenigvuldigen met het Canonpercentage. De uitkomst daarvan wordt opgeteld bij de op het moment van de wijziging of splitsing geldende canon. De aan de Economische meerwaarde ten grondslag liggende Grondwaarden worden door middel van een taxatie bepaald met als waardepeildatum de dag waarop de erfpachter het verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als hiervoor bedoeld bij de gemeente heeft ingediend.	De gemeente is bevoegd om de canon te wijzigen, maar uitsluitend voor zover het de waardeverandering van de Grond betreft die het gevolg is van de wijziging of splitsing van het erfpachtrecht (de Economische meerwaarde). De Grondwaarden worden door een externe taxateur vastgesteld per de datum waarop het verzoek tot wijzigingen en/of splitsing van het recht van erfpacht bij de gemeente wordt ingediend. Op grond van die Grondwaarden berekent de gemeente vervolgens de Economische meerwaarde. Voor objecten waarvoor bij de berekening van Grondwaarde EET een minimale grondwaarde is gehanteerd, wordt in de bijzondere voorwaarden een afwijkende regeling opgenomen, in lijn met de hiervoor genoemde gedachten. Dit is nader uitgewerkt in het document "Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting" van mei 2026.
		2.3-3.	Een verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als hiervoor bedoeld zal nooit leiden tot verlaging van de canon.	Voor het wijzigen van het gebruik van de Grond en/of van (het gebruik van) de Opstallen, een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of een splitsing in appartementsrechten is op grond van artikel 3.1.2-1. onder a (in combinatie met artikel 5:89 lid 2 BW) en 4.1.1-1. (in combinatie met artikel 5:106 lid 7 BW) goedkeuring van de gemeente (als erfverpachter/ grondeigenaar) nodig. Aan deze goedkeuring kan de gemeente voorwaarden verbinden, waaronder financiële voorwaarden (artikel 3.1.2-3. en 4.1.1-2.), dit komt overeen met hetgeen is bepaald in artikel 3.1.2-1. onder a en 3.1.2-3. AB 1974. Wijzigingen in of splitsing van het recht van erfpacht zullen niet tot een verlaging van de canon leiden. In dat geval blijft

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
				de canon gelijk en is zowel het bestaande als het gewijzigde gebruik toegestaan. De gemeente kan de canon niet verhogen als de erfpachter de Onroerende zaak weer aanwendt voor het oorspronkelijke gebruik.
		2.3-4.	Het bedrag van de gewijzigde canon en de Economische meerwaarde waarop de canonverhoging is gebaseerd wordt bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de erfpachter en de hypotheekhouder(s).	De erfpachter en de hypotheekhouder(s) worden door de gemeente schriftelijk op de hoogte gebracht van het bedrag van de gewijzigde canon en de door de taxateur vastgestelde Economische meerwaarde waarop deze canon is gebaseerd.
		2.3-5.	Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de Economische meerwaarde als bedoeld in artikel 2.3-4., stelt de erfpachter de gemeente hiervan bij aangetekende brief in kennis. Deze aangetekende brief dient uiterlijk twee maanden na de verzenddatum van de in artikel 2.3-4. vermelde brief door de gemeente te zijn ontvangen. In dat geval zullen de Grondwaarden en de Economische meerwaarde worden vastgesteld door deskundigen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.3-2.	Deze bezwaarmogelijkheid voor de erfpachters bestaat onder de AB 1974 nog niet. Onder de AB 1974 had de erfpachter wel andere bezwaarmogelijkheden, zo kon de erfpachter bezwaar maken tegen de grondwaarde die wordt vastgesteld bij elke tienjaarlijkse herziening van de canon. In de meest recente erfpachtvoorwaarden van de gemeente, de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989), is een vergelijkbare bezwaarmogelijkheid opgenomen. Omdat dit aansluit bij eeuwigdurende erfpacht en er geen periodieke herziening van de grondwaarde en canon meer plaatsvindt, is ervoor gekozen deze bezwaarmogelijkheid ook in de herziene AB 1974 op te nemen.
		2.3-6.	In de akte van wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 1.4-1. dient ook het bedrag van de gewijzigde canon en de Economische meerwaarde waarop de gewijzigde canon is gebaseerd te worden opgenomen.	De wijziging van het gebruik van de Grond en/of van (het gebruik van) de Opstallen, een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of een splitsing in appartementsrechten vindt plaats door het passeren van een akte van wijziging en/of een akte van splitsing bij de notaris en de inschrijving van deze akte in de openbare registers van het Kadaster. In de akte wordt onder meer opgenomen wat het nieuwe toegestane gebruik is, wat de nieuwe (gewijzigde) canon is en wat de Economische meerwaarde is op grond waarvan de canon is vastgesteld.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
		2.3-7.	Het gewijzigde gebruik van de Grond en/of de wijziging van (het gebruik van) de Opstallen is niet eerder toegestaan dan nadat de in artikel 1.4-1. bedoelde akte, is ingeschreven in de openbare registers.	Pas op het moment dat de akte bij de notaris is getekend en de akte in de openbare registers van het Kadaster is ingeschreven, is het gewijzigde gebruik van de Grond en/of de Opstallen toegestaan.
		2.3-8.	De gewijzigde canon is verschuldigd vanaf het moment van het passeren van de in artikel 2.3-7. bedoelde akte.	Het gewijzigde gebruik is toegestaan nadat de wijziging is vastgelegd in een notariële akte en deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster (zie artikel 2.3-7.). Vanaf dat moment is de erfpachter de gewijzigde canon aan de gemeente verschuldigd. In het geval het gebruik al is gewijzigd voordat de notariële akte is gepasseerd, wat niet zonder toestemming van de gemeente mag, dan is de erfpachter de gewijzigde canon (bij wijze van schadevergoeding) met terugwerkende kracht vanaf de datum van de wijziging van het gebruik aan de gemeente verschuldigd. Dit laat uiteraard onverlet het recht van de gemeente om nakoming en/of meer of andere schadevergoeding te vorderen.
		2.3-9.	Het bepaalde in artikel 2.1-2. is van overeenkomstige toepassing na wijziging van de canon op grond van artikel 2.3, met dien verstande dat de nieuwe gewijzigde canon wordt geïndexeerd op de eerstvolgende 1 januari na de inschrijving in de openbare registers van de in artikel 2.3-7. bedoelde akte.	
		2.4	Conversie van het recht van erfpacht en afkoop van de canon	Titel 2.4 AB 1974 (Lasten) wordt doorgeschoven en vernummert naar een nieuw artikel 2.5). Artikel 2.4 wordt nu gebruikt voor de bepalingen met betrekking tot de mogelijkheid van conversie van het recht van erfpacht en volledige afkoop van de canon.
		2.4-1.	Op verzoek van de erfpachter kan het recht van erfpacht worden geconverteerd naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor	De gemeente is in 1989 overgestapt naar uitgifte in erfpacht waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht. De erfpachters met een recht van erfpacht waarop (onder meer) de AB 1974 van toepassing zijn, zijn door middel van diverse conversieregelingen

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht.	gedurende het Erfpachttijdvak in de gelegenheid (gesteld) om de canon in één keer af te kopen. Daarbij wordt het recht van erfpacht geconverteerd naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting (zijnde op dit moment de AV 1989) en heeft de erfpachter in de toekomst geen canonverplichting meer. De (laatst vastgestelde) Conversieregeling Erfpacht 2017 is alleen van toepassing op erfpachtrechten met een woonbestemming, waarbij de erfpachter de woning zelf dient te bewonen. Van deze regeling kan gebruik worden gemaakt tot het Einde van het Erfpachttijdvak. Erpachters die geen gebruik kunnen maken van de Conversieregeling Erfpacht 2017 kunnen gebruik maken van de beleidsuitgangspunten uit 1998. Ter vervanging van deze regelingen wordt voor alle erpachters, dus ongeacht de bestemming en het gebruik van de Grond, in de herziene algemene bepalingen een afkoopregeling opgenomen waarmee erpachters hun canon eeuwigdurend kunnen afkopen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het document “Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting” van mei 2026.
		2.4-2.	Bij conversie dient de erfpachter de canon eeuwigdurend af te kopen door betaling van een eenmalige afkoopsom. Deze eenmalige afkoopsom is gelijk aan de Grondwaarde EET vermeerderd met een index van 2% op jaarbasis vanaf het Einde van het Erfpachttijdvak tot de datum van het passeren van de in artikel 2.4-5. vermelde notariële akte. Indien de canon is	Door betaling van een eenmalige afkoopsom wordt de canon voor altijd afgekocht. De afkoopsom is in basis gelijk aan de Grondwaarde EET die is vastgesteld bij het Einde van het Erfpachttijdvak. In het geval sprake is geweest van een wijziging van het gebruik van de Grond en/of van (het gebruik van) de Opstallen, een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of van een splitsing in appartementsrechten, dan is de afkoopsom gelijk aan de Grondwaarde EET die door de gemeente is

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
			gewijzigd op grond van het bepaalde in artikel 2.3 wordt voormelde afkoopsom verhoogd (en nooit verlaagd) met de Economische meerwaarde als bedoeld in dat artikel vermeerderd met een index van 2% op jaarbasis vanaf de in artikel 2.3-2. genoemde waardepeildatum tot de datum van het passeren van de in artikel 2.4-5. vermelde notariële akte. De betaling van de afkoopsom vindt plaats via de notaris bij het passeren van de in artikel 2.4-5. vermelde notariële akte.	vastgesteld bij het Einde van het Erfpachttijdvak, vermeerderd met de op grond van artikel 2.3-2. vastgestelde Economische meerwaarde. Vanaf de datum van het Einde van het Erfpachttijdvak wordt de afkoopsom geïndexeerd met 2% op jaarbasis tot en met de datum waarop de akte van conversie bij de notaris wordt getekend. Indien de canon is gewijzigd op grond van het bepaalde in artikel 2.3 geldt dit eveneens voor de Economische meerwaarde, met dien verstande dat de indexering over de Economische meerwaarde ingaat op de waardepeildatum als beschreven in artikel 2.3-2. Hierna volgt een rekenvoorbeeld van hoe de afkoopsom bij conversie van het recht van erfpacht, in geval sprake is geweest van een wijziging van de canon op grond van het bepaalde in artikel 2.3, wordt bepaald: • De Grondwaarde EET per het Einde van het Erfpachttijdvak (1 januari 2025) bedraagt € 100.000. • De erfpachter verzoekt op 1 juli 2027 om het gebruik van de Grond te wijzigen. • De Grondwaarde met inachtneming van het gewijzigde gebruik van de Grond bedraagt per 1 juli 2027 € 120.000. • De Grondwaarde met inachtneming van het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik van de Grond bedraagt per 1 juli 2027 € 110.000. • De Economische meerwaarde bedraagt per 1 juli 2027: € 10.000. • De conversie van het recht van erfpacht (het ondertekenen van de notariële akte van conversie bij de notaris) vindt plaats op 1 juli 2028.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>										
				In dit voorbeeld: de Grondwaarde EET van € 100.000 wordt per 1 januari 2025 met 2% op jaarbasis geïndexeerd tot de datum van het passeren van de notariële akte van conversie (1 juli 2028) en de Economische meerwaarde van € 10.000 wordt vanaf de waardepeildatum (1 juli 2027) met 2% op jaarbasis geïndexeerd tot de datum van het passeren van de notariële akte van conversie (1 juli 2028). In dit voorbeeld bedraagt de afkoopsom dan: <table><tr><td>Grondwaarde EET per 1 januari 2025 =</td><td>€ 100.000,--</td></tr><tr><td>Index (2% op jaarbasis) over € 100.000 gedurende 3,5 jaar (periode 1 januari 2025 – 1 juli 2028) =</td><td>€ 7.176,75</td></tr><tr><td>Economische meerwaarde per 1 juli 2027 =</td><td>€ 10.000,--</td></tr><tr><td>Index (2% op jaarbasis) over € 10.000 gedurende 1 jaar (periode 1 juli 2027 – 1 juli 2028) =</td><td>€ 200,--</td></tr><tr><td>Afkoopsom op 1 juli 2028 =</td><td>€ 117.376,75</td></tr></table>	Grondwaarde EET per 1 januari 2025 =	€ 100.000,--	Index (2% op jaarbasis) over € 100.000 gedurende 3,5 jaar (periode 1 januari 2025 – 1 juli 2028) =	€ 7.176,75	Economische meerwaarde per 1 juli 2027 =	€ 10.000,--	Index (2% op jaarbasis) over € 10.000 gedurende 1 jaar (periode 1 juli 2027 – 1 juli 2028) =	€ 200,--	Afkoopsom op 1 juli 2028 =	€ 117.376,75
Grondwaarde EET per 1 januari 2025 =	€ 100.000,--													
Index (2% op jaarbasis) over € 100.000 gedurende 3,5 jaar (periode 1 januari 2025 – 1 juli 2028) =	€ 7.176,75													
Economische meerwaarde per 1 juli 2027 =	€ 10.000,--													
Index (2% op jaarbasis) over € 10.000 gedurende 1 jaar (periode 1 juli 2027 – 1 juli 2028) =	€ 200,--													
Afkoopsom op 1 juli 2028 =	€ 117.376,75													
		2.4-3.	a. Op het recht van erfpacht zullen bij de conversie van toepassing worden verklaard de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, zulks met uitzondering van artikel 5 van de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (Raadsbesluit van 22 juni 1989, ingeschreven in de openbare registers, in register Hypotheken 4 deel 6242 nummer 19	Bij de conversie wijzigt het erfpachtrecht, maar dit heeft geen gevolgen voor de feitelijke toestand van de Onroerende zaak. De erfpachter blijft verantwoordelijk voor eventueel achterstallig onderhoud van de Opstallen en eventueel aanwezige verontreiniging van de Grond. Sub b is opgenomen omdat aanpassing van de algemene erfpachtvoorwaarden in verband met de voorbereiding daarvan veel tijd in beslag kan nemen, terwijl gewijzigde wet- en regelgeving of gewijzigde inzichten afwijking noodzakelijk kunnen maken. Bij het van toepassing verklaren van de AV 1989 worden, in afwachting van de vaststelling van nieuwe erfpachtvoorwaarden, op dit moment bijvoorbeeld de volgende wijzigingen ten opzichte van de AV 1989 opgenomen:										

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
			(reeks Utrecht); (de “AV 1989”) of een daarmee vergelijkbaar artikel uit de meest recente algemene erfpachtvoorwaarden (aanduiding en toestand van het object). De conversie brengt geen wijziging in de bestaande (aansprakelijkheids)afspraken ten aanzien van (eventuele) bodemverontreiniging. b. Indien gewijzigde wet- en regelgeving daartoe aanleiding geeft, zullen in de Erfpachtake tevens wijzigingen ten opzichte van de toepasselijke algemene erfpachtvoorwaarden worden opgenomen.	• Waar in de AV 1989 wordt gesproken over ‘vervallenverklaring’ of ‘beëindigen door vervallenverklaring’ of woorden van gelijke strekking dient te worden gelezen ‘opzegging in de zin van 5:87 lid 2 BW’ of ‘opzeggen in de zin van 5:87 lid 2 BW’. • Artikel 9.1 van de AV 1989 is niet van toepassing omdat artikel 1405 oud BW met invoering van het Nieuw BW is komen te vervallen. Artikel 6:174 BW is onverkort van toepassing. • Artikel 22.4 van de AV 1989 is niet van toepassing. In plaats daarvan dient te worden gelezen: ‘Het instellen van beroep bij de gemeenteraad krachtens artikel 26 of het oproepen van een beslissing van de gewone rechter (waar in de AV 1989 wordt gesproken over deskundigen) laat onverlet de verplichting van Erfpachter tot betaling van een krachtens dit artikel opgelegde boete.’. • Artikel 27 van de AV 1989 is niet van toepassing. Waar in de AV 1989 wordt verwezen naar deskundigen, dient te worden gelezen dat de desbetreffende Partij of beide Partijen zich tot de gewone rechter kunnen wenden. • Met betrekking tot de vaststelling van het in artikel 11.3 van de AV 1989 bedoelde bedrag kunnen Partijen kunnen zich eerst tot de gewone rechter wenden in geval Partijen, de hypotheekhouders en eventuele andere belanghebbenden hierover voor het einde van het erfpachtrecht geen overeenstemming hebben bereikt.
		2.4-4.	De bijzondere erfpachtvoorwaarden, zoals deze bij de vestiging van het recht van erfpacht en/of eventueel bij latere wijziging van de Erfpachtvoorwaarden zijn vastgelegd, worden na conversie geacht te berusten op artikel 3.1 van de AV 1989 dan wel het daarmee vergelijkbare artikel in de	De specifieke afspraken (bijzondere erfpachtvoorwaarden) die bij de vestiging van het erfpachtrecht zijn gemaakt, zoals met betrekking tot het toegestane gebruik van de Grond en van (het gebruik van) de Opstallen, blijven na conversie van het recht van erfpacht van toepassing, tenzij de gemeente en de erfpachter hierover andere afspraken maken.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting. Indien de van toepassing verklaring van de meest recente algemene erfpachtvoorwaarden zulks noodzakelijk maakt, kunnen de bijzondere erfpachtvoorwaarden worden gewijzigd.	Artikel 3.1 van de AV 1989 luidt: “De gemeente geeft grond uit in erfpacht met inachtneming en van toepassing verklaring van deze algemene voorwaarden en voorts onder zodanige bijzondere voorwaarden als de gemeente voor elke uitgifte in erfpacht met de erfpachter is overeengekomen en die onder meer betrekking zullen hebben op de bestemming en het gebruik van de grond.”.
		2.4-5.	De conversie van het recht van erfpacht dient te worden vastgelegd in een notariële akte, conform een door de gemeente voor te schrijven model. In deze akte wordt ook de betaling door de erfpachter van de verschuldigde afkoopsom vastgelegd.	De conversie van het erfpachtrecht vindt plaats door het ondertekenen van een akte van conversie bij de notaris door zowel de gemeente als de erfpachter en de inschrijving van deze akte in de openbare registers van het Kadaster. De conversie betreft een wijziging van het erfpachtrecht. In artikel 1.4 zijn vormvoorschriften opgenomen en is bepaald dat de kosten en belastingen voor rekening van de erfpachter komen.
		2.4-6.	Rechten van erfpacht die zijn gesplitst in appartementsrechten komen eveneens voor conversie als bedoeld in artikel 2.4-1. in aanmerking. Daartoe kan een verzoek worden gedaan door alle appartementseigenaars gezamenlijk. De afkoopsom wordt overeenkomstig artikel 2.4-2. per appartementsrecht bepaald en afgerekend. De overige leden van dit artikel zijn van overeenkomstige toepassing.	Voor de (goederenrechtelijke) wijziging van een in appartementsrechten gesplitst recht van erfpacht is de medewerking van alle appartementseigenaars vereist. Zij kunnen daarom gezamenlijk een verzoek tot conversie indienen. De afkoopsom wordt niet voor het gehele complex bepaald, maar per appartementsrecht, aangezien de Grondwaarde EET en de verschuldigde canon ook per appartementsrecht zijn vastgesteld.
		2.4-7.	Een appartementseigenaar kan ook individueel, dus onafhankelijk van de overige appartementseigenaars binnen het appartementencomplex, een verzoek doen tot (obligatoire) conversie met betrekking tot het appartementsrecht overeenkomstig	De gemeente wil (net zoals in voorgaande jaren) ook individuele appartementseigenaars de mogelijkheid bieden om te converteren naar de AV 1989. Goederenrechtelijk kan dat niet, omdat voor wijziging van een in appartementsrechten gesplitst recht van erfpacht de medewerking van alle appartementseigenaars is vereist. Het is wel mogelijk om contractuele (obligatoire) afspraken

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
			hetgeen in de overige leden van dit artikel is bepaald. De (obligatoire) conversie wordt (notarieel) vastgelegd door middel van een kwalitatieve verplichting, gezekerd met een kettingbeding en boetebeding. De conversie met betrekking tot het appartementsrecht geldt door de inschrijving in de openbare registers niet alleen voor de appartementseigenaar die heeft geconverteerd, maar ook voor zijn rechtsopvolger(s). In de notariële akte wordt vastgelegd dat de (goederenrechtelijke) conversie plaatsvindt onder de opschortende voorwaarde dat alle appartementseigenaars (die gezamenlijk gerechtigd zijn tot het recht van erfpacht), danwel hun rechtsvoorgangers, hebben geconverteerd naar dezelfde erfpachtvoorwaarden en dat nadat alle appartementseigenaars, danwel hun rechtsvoorgangers, (obligatoir) hebben geconverteerd, de gemeente en/of (het bestuur van) de VVE gemachtigd zijn om de goederenrechtelijke conversie/wijziging van de erfpachtvoorwaarden te constateren/bewerkstelligen. Daartoe zal in de notariële akte een volmacht worden opgenomen om de benodigde notariële akte te passeren. Rechtsopvolgers worden door middel van een kettingbeding en boetebeding eveneens verplicht een dergelijke volmacht af te geven. Voor zover	te maken en deze afspraken zo vast te leggen dat zij ook voor rechtsopvolgers gelden. Deze afspraken worden daarom vastgelegd in een kwalitatieve verplichting die inhoudt dat een appartementseigenaar zich verbindt tot het dulden dat de AV 1989 van toepassing zullen zijn op zijn appartementsrecht. Zekerheidshalve wordt deze verplichting ook nog vastgelegd door middel van een kettingbeding versterkt met een boetebeding. Als alle appartementseigenaars (of hun rechtsvoorgangers) obligatoir hebben geconverteerd, treedt de opschortende voorwaarde in werking en zijn de gemeente en/of (het bestuur van) de VVE door de opgenomen volmacht gerechtigd de voor goederenrechtelijke conversie benodigde notariële herzieningsakte te passeren. Of de herzieningsakte daadwerkelijk wordt gepasseerd is voor de individuele appartementseigenaars uiteindelijk niet zo relevant, omdat voor hun appartementsrecht reeds bindende obligatoire afspraken zijn gemaakt die ook voor hun rechtsopvolgers gelden. Conversie vindt normaal gesproken plaats naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting. Bij een splitsing in appartementsrechten vindt conversie plaats onder de opschortende voorwaarde dat alle appartementsgerechtigden van een appartementencomplex hebben geconverteerd. Die voorwaarde kan alleen in vervulling gaan als alle appartementsgerechtigden converteren naar dezelfde algemene erfpachtvoorwaarden. Om die reden wordt, als binnen het appartementencomplex reeds één of meerdere conversies hebben plaatsgevonden, niet geconverteerd naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, maar

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
			binnen het appartementencomplex reeds één of meerdere conversies hebben plaatsgevonden, wordt niet geconverteerd naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, maar naar de erfpachtvoorwaarden die bij die eerdere conversies van toepassing zijn verklaard voor zover dat eeuwigdurende erfpacht betreft zonder periodieke canonverplichting.	naar de erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting die bij die eerdere conversies van toepassing zijn verklaard.
Afd. 4	Lasten	2.5	Lasten	Titel 2.4 AB 1974 (Lasten) wordt met inachtneming van de gewijzigde tekstvoorstellen vernummerd naar een nieuw artikel 2.5.
2.4-1.	Alle lasten, welke op of wegens de eigendom van de grond of wegens de bebouwing van de grond geheven worden, onder welke lasten mede eventueel verschuldigde omzetbelasting wordt begrepen, komen van de datum van ingang van het recht van erfpacht af ten laste van de erfpachter.	2.5-1.	Alle lasten, welke op of in verband met de eigendom van de Onroerende zaak geheven worden, onder welke lasten mede eventueel verschuldigde omzetbelasting wordt begrepen, komen vanaf de datum van ingang van het recht van erfpacht ten laste van de erfpachter.	
2.4-2.	Wanneer de gemeente lasten, als bedoeld in het eerste lid heeft betaald, geven Burgemeester en Wethouders daarvan schriftelijk kennis aan de erfpachter. Deze is verplicht binnen één maand na ontvangst van de kennisgeving het	2.5-2.	Wanneer de gemeente lasten, als bedoeld in artikel 2.5-1. heeft betaald, geeft de gemeente daarvan schriftelijk kennis aan de erfpachter. Deze is verplicht binnen één maand na ontvangst van de kennisgeving het opgegeven bedrag aan de gemeente terug te betalen.	

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
	opgegeven bedrag aan de gemeente terug te betalen.			
Titel 3	Overige verplichtingen van de erfpachter en verzuim	3	Overige verplichtingen van de erfpachter en verzuim	
Afd. 1	Verplichtingen van de erfpachter, welke niet zijn vermeld in TITEL 2	3.1	Verplichtingen van de erfpachter, welke niet zijn vermeld in artikel 2	
3.1.1-1.	De erfpachter is verplicht:	3.1.1-1.	De erfpachter is verplicht:	
a.	de erfpachtsgrond en de daarop aanwezige en nog door hem op te richten opstallen in behoorlijke staat, ten genoegen van Burgemeester en Wethouders te onderhouden en deze opstallen bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan (waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop van opstallen) zo spoedig mogelijk te doen herbouwen of herstellen;	a.	de Onroerende zaak in behoorlijke staat, ten genoegen van de gemeente te onderhouden en de Opstallen bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan (waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop van Opstallen) zo spoedig mogelijk te herbouwen of herstellen;	
b.	de gemeente te vrijwaren tegen elke aanspraak op vergoeding van kosten, schaden en interessen, welke derden wegens gehele of gedeeltelijke instorting van de opstallen tegen de gemeente zouden kunnen doen gelden;		[VERVALT]	Dit beding is gebaseerd op artikel 1405 oud BW. Op grond van dat artikel was de gemeente als eigenaar van de opstallen aansprakelijk in geval van geheel of gedeeltelijke instorting van de opstallen. Sinds de invoering van het nieuw BW rust die aansprakelijkheid op grond van artikel 6:174 lid 2 op de erfpachter. Het artikel kan daarom komen te vervallen, de wettelijke regeling volstaat.
c.	te gedogen, dat op, in, aan of boven de grond en de opstallen zoveel en zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, schakelkasten, pijpleidingen en andere	b.	te gedogen, dat op, in, aan of boven de Onroerende zaak zoveel en zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, schakelkasten, (pijp)leidingen, rioleringen, drainagebuizen en andere voorwerpen en soortgelijke	

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
	voorwerpen, voor openbare doeleinden bestemd, worden aangebracht en instandgehouden , zolang als Burgemeester en Wethouders nodig achten dan wel worden hersteld of vernieuwd, wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast en voorts ervoor zorg te dragen om al hetgeen krachtens het hier bepaalde is aangebracht te laten bestaan; omtrent de plaats, waar en de wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht heeft tevoren overleg met de erfpachter plaats.		voorzieningen , voor openbare doeleinden bestemd, worden aangebracht en in stand gehouden , zolang als de gemeente nodig acht dan wel worden hersteld of vernieuwd, wanneer dit door de gemeente zal worden gelast en verder ervoor zorg te dragen om alles dat krachtens het hier bepaalde is aangebracht te laten bestaan; omtrent de plaats, waar en de wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht vindt van tevoren overleg met de erfpachter plaats.	
3.1.1-2.	Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of vernieuwen van de in het vorige lid sub. c. bedoelde voorwerpen (met toebehoren) zal door de gemeente, naar haar keuze, op haar kosten worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed.	3.1.1-2.	Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of vernieuwen van de in artikel 3.1.1-1. onder b. bedoelde voorwerpen (met toebehoren) zal door de gemeente, naar keuze van de gemeente , op kosten van de gemeente worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed.	
3.1.2-1.	Het is de erfpachter niet geoorloofd :	3.1.2-1.	Het is de erfpachter verboden :	
a.	in het gebruik van de grond en van de daarop aanwezige c.q. te stichten opstallen verandering te brengen;	a.	in het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik van de Onroerende zaak en de Opstallen verandering te brengen;	De tekst is aangepast aan de definities van artikel 1.1-1.
b.	de grond met de daarop aanwezige opstallen gedurende langer dan een jaar ongebruikt te laten;	b.	de Onroerende zaak gedurende langer dan een jaar geheel of gedeeltelijk ongebruikt te laten;	De tekst is aangepast aan de definities van artikel 1.1-1.

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
c.	op de grond en in hetgeen daarop is of zal worden gebouwd werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders , gevaar, schade, of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van het milieu te duchten is;	c.	op of in de Onroerende zaak werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan, naar het oordeel van de gemeente , gevaar, schade, of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van het milieu te duchten is;	De tekst is aangepast aan de definities van artikel 1.1-1.
d.	de grond met de daarop aanwezige opstallen (mede) te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders , gevaar, schade, hinder, dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is;	d.	de Onroerende zaak (mede) te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan, naar het oordeel van de gemeente , gevaar, schade, hinder, dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is.	De tekst is aangepast aan de definities van artikel 1.1-1.
3.1.2-2.	Het bepaalde in het vorige lid sub a en c is niet van toepassing bij de uitgifte van industrieterrein, tenzij bij een dergelijke uitgifte anders is bepaald.	3.1.2-2.	Het bepaalde in artikel 3.1.2-1.a. en c. is niet van toepassing bij Onroerende zaken die bij de uitgifte bestemd waren om te worden gebruikt als industrieterrein, tenzij bij een dergelijke uitgifte anders is bepaald.	De uitgifte heeft al plaatsgevonden bij vestiging van het erfpachtrecht, daarom wordt de bepaling nu in verleden tijd geformuleerd.
3.1.2-3.	Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd van de in het eerste lid van dit artikel omschreven verbodsbepalingen schriftelijk ontheffing te verlenen en aan die ontheffing voor bepaalde tijd of tot wederopzegging voorwaarden te verbinden.	3.1.2-3.	De gemeente kan aan de erfpachter schriftelijk toestemming verlenen om van de in artikel 3.1.2-1. omschreven verbodsbepalingen af te wijken en aan die toestemming voorwaarden verbinden.	Het gebruik van de term 'ontheffing' kan de indruk wekken dat een publiekrechtelijke ontheffing of vergunning volstaat. De erfpachter heeft echter (eveneens) de privaatrechtelijke toestemming van de gemeente nodig en die ligt niet besloten in publiekrechtelijke ontheffingen of vergunningen. De wijziging strekt derhalve ter verduidelijking. De Ministeriële handreiking geeft als aanbeveling om bij toestemmingsvereisten voor andere activiteiten dan vervreemding

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
				een limitatieve opsomming van weigeringsgronden op te nemen. De weigeringsgronden zijn niet in de AB 1974 opgenomen. Er is voor gekozen om dat ook in de Herziene AB 1974 (2026) niet te doen, omdat de Erfpachtvoorwaarden in de toekomst niet meer kunnen wijzigen en het onmogelijk is om nu te voorzien welke situaties zich in de toekomst allemaal voor kunnen doen. Het Burgerlijk Wetboek voorziet voor deze gevallen niet in een wettelijke mogelijkheid om vervangende toestemming te vragen aan de rechter (zoals bij toestemming voor overdracht). De gemeente is echter altijd gebonden aan de redelijkheid en billijkheid en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en een erfpachter kan zich dan ook zonder een specifieke wettelijke grondslag tot de rechter wenden als hij meent dat de gemeente haar medewerking op onredelijke gronden weigert. De gemeente kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden, zoals verhoging van de canon (artikel 2.3-1 jo 3.1.2-1 onder a). De canonverhoging wordt gebaseerd op de Economische meerwaarde. Als de erfpachter het niet eens is met de Economische meerwaarde wordt deze bindend vastgesteld door deskundigen (artikel 2.3-5.). De erfpachter kan zich ook tot de rechter wenden (artikel 1.7-9.). Deze mogelijkheden bestonden onder de AB 1974 niet en dit betreft derhalve een verbetering van de rechtspositie van de erfpachter.
Afd. 2	Verzuim	3.2	Verzuim	
3.2.1-1.	Indien de erfpachter enige verplichting niet nakomt binnen de daartoe gestelde termijn, is hij door het enkel verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een ingebrekestelling vereist wordt .	3.2.1-1.	Indien de erfpachter enige verplichting niet nakomt binnen de daartoe gestelde termijn, is de erfpachter door het enkel verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een ingebrekestelling vereist is .	
3.2.1-2.	Onverminderd het in het derde lid van artikel 2.2. bepaalde, zal, indien	3.2.1-2.	Onverminderd het in artikel 2.2-3a. en 2.2-3b. bepaalde, zal, indien aan de eis van de	Het uitgangspunt van de wet (artikel 3:299 BW) is dat de rechter de gemeente kan machtigen om zelf te doen wat de erfpachter nalaat.

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
	aan de eis van de gemeente tot herstel, verandering of verwijdering van hetgeen in strijd met de in de erfpachtsakte vervatte bepalingen en voorwaarden is verricht of nagelaten, binnen de door Burgemeester en Wethouders in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of vanwege de gemeente kunnen geschieden op kosten van de nalatige .		gemeente tot herstel, verandering of verwijdering van hetgeen in strijd met de in de Erfpachtsakte vervatte bepalingen en voorwaarden is verricht of nagelaten, binnen de door de gemeente in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of namens de gemeente kunnen plaatsvinden op kosten van de erfpachter .	Partijen kunnen echter afwijkende afspraken maken, zodat de gemeente zonder vooraf een gerechtelijke procedure te hoeven voeren zelf tot herstel, verandering of verwijdering kan overgaan. Een dergelijke afwijkende afspraak is in dit beding geregeld. Er kan vervolgens wel discussie met de erfpachter ontstaan over de vraag of hij wel nalatig was, of de gemeente wel gerechtigd was zelf tot herstel, verandering of verwijdering over te gaan en over de hoogte van de kosten die de gemeente wil verhalen op de erfpachter. Om een dergelijke discussie te voorkomen staat het de gemeente altijd vrij om, ook al is dit beding in de algemene bepalingen opgenomen, toch eerst een gerechtelijke procedure te voeren voordat zij zelf tot herstel, verandering of verwijdering overgaat.
Titel 4	Overgang van het recht van erfpacht	4	Overdracht, splitsing, toedeling en samenvoeging	
Afd. 1	Wijziging in erfpacht(er)	4.1	Wijziging in erfpacht(er)	
4.1.1-1.	Indien de erfpachter voornemens is het recht van erfpacht te splitsen of geheel of gedeeltelijk te vervreemden is hij verplicht van dit voornemen schriftelijk mededeling te doen aan Burgemeester en Wethouders. Ingeval van overdracht, als hiervoor bedoeld, behoeft de regeling van de rechten en verplichtingen, zowel van de oude als van de nieuwe erfpachter, de goedkeuring van Burgemeester en Wethouders.	4.1.1-1.	Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente kan de erfpachter het recht van erfpacht niet geheel of gedeeltelijk overdragen of toedelen, splitsen door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling, splitsen in appartementsrechten of samenvoegen met een ander recht van erfpacht. Indien de gemeente toestemming verleent voor splitsing in appartementsrechten, is de inhoud van artikel 4.1 voor de appartements-eigenaar van overeenkomstige toepassing en dient dit	Artikel 4.1.1-1. verplicht de erfpachter om vooraf een melding bij de gemeente te doen en beschrijft dat de gemeente de vervreemding of splitsing moest goedkeuren. Met het oog op de leesbaarheid van deze bepaling is de tekst aangepast. Daarbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de wettekst van artikel 5:91 en 5:106 lid 7 BW. Er wordt geen inhoudelijke wijziging beoogd. Ook de splitsing in appartementsrechten viel onder de werking van artikel 4.1.1-1. AB 1974. Op grond van artikel 875a lid 6 oud BW had de erfpachter toestemming van de gemeente nodig om te kunnen splitsen in appartementsrechten. Dat is tegenwoordig geregeld in artikel 5:106 lid 7 BW. Op grond van artikel 5:91 lid 3 BW dient het toestemmingsvereiste voor overdracht opgenomen te worden in de splitsingsakte om ook van toepassing te zijn op

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			expliciet in de splitsingsakte te worden vermeld.	overdracht van het appartementsrecht. Daarom is nu toegevoegd dat dit artikel ook van toepassing is op de appartementseigenaar. De Ministeriële handreiking geeft als aanbeveling om in de erfpachtvoorwaarden geen toestemmingsvereiste voor overdracht van het erfpachtrecht op te nemen. In de AB 1974 is wel een toestemmingsvereiste voor overdracht opgenomen. De Utrechtse Ring van de KNB heeft voorgesteld dit toestemmingsvereiste te schrappen. De gemeente wenst het toestemmingsvereiste te handhaven. De algemene bepalingen zijn namelijk niet alleen van toepassing op rechten van erfpacht met een particuliere woonbestemming. Bovendien laat het Burgerlijk Wetboek de mogelijkheid om in de erfpachtvoorwaarden een toestemmingsvereiste op te nemen uitdrukkelijk open. De gemeente wil die mogelijkheid handhaven omdat de erfpachtvoorwaarden in de toekomst niet meer kunnen wijzigen en het onmogelijk is om nu te voorzien welke situaties zich in de toekomst allemaal voor kunnen doen. De belangen van de erfpachter zijn voldoende gewaarborgd, doordat het Burgerlijk Wetboek de erfpachter de mogelijkheid biedt om vervangende toestemming aan de rechter te vragen. Net zoals bij de andere toestemmingsvereisten is ervoor gekozen in de herziene AB 1974 geen weigeringsgronden op te nemen (zie de toelichting bij artikel 3.1.2-3.). De Utrechtse ring van de KNB heeft verzocht ook een regeling omtrent samenvoeging van rechten van erfpacht op te nemen. Samenvoeging van meerdere rechten van erfpacht tot één recht van erfpacht betreft een wijziging van het recht van erfpacht. Wijziging van het recht van erfpacht is op grond van de wet slechts mogelijk met medewerking van de gemeente. Ook onder de AB

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
				1974 was derhalve toestemming van de gemeente vereist. Om die reden is aan het verzoek van de Utrechtse ring van de KNB gehoor gegeven en is in dit artikel toegevoegd dat voor samenvoeging eveneens voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente is vereist.
		4.1.1-2.	Als de gemeente toestemming verleent tot splitsing door overdracht of toedeling zoals bedoeld in artikel 4.1.1-1., stelt de gemeente ook de verdeling van de canon, de Grondwaarde EET en de Economische meerwaarde vast.	De Utrechtse ring van de KNB heeft verzocht om ook een regeling op te nemen over verticale splitsing en de daarbij behorende splitsing van de canon. Verdeling van de canon over de appartementsrechten vindt plaats overeenkomstig artikel 5:115 BW, tenzij anders wordt overeengekomen. Dit is vastgelegd in artikel 1.3-1.
4.1.1-2.	Ingeval van overgang van het recht van erfpacht, geheel of gedeeltelijk, moet de nieuwe erfpachter daarvan binnen één maand na de dag van overgang aan Burgemeester en Wethouders kennis geven bij een verklaring, opgemaakt volgens het bij deze Algemene bepalingen behorende en op zijn verzoek beschikbaar te stellen formulier A en aan hen tevens inzage geven van een of meer bescheiden, waaruit de overgang blijkt. Bovendien moet hij binnen genoemde termijn aan de gemeente betalen al hetgeen de vorige erfpachter haar met betrekking tot het recht van erfpacht nog schuldig is.	4.1.1-3.	Ingeval van overgang van het recht van erfpacht, geheel of gedeeltelijk, moet de nieuwe erfpachter daarvan binnen één maand na de dag van overgang aan de gemeente kennisgeven onder overlegging van een (digitaal) afschrift van de notariële akte en met vermelding van de personalia, de contactgegevens en het adres van de nieuwe erfpachter(s).	Het hier genoemde formulier A wordt in de praktijk niet meer gebruikt. De werkwijze van de gemeente is dat zij (digitaal) een afschrift van de leveringsakte en personalia opvraagt bij de nieuwe erfpachter. De tekst is hierop aangepast. Zie voor de verwijdering van de laatste zin de toelichting bij artikel 4.1.1-4.
4.1.1-3.	Indien het recht van erfpacht verkocht wordt wegens	4.1.1-4.	Na overdracht of toedeling van het recht van erfpacht of een gedeelte daarvan of van	Hoofdelijke aansprakelijkheid

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
	gerechtelijke tenuitvoerlegging of krachtens het beding, vermeld in artikel 1223 van het Burgerlijk Wetboek, wordt ten aanzien van de nieuwe erfpachter de in het vorige lid omschreven verplichting tot betaling beperkt tot de achterstallige bedragen van de canon en is de vorige erfpachter gehouden aan de gemeente te betalen al hetgeen hij haar met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog schuldig is.		een aandeel in het recht van erfpacht zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaar opeisbaar is geworden.	Artikel 4.1.1-2 AB 1974 ziet op de reguliere overdracht van het erfpachtrecht aan een koper en bepaalt dat de koper hoofdelijk aansprakelijk is voor al hetgeen de vorige erfpachter uit hoofde van de erfpacht aan de gemeente verschuldigd is. Artikel 4.1.1-3 AB 1974 ziet op een overdracht bij executie door een hypotheekhouder of op basis van een gerechtelijk vonnis. In dat geval is de koper slechts aansprakelijk voor de achterstallige canon en de vorige erfpachter voor al het overige dat hij uit hoofde van de erfpacht is verschuldigd. In artikel 5:92 lid 2 BW is sinds 1992 opgenomen dat de koper en de vorige erfpachter hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de canon die in de voorafgaande vijf jaar opeisbaar is geworden. Van deze bepaling kan niet ten nadele van de koper worden afgeweken. De bepaling is van toepassing op alle overdrachten die na 1992 plaatsvinden. Artikel 4.1.1-2 AB 1974 is in strijd met artikel 5:92 lid 2 en 3 BW, omdat de koper aansprakelijk is voor al hetgeen de vorige erfpachter uit hoofde van de erfpacht verschuldigd was in plaats van (kort samengevat) de canon over de laatste vijf jaar. Het laatste deel van artikel 4.1.1-2 AB 1974 wordt om voormelde reden geschrapt in artikel 4.1.1-3. Artikel 4.1.1-3 AB 1974 is eveneens in strijd met artikel 5:92 lid 2 en 3 BW, omdat de koper aansprakelijk is voor alle achterstallige canon, terwijl artikel 5:92 lid 2 BW dat beperkt tot de canon over de laatste vijf jaar. Artikel 4.1.1-3. wordt daarom aangepast in een algemene regeling die geldt voor alle vormen van overdracht. Daarbij wordt aangesloten bij de wettekst van artikel 5:92 lid 2 BW. Na hernummering wordt dit artikel 4.1.1-4.

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
Titel 5	Einde van het recht van erfpacht	5	Einde van het recht van erfpacht	
Afd. 1	Verbod van opzegging door de erfpachter	5.1	Verbod van opzegging door de erfpachter	
5.1.1.	Het is de erfpachter niet toegestaan van het recht van erfpacht afstand te doen of dit recht op te zeggen.	5.1.1.	Het is de erfpachter niet toegestaan het recht van erfpacht op te zeggen.	Onder het oude recht had de erfpachter de mogelijkheid om eenzijdig afstand te doen van zijn erfpachtrecht, tenzij deze bevoegdheid in de akte was uitgesloten.⁴⁰ Dit laatste is in de AB 1974 het geval. In het nieuw BW is afstand een meerzijdige rechtshandeling geworden. Daardoor is eenzijdige afstand niet meer mogelijk. Om die reden is de zinsnede over het doen van afstand verwijderd uit dit artikel. Artikel 5:87 lid 1 BW staat uitdrukkelijk toe dat de bevoegdheid tot opzegging van het erfpachtrecht wordt uitgesloten. De Utrechtse ring van de KNB heeft expliciet verzocht het opzegverbod te handhaven. Dit sluit ook aan bij de bancaire richtlijn van de NVB.
Afd. 2	Beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang en bepaling van de alsdan toe te kennen schadevergoeding	5.2	Beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang en bepaling van de alsdan toe te kennen schadevergoeding	
5.2.1-1.	Het is de gemeente niet toegestaan het recht van erfpacht op andere wijze te beëindigen dan bij dit artikel en artikel 5.3.1 is bepaald.		[VERVALT]	In artikel 5.2 wordt geregeld dat de gemeente kan opzeggen op grond van het algemeen belang. In artikel 5.3 wordt geregeld dat de gemeente kan opzeggen op grond van wanbetaling of een ernstige mate van tekortschieten. In verband met de leesbaarheid is dit artikel verplaatst van artikel 5.2.1-1 naar artikel 5.4. Het artikel ziet immers niet alleen op opzegging op grond van het algemeen belang (waar artikel 5.2 over gaat).
5.2.1-2.	Bij besluit van de Gemeenteraad kan het recht van erfpacht te allen tijde worden beëindigd , wanneer de gemeente naar het oordeel van de	5.2.1-1.	De gemeente kan het recht van erfpacht te allen tijde opzeggen , wanneer de gemeente de beschikking over de in erfpacht uitgegeven	Dit artikel is aangepast n.a.v. de dualisering van het gemeentebestuur.

⁴⁰ [GS Zakelijke rechten, art. 5:87 BW, aantekening A3](#)

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	Gemeenteraad de beschikking over de in erfpacht uitgegeven grond dient te verkrijgen om bij dit besluit aan te geven redenen van algemeen belang.		Onroerende zaak dient te verkrijgen om redenen van algemeen belang.	Artikel 5:87 BW bevat een regeling over opzegging van het recht van erfpacht. De gemeente kan in de erfpachttakte het algemeen belang als opzeggingsgrond opnemen. Het recht van erfpacht eindigt dan niet door het besluit van de gemeente om op te zeggen, maar door de daadwerkelijke opzegging door de gemeente. De tekst van artikel 5.2.1-2. is hierop aangepast.
5.2.1-3.	Indien aan de Gemeenteraad een voorstel wordt gedaan om te besluiten het recht van erfpacht te doen eindigen volgens het bepaalde bij dit artikel, geven Burgemeester en Wethouders daarvan aan de erfpachter en aan de hypotheekhouder(s) kennis bij deurwaardersexploit. Omtrent een zodanig voorstel neemt de Gemeenteraad geen beslissing, zolang niet tenminste één maand sedert de kennisgeving is verstreken.		[VERVALT]	Gelet op de dualisering van het gemeentebestuur wordt er geen voorstel meer gedaan aan de gemeenteraad. Het college is bevoegd tot beëindiging op grond van het algemeen belang. De AB 1974 voorzien enkel in een mededelingsplicht jegens de hypotheekhouders. Er is geen ruimte voor de hypotheekhouders om bezwaar te maken of iets dergelijks. Om voormelde redenen wordt deze bepaling geschrapt. De hypotheekhouders worden wel overeenkomstig artikel 5.2.1-3. van de beëindiging op de hoogte gesteld.
5.2.1-4.	Wanneer de Gemeenteraad een besluit neemt, als bedoeld in het tweede lid, stelt hij tevens de dag vast, waarop het recht van erfpacht eindigt en de grond met de opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente moet zijn gesteld. Tussen de dag van het raadsbesluit en de dag, waarop het recht van erfpacht eindigt, moet een tijdsruimte van tenminste zes maanden liggen.		[VERVALT]	Aangezien artikel 5.2.1-3. AB 1974 vervalt, vervalt ook artikel 5.2.1-4. AB 1974

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
		5.2.1-2.	Opzegging op grond van het algemeen belang vindt plaats bij deurwaardersexploitatie en met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste één jaar. Erfpachter dient de Onroerende zaak bij het einde van het recht van erfpacht ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente te stellen.	Opzegging van het recht van erfpacht op grond van het algemeen belang betreft een opzeggingsgrond als bedoeld in artikel 5:87 lid 3 BW. De opzegging dient plaats te vinden bij deurwaardersexploitatie en met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste een jaar. ⁴¹
5.2.1-5.	Van een besluit , als bedoeld in het tweede lid , wordt eveneens kennis gegeven aan de erfpachter en de hypotheekhouder(s).	5.2.1-3.	Van een opzegging , als bedoeld in artikel 5.2.1-2. , wordt kennisgegeven aan de hypotheekhouder(s).	Het recht van erfpacht eindigt door opzegging (bij deurwaardersexploitatie) aan de erfpachter. De opzegging heeft de erfpachter daarmee al bereikt, dus daarvan hoeft niet nogmaals kennisgegeven te worden aan de erfpachter. Kennisgeving aan de hypotheekhouders, andere beperkt gerechtigden en beslagleggers is op grond van de wet niet vereist als wordt opgezegd op grond van artikel 5:87 lid 3 BW. De kennisgeving aan de hypotheekhouder blijft gehandhaafd, zodat de hypotheekhouder niet wordt benadeeld ten opzichte van de AB 1974. Het staat de gemeente vrij andere beperkt gerechtigden en/of beslagleggers ook van de opzegging op de hoogte te brengen. Daartoe bestaat op grond van de Herziene AB 1974 (2026) en/of de wet echter geen verplichting.
5.2.1-6.	Indien het recht van erfpacht eindigt volgens het bepaalde bij dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers met verwijzing naar het raadsbesluit en naar de krachtens dit artikel aan de erfpachter gedane kennisgevingen.	5.2.1-4.	Indien de gemeente het recht van erfpacht opzegt volgens het bepaalde in dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers.	Het recht van erfpacht eindigt door de opzegging en pas op de datum waartegen opzegging plaatsvindt. Dat neemt niet weg dat de gemeente er belang bij kan hebben de opzeggingsbrief in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster, zodat derden daarvan kennis kunnen nemen.

⁴¹ [Artikel 5:88 BW](#).

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
5.2.2-1.	Indien het recht van erfpacht wordt beëindigd krachtens het bepaalde in het tweede lid van artikel 5.2.1. zal de gemeente vergoeden de schade, welke het gevolg is van het eindigen van dit recht , met dien verstande, dat niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde vervat in de akte van uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht , is gesticht, noch zal worden vergoed de bedrijfsschade , geleden ter zake van een bedrijf , dat in strijd met enige bepaling of voorwaarde, vervat in de akte van uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht op de grond of in de daarop gestichte opstallen wordt uitgeoefend.	5.2.2-1.	Indien het recht van erfpacht wordt beëindigd krachtens het bepaalde in artikel 5.2.1-1. vindt schadeloosstelling van de erfpachter plaats overeenkomstig hetgeen daarover is bepaald in afdeling 15.3.1 (Schadeloosstelling bij onteigening) van de Omgevingswet , met dien verstande, dat niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde vervat in de Erfpachtake , is gesticht, noch zal worden vergoed schade, geleden ter zake van een activiteit , die in strijd met enige bepaling of voorwaarde, vervat in de Erfpachtake op of in de Onroerende zaak wordt uitgeoefend.	Deze regeling blijft in stand omdat deze voordeliger is voor de erfpachter dan de wettelijke regeling in (het later opgestelde) artikel 5:99 BW. Op grond van artikel 5:99 BW heeft de erfpachter 'slechts' recht op vergoeding van de waarde van de opstallen en wordt niet aangesloten bij (voorheen de Ontheigeningswet, thans afdeling 15.3.1 van) de Omgevingswet zoals in dit artikel 5.2.2-1. wel het geval is. De formulering van het artikel is aangepast en meer in lijn gebracht met de formulering in de AV 1989, zodat duidelijk is dat bedoeld is aan te sluiten bij de schadeloosstelling zoals die zou worden vergoed bij een onteigening. In de oude en de nieuwe erfpachtvoorwaarden is geen peildatum opgenomen omdat voldoende duidelijk zal zijn dat het moment waarop het erfpachtrecht eindigt ook het moment is waarop de schade wordt geleden. Dit sluit ook aan bij het huidige artikel 15.20 Omgevingswet over de peildatum.
5.2.2-2.	Indien ten aanzien van de vergoeding, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel , tussen partijen geen overeenstemming kan worden verkregen, dan wordt het bedrag van de schadevergoeding vastgesteld door deskundigen.	5.2.2-2.	Indien en zodra ten aanzien van de vergoeding, als bedoeld in artikel 5.2.2-1. , tussen partijen geen overeenstemming kan worden verkregen, dan wordt het bedrag van de schadevergoeding vastgesteld door deskundigen. De partij die de deskundigenprocedure wenst te starten, geeft daarvan schriftelijk kennis aan de andere partij.	

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
5.2.2-3.	Bij de bepaling van het bedrag van de schadevergoeding, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel , wordt geen rekening gehouden met nieuwbouw, verbouw of herbouw, waarmede is aangevangen , nadat overeenkomstig het bepaalde in het derde lid van artikel 5.2.1 het voornemen ter kennis van de erfpachter is gebracht, dat aan de Gemeenteraad zal worden voorgesteld om een besluit te nemen, als bedoeld in het tweede lid van artikel 5.2.1.	5.2.2-3.	Bij de bepaling van het bedrag van de schadevergoeding, als bedoeld in artikel 5.2.2-1. , wordt geen rekening gehouden met nieuwbouw, verbouw of herbouw, waarmee is gestart, nadat de gemeente overeenkomstig het bepaalde in van artikel 5.2.1-1. tot opzegging van het recht van erfpacht is overgegaan.	
5.2.2-4.	De gemeente keert de toegekende c.q. de door deskundigen bepaalde schadevergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van hetgeen hij aan haar met betrekking tot het recht van erfpacht en eventueel uit anderen hoofde nog is verschuldigd.	5.2.2-4.	De gemeente keert de toegekende c.q. de door deskundigen bepaalde schadevergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van hetgeen de erfpachter aan de gemeente met betrekking tot het recht van erfpacht en eventueel uit anderen hoofde nog is verschuldigd.	De zinsnede ' <i>en eventueel uit anderen hoofde</i> ' is expliciet toegevoegd bij de wijziging van de AB 1961/1967 naar de AB 1974. Aangezien het recht van erfpacht voor 1992 is gevestigd is artikel 5:99 BW niet van toepassing. Dit betekent dat de verrekeningsbevoegdheid uit dit artikel 5.2.2-4. toegestaan is als aan de wettelijke vereisten voor verrekening ⁴² is voldaan. Dat is het geval. Er is ook geen sprake van strijd met het consumentenrecht of van een onredelijk bezwarend beding. Deze bepaling is daarmee toegestaan en blijft ongewijzigd in stand. ⁴³
5.2.2-5.	Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard, wordt met afwijking van het bepaalde in het vierde lid van dit artikel het bedrag van de schadevergoeding, na	5.2.2-5.	Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard of indien sprake is van andere beperkt gerechtigde(n) of beslagleggers ten aanzien van het recht van erfpacht , wordt in afwijking van het	Het is het meest zuiver om de uitvoering van de opzegging via de notaris te laten verlopen, omdat het einde van het recht van erfpacht dan administratief goed wordt verwerkt in de openbare registers van het Kadaster, de geldstromen via de notaris lopen en deze (door de zorgvuldige stappen die de notaris moet doorlopen

⁴² [Artikel 6:127 BW](#).

⁴³ Vgl. Gerechtshof Den Haag 12 maart 2019, [ECLI:NL:GHDHA:2019:453](#).

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
	af trek van de achterstallige bedragen van de canon en van hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog is verschuldigd, aan hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat de hypotheekhouder(s) zou toekomen, indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het overige bedrag der schadevergoeding wordt, nadat op dit bedrag eerst nog in mindering is gebracht hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd, aan de erfpachter uitgekeerd.		bepaalde in artikel 5.2.2-4. het bedrag van de schadevergoeding, na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon en van hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog is verschuldigd, aan hypotheekhouder(s), andere beperkt gerechtigde(n) en beslagleggers uitgekeerd tot een door de gemeente vast te stellen bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat aan hen zou toekomen, indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het overige bedrag van de schadevergoeding wordt, nadat op dit bedrag eerst nog in mindering is gebracht hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd, aan de erfpachter uitgekeerd.	en de diverse reches die het notariaat moet uitvoeren) ook met meer waarborgen omkleed zijn dan wanneer deze betalingen rechtstreeks door de gemeente worden gedaan. De tekst is hierop aangepast met toevoeging van artikel 5.2.2-6.
		5.2.2-6.	De uitkering van de schadevergoeding als bedoeld in artikel 5.2.2-4. en 5.2.2-5. vindt plaats via de notaris.	
5.2.2-6.	Generlei uitkering aan de erfpachter heeft plaats, zolang niet de grond met de opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld.		[VERVALT]	Dit artikel is in strijd met het retentierecht uit artikel 5:100 BW. Artikel 5:100 BW heeft op grond van het overgangsrecht onmiddellijke werking en is dus ook van toepassing op rechten van erfpacht die voor 1992 zijn gevestigd. Om voormelde reden wordt het artikel geschrapt.
Afd. 3	Vervallenverklaring door de rechter	5.3	Opzegging wegens wanbetaling of ernstige mate van tekortschieten	In het BW bestaat de vervallenverklaring niet meer. Daarvoor is de opzegging in de plaats gekomen. Dit artikel is aangepast aan deze nieuwe wetgeving.

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
5.3.1-1.	Indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige andere verplichting, hem terzake van het aan hem verleende recht van erfpacht opgelegd , kan de gemeente, onverminderd het in het tweede en derde lid van artikel 2.2. bepaalde en onverminderd het recht van de gemeente op de reeds verschuldigde canon, de rechter verzoeken de erfpachter van zijn recht vervallen te verklaren.	5.3.1-1.	Als de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige andere verplichting, kan de gemeente, onverminderd het in artikel 2.2-2a., 2.2-2b., 2.2-3a. en 2.2-3b. bepaalde en onverminderd het recht van de gemeente op de reeds verschuldigde canon, het recht van erfpacht opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van één maand.	Met het oog op de leesbaarheid wordt er één zinsnede verwijderd. Dit sluit aan bij de tekst van artikel 5:87 lid 2 BW. Er wordt geen inhoudelijke wijziging beoogd.
5.3.1-2.	Alvorens de gemeente overgaat tot het doen uitbrengen van de dagvaarding worden de erfpachter en de hypotheekhouder(s) in de gelegenheid gesteld om binnen een door Burgemeester en Wethouders te bepalen termijn van tenminste twee en ten hoogste zes maanden alsnog de oorzaak voor de vervallenverklaring weg te nemen, met vergoeding van de toegebrachte schade, de kosten en interessen , wanneer daartoe termen aanwezig zijn.	5.3.1-2.	Voordat de gemeente overgaat tot opzegging worden de erfpachter en degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven van het voornemen tot opzegging op de hoogte gesteld en worden zij in de gelegenheid gesteld om binnen een door de gemeente te bepalen termijn van tenminste twee en ten hoogste zes maanden alsnog de oorzaak voor de opzegging weg te nemen, onder gelijktijdige vergoeding van de toegebrachte schade, kosten, rente en boeten , wanneer daartoe termen aanwezig zijn.	'Interessen' was vroeger een veel gebruikte term bij niet nakoming en is het meest vergelijkbaar met rente (opbrengst van een zaak of recht). ⁴⁴ Dit is aangepast naar huidig taalgebruik. Daarnaast is de tekst aangepast en is toegevoegd dat ook andere beperkt gerechtigden en beslagleggers over (het voornemen tot) de opzegging worden geïnformeerd, alvorens het daadwerkelijke besluit tot opzegging wordt genomen. Zo kunnen zij allemaal de opzegging nog voorkomen door de oorzaak van de opzegging tijdig weg te nemen. Dit is van belang omdat een opzegging van het erfpachtrecht ook leidt tot het einde van bijvoorbeeld een hypotheekrecht of beslag. ⁴⁵

⁴⁴ Artikel 1279 e.v. oud BW.

⁴⁵ Dit is in lijn met het wetgevingsinitiatief uit 2018 wat op voorstel van het notariaat is opgesteld door diverse toonaangevende juridische auteurs en betrekking heeft op een verbeterde regeling van opzegging bij erfpacht. Het betreft geen wetsvoorstel vanuit de wetgever.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
				Omdat de mogelijkheid is opgenomen om de oorzaak van de opzegging weg te nemen en de opzegging daarmee te voorkomen, voldoet deze bepaling op dit punt ook aan de bancaire richtlijnen.
5.3.1-3.	Indien de oorzaak voor de vervallenverklaring niet is weggenomen overeenkomstig het bepaalde in het voorgaande lid , zal de dagvaarding binnen acht dagen na het verstrijken van de overeenkomstig het vorige lid van dit artikel bepaalde termijn aan de hypotheekhouder(s) worden betekend.	5.3.1-3.	Indien de oorzaak voor de opzegging niet is weggenomen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.3.1-2. , kan de gemeente overgaan tot opzegging van het recht van erfpacht. De opzegging aan de erfpachter vindt plaats bij exploit en moet binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven. Indien de gemeente het recht van erfpacht opzegt volgens het bepaalde bij dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers.	
5.3.1-4.	Mits hij zekerheid stelt voor zijn toekomstige verplichtingen, kan de erfpachter tijdens het geding de vervallenverklaring voorkomen door alsnog zijn verplichtingen na te komen met vergoeding van de toegebrachte schade, de kosten en de interessen.		[VERVALT]	Artikel 5.3.1-4 en 5.3.1-5 AB 1974 komen te vervallen omdat dit niet meer aan de orde is. Voor het wegnemen van de oorzaak en daarmee het voorkomen van de opzegging is in artikel 5.3.1-2. een regeling opgenomen op grond waarvan opzegging kan worden voorkomen.
5.3.1-5.	Indien de erfpachter gebruik maakt van de hem ingevolge het vorige lid geboden mogelijkheid om alsnog de oorzaak voor de vervallenverklaring weg te nemen dan zal binnen acht dagen, nadat de erfpachter de op grond van het		[VERVALT]	Zie toelichting bij artikel 5.3.1-4.

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
	voorgaande lid vereiste zekerheid heeft gesteld hiervan door de gemeente bij deurwaardersexploit mededeling worden gedaan aan de hypotheekhouder(s).			
5.3.2-1.	Indien het recht van erfpacht vervallen is verklaard op de in het vorige artikel bedoelde wijze, mag de erfpachter geen opstallen wegnemen en kan hij van de gemeente geen vergoeding van de waarde daarvan vorderen.	5.3.2-1.	Als het recht van erfpacht eindigt door opzegging op de in artikel 5.3.1. lid 1 tot en met 3 bedoelde wijze, mag de erfpachter geen Opstallen wegnemen en kan de erfpachter van de gemeente geen vergoeding van de waarde daarvan vorderen.	Het oud BW kende alleen een wegneemrecht voor de onverplicht aangebrachte zaken in artikel 772. Hiervan kon in de akte worden afgeweken (artikel 782 oud BW). Dat heeft de gemeente in dit artikel gedaan. Op grond van de huidige wet (artikel 5:99 BW) heeft de erfpachter recht op vergoeding van de opstallen die hij zelf heeft aangebracht of tegen betaling heeft overgenomen. Hiervan kan in het geval van woningen niet worden afgeweken (lid 2 onder a), tenzij de opstallen onverplicht zijn aangebracht en de erfpachter deze mag wegnemen (lid 2 onder d), maar daarvan is in de AB 1974 geen sprake.⁴⁶ De verplichting tot vergoeding van de waarde van de opstallen (artikel 5:99 BW) bestond nog niet onder het oud BW (artikel 773 oud BW). Het overgangsrecht (artikel 170) verklaart artikel 5:99 BW niet van toepassing voor erfpachtrechten ontstaan vóór 1 januari 1992. Hier is dus geen wijziging nodig.
5.3.2-2.	De gemeente is verplicht binnen zes maanden na de dag, waarop de grond met de opstallen ingevolge het rechterlijk vonnis tot vervallenverklaring ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente	5.3.2-2.	De gemeente is verplicht binnen zes maanden na de dag, waarop het recht van erfpacht eindigt en de Onroerende zaak ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente moet zijn gesteld, een openbare verkoping ten overstaan van een bevoegde notaris,	Dit artikel is aangepast aan het nieuwe BW en de nieuwe spelling. Daarnaast is ook hier de notaris toegevoegd, omdat veilingen altijd ten overstaan van een notaris moeten plaatsvinden.⁴⁷ Hoe de hoogte van de dwingendrechtelijk voorgeschreven vergoeding (5:87 lid 2 BW) moet worden bepaald is niet wettelijk

⁴⁶ Meer over de verhouding tussen de vergoeding op grond van 5:99 en 5:87 lid 2 > [GS Zakelijke rechten, art. 5:87 BW, aantekening 4](#) en F.J. Vonck, *De flexibiliteit van het recht van erfpacht*, Den Haag: Boom juridische uitgevers 2013, [p. 275-277](#) onder 5.4.

⁴⁷ Wet ambtelijk toezicht bij openbare verkopen.

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
	moet zijn gesteld, een openbare verkoping volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke veilingsvoorwaarden te doen houden van het recht van erfpacht op de grond met de opstallen , welk recht van erfpacht wordt verleend onder de bepalingen en voorwaarden, welke voor het geveilde recht gelden .		volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke veilingvoorwaarden te doen houden van het recht van erfpacht op de Onroerende zaak , welk recht van erfpacht wordt verleend onder de bepalingen en voorwaarden, welke voor het geveilde recht golden. De verkoop kan ook onderhands plaatsvinden overeenkomstig artikel 3:268 BW als dit met de erfpachter en hypotheekhouder(s) is overeengekomen.	bepaald. In de literatuur wordt betoogd dat mag worden uitgegaan van de executiewaarde. ⁴⁸ Deze regeling kan daarom gehandhaafd blijven.
5.3.2-2A.	De in het vorige lid van dit artikel genoemde verplichting geldt niet, indien op het tijdstip van gemeld rechterlijk vonnis aan de Gemeenteraad een voorstel is gedaan om het recht van erfpacht te beëindigen om redenen van algemeen belang, als bedoeld in het derde lid van artikel 5.2.1.	5.3.2-2A.	De in artikel 5.3.2-2. genoemde verplichting geldt niet, indien op het tijdstip waarop het recht van erfpacht door opzegging eindigt, de gemeente het recht van erfpacht tevens heeft opgezegd om redenen van het algemeen belang, als bedoeld in artikel 5.2.1-1.	
5.3.2-3.	De prijs, welke voor het recht van erfpacht wordt betaald, wordt aan de erfpachter, wiens recht vervallen is verklaard, uitgekeerd na aftrek van hetgeen hij aan de gemeente met betrekking tot dat recht nog verschuldigd is, van de te haren laste komende kosten der verkoping en voorts, nadat op het dan	5.3.2-3.	De prijs, welke voor het recht van erfpacht wordt betaald, wordt aan de erfpachter, wiens recht is geëindigd, uitgekeerd na aftrek van hetgeen de erfpachter aan de gemeente met betrekking tot dat recht nog verschuldigd is en van de voor rekening van de erfpachter komende kosten van de verkoping.	Op grond van artikel 5:87 lid 2 BW is niet toegestaan om vorderingen 'uit anderen hoofde' te verrekenen met de opbrengst. Dit artikel is dwingend recht en heeft onmiddellijke werking (artikel 68 Ow), zodat dit ook op rechten van erfpacht van toepassing is die voor 1992 zijn gevestigd. Het artikel is hierop aangepast. De kosten van de veiling kunnen wel worden verrekend. ⁴⁹

⁴⁸ F.J. Vonck, *De flexibiliteit van het recht van erfpacht*, Den Haag: Boom juridische uitgevers 2013, p. 274 en [GS Zakelijke rechten, art. 5:87 BW, aantekening 4.](#)

⁴⁹ [De rechtsverhouding tussen erfpachter en erfverpachter \(R&P nr. VG10\)](#), 6.7.4 Waarde erfpachtrecht ex artikel 5:87 lid 2 BW | Navigator en F.J. Vonck, *De flexibiliteit van het recht van erfpacht*, Den Haag: Boom juridische uitgevers 2013, p. 274.

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
	overblijvende gedeelte van de opbrengst eerst nog in mindering is gebracht, hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd.			
5.3.2-4.	Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard, wordt de opbrengst van de verkoping, als bedoeld in het tweede lid van dit artikel , na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon, van hetgeen de erfpachter met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog aan de gemeente verschuldigd is en van de ten laste van de gemeente komende kosten van de openbare verkoping, aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat de hypotheekhouder(s) zou toekomen, indien het een verdeling gold van het bedrag, dat wordt verkregen bij een gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het daarna overblijvende gedeelte van de opbrengst wordt aan de erfpachter, wiens recht vervallen is verklaard , uitgekeerd nadat eerst nog in mindering is gebracht hetgeen de erfpachter eventueel	5.3.2-4.	Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek, een ander beperkt recht en/of beslag was bezwaard, wordt de opbrengst van de verkoping, als bedoeld in artikel 5.3.2-2. , na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon, van hetgeen de erfpachter met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog aan de gemeente verschuldigd is en van de ten laste van de gemeente komende kosten van de openbare verkoping, aan de hypotheekhouder(s), andere beperkt gerechtigde(n) en/of beslaglegger(s) uitgekeerd tot een bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat de hypotheekhouder(s), andere beperkt gerechtigde(n) en/of beslagleggers zou toekomen, indien het een verdeling gold van het bedrag, dat wordt verkregen bij een gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het daarna overblijvende gedeelte van de opbrengst wordt aan de erfpachter, wiens recht is geëindigd , uitgekeerd.	Zie de toelichting bij artikel 5.3.2-3. met betrekking tot 'uit anderen hoofde'. Dit is ook in dit artikel verwerkt. Het is het meest zuiver om de uitvoering van de opzegging via de notaris te laten verlopen, omdat het einde van het recht van erfpacht dan administratief goed wordt verwerkt in de openbare registers van het Kadaster, de geldstromen via de notaris lopen en deze (door de zorgvuldige stappen die de notaris moet doorlopen en de diverse recherches die het notariaat moet uitvoeren) ook met meer waarborgen omkleed zijn dan wanneer deze betalingen rechtstreeks door de gemeente worden gedaan. De tekst is hierop aangepast met toevoeging van artikel 5.3.2.5.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd.			
5.3.2-5.	Generlei uitkering aan de erfpachter heeft plaats, zolang niet de grond met de opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld.		[VERVALT]	Dit artikel is in strijd met het retentierecht uit artikel 5:100 BW. Artikel 5:100 BW heeft op grond van het overgangsrecht onmiddellijke werking en is dus ook van toepassing op erfpachtrechten die voor 1992 zijn gevestigd. Om voormelde reden wordt het artikel geschrapt.
		5.3.2-5	Alle betalingen genoemd in artikel 5.3.2-3. en 5.3.2-4. vinden plaats via de notaris.	
5.3.2-6.	Indien bij openbare verkoping geen bod wordt gedaan, of indien wel een bod is gedaan, maar de bieder niet in staat is het geboden bedrag te betalen, is de gemeente niet tot enige uitkering verplicht.	5.3.2-6.	Indien bij openbare verkoping geen bod wordt gedaan, of indien wel een bod is gedaan, maar de bieder niet in staat is het geboden bedrag te betalen, wordt de vergoeding vastgesteld door deskundigen. De partij die de deskundigenprocedure wenst te starten, geeft daarvan schriftelijk kennis aan de andere partij. De deskundigen houden er rekening mee dat op grond van artikel 5.3.2-1. geen vergoeding voor de Opstallen is verschuldigd. De uitkering vindt plaats overeenkomstig artikel 5.3.2-3. tot en met 5.3.2-5.	Dit artikel is in strijd met de dwingendrechtelijke bepaling van artikel 5:87 lid 2 BW. Op grond van deze bepaling is de gemeente verplicht om de waarde van het recht van erfpacht aan de erfpachter te vergoeden, na aftrek van hetgeen hij uit hoofde van het recht van erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen. Het artikel is hierop aangepast.
5.3.3-1.	Indien het zesde lid van artikel 5.3.2 toepassing vindt, gaat de erfpacht eerst teniet door inschrijving in de openbare registers van het in kracht van gewijsde gegane vonnis.		[VERVALT]	Dit artikel kan worden verwijderd. Het niet betalen van een vergoeding op grond van artikel 5.3.2-6. AB 1974 is niet toegestaan. In dat geval wordt de vergoeding door deskundigen vastgesteld en vindt de betaling plaats conform de overige leden. De opzegging zelf kan worden ingeschreven op grond van artikel 5.3.1-3. Het recht van erfpacht eindigt door de opzegging op de datum waartegen is opgezegd. Daarvoor is (anders dan onder het oud BW) geen vonnis en inschrijving daarvan in de openbare registers nodig.

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
5.3.3-2.	Binnen 14 dagen na de dag, waarop ingevolge het vorige lid van dit artikel het recht van erfpacht teniet is gegaan, geven Burgemeester en Wethouders hiervan bij deurwaardersexploit kennis aan de erfpachter en aan de hypotheekhouder(s).		[VERVALT]	Aangezien artikel 5.3.3-1. AB 1974 vervalt, vervalt ook artikel 5.3.3-2. AB 1974.
		5.4	Verbod andere wijzen van beëindiging door gemeente	
5.2.1-1.	Het is de gemeente niet toegestaan het recht van erfpacht op andere wijze te beëindigen dan bij dit artikel en artikel 5.3.1 is bepaald.	5.4-1.	Het is de gemeente niet toegestaan het recht van erfpacht op andere wijze te beëindigen dan in artikel 5.2 (algemeen belang) en 5.3 (wanbetaling en ernstige mate van tekortschieten) is bepaald, behoudens voor zover in de Erfpachtaakte anders is bepaald.	In artikel 5.2 wordt geregeld dat de gemeente kan opzeggen op grond van het algemeen belang. In artikel 5.3 wordt geregeld dat de gemeente kan opzeggen op grond van wanbetaling of een ernstige mate van tekortschieten. In verband met de leesbaarheid is dit artikel verplaatst van artikel 5.2.1-1 AB 1974 naar artikel 5.4. Het artikel ziet immers niet alleen op opzegging op grond van het algemeen belang (waar artikel 5.2 over gaat).
Afd. 4	Ontruiming	5.5	Ontruiming	
5.4.1.	Indien na het eindigen van het erfpachtsrecht de grond en het daarop gestichte niet vrijwillig worden ontruimd, zal de gemeente de ontruiming op kosten van de voormalige erfpachter doen bewerkstelligen door middel van de grosse van één der akten als bedoeld in het eerste lid van artikel 1.4.	5.5-1.	Indien na het eindigen van het recht van erfpacht de Onroerende zaak niet vrijwillig wordt ontruimd, zal de gemeente de ontruiming op kosten van de voormalige erfpachter doen bewerkstelligen door middel van de grosse van de Erfpachtaakte, een en ander met inachtneming van een eventueel aan erfpachter toekomend retentierecht en door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.	Ontruiming van onroerende zaken vindt plaats door de deurwaarder. Deze bepaling sluit daarbij aan door te spreken over 'doen bewerkstelligen'. Op grond van deze bepaling kan de gemeente in beginsel zonder voorafgaande gerechtelijke procedure tot ontruiming (door de deurwaarder) overgaan. Uiteraard kan er vervolgens wel discussie met de erfpachter ontstaan over de vraag of hij wel verplicht was om te ontruimen. Het staat de gemeente vrij om, ook al is dit beding in de algemene bepalingen opgenomen, toch eerst een gerechtelijke procedure te voeren voordat zij zelf tot ontruiming overgaat.

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
				Sinds de invoering van het BW heeft de erfpachter een retentierecht ⁵⁰ zolang hij de vergoeding voor de waarde van het erfpachtrecht ⁵¹ of de gebouwen, werken en beplantingen ⁵² nog niet heeft ontvangen. De tekst van het artikel is hierop aangepast.
Titel 6	Hypotheekhouders	6	Hypotheekhouder(s)	
Afd. 1	Positie hypotheekhouder(s)	6.1	Positie hypotheekhouder(s)	
6.1.1-1.	Wanneer het recht van erfpacht met hypotheek is bezwaard, zullen het vierde lid van artikel 2.2., het derde lid van artikel 4.1.1., artikel 6.2.1. en de TITELS 5 en 7 voorzoveel deze op de hypotheekhouder(s) betrekking hebben, slechts van toepassing zijn, indien de hypotheekhouder – onder inlevering van een gewaarmerkt afschrift van het borderel – een verklaring bij Burgemeester en Wethouders heeft ingediend, opgemaakt volgens het bij deze algemene bepalingen behorende formulier B, waarbij de hypotheekhouder te kennen geeft van de in deze bepalingen ten behoeve van de hypotheekhouders opgenomen voorschriften gebruik te maken en er in toe te stemmen dat	6.1-1.	Wanneer het recht van erfpacht met hypotheek is bezwaard, zullen artikel 2.2-5., artikel 2.3-4. en artikel 5.2 en 5.3 voor zover deze op de hypotheekhouder(s) betrekking hebben, slechts van toepassing zijn, indien van dit hypotheekrecht blijkt uit de openbare registers. Kennisgevingen , ingevolge voormelde voorschriften, vinden plaats aan de werkelijke woonplaats of aan de bij de inschrijving van de hypotheek gekozen woonplaats, ter keuze van de gemeente.	Deze voorwaarden gelden op grond van de AB 1974 alleen voor hypotheekhouders die zich op de in artikel 6.1.1-1. AB 1974 gemelde wijze bij de gemeente bekend hebben gemaakt. In de praktijk stelt de gemeente geen prijs op voormelde bekendmaking via het formulier B en heeft zij dit ook naar hypotheekhouders gecommuniceerd. De gemeente handelt jegens alle hypotheekhouders die met betrekking tot het erfpachtrecht in de openbare registers van het Kadaster staan ingeschreven overeenkomstig de op de hypotheekhouders betrekking hebbende voorwaarden. De tekst is hierop aangepast. Artikel 6.2.1 AB 1974 vervalt, daarom vervalt ook deze verwijzing.

⁵⁰ Artikel 5:100 BW.

⁵¹ Artikel 5:87 lid 2 BW.

⁵² Artikel 5:99 BW.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	kennisgevingen, ingevolge die voorschriften aan hem te doen, geschieden aan de werkelijke woonplaats of aan de bij de inschrijving der hypotheek gekozen woonplaats, ter keuze van de gemeente.			
6.1.1-2.	Het inleveren van de bedoelde verklaring kan alleen blijken uit een door Burgemeester en Wethouders afgegeven bewijsstuk.		[VERVALT]	Zie de toelichting bij artikel 6.1.1-1. Dit lid wordt daarom verwijderd.
6.1.1-3.	De hypotheekhouder, die aan het in het eerste lid van dit artikel bepaalde gevolg geeft, is verplicht aan Burgemeester en Wethouders kennis te geven van het tenietgaan of van de doorhaling der hypothecaire inschrijving.		[VERVALT]	Zie de toelichting bij artikel 6.1.1-1. Omdat de bank de vestiging van de hypotheek niet meer hoeft te melden, zou het vreemd zijn als ze de doorhaling of het tenietgaan hiervan wel zou moeten melden. Het artikel is daarom verwijderd.
Afd. 2	Bescherming hypotheekhouder(s)			
6.2.1	De gemeente zal zonder toestemming van de hypotheekhouder(s) niet medewerken tot uitdrukkelijke opheffing van het recht van erfpacht met wederzijds goedvinden, noch, de grond aan de erfpachter overdragen noch het recht van erfpacht verkrijgen		[VERVALT]	De hypotheekhouder wordt in het huidige recht beschermd door artikel 3:81 lid 3 BW. Als het recht van erfpacht tenietgaat door afstand of vermenging werkt dit niet ten nadele van de hypotheekhouder. De hypotheekhouder kan het hypotheekrecht uitoefenen alsof het recht van erfpacht nog steeds bestaat. Bovendien heeft de hypotheekhouder van rechtswege een pandrecht op de vergoeding die voor het recht van erfpacht in de plaats komt. ⁵³

⁵³ [Artikel 3:229 BW](#). Zie ook P.A. Stein, [GS Vermogensrecht, artikel 229 Boek 3 BW, aantekening 3.2.3.1](#); [Van Mierlo & Krzeminski, Asser/Van Mierlo & Krzeminski 3-VI 2024/58](#).

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	anders dan bij onteigening ten algemenen nutte.			Als de erfpachter het recht van erfpacht overdraagt aan de gemeente, zal de erfpachter vrij van hypotheken aan de gemeente moeten leveren. De vordering van de hypotheekhouder is dan voldaan, zodat de hypotheekhouder geen belang heeft bij het behoud van deze bepaling. Gelet op het voorgaande is deze bepaling overbodig geworden en verwijderd.
Titel 7	Wijziging van de canon en van de bepalingen, waartegen respectievelijk waaronder een perceel is uitgegeven		[VERVALT]	Zie de opmerking hieronder bij Titel 7.1 AB 1974. De bevoegdheid voor zowel de gemeente als de erfpachter om de (algemene) bepalingen van het erfpachtrecht te wijzigen dan wel een verzoek hiertoe in te dienen komt te vervallen. Titel 7 AB 1974 komt daarom in zijn geheel te vervallen.
Afd. 1	Wijziging van de canon		[VERVALT]	De hoofdregel is dat de canon niet meer 10-jaarlijks zal worden herzien, maar alleen jaarlijks zal worden geïndexeerd. Van deze hoofdregel wordt afgeweken in het geval van wijziging van het gebruik van de Grond en/of van (het gebruik van) de Opstallen dan wel een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of van een splitsing in appartementsrechten. In dat geval kan de gemeente de op dat moment geldende canon wel wijzigen. De regels die hierbij gelden zijn ondergebracht in artikel 2.3, zodat alle bepalingen met betrekking tot de canon in hetzelfde artikel staan opgenomen (artikel 2). Titel 7.1 AB 1974 kan daarom vervallen.
7.1.1-1.	Burgemeester en Wethouders zullen in het tiende, twintigste, dertigste en/of veertigste jaar van het lopende erfpachtstijdvak de canon, welke zal gelden voor de volgende tien-jarige periode, bepalen op het dan gebruikelijke percentage als bedoeld in het		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	eerste lid van artikel 2.1., verminderd met de helft van het percentage, waarmee over het laatste kalenderjaar de kosten van gezinsconsumptie zijn gestegen, echter minimaal 5% van de dan geldende werkelijke grondwaarde dan wel, als dit hoger uitkomt, op het dan gebruikelijke percentage als bedoeld in het eerste lid van artikel 2.1. van de werkelijke grondwaarde bij uitgifte, met dien verstande, dat de canon nimmer op een lager bedrag zal worden gesteld dan op het bedrag, waarop de canon bij uitgifte is vastgesteld en dat de canon telkenmale niet hoger zal worden vastgesteld dan op tweemaal het bedrag van de laatstelijk geldende canon.			
7.1.1-1A.	Onverminderd het bepaalde in het voorgaande lid van dit artikel geldt, zolang er een wettelijke beheersing van de huurprijzen voor woningen van kracht is, voor de berekening van de herziening van de canon voor in erfpacht uitgegeven gronden, welke uitsluitend bestemd zijn voor de oprichting en/of instandhouding van woningen, dat, wanneer de grondwaarde met een hoger		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	percentage is gestegen dan het totale percentage van de wettelijk toegestane huurverhogingen voor het op de grond gebouwde in de aan het in het vorige lid van dit artikel bedoelde jaar voorafgaande tienjarige periode, de canonverhoging wordt beperkt tot laatstbedoeld percentage; bij stijging van de grondwaarde en gelijkblijven of dalen van de huurprijs in genoemde tienjarige periode blijft de canon gehandhaafd op het bedrag, dat geldt voor de voorafgaande tienjarige periode.			
7.1.1-2.	Tenminste zes maanden vóór de aanvang van elke tien-jarige periode moet van het voornemen tot herziening, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel bij aangetekende brief kennis worden gegeven aan de erfpachter.		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
7.1.1-2A.	Is een kennisgeving, als bedoeld in het vorige lid van dit artikel, niet tijdig gedaan, dan blijft de tot dusver geldende canon ook voor de nieuwe tienjarige periode van een erfpachtstijdvak van kracht tot de eerstvolgende maand januari of juli, als bedoeld in het eerste lid van artikel 2.2, is verschenen,		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	nadat, te rekenen vanaf het tijdstip, waarop de kennisgeving alsnog is uitgebracht, één jaar is verstreken. Het feit, dat de hier bedoelde kennisgeving niet tijdig is gedaan, brengt in de aanvangsdatum van de nieuwe tien-jarige periode geen wijziging.			
7.1.1-3.	Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de nieuwe grondwaarde, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, dan geeft hij binnen twee maanden na ontvangst van de desbetreffende beslissing van Burgemeester en Wethouders hiervan kennis aan dit College bij aangetekende brief.		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
7.1.1-4.	Na ontvangst van de kennisgeving van de erfpachter, bedoeld in het voorgaande lid zal de nieuwe grondwaarde, met inachtneming van het bepaalde in het eerste lid casu quo lid 1A van dit artikel worden vastgesteld door deskundigen.		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
7.1.1-5.	Het bedrag van de herziene canon wordt naar boven afgerond op hele guldens en zo spoedig mogelijk bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de erfpachter en de hypotheekhouder(s).		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
7.1.1-6.	De nieuwe canon is voor de eerste maal verschuldigd bij de aanvang van een tienjarige periode, tenzij de herziening heeft plaatsgevonden op grond van de omstandigheden als omschreven in artikel 7.1.2., eerste lid, in welke gevallen de gewijzigde canon zal gelden vanaf het tijdstip, waarop de gewijzigde erfpachtsbepalingen en -voorwaarden in werking zijn getreden.		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
7.1.2-1.	Onverminderd het bepaalde in het eerste lid en in lid 1A van het vorige artikel kan herziening van de canon, op basis van de werkelijke waarde van de grond, ook plaatsvinden in de volgende gevallen:		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
a.	indien tegen het einde van een volledig erfpachtstijdvak herziening van de canon plaatsvindt, welke gewijzigde canon zal gelden voor de eerste tien jaren van een nieuw erfpachtstijdvak;		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
b.	wanneer de erfpachter heeft verzocht om een wijziging overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.2.3;		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
c.	indien een met toestemming van Burgemeester en Wethouders		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	veranderd gebruik van de grond en of de opstallen naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, daartoe aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum van de verandering in het gebruik.			
7.1.2-2.	Wanneer de canon op grond van één van de in het vorige lid vermelde omstandigheden wordt herzien, gelden de in het eerste lid en in lid 1A van het vorige artikel aangegeven begrenzings van de herziening van de canon niet en kan tevens, het percentage van de canon worden aangepast.		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974 .
7.1.2-3.	Onverminderd het bepaalde in het vorige lid van dit artikel zijn de leden 3 en 4 van artikel 7.1.1. op de herziening als bedoeld sub a in het eerste lid van dit artikel van overeenkomstige toepassing; lid 5 van artikel 7.1.1. is van gelijke toepassing op al de herzieningen als bedoeld in het eerste lid van dit artikel.		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
Afd. 2	Wijziging Algemene bepalingen en/of bijzondere voorwaarden		[VERVALT]	Door erfpachters en belangenbehartigers is aangedrongen op een voorspelbare en transparante set van algemene voorwaarden. De gemeente heeft (onder meer om die reden) besloten afstand te doen van haar recht om de algemene en bijzondere erfpachtvoorwaarden in de toekomst te wijzigen. Als gevolg hiervan komt artikel 7.2 AB 1974 te vervallen.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
7.2.1-1.	Indien en voorzover de Gemeenteraad besluit tot wijziging van deze algemene bepalingen treden deze gewijzigde algemene bepalingen, onverminderd hetgeen in artikel 7.1.2. is gesteld, telkenmale in werking op de dag, waarop een nieuw erfpachtstijdvak na zulk een Raadsbesluit aanvangt.		[VERVALT]	
7.2.1-2.	Aan een uitgifte in erfpacht zonder bijzondere voorwaarden kunnen dergelijke voorwaarden alsnog worden verbonden en voor het geval dat wel bijzondere voorwaarden gelden kunnen deze worden gewijzigd. Deze alsnog gestelde of gewijzigde bijzondere voorwaarden treden in werking op de dag, als bedoeld in het vorige lid van dit artikel.		[VERVALT]	
7.2.1-3.	Tenminste twee jaren vóór afloop van een volledig erfpachtstijdvak, wordt de erfpachter en de hypotheekhouder(s) op het recht van erfpacht bij aangetekende brief kennis gegeven van de wijzigingen, als in het eerste en tweede lid van dit artikel bedoeld, welke gedurende het volgende erfpachtstijdvak van kracht zullen zijn.		[VERVALT]	

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
7.2.1-4.	Is een kennisgeving, als bedoeld in het vorige lid van dit artikel, niet tijdig gedaan of is een raadsbesluit genomen in de laatste twee jaren van het lopende erfpachtstijdvak dan blijven de tot dusverre geldende bepalingen en voorwaarden voor het nieuwe erfpachtstijdvak van kracht tot twee jaren zijn verstreken, te rekenen vanaf het tijdstip waarop de kennisgeving alsnog is uitgebracht. Het feit, dat de hier bedoelde kennisgeving niet tijdig is gedaan, brengt in de aanvangsdatum van de nieuwe tien-jarige periode geen wijziging.		[VERVALT]	
7.2.1-5.	Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de voorgestelde wijziging van de algemene bepalingen en/of bijzondere voorwaarden, als bedoeld in het eerste en tweede lid van dit artikel zijn de leden drie en vier van artikel 7.1.1. van overeenkomstige toepassing.		[VERVALT]	
7.2.2-1.	In afwijking van het bepaalde in het vorige artikel kunnen overeenkomstig het eerste lid van dat artikel gewijzigde bepalingen op een eerder tijdstip dan in dat lid		[VERVALT]	

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
	is voorzien van toepassing worden verklaard, indien:			
a.	de erfpachter heeft verzocht om een wijziging overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.2.3;		[VERVALT]	
b.	indien een - met toestemming van Burgemeester en Wethouders - veranderd gebruik van de grond en de opstallen, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, daartoe aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum waarop het gebruik is veranderd.		[VERVALT]	
7.2.2-2.	Indien het vorige lid van dit artikel toepassing vindt, kunnen tegelijkertijd ook in het aldaar genoemde geval sub b. de bijzondere voorwaarden worden gewijzigd.		[VERVALT]	
7.2.3-1.	De erfpachter kan, nadat drie jaren van enig erfpachtstijdvak zijn verstreken, doch uiterlijk twee jaren vóór het verstrijken daarvan om een tussentijdse wijziging verzoeken van de canon en/of van in de erfpachtsakte gestelde bepalingen en voorwaarden. Hij richt daartoe een met redenen omkleed verzoekschrift tot Burgemeester en Wethouders,		[VERVALT] ⁵⁴	

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	onder overlegging van een schriftelijk bewijs van instemming van de hypotheekhouder(s).			
7.2.3-2.	Binnen zes maanden nadat een verzoekschrift, als bedoeld in het voorgaande lid, is ingekomen berichten Burgemeester en Wethouders de erfpachter en hypotheekhouder(s), welk voorstel zij voornemens zijn terzake bij de Gemeenteraad aanhangig te maken. Indien dat voorstel strekt tot gehele of gedeeltelijke inwilliging van het verzoek tot wijziging, doen Burgemeester en Wethouders daarbij mededeling van het tijdstip, waarop het nieuwe erfpachtstijdvak een aanvang neemt, van het bedrag, dat zij met toepassing van het eerste lid van artikel 7. 1 .2. per jaar als canon zullen voorstellen voor de eerste tien jaren van gemeld erfpachtstijdvak en van de voorgestelde wijziging van bepalingen en/of bijzondere voorwaarden.		[VERVALT]	
7.2.3-3.	Indien de erfpachter niet binnen zes maanden na ontvangst van het in het voorgaande lid bedoelde bericht in een aan Burgemeester en Wethouders gericht schrijven		[VERVALT]	

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
	verklaart, zich met het door Burgemeester en Wethouders bij de Gemeenteraad in te dienen voorstel te kunnen verenigen, wordt zijn verzoek geacht te zijn vervallen.			
7.2.3-4.	<i>Een Raadsbesluit tot wijziging van enige in de erfpachtsakte gestelde bepaling of voorwaarde, tot stand gekomen ingevolge het in deze afdeling bepaalde, wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter en hypotheekhouder(s). Evenzo wordt, op zo kort mogelijke termijn, ter kennis van de hier bedoelde beperkt zakelijk gerechtigden gebracht het feit, dat het verzoek van de erfpachter ingevolge het derde lid van artikel 7.2.3 geacht wordt te zijn vervallen.</i>		[VERVALT]	
Titel 8	Slotbepalingen	7	Slotbepalingen	
Afd. 1	Samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de Gemeente	7.1	Samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de gemeente	
8.1.	Voorzover in deze algemene bepalingen aan de gemeente enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de gemeente alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke	7.1-1.	Voor zover in deze algemene bepalingen of in de bijzondere voorwaarden aan de gemeente enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de gemeente alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke de gemeente ten dienste staan of toekomen	Deze bepaling is nog actueel en behoeft geen aanpassing, alleen een kleine verduidelijking.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	haar ten dienste staan of toekomen aan te wenden of in te stellen, voorzover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk beperkt of uitgesloten is.		op grond van de wet aan te wenden of in te stellen, voor zover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk beperkt of uitgesloten is.	
Afd. 2	Termijnen voor inlevering van stukken	7.2	Termijnen en vormvoorschriften	
8.2.	Burgemeester en Wethouders kunnen verlenging van de in deze algemene bepalingen gestelde termijnen voor het inleveren van stukken en afwijking van de bij deze bepalingen behorende formulieren toestaan.	7.2-1.	De gemeente kan verlenging van de in deze algemene bepalingen gestelde termijnen en afwijking van de bij deze bepalingen voorgeschreven vormvoorschriften , toestaan.	Formulier A en B worden niet (meer) gebruikt of gevraagd door de gemeente, zie toelichting bij de artikelen 4.1.1-3. en 6.1.1-1. De tekst is hierop aangepast.
Afd. 3	Aanhaling van deze Algemene bepalingen	7.3	Aanhaling van deze Algemene bepalingen	
8.3.	Deze bepalingen kunnen worden aangehaald onder de titel van "Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974".	7.3-1.	Deze bepalingen kunnen worden aangehaald als "Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026) " of verkort worden aangehaald als " Herziene AB 1974 (2026) " of " HAB 1974 (2026) ".	
	Bijlage I en II		[VERVALLEN]	

III. BIJLAGEN

1. Toetsing aan de Ministeriële handreiking 'Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen'.

CONCEPT MEI 2026

Toetsing aan de Ministeriële handreiking ‘Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen’

1. Inleiding

In april 2024 is de ministeriële handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen (hierna: ‘[de Ministeriële handreiking](#)’) verschenen. De Ministeriële handreiking is geschreven voor gemeenten die nieuwe algemene erfpachtvoorwaarden opstellen of erfpacht willen invoeren. De Ministeriële handreiking moet bevorderen dat bij het opstellen van nieuwe algemene erfpachtbepalingen beter rekening wordt gehouden met de belangen van erfpachters. Gemeenten zijn niet verplicht om de Ministeriële handreiking te volgen. De Ministeriële handreiking biedt wel procesmatig houvast en bruikbare bouwstenen voor het opstellen van erfpachtvoorwaarden. De Ministeriële handreiking gaat in op de kernbegrippen rechtsbescherming, rechtszekerheid, rechtsgelijkheid, transparantie en participatie. Met behulp van deze begrippen is in de Ministeriële handreiking een afwegingskader opgenomen dat kan worden gebruikt voor het opstellen van nieuwe erfpachtvoorwaarden. Daarnaast bevat de Ministeriële handreiking een stappenplan dat gemeenten kunnen gebruiken bij het uitgeven van gronden in erfpacht. Een deel van dat stappenplan is ook bruikbaar wanneer gemeenten besluiten tot actualisering algemene erfpachtvoorwaarden over te gaan. Tot slot is in de Ministeriële handreiking een aantal ‘best practices’ opgenomen die kan dienen als handvat bij het opstellen van erfpachtbepalingen.

Bij het opstellen van de ‘Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026)’ (hierna: ‘Herziene AB 1974 (2026)’) heeft de gemeente rekening gehouden met de Ministeriële handreiking en de daarin opgenomen suggesties. De Herziene AB 1974 (2026) zijn grotendeels in overeenstemming met de suggesties en bouwstenen uit de Ministeriële handreiking. Op sommige onderdelen heeft de gemeente ervoor gekozen om de aanbevelingen niet één-op-één over te nemen of is gekozen voor een alternatief. De achterliggende gedachte en strekking van de in de Ministeriële handreiking opgenomen suggesties zijn daarbij zo veel mogelijk in acht genomen. Waar de gemeente afwijkt van de suggesties uit de Ministeriële handreiking is dat in onderdeel II van het ‘Concept voorstel herziening AB 1974 einde tijdvak’ zoveel mogelijk benoemd.

Door een belangenvereniging die optreedt namens erfpachters in de gemeente Utrecht (SEBU) is tijdens de inspraakperiode aangegeven dat de gemeente niet zou hebben getoetst aan de KNVB-criteria zoals vermeld in de Ministeriële handreiking.⁵⁵ Erfpacht is geen financieel product als bedoeld in de Wet financieel toezicht, dus de KNVB-criteria van de AFM zijn daarop niet van toepassing. In de Ministeriële handreiking wordt echter wel aangegeven dat daarbij mogelijk aansluiting kan worden gezocht. Vervolgens wordt beschreven op welke wijze de KNVB-criteria bij erfpacht zouden kunnen worden toegepast. De gemeente heeft hier bij het opstellen van de Herziene AB 1974 (2026) rekening mee gehouden. In deze bijlage zal de gemeente inzichtelijk maken op welke wijze zij de suggesties uit de Ministeriële handreiking heeft verwerkt in de Herziene AB 1974 (2026).

In deze bijlage zal achtereenvolgens worden ingegaan op de volgende onderdelen van de Ministeriële handreiking: het stappenplan (hoofdstuk 2), het afwegingskader (hoofdstuk 3) en de best practices (hoofdstuk 4). Telkens worden de suggesties uit de Ministeriële handreiking geschetst en wordt in de kolom daarnaast aangegeven hoe de gemeente met die suggesties is omgegaan bij het opstellen van de Herziene AB 1974 (2026).

2. Het Stappenplan⁵⁶

Het stappenplan zoals opgenomen in de Ministeriële handreiking is bedoeld voor gemeenten die gronden willen uitgeven in erfpacht. Een deel van het stappenplan is ook bruikbaar wanneer

⁵⁵ Zie het ‘[Reactieverslag](#)’ van 12 februari 2025, pagina 78, 88 en 99.

⁵⁶ [Ministeriële handreiking](#), pagina 15.

gemeenten besluiten tot actualisatie van de algemene erfpachtbepalingen. De handreiking lijkt niet te zien op de eenzijdige wijziging van erfpachtvoorwaarden bij bestaande erfpachtrechten. Dat neemt niet weg dat de gemeente wel heeft onderzocht op welke punten het stappenplan ook in die situatie kan worden toegepast.

Suggesties handreiking	Keuzes gemeente Utrecht
Stap 1: Keuze grondinstrument De gemeente bepaalt haar beleidsdoelen en maakt een afweging of zij erfpacht inzet om die doelen te bereiken. Bij de keuze voor gronduitgifte in erfpacht neemt de gemeente de volgende vragen in overweging: - Welk doel wil de gemeente bereiken? - Is erfpacht het juiste middel om dat doel te bereiken? Welke alternatieven heeft de gemeente? - Is de gemeente zich bewust van de consequenties voor belanghebbenden van het gekozen middel? Is de gemeente in staat om haar verplichtingen als erfverpachter op de lange termijn uit te voeren?	Deze keuze is in de jaren '70 al gemaakt door de desbetreffende grond in erfpacht uit te geven. Ook binnen het huidige grondbeleid is erfpacht nog steeds het uitgangspunt. Met erfpacht als uitgiftedevorm houdt de gemeente meer grip op (toekomstige) gebiedsontwikkelingen, geldt één lijn in het uitgiftedebesleid en komt de waardestijging die voortvloeit uit gewijzigd gebruik aan de gemeente toe.
Stap 2: Keuze voor erfpachtvorm De gemeente heeft haar doelen bepaald en besloten dat erfpacht het middel is om dit doel te bereiken. De gemeente kiest hiervoor de meest geschikte erfpachtvorm. Bij de keuze voor de juiste erfpachtvorm neemt de gemeente de volgende vragen in overweging: - Welke erfpachtvorm is het meest geschikt voor het doel dat de gemeente wil bereiken? - Wil de gemeente het erfpachtrecht vestigen voor bepaalde of onbepaalde tijd? - Welke effecten heeft deze keuze voor de toekomstige erfpachter? Staan deze effecten in evenredige verhouding tot de voordelen voor de gemeenten?	Ook deze keuze is in de jaren '70 al gemaakt. Er is destijds gekozen voor voortdurende erfpacht, met tijdvakken van vijftig jaar. Elke vijftig jaar kan de gemeente de erfpachtvoorwaarden en canon opnieuw vaststellen. In de Herziene AB 1974 (2026) komt de bevoegdheid van de gemeente om de erfpachtvoorwaarden en de canon eenzijdig te wijzigen te vervallen. Per saldo ontstaan daardoor eeuwigdurende erpachtrechten. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de behoefte van erfpachters aan meer zekerheid en voorspelbaarheid.
Stap 3: Keuze voor algemene bepalingen De gemeente heeft een erfpachtvorm gekozen. Vervolgens onderzoekt zij of bestaande algemene bepalingen die van toepassing zijn, kunnen het erpachtrecht verklaren bij de uitgifte van de gronden. Voordat de gemeente overgaat tot het opstellen van nieuwe algemene bepalingen neemt zij eerst de volgende vragen in overweging: - Zijn er andere gemeenten die recent nieuwe algemene erfpachtbepalingen hebben uitgegeven voor dezelfde erfpachtvorm? - Wat kan de gemeente leren van die andere gemeente? - Zijn die algemene erfpachtbepalingen (met ondergeschikte aanpassingen) bruikbaar voor de gemeente?	De gemeente heeft zorgvuldig geïnventariseerd of het wenselijk of noodzakelijk is om de AB 1974 aan te passen en heeft geconcludeerd dat dit het geval is. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 1.1.2 van het 'Concept voorstel herziening AB 1974 einde tijdvak'. Het betreft een eenzijdige wijziging door de gemeente van bestaande erpachtrechten. Om die reden is ervoor gekozen om de AB 1974 zoveel mogelijk te handhaven en alleen te wijzigen waar dat nodig is of extra duidelijkheid biedt. Bij het opstellen van de Herziene AB 1974 (2026) is tevens gekeken naar de algemene erfpachtvoorwaarden van andere gemeenten, zoals de 'Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam'.
Stap 4: Keuze voor het opstellen nieuwe algemene erfpachtbepalingen	

Suggesties handreiking	Keuzes gemeente Utrecht
De gemeente heeft besloten om nieuwe algemene erfpachtbepalingen te schrijven en betreft verschillende partners. In het schrijfproces participeren onder meer notarissen, banken, erfpachtdeskundigen en bestaande erfpachters en/ of burgers. Ook zou de gemeente in gesprek kunnen gaan met andere gemeenten die recent soortgelijke algemene erfpachtbepalingen hebben opgesteld.	Bij het participatietraject zijn notarissen, banken, erfpachtdeskundigen, erfpachters en belangenbehartigers betrokken. Daarnaast heeft overleg plaatsgevonden met de andere G4-gemeenten.
Na het verzamelen van alle informatie weegt de gemeente de belangen van haarzelf en die van de erfpachter af. Zo komt zij tot een evenwichtige set van algemene erfpachtbepalingen, die passen bij het gestelde doel. Tot slot kan de gemeente de concept algemene erfpachtbepalingen laten tegenlezen door een leespanel bestaande uit (huidige en/of mogelijk toekomstige) erfpachters.	De gemeente heeft alle reacties uit het participatietraject meegewogen bij het opstellen van de Herzene AB 1974 (2026). Het resultaat daarvan is een zorgvuldig opgestelde herziene set van erfpachtvoorwaarden die recht doet aan de belangen van de erfpachter en de gemeente.
Bij het opstellen van de algemene erfpachtbepalingen neemt de gemeente de volgende vragen in overweging:	
I. Welke onderwerpen moeten worden geregeld in de algemene erfpachtbepalingen?	De gemeente is uitgegaan van bestaande AB 1974 en heeft die slechts waar nodig herzien.
II. Is er een andere gemeente die recent soortgelijke algemene erfpachtbepalingen heeft opgesteld?	De gemeente heeft onder andere gekeken naar de 'Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam'.
III. Hoe kan de gemeente de erfpachter betrekken bij het opstellen van de algemene erfpachtbepalingen?	Erfpachters hebben in diverse stadia van de herziening van de AB 1974 wensen kunnen doorgeven en mogen reageren op concepten.
IV. Welke belangen heeft de gemeente en welke belangen heeft de erfpachter en hoe verhouden deze zich tot elkaar?	Er heeft een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden. Zo heeft de erfpachter bijvoorbeeld belang bij duidelijkheid en voorspelbaarheid. In dat kader is gekozen voor eeuwigdurende erfpacht zonder eenzijdige wijzigingsbevoegdheid voor de gemeente en een heldere en transparante canonontwikkeling, zodat de erfpachter na wijziging van de AB 1974 al kan berekenen wat zijn canon op elk moment in de toekomst zal zijn. Anderzijds heeft de gemeente belang bij het behoud van erfpacht als uitgangspunt zodat zij grip behoudt en waar nodig kan sturen op grondgebruik.
V. Welke afwegingen dienen te worden gemaakt rekening houdende met de waarborging van de transparantie, rechtszekerheid, rechtsgelijkheid, rechtsbescherming en participatie?	Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze bijlage.
VI. Zijn de concept algemene erfpachtbepalingen duidelijk en begrijpelijk voor de erfpachter?	Waar nodig is de tekst van de AB 1974 in de Herzene AB 1974 (2026) verduidelijkt. Daarnaast is een toelichting opgesteld.
Stap 5: Vaststelling nieuwe algemene erfpachtbepalingen	
De concept algemene bepalingen worden aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd. Het college van burgemeester en wethouders geeft de gemeenteraad de kans om een verklaring van wensen en bedenkingen af te geven. Wanneer er geen wensen of	

Suggesties handreiking	Keuzes gemeente Utrecht
bedenkingen meer zijn, worden de algemene bepalingen door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld in een vaststellingsbesluit. De gemeente informeert de erfpachter en ketenpartners over de vaststelling van de algemene erfpachtbepalingen en biedt erfpachters de mogelijkheid om te converteren naar de nieuwe algemene bepalingen. Ook maakt de gemeente de verschillen tussen de bestaande algemene bepalingen en de nieuw vastgestelde algemene bepalingen inzichtelijk en publiceert die op de website. Bij het vaststellen van de algemene erfpachtbepalingen doorloopt de gemeente de volgende stappen:	
I. Het college van burgemeester en wethouders geeft de gemeenteraad de mogelijkheid om wensen en bedenkingen uit te spreken over het concept algemene erfpachtbepalingen.	De besluitvorming vindt op voormelde wijze plaats. Aangezien de AB 1974 dateren van voor de dualisering van het gemeentebestuur, wordt daarin voor wijziging van de erfpachtvoorwaarden nog altijd verwezen naar de gemeenteraad. Dit zou ertoe kunnen leiden dat erfpachters de rechtsgeldigheid van de gewijzigde erfpachtvoorwaarden ter discussie stellen omdat deze worden vastgesteld door het college in plaats van de raad. Om deze discussie en eventueel daaruit voortvloeiende geschillen dan wel andere juridische risico's zoveel mogelijk te beperken, wordt na de besluitvorming door het college, ook nog aan de raad verzocht om de erfpachtvoorwaarden vast te stellen.
II. De gemeente informeert de erfpachter en ketenpartners over de vaststelling van de algemene erfpachtbepalingen.	Ook hieraan zal de gemeente voldoen.
III. De gemeente biedt erfpachters de mogelijkheid om te converteren naar deze nieuwe algemene bepalingen.	Erfpachters van wie het eerste erfpachttijdvak nog niet is verstreken, krijgen de mogelijkheid om de erfpachtvoorwaarden desgewenst op een eerder moment te wijzigen naar de Herziene AB 1974 (2026). De gemeente zal ook erfpachters waarop de AB 1983 van toepassing zijn de mogelijkheid bieden om vrijwillig eerder over te stappen.
IV. De gemeente maakt inzichtelijk wat de verschillen zijn tussen bestaande algemene bepalingen en de nieuw vastgestelde algemene bepalingen en publiceert dit op de website.	Bij het opstellen van de Herziene AB 1974 (2026) is een document opgesteld met daarin een tabel. In die tabel is de tekst van de huidige AB 1974 opgenomen en daarnaast de tekst van de Herziene AB 1974 (2026). De wijzigingen zijn daarin vetgedrukt weergegeven. Daarnaast is toegelicht waarom bepaalde wijzigingen zijn doorgevoerd. In de communicatie met erfpachters (brieven, website, enzovoorts) worden de belangrijkste verschillen eveneens toegelicht.
Stap 6: Uitgifte van grond in erfpacht en contractbeheer	

Suggesties handreiking	Keuzes gemeente Utrecht
De gemeente gaat over tot de uitgifte van gronden in erfpacht en houdt er rekening mee dat zij, in beginsel (afhankelijk van de erfpachtvorm en de daarbij opgenomen bepalingen) een (lange termijn) verbintenis aangaat. Hiermee zijn zij verantwoordelijk voor het beheer van contracten en zijn ook bereikbaar voor erfpachters voor administratieve ondersteuning.	Van uitgifte in erfpacht onder de Herziene AB 1974 (2026) is geen sprake. Het betreft gronden die in de jaren '70 al in erfpacht zijn uitgegeven. De erfpachtvoorwaarden worden eenzijdig door de gemeente gewijzigd bij het einde van het eerste erfpachttijdvak van vijftig jaar. De erfpachtafdeling van de gemeente zal het beheer van de contracten voortzetten.
Na de uitgifte in erfpacht staat de gemeente voor de erfpachter klaar:	
I. De gemeente informeert bij uitgifte van gronden in erfpacht de erfpachter en ketenpartners over het erfpachtrecht en de algemene erfpachtbepalingen.	Er vindt geen uitgifte van gronden plaats op basis van de Herziene AB 1974 (2026). Het betreft een eenzijdige wijziging door de gemeente van bestaande erfpachtrechten. De desbetreffende erfpachters zijn en zullen hierover zorgvuldig worden geïnformeerd. Ook belangenorganisaties en ketenpartners zijn en worden geïnformeerd.
II. De gemeente houdt zich aan de rechten en verplichtingen uit het erfpachtrecht, waaronder het tijdig informeren van de erfpachter over bijvoorbeeld canonherzieningen.	De gemeente dient zich altijd te houden aan alle rechten en verplichtingen die zij overeenkomt.
III. De gemeente zorgt dat de erfpachter met vragen terecht kan bij de gemeente, bijvoorbeeld door een toegankelijk en begrijpelijk (digitaal) loket voor de erfpachter aan te bieden.	Er is een afdeling voor het erfpachtbeheer. Erfpachters kunnen daar telefonisch, schriftelijk of per e-mail terecht met vragen. Daarnaast bevat de gemeentelijke website veel informatie. Die informatie zal waar nodig (nu en in de toekomst) worden geüpdatet.

3. Het afwegingskader⁵⁷

Suggesties Handreiking		Keuzes gemeente Utrecht
Begrip	Normering van de begrippen; wanneer biedt de gemeente voldoende transparantie, rechtszekerheid, rechtsbescherming, rechtsgelijkheid en participatie?	
Transparantie gaat over de duidelijkheid, toegankelijkheid en beschikbaarheid van informatie over de wijze waarop de gemeente als contractspartij omgaat met (specifieke) erfpachtsituaties.	Alle door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtbepalingen zijn online en openbaar raadpleegbaar.	De gemeente zal ervoor zorgen dat alle sets van algemene erfpachtvoorwaarden 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 (2026) zijn geen volledig nieuwe set van algemene erfpachtvoorwaarden. De gemeente heeft er bewust voor

⁵⁷ [Ministeriële handreiking](#), pagina 18.

Suggesties Handreiking		Keuzes gemeente Utrecht
		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 (2026) 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 spreekuren georganiseerd. Daarnaast kunnen erpachters hun vragen telefonisch of per e-mail stellen.
Rechtszekerheid betreft de duidelijkheid over de rechten en verplichtingen die een erfpachter heeft en de voorzienbaarheid van de toepassing daarvan door de gemeente als contractspartij.	De algemene erfpachtbepalingen zijn volledig en limitatief.	Alle verplichtingen van de erfpachter en de gemeente zijn vastgelegd in de algemene erfpachtbepalingen en de bijzondere erfpachtvoorwaarden zoals opgenomen in de akte van vestiging en de akte(n) van wijziging. Daarnaast gelden uiteraard alle wettelijke rechten en verplichtingen van de erfpachter en de gemeente.
	De algemene erfpachtbepalingen vertegenwoordigen een goed evenwicht tussen de flexibiliteit van het recht en de (lange) looptijd en voorspelbaarheid voor de erfpachter en diens rechtsopvolgers.	Deze aspecten zijn zorgvuldig meegewogen en tegen elkaar afgewogen, waardoor een set van algemene erfpachtvoorwaarden is ontstaan die recht doet aan de belangen van zowel de erfpachter als de gemeente. Zo is de flexibiliteit voor de gemeente behouden door bijvoorbeeld de

Suggesties Handreiking		Keuzes gemeente Utrecht
		bepalingen over wijziging van gebruik te handhaven. Anderzijds is de voorspelbaarheid voor de erfpachter en diens rechtsopvolgers vergroot, door de tijdvakken af te schaffen en de canonontwikkeling voorspelbaar en inzichtelijk te maken.
	De gemeente treft de organisatorische en administratieve voorzieningen die nodig zijn bij het uitgeven van grond in erfpacht, vanwege de (lange) looptijd van het recht en het contractbeheer dat daarmee gemoeid zal zijn.	De gemeente werkt al sinds de jaren '60 met erfpacht. De organisatie en administratie is hier al volledig op ingericht.
	Om de rechtszekerheid van de erfpachter in de algemene erfpachtbepalingen te waarborgen, kan gebruik gemaakt worden van de KNVB-criteria (kostenefficiëntie, nut, veilig en begrijpelijk).	
	- Kostenefficiëntie: 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 overeengekomen, gelijk aan de grondwaarde. De erfpachter koopt immers een beperkt recht.	Bij de Herziene AB 1974 (2026) 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 nieuwe canon is, conform de AB 1974, gebaseerd op de actuele grondwaarde bij het einde van het erfpachtijdvak. Voor de berekeningsmethodiek van de grondwaarde en de canon wordt verwezen naar het document "Herziening Einde Erfpachtijdvak, financiële toelichting" van mei 2026.
	- Nut: 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 uitgiftevorm houdt de gemeente meer grip op (toekomstige) gebiedsontwikkelingen, geldt één lijn in het uitgiftebeleid en komt de waardeestijging die voortvloeit uit gewijzigd gebruik aan de gemeente toe. ⁵⁸ 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

⁵⁸ [Beleidsnota Grondbeleid 2024](#), pagina 11 en 19.

Suggesties Handreiking		Keuzes gemeente Utrecht
		vaste lijn ontwikkelt. Daarnaast krijgen erfpachters de mogelijkheid de canon op elk gewenst moment eeuwigdurend af te kopen.
	- <u>Veilig</u>: 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 (2026) is ervoor gekozen bij het einde van het lopende erfpachtijdvak nog één keer de grondwaarde en canon opnieuw vast te stellen. Daarna worden de grondwaarde en de canon niet meer herzien, tenzij de erfpacht wijzigt of wordt gesplitst. De canon wordt wel jaarlijks geïndexeerd. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een vast indexeringspercentage per jaar dat gelijk is aan het historisch gemiddelde inflatiepercentage in Nederland. Door deze gekozen uitgangspunten kan de erfpachter zelf exact uitrekenen wat zijn canon in de toekomst zal zijn. Voor wijziging of splitsing van de erfpacht is in de Herziene AB 1974 (2026) vastgelegd dat en hoe de canon op dat moment zal worden aangepast.
	- <u>Begrijpelijk</u>: zie begrip <i>Transparantie</i>	
Rechtsbescherming ziet op de (juridische) mogelijkheden die een erfpachter heeft om op te komen tegen rechtshandelingen van de gemeente als contractspartij.	De gemeente biedt de erfpachter een laagdrempelige en betaalbare geschillenbeslechting aan om de toegankelijkheid daarvan te waarborgen.	In de Herziene AB 1974 (2026) is voor bepaalde gevallen voorzien in een deskundigenprocedure. Uitgangspunt van de deskundigenprocedure is dat de erfpachter en de gemeente beiden een deskundigen benoemen die gezamenlijk een derde deskundige benoemen. De erfpachter en de gemeente dragen beiden de kosten van de door hen aangewezen deskundige en de helft van de kosten van de derde deskundige. Het staat de erfpachter en de gemeente altijd vrij om, in plaats van de deskundigenprocedure, te kiezen voor de volgens de wet bevoegde rechter.
	De geschillenbeslechting is binnen een redelijke termijn afgehandeld.	De Herziene AB 1974 (2026) gaan uit van een afwikkeling binnen 7 maanden bij de deskundigenprocedure. Bij een gerechtelijke procedure heeft de gemeente geen invloed op de duur van de procedure.

Suggesties Handreiking		Keuzes gemeente Utrecht
	De gemeente stelt de erfpachter tijdig op de hoogte indien er wijzigingen en gevolgen van het erfpachtrecht plaatsvinden, en wat de mogelijke toekomstige consequenties daarvan kunnen zijn.	Na herziening kunnen de Herziene AB 1974 (2026) niet meer eenzijdig door de gemeente worden gewijzigd. Voor wat betreft de huidige herziening van de AB 1974 zijn de erfpachters tussentijds herhaaldelijk geïnformeerd over het feit dat er een wijziging aankomt en welke plannen daarvoor zijn gemaakt. De erfpachters hebben daar ook op mogen reageren. Na vaststelling van de Herziene AB 1974 (2026) worden de erfpachters geïnformeerd over die vaststelling. Zij horen dan ook wanneer de Herziene AB 1974 (2026) voor hen gaan gelden. Daarnaast worden zij minimaal twee jaar voordat de Herziene AB 1974 (2026) van toepassing worden daarover (nogmaals) geïnformeerd.
Rechtsgelijkheid ziet op de gelijke behandeling van gelijke erfpachtsituaties door de gemeente als contractspartij, opdat er geen situaties van willekeur ontstaan.	De gemeente houdt zich als contractspartij aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (abbb's).	De gemeente is bij al haar handelen gebonden aan de abbb's.
	Erfpachters hebben de mogelijkheid de nieuwste algemene erfpachtbepalingen van toepassing te laten verklaren voor (materieel inhoudelijke) gelijke erfpachtrechten. Dit voorkomt onwenselijke verschillen tussen erfpachters onderling.	De AB 1974 worden door de gemeente gewijzigd bij het einde van het eerste erfpachtijdvak. Erfpachters van wie het eerste erfpachtijdvak nog niet is verstreken, krijgen de mogelijkheid om de erfpachtvoorwaarden desgewenst op een eerder moment te wijzigen naar de Herziene AB 1974 (2026).
	Gemeenten maken voor de erfpachter inzichtelijk waarin de nieuwe algemene erfpachtbepalingen afwijken van de huidige algemene erfpachtbepalingen.	Bij het opstellen van de Herziene AB 1974 (2026) is een document opgesteld met daarin een tabel. In die tabel is de tekst van de huidige AB 1974 opgenomen en daarnaast de tekst van de Herziene AB 1974 (2026). De wijzigingen zijn daarin vetgedrukt weergegeven. Daarnaast is toegelicht waarom bepaalde wijzigingen zijn doorgevoerd. In de communicatie met erfpachters (brieven, website, enzovoorts) worden de belangrijkste verschillen eveneens toegelicht.
	De algemene erfpachtbepalingen mogen de positie van erfpachters niet onredelijk bezwaren	De gemeente heeft bij het opstellen van de Herziene AB 1974 (2026) telkens de belangen

Suggesties Handreiking		Keuzes gemeente Utrecht
	(Bijvoorbeeld: <i>'Is het redelijk dat de erfpachter toestemming moet vragen voor de overdracht van het erfpachtrecht?'</i>). De bezwaring staat in redelijke verhouding tot het doel dat de gemeente daarmee nastreeft.	van de erfpachter en de belangen van de gemeente tegen elkaar afgewogen. Daarbij is veel aandacht geweest voor consumentenbescherming, zoals het voorkomen van onredelijke bezwarende of oneerlijke bedingen. De gemeente heeft ervoor gekozen de toestemming voor overdracht van het erfpachtrecht te handhaven. Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting bij artikel 4.1.1-1. van het 'Concept voorstel herziening AB 1974 einde tijdvak'.
Participatie gaat over actieve deelname door belanghebbenden aan het publieke beleidsvormingsproces omtrent gemeentelijke erfpacht.	Bij de totstandkoming van de algemene erfpachtbepalingen neemt de gemeente ook de belangen van de erfpachter mee (evenwichtige belangenafweging).	Zie de toelichting hiervoor. De gemeente heeft een uitgebreid participatietraject doorlopen. De erfpachters en belangenbehartigers hebben aan de voorkant kunnen aangeven welke wijzigingen zij wensen. De gemeente heeft vervolgens conceptvoorwaarden opgesteld en vrijgegeven voor inspraak. Daarna worden de definitieve voorwaarden vastgesteld. In het kader van voormelde participatie zijn er ook diverse informatiebijeenkomsten en spreekuren georganiseerd. Daarnaast hebben erfpachters en belangenbehartigers schriftelijk, per e-mail en telefonisch vragen kunnen stellen en opmerkingen kunnen maken. Alle input die in het kader van voormelde participatie is opgehaald is door de gemeente meegenomen en afgewogen, hetgeen heeft geresulteerd in de Herziene AB 1974 (2026) die nu ter besluitvorming voorliggen.

4. Best practices

Suggesties Handreiking		Keuzes gemeente Utrecht
Transparantie		
Vormgeving	De algemene erfpachtbepalingen beginnen met een genummerde inhoudsopgave.	Hieraan is voldaan.
	De inhoudsopgave is gebaseerd op de paragraaftitels.	Hieraan is voldaan.
Leesbaarheid	De algemene erfpachtbepalingen zijn op een begrijpelijk niveau geformuleerd.	Hieraan is voldaan, met dien verstande dat ervoor is gekozen om de AB 1974 zoveel mogelijk te handhaven en alleen te wijzigen

Suggesties Handreiking		Keuzes gemeente Utrecht
		waar dat nodig is of extra duidelijkheid biedt, omdat het hier geen nieuwe uitgiften betreft, maar een eenzijdige wijziging van bestaande erfpachtrechten.
	Een definitielijst kan worden gebruikt om de begrijpelijkheid te vergroten.	Hieraan is voldaan.
	Na elke erfpachtbepaling is een tekstuele toelichting opgenomen op Taalniveau B1.	In plaats hiervan is gekozen voor het opstellen van een toelichting met een samenvatting van de belangrijkste bepalingen. Dit document wordt met de Herziene AB 1974 (2026) ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster.
	Indien mogelijk kunnen alternatieve leesvormen worden aangeboden voor blinde en/of slechtziende erfpachters, zoals braille of audio.	De gemeente onderzoekt welke alternatieve leesvormen mogelijk zijn en op de website van de gemeente kunnen worden geplaatst.
Vindbaarheid	Gemeenten hebben een webpagina over erfpacht.	Hieraan is voldaan.
	Op deze webpagina is informatie te vinden over de verschillende erfpachtvormen binnen de gemeente en de bijbehorende algemene erfpachtbepalingen.	Hieraan is voldaan.
	Het gemeentelijk erfpachtbeleid is openbaar en (online) raadpleegbaar.	Het gemeentelijk grondbeleid ⁵⁹ /erfpachtbeleid is openbaar en online raadpleegbaar.
Rechtszekerheid		
Canonrekensystematiek	De canonrekensystematiek is beschreven in de algemene erfpachtbepalingen.	Dit is vastgelegd in artikel 2.1 van de Herziene AB 1974 (2026).
	De vindplaats van de benodigde parameters is benoemd.	Hieraan is voldaan.
	De rekensystematiek is leesbaar en begrijpelijk voor een gemiddelde erfpachter..	Hieraan is voldaan
	Een voorbeeldberekening kan als bijlage bij de algemene erfpachtbepalingen worden toegevoegd of gepubliceerd worden op de gemeentewebsite.	Hieraan wordt voldaan.
	De algemene erfpachtbepalingen beschrijven op welk moment de canon betaald moet worden (bijvoorbeeld een vaste datum).	Hieraan is voldaan.
	De algemene erfpachtbepalingen beschrijven de manier van indexering van de canon, bij voorkeur door aansluiting te zoeken bij een in de vrije economische markt gangbare index, zoals de consumentenprijsindex.	In de herziene AB 1974 (2026) is beschreven hoe de canon wordt geïndexeerd. Gekozen is voor het historisch gemiddelde inflatiepercentage in Nederland, zodat de canon elk jaar met een vast percentage stijgt. Dit biedt optimale zekerheid en

⁵⁹ [Beleidsnota Grondbeleid 2024.](#)

Suggesties Handreiking		Keuzes gemeente Utrecht
		voorspelbaarheid van de canonontwikkeling.
Canonherziening	In de algemene erfpachtbepalingen is opgenomen op welke momenten de canon kan worden herzien. De manier waarop de herziene canon wordt berekend is duidelijk.	Hieraan is voldaan.
	Er is een voorbeeldberekening opgenomen om erfpachters inzicht te geven in de berekeningswijze bij herziening.	Er vindt geen periodieke herziening van de canon plaats. Om die reden is geen voorbeeldberekening opgenomen in de Herziene AB 1974 (2026). Bij wijziging of splitsing van het recht van erfpacht vindt wel een herziening van de canon plaats. Daarvoor is geen voorbeeldberekening opgenomen in de Herziene AB 1974 (2026), maar wel in de toelichting die hiervoor in de tabel is opgenomen. In gevallen waarin bij het Einde van het Erfpachttijdvak een minimale grondwaarde is toegepast, wordt in de bijzondere erfpachtvoorwaarden wel een rekenvoorbeeld opgenomen.
	Gemeenten informeren de erfpachter tijdig over verwachte canonherzieningen.	Van een canonherziening zal na wijziging van de AB 1974 alleen nog sprake zijn indien het erfpachtrecht wijzigt of wordt gesplitst. Dat gebeurt enkel op verzoek van de erfpachter. Aan de toestemming voor wijziging of splitsing is als voorwaarde verbonden dat de canon wijzigt.
	De canonherziening vindt met periodieke regelmaat plaats.	De Herziene AB 1974 (2026) kennen geen periodieke herziening van de canon, maar slechts een jaarlijkse indexering.
Afkoop van canonverplichting	Gemeenten bieden erfpachters de mogelijkheid om de canonverplichting af te kopen, tenzij dit niet past bij de politieke (beleids)opvattingen.	Hieraan is voldaan.
Toestemmingen	In de algemene erfpachtbepalingen is geen toestemmingsvereiste voor vervreemding van het erfpachtrecht opgenomen, tenzij er specifieke redenen zijn (bijvoorbeeld vanuit politieke beleidskeuzes).	De gemeente wenst het toestemmingsvereiste uit de AB 1974 te handhaven. De algemene bepalingen zijn namelijk niet alleen van toepassing op rechten van erfpacht met een particuliere woonbestemming. Bovendien laat het Burgerlijk Wetboek de mogelijkheid om in de erfpachtvoorwaarden een toestemmingsvereiste op te nemen uitdrukkelijk open. De gemeente wil die mogelijkheid handhaven omdat de erfpachtvoorwaarden in de toekomst niet meer kunnen

Suggesties Handreiking		Keuzes gemeente Utrecht
		wijzigen en het onmogelijk is om nu te voorzien welke situaties zich in de toekomst allemaal voor kunnen doen. De belangen van de erfpachter zijn voldoende gewaarborgd, doordat het Burgerlijk Wetboek de erfpachter de mogelijkheid biedt om vervangende toestemming aan de rechter te vragen. Gelet op het volgende onderdeel van de handreiking, laat de handreiking deze mogelijkheid ook open.
	Indien een toestemmingsvereiste voor vervreemding van het erfpachtrecht is opgenomen past het binnen de organisatorische en administratieve kaders van de gemeente.	Hieraan is voldaan.
	Voor andere toestemmingsvereisten is een limitatieve opsomming van weigeringsgronden opgenomen in de algemene erfpachtbepalingen die overeenstemmen met het gemeentelijk beleid.	De weigeringsgronden zijn niet in de AB 1974 opgenomen. Er is voor gekozen om dat ook in de Herziene AB 1974 (2026) niet te doen, omdat de erfpachtvoorwaarden in de toekomst niet meer kunnen wijzigen en het onmogelijk is om nu te voorzien welke situaties zich in de toekomst allemaal voor kunnen doen. Het Burgerlijk Wetboek voorziet voor deze gevallen niet in een wettelijke mogelijkheid om vervangende toestemming te vragen aan de rechter (zoals bij toestemming voor overdracht). De gemeente is echter altijd gebonden aan de redelijkheid en billijkheid en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en een erfpachter kan zich dan ook zonder een specifieke wettelijke grondslag tot de rechter wenden als de erfpachter meent dat de gemeente haar medewerking op onredelijke gronden weigert.
	Toestemmingsverzoeken worden binnen een redelijke termijn behandeld.	De gemeente streeft ernaar toestemmingsverzoeken zo spoedig mogelijk af te wikkelen, maar is daarvoor, bijvoorbeeld in het geval van een Bibob-onderzoek soms ook afhankelijk van derden. Om die reden is geen vaste termijn opgenomen in de Herziene AB 1974 (2026). Indien de erfpachter vindt dat de afwikkeling teveel tijd in beslag neemt, kan de erfpachter altijd een (kort geding) procedure starten.
Conversie	Erfpachters hebben de mogelijkheid om te converteren	Hieraan is voldaan.

Suggesties Handreiking		Keuzes gemeente Utrecht
	naar andere vormen van erfpacht, tenzij dit niet past bij de politieke (beleids)opvattingen.	
	De mogelijkheid tot conversie is opgenomen in de algemene erfpachtbepalingen. De gemeente informeert de erfpachter over de mogelijkheid tot conversie en de eventuele gevolgen hiervan, bijvoorbeeld via de gemeentewebsite.	Hieraan is voldaan.
Rechtsbescherming		
Boetebepaling	Het is duidelijk welke boetes erfpachters kunnen verwachten als zij de verplichtingen uit het erfpachtrecht niet nakomen.	De boetebepalingen zijn op consumenten niet van toepassing.
	De boete staat in verhouding tot de ernst van de niet-nakoming.	De boetebepalingen zijn op consumenten niet van toepassing.
	Er kan een apart boetenoverzicht worden opgesteld met de gedragingen en bijbehorende boetebedragen.	De boetebepalingen zijn op consumenten niet van toepassing.
	Voordat een erfpachter wordt beboet is de gemeente wettelijk verplicht om een ingebrekestelling te sturen. De erfpachter krijgt een redelijke termijn om de verplichting alsnog na te komen.	De boetebepalingen zijn op consumenten niet van toepassing.
Geschillenbeslechting	In de algemene erfpachtbepalingen is een vorm van geschillenbeslechting opgenomen die: – Rekening houdt met de uitvoeringsverplichtingen; – Laagdrempelig en betaalbaar is voor de erfpachter; – Onpartijdig en onafhankelijk is; – Een redelijke termijn bevat waarbinnen het geschil is beslecht.	Hieraan is voldaan.
Bibob-bepalingen	De Bibob-bepaling is niet onredelijk bezwarend voor de gemiddelde erfpachter.	Er is geen opzegmogelijkheid op grond van de Wet Bibob opgenomen in de Herziene AB 1974 (2026). De toestemming voor overdracht is wel gehandhaafd. De gemeente kan in dat geval een Bibob-onderzoek uitvoeren. Deze bevoegdheid volgt uit de Wet Bibob en is daarom niet expliciet opgenomen in de Herziene AB 1974 (2026).
	Het is duidelijk opgenomen in de algemene erfpachtbepalingen in welke gevallen de gemeente een Bibob-onderzoek kan uitvoeren.	Deze aanbeveling is niet overgenomen. De gemeente heeft een openbaar Bibob-beleid waarin wordt geregeld in welke gevallen de gemeente een Bibob-onderzoek kan/zal uitvoeren.

Suggesties Handreiking		Keuzes gemeente Utrecht
	Gemeenten nemen een redelijke termijn op waarbinnen erpachters de resultaten van het Bibob-onderzoek ontvangen.	Deze aanbeveling is niet overgenomen, omdat geen Bibob-bepaling is opgenomen in de Herzene AB 1974 (2026). Bovendien is de gemeente voor de uitvoering van het Bibob-onderzoek afhankelijk van derden, zoals Politie, OM en het Landelijk Bureau Bibob, maar ook van de aanlevering van stukken en gegevens door de erfpachter zelf. De gemeente heeft de termijn van de afwikkeling van een Bibob-onderzoek dus niet volledig in eigen hand.
Rechtsgelijkheid		
Conversie naar nieuwe algemene bepalingen	Erfpachters hebben de mogelijkheid om te converteren naar de nieuwste algemene bepalingen voor materieel gelijke rechten.	Hieraan is voldaan.
	De mogelijkheid tot conversie is opgenomen in de algemene erfpachtbepalingen.	Hieraan is voldaan.
	De gemeente informeert erpachters over de mogelijkheid tot conversie en de mogelijke gevolgen hiervan, bijvoorbeeld via de gemeentewebsite.	Hieraan is voldaan.
Toestemmingsvereiste	De toestemmingsvereiste geldt voor alle erpachters in de betreffende gemeente.	De gemeente heeft in de loop der jaren verschillende sets van algemene erfpachtvoorwaarden gehanteerd. Niet in alle sets wordt toestemming voorgeschreven.
	De weigeringsgronden voor toestemming zijn voor alle erpachters in de betreffende gemeente gelijk.	De gemeente hanteert bij de afwikkeling van verzoeken om toestemming standaardbrieven voor alle erpachters. Daarnaast zijn er diverse beleidsstukken, zoals bijvoorbeeld het Bibob-beleid.
Participatie		
Pre-participatie		Hieraan is voldaan.
Post-participatie		De gemeente heeft ervoor gekozen de AB 1974 zoveel mogelijk te handhaven en alleen te wijzigen waar dat nodig is of extra duidelijkheid biedt, omdat het hier geen nieuwe uitgften betreft, maar een eenzijdige wijziging van bestaande erfpachtrechten. Om die reden heeft geen post-participatie plaatsgevonden.

Herziening Einde Erfpachttijdvak

Financiële toelichting

Datum	1 mei 2026
Status	Definitief
Kenmerk	34130471



Inhoud

Inleiding: Waarom deze informatie?	3
1 Informatie over erfpacht in Utrecht	4
1.1 Erfpacht in Utrecht	4
1.2 De AB 1974 en AB 1983 in het kort	4
1.3 Relatie tussen de AB 1974 en de AB 1983	4
1.4 Er gaat wat veranderen: het eerste erfpachttijdvak van de AB 1974 loopt af	4
1.5 Op welke datum eindigt het eerste erfpachttijdvak?	5
1.6 Canon	5
2 Eeuwigdurend afkopen canon	6
2.1 De wenselijkheid tot het (eeuwigdurend) afkopen van de canonverplichting	6
2.2 Afkoop canon mogelijk met Conversieregeling Erfpacht 2017 voor erfpachtrechten met de bestemming 'wonen'	6
2.3 De mogelijkheid tot afkoop voor erfpachtrechten met een andere bestemming dan 'wonen'	6
2.4 Overbrugging tot inwerkingtreding Herzene AB 1974 (2026)	7
2.5 Afkopen canon na het aflopen van het huidige erfpachttijdvak	7
3 Herziening van de AB 1974	8
3.1 Huidige regeling	8
3.2 De herziening van de AB 1974	8
3.3 Canonherziening aan het einde van het huidige erfpachttijdvak	9
3.3.1 Grondwaarde	9
3.3.2 Canonpercentage	12
3.3.3 Vaststelling van de canon	13
3.3.4 Geen ingroeiregeling	13
3.3.5 Eerdere overstap naar de Herzene AB 1974 (2026)	14
3.3.6 Eerdere overstap van AB 1983 naar de Herzene AB 1974 (2026)	15
3.3.7 Kwijtscheldingsregeling	15
3.4 Financiële uitgangspunten Herzene AB 1974 (2026)	15
3.5 Financiële consequenties voor de erfpachter	16
3.6 Administratieve en praktische gevolgen voor erfpachters	16
3.7 Financiële consequenties voor de gemeente	16
3.8 Externe toetsing	17

Inleiding: Waarom deze informatie?

Deze financiële toelichting gaat over de erfpachtrechten waarop de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (AB 1974) van toepassing zijn. De AB 1974 gaan uit van tijdvakken van vijftig jaar waarbinnen de vastgestelde voorwaarden gelden. Na het verstrijken van een erfpachttijdvak van vijftig jaar kan de gemeente de erfpachtvoorwaarden actualiseren, zodat deze aansluiten bij de huidige tijd.

Omdat van een deel van de erfpachtrechten het eerste erfpachttijdvak in de komende jaren afloopt, herzielt de gemeente de AB 1974. Het resultaat daarvan is de Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026), hierna: Herziene AB 1974 (2026). Deze herziene erfpachtvoorwaarden gelden voor bestaande erfpachtrechten waarvan het eerste erfpachttijdvak afloopt en waarvoor de canon aan het einde van dat erfpachttijdvak opnieuw wordt vastgesteld.

Deze toelichting beschrijft de achtergrond, de financiële uitgangspunten en de financiële gevolgen van die herziening. De financiële toelichting ziet uitsluitend op de AB 1974. Voor erfpachtrechten waarop de AB 1983 van toepassing zijn, heeft deze toelichting geen rechtsgevolgen.

Deze toelichting gaat niet in op de volledige uitvoeringsuitwerking, zoals de juridische verwerking in notariële akten en de gedetailleerde processtappen per individueel erfpachtrecht

Bij een deel van de erfpachtrechten is sprake van appartementsrechten waarbij het appartement en de onderliggende grond niet onder dezelfde erfpachtvoorwaarden vallen. Deze situatie hangt samen met eerdere conversies en valt buiten de reikwijdte van deze financiële toelichting. Deze situaties worden daarom in deze toelichting niet financieel uitgewerkt.

1 Informatie over erfpacht in Utrecht

1.1 Erfpacht in Utrecht

De gemeente heeft in het verleden (en doet dat ook nog steeds) grond in erfpacht uitgegeven. Erfpacht betekent dat de grond in eigendom van de gemeente blijft en dat de erfpachter het gebruiksrecht van de grond krijgt. De afspraken tussen de erfpachter (gebruiker van de grond) en gemeente (eigenaar van de grond) zijn vastgelegd in de erfpachttakte. De waarde van de gebouwen op de grond komt toe aan de erfpachter. Het gebruik van de grond is niet gratis. Voor het gebruik betaalt de erfpachter een (periodieke) vergoeding, de canon. De canon is gebaseerd op de grondwaarde. De grondwaarde wordt bij aanvang van een (nieuw) erfpachttijdvak vastgesteld.

De gemeente heeft door de jaren heen verschillende algemene en bijzondere voorwaarden voor erfpacht vastgesteld. De meest voorkomende algemene voorwaarden zijn de AB 1974, AB 1983 en de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989). De AB 1974 en de AB 1983 kennen een erfpachttijdvak van vijftig jaar. Dit wordt hieronder kort toegelicht. De AV 1989 bevatten erfpachtvoorwaarden zonder erfpachttijdvak, de zogenoemde eeuwigdurende erfpacht, die in het volgende hoofdstuk wordt toegelicht.

1.2 De AB 1974 en AB 1983 in het kort

De AB 1974 en AB 1983 zijn in grote lijnen hetzelfde opgebouwd. Beide gaan uit van erfpachtrechten voor onbepaalde tijd, maar met afspraken voor een erfpachttijdvak. Zowel de AB 1974 als de AB 1983 kennen tijdvakken van vijftig jaar. Dat betekent dat de huidige voorwaarden gelden voor vijftig jaar. Na het verstrijken van een erfpachttijdvak van vijftig jaar kan de gemeente de voorwaarden, inclusief de bijzondere voorwaarden, aanpassen en actualiseren. Deze erfpachtrechten worden aangeduid als voortdurende erfpachtrechten.

Anno 2026 gaat het om circa 290 erfpachtrechten die vallen onder de AB 1974. Daarvan hebben circa 160 erfpachtrechten de bestemming 'wonen'. De overige erfpachtrechten hebben een andere bestemming dan 'wonen', waaronder tuinen, bergingen en garages. Onder de AB 1983 gaat het om circa 1.050 erfpachtrechten. Hiervan hebben circa 900 erfpachtrechten de bestemming 'wonen' en circa 150 erfpachtrechten een andere bestemming dan 'wonen'.

1.3 Relatie tussen de AB 1974 en de AB 1983

De AB 1974 en de AB 1983 zijn inhoudelijk grotendeels gelijk opgebouwd en gaan beide uit van voortdurende erfpacht met tijdvakken van vijftig jaar. De herziening die in deze toelichting wordt beschreven, ziet alleen op de AB 1974 en op erfpachtrechten waarvan het eerste erfpachttijdvak binnen afzienbare tijd afloopt. Voor erfpachtrechten waarop de AB 1983 van toepassing zijn, is herziening nu nog niet aan de orde, omdat het eerste erfpachttijdvak later eindigt. Deze toelichting bevat geen besluiten over de AB 1983 en schept daarvoor geen rechten of verplichtingen.

1.4 Er gaat wat veranderen: het eerste erfpachttijdvak van de AB 1974 loopt af

Van de eerste erfpachtrechten waarop de AB 1974 van toepassing zijn, eindigt het erfpachttijdvak van vijftig jaar in de komende jaren. Omdat de wetgeving de afgelopen decennia is veranderd, zullen onder meer de bestaande afspraken in overeenstemming worden gebracht met de huidige wetgeving.

Op basis van de huidige AB 1974 kan aan het einde van een erfpachttijdvak de canon worden geactualiseerd aan de hand van de actuele grondwaarde. Ook de overige voorwaarden uit de AB 1974 kunnen na afloop van een erfpachttijdvak worden gewijzigd. De nieuwe voorwaarden moeten wel voldoen aan de wettelijke bepalingen met betrekking tot erfpacht en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het gelijkheidsbeginsel. Daarnaast moeten de nieuwe voorwaarden redelijk en billijk zijn.

Dit document beschrijft de aanpassing en actualisatie van de financiële uitgangspunten van de AB 1974. Deze wijzigingen hebben gevolgen voor de hoogte van de canon die erfpachters betalen. De herziening in deze toelichting geldt alleen voor erfpachtrechten waarop de AB 1974 van toepassing zijn. Andere erfpachtvoorwaarden worden nu niet herzien.

1.5 Op welke datum eindigt het eerste erfpachttijdvak?

De datum waarop het erfpachttijdvak van vijftig jaar eindigt, verschilt per erfpachtrecht. Deze datum is vastgelegd in de akte waarbij de grond in erfpacht is uitgegeven of in eventuele latere akten van wijziging van het erfpachtrecht. Erfpachters kunnen in deze akte(n) terugvinden wanneer het lopende erfpachttijdvak eindigt.

Tot en met 1990 zijn percelen grond in erfpacht uitgegeven onder toepassing van de AB 1974. Van de erfpachtrechten die kort na de vaststelling van de AB 1974 zijn gevestigd, eindigt het eerste erfpachttijdvak rond 2025. Het erfpachttijdvak van de laatst gevestigde erfpachtrechten onder de AB 1974 eindigt rond 2040.

1.6 Canon

De erfpachter betaalt een (periodieke) vergoeding voor het gebruik van de grond, de canon. De canon wordt bij het begin van een erfpachttijdvak op grond van de AB 1974 vastgesteld op basis van de grondwaarde en een canonpercentage. Op grond van de huidige AB 1974 dan wel op grond van de bijzondere erfpachtvoorwaarden zijn er twee varianten voor het betalen van canon.

- **Betaling van een jaarlijkse canon.** De hoogte van de jaarlijkse canon wordt elke 10 jaar opnieuw vastgesteld op basis van de actuele grondwaarde en het dan geldende canonpercentage. Deze tussentijdse herzieningen zijn in de AB 1974 gereguleerd. Tegen het einde van een erfpachttijdvak van vijftig jaar kan de canon voor het nieuwe erfpachttijdvak worden herzien op basis van de actuele grondwaarde en het dan geldende canonpercentage. De canon moet door de erfpachter per half jaar bij vooruitbetaling worden voldaan.
- **De canon is afgekocht voor vijftig jaar** en de erfpachter betaalt jaarlijks alleen nog het indertijd voor afkoop uitgezonderde deel van de canon (meestal EUR 11,34 (NLG 25,=)). Tegen het einde van een erfpachttijdvak van vijftig jaar wordt de canon voor het nieuwe erfpachttijdvak opnieuw vastgesteld op basis van de actuele grondwaarde en het dan geldende canonpercentage. Na afloop van het huidige erfpachttijdvak (de afgekochte periode van vijftig jaar) is er weer jaarlijks een canon verschuldigd.

2 Eeuwigdurend afkopen canon

2.1 De wenselijkheid tot het (eeuwigdurend) afkopen van de canonverplichting

Bij een deel van de erfpachters bestond de wens om niet periodiek een canon te betalen, maar deze verplichting voor vele jaren af te kopen door het betalen van een afkoopsom. De erfpachtrechten onder de AB 1974 en de AB 1983 voorzien in deze mogelijkheid door de canon voor tien of vijftig jaar af te kunnen kopen. De AV 1989 gaat uit van eeuwigdurende erfpacht, waarbij de canon eeuwigdurend (voor altijd) wordt afgekocht.

Het voordeel van tijdelijk of eeuwigdurend afkoop is dat, zij het tegen betaling van de afkoopsom vooraf, er gedurende de periode van afkoop geen canon meer betaald hoeft te worden en de hoogte van de canon gedurende de periode van afkoop dus ook niet kan wijzigen. De financiële verplichting voor de erfpachter is dan voorspelbaar. Bij de AV 1989 kan de gemeente de erfpachtvoorwaarden bovendien niet periodiek wijzigen, omdat daar geen sprake is van tijdvakken zoals bij de AB 1974 en AB 1983.

Sinds 1989 stimuleert de gemeente erfpachters om hun canonverplichting waar mogelijk eeuwigdurend af te kopen. Dat beleidsuitgangspunt geldt nog steeds. Hieronder worden de bestaande mogelijkheden tot afkoop toegelicht.

2.2 Afkoop canon mogelijk met Conversieregeling Erfpacht 2017 voor erfpachtrechten met de bestemming 'wonen'

De beleidslijn sinds 1989 is gericht op eeuwigdurende erfpacht met een eeuwigdurend afgekochte canon. In dat kader heeft de gemeente meerdere conversieregelingen vastgesteld waarmee erfpachters met een erfpachtrecht onder de AB 1974 of AB 1983 de canon alsnog in één keer konden afkopen. Daarbij wordt het erfpachtrecht geconverteerd naar de AV 1989 en vervalt de canonverplichting.

De meest recente regeling is de Conversieregeling Erfpacht 2017. Deze regeling is van toepassing op erfpachtrechten met de bestemming 'wonen', waarbij de erfpachter de woning zelf bewoont. Van deze regeling kan gebruik worden gemaakt tot het einde van het huidige tijdvak.

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. Ruim de helft van de toenmalige erfpachters hebben sinds 2017 van deze conversieregeling gebruik gemaakt.

2.3 De mogelijkheid tot afkoop voor erfpachtrechten met een andere bestemming dan 'wonen'

Erfpachters van grond met een andere bestemming dan 'wonen' kunnen eveneens een aanvraag doen om hun erfpachtrecht te converteren naar de AV 1989. Hiervoor kunnen zij een aanvraag doen op grond van de beleidsuitgangspunten zoals vastgesteld in 1998. De gemeente laat de erfpachter weten of conversie naar de AV 1989 mogelijk is. Als conversie mogelijk is, wordt de grondwaarde bepaald door middel van een taxatie.

2.4 Overbrugging tot inwerkingtreding Herziene AB 1974 (2026)

De Conversieregeling Erfpacht 2017 blijft van toepassing op erfpachtrechten waarvan het erfpachttijdvak is geëindigd, zolang de Herziene AB 1974 (2026) nog niet van toepassing zijn. Dit geldt tot het moment waarop de kennisgevingstermijn van twee jaar is verstreken en de herziene erfpachtvoorwaarden daadwerkelijk gelden.

Hiermee wordt voorkomen dat erfpachters in de periode tussen het einde erfpachttijdvak en de inwerkingtreding van de Herziene AB 1974 (2026) tijdelijk geen gebruik kunnen maken van een geldende conversieregeling.

Voor erfpachters die in deze periode gebruik willen maken van de Conversieregeling Erfpacht 2017 geldt dat de afkoopsom wordt bepaald op de waarde bij einde erfpachttijdvak. Deze afkoopsom wordt gedurende deze periode jaarlijks geïndexeerd met 5% tot het moment waarop de Herziene AB 1974 (2026) definitief zijn vastgesteld en in werking treden.

Tot zes maanden na de inwerkingtreding van de Herziene AB 1974 (2026) wordt de afkoopsom tevens bepaald op basis van de waarde die gold op 17 juli 2025¹, geïndexeerd met 5% per jaar tot het moment van conversie. Gedurende deze zes maanden wordt uitgegaan van de laagste afkoopsom.

2.5 Afkopen canon na het aflopen van het huidige erfpachttijdvak

Om erfpachters na het huidige erfpachttijdvak de mogelijkheid te bieden om de canonverplichting voor altijd af te kopen, wordt in de Herziene AB 1974 (2026) een afkoopregeling opgenomen. Dit wordt toegelicht in hoofdstuk 3.4.

¹ Op basis van Motie M461 – Bevries de conversieregeling! (III)

3 Herziening van de AB 1974

3.1 Huidige regeling

De AB 1974 zijn bijna vijftig jaar geleden door de gemeenteraad vastgesteld. In de AB 1974 zijn bepalingen opgenomen over de rechten en plichten van de gemeente en de erfpachter. Ook zijn er financiële voorwaarden opgenomen die bepalen hoe de canon tot stand komt.

Op grond van de AB 1974 kan de gemeente de jaarlijkse canon in het tiende, twintigste, dertigste en/of veertigste jaar van het lopende erfpachttijdvak herzien voor de volgende periode van tien jaar. De nieuwe canon wordt bepaald op basis van de werkelijke grondwaarde, maar kan bij een herziening niet hoger worden vastgesteld dan tweemaal het bedrag van de laatst geldende canon en niet lager dan het bedrag waarop de canon bij uitgifte is vastgesteld.

Voor erfpachtrechten met de bestemming 'wonen' geldt verder dat de canon bij een (tussentijdse) herziening niet méér mag stijgen dan met het totale percentage van de wettelijk toegestane huurverhogingen voor woningen in de tien jaar voorafgaand aan de herziening. De gemeenteraad heeft op 7 december 2000 besloten om aan deze bepaling een andere invulling te geven. De canonstijging wordt vanaf 1 januari 2000 gemaximeerd tot de gecumuleerde gemiddelde huurverhoging van woningen van de voorafgaande periode van 10 jaar. Deze huurverhoging wordt jaarlijks gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Naast de tienjaarlijkse herziening van de canon gedurende het erfpachttijdvak kan de canon op grond van de AB 1974 ook tegen het einde van een erfpachttijdvak van vijftig jaar door de gemeente worden herzien. De herziening van de canon zal daarbij plaatsvinden op basis van de werkelijke waarde van de grond. Bij de herziening van de canon tegen het einde erfpachttijdvak zijn de begrenzings aan de canonstijging die gelden bij de tienjaarlijkse herziening tijdens het erfpachttijdvak niet van toepassing. Bij het herzien van de canon tegen het einde van het huidige erfpachttijdvak stelt de gemeente de canon zorgvuldig vast met inachtneming van de eisen van redelijkheid en billijkheid en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur

3.2 De herziening van de AB 1974

De AB 1974 waren bij de vaststelling op 15 augustus 1974 een uitgebalanceerde set erfpachtvoorwaarden. Met de herziening van de AB 1974 biedt de gemeente erfpachters opnieuw een evenwichtige set erfpachtvoorwaarden. Daarbij is rekening gehouden met de belangen van erfpachters.

Een belangrijke afweging bij de herziening is het vergroten van de financiële voorspelbaarheid en het bieden van meer zekerheid over de toekomstige lasten. Dit sluit aan bij de wensen van erfpachters en belangenbehartigers. Daarom is gekozen voor een eeuwigdurend erfpachtrecht in plaats van tijdvakken van vijftig jaar met periodieke herzieningen. Onder de Herziene AB 1974 (2026) wordt de canon niet meer herzien, behalve bij een wijziging van het gebruik, de opstallen of bij een splitsing van het erfpachtrecht. De canon wordt voortaan alleen nog jaarlijks met 2% geïndexeerd (verhoogd). Dit betekent dat de gemeente binnen de Herziene AB 1974 (2026) geen gebruik meer maakt van de mogelijkheid om de erfpachtvoorwaarden en de canon periodiek te herzien.

In de huidige situatie wordt de canon elke tien jaar herzien, wat kan leiden tot sprongsgewijze verhogingen. In de Herziene AB 1974 (2026) wordt de canon nog één keer vastgesteld op basis van de

grondwaarde aan het einde van het huidige erfpachttijdvak. Daarna wordt de canon alleen nog jaarlijks geïndexeerd. Hierdoor stijgt de canon geleidelijk en wordt de financiële lastenontwikkeling voor erfpachters beter voorspelbaar. Als gevolg van de herziening van de AB 1974 is de gemeente ook niet meer bevoegd om de erfpachtvoorwaarden te wijzigen. Na vaststelling veranderen de erfpachtvoorwaarden niet meer. Alleen de hoogte van de canon kan nog wijzigen, bijvoorbeeld als het gebruik van de grond verandert, als er wordt verbouwd of bij een splitsing.

3.3 Canonherziening aan het einde van het huidige erfpachttijdvak

Bij het herzien van de canon aan het einde van het huidige erfpachttijdvak is de gemeente gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de eisen van redelijkheid en billijkheid. Deze rechtsnormen brengen onder andere met zich mee dat de gemeente bij het vaststellen van een nieuwe canon motiveert en inzichtelijk maakt hoe de nieuwe canon (en de daaraan ten grondslag liggende variabelen, waaronder begrepen het canonpercentage en de grondwaarde) tot stand is gekomen.

De tegen het einde erfpachttijdvak te bepalen canon wordt vastgesteld op basis van een grondwaarde en een canonpercentage.

3.3.1 Grondwaarde

Bij de canonherziening aan het einde erfpachttijdvak stelt de gemeente de grondwaarde zorgvuldig vast. Daarbij geldt als uitgangspunt dat grond altijd een waarde heeft en dat het gebruik van grond niet gratis is.

Grond met de bestemming 'wonen'

Voor erfpachtrechten met de bestemming 'wonen' wordt de grondwaarde vastgesteld op basis van de WOZ-waarde en een grondquote.

De WOZ-waarde bestaat uit de waarde van de woning en de grond samen. Met de grondquote wordt bepaald welk deel van de WOZ-waarde hoort bij de grond. Hiervoor gebruikt de gemeente de grondquotetabel van de Conversieregeling Erfpacht 2017.

De gemeente past bewust geen gewijzigde grondquotes toe. Door vast te houden aan de bestaande grondquotetabel wordt aangesloten bij eerdere conversieregelingen. Dit bevordert de rechtszekerheid en zorgt ervoor dat erfpachters uit het verleden en de toekomst zoveel mogelijk gelijk worden behandeld.

Bij de canonherziening worden twee berekeningen gemaakt.

1. Vaststellen en actualiseren van de grondwaarde

De grondwaarde wordt vastgesteld op basis van de meest recente onherroepelijke WOZ-waarde. Daarbij wordt uitgegaan van de WOZ-waarde zoals vastgesteld bij de beschikking van het jaar voorafgaand aan het jaar waarin de canon wordt herzien. Deze WOZ-waarde heeft een prijspeildatum van 1 januari van het jaar voorafgaand aan het jaar waarin de beschikking is genomen.

Om het grondaandeel te bepalen, wordt de WOZ-waarde vermenigvuldigd met de bijbehorende grondquote. Voor eengezinswoningen en meergezinswoningen worden verschillende grondquotes gehanteerd.

De berekende grondwaarde wordt vervolgens geactualiseerd naar het prijsniveau dat zo dicht mogelijk ligt bij het moment van de canonherziening. Dit gebeurt door indexering vanaf de prijspeildatum van de

WOZ-waarde tot en met de laatste dag van het kwartaal voorafgaand aan de kennisgeving van de nieuwe canon. Daarbij wordt gebruikgemaakt van de prijsindex bestaande koopwoningen voor de gemeente Utrecht, zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Het gebruikte indexeringspercentage kan per kwartaal verschillen en zowel positief als negatief zijn.

2. Vaststellen van de fictieve grondwaarde

Voor de canonherziening wordt ook een fictieve grondwaarde vastgesteld². Deze is gebaseerd op de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2024 en de daarbij behorende grondquote. De fictieve grondwaarde wordt vervolgens jaarlijks met 3% geïndexeerd tot het moment waarop de nieuwe canon wordt vastgesteld. Deze fictieve grondwaarde wordt uitsluitend toegepast op erfpachtrechten waarop de AB 1974 van toepassing zijn.

De uitkomsten van beide berekeningen worden met elkaar vergeleken. Het laagste bedrag wordt gebruikt als grondslag voor de canonberekening. Hiermee wordt voorkomen dat de grondwaarde onverwacht sterk oploopt en wordt de ontwikkeling van de canon beter voorspelbaar.

Voor grond met niet-wonen functies

Voor erfpachtrechten met een andere bestemming dan 'wonen' is de grondquotemethode niet geschikt om de waarde van de grond vast te stellen. In de erfpachtvoorwaarden van deze erfpachtrechten is vaak een specifieke bestemming met bijbehorende gebruiksmogelijkheden vastgelegd. Daardoor is een specifieke taxatie nodig om de grondwaarde te bepalen. Voor deze erfpachtrechten wordt de grondwaarde daarom vastgesteld door een onafhankelijke, externe en gecertificeerde taxateur.

Specifiek voor erfpachtrechten met de bestemming 'garagebox' kan de grondwaarde wel worden vastgesteld op basis van de WOZ-waarde en een grondquote. Hiervoor gebruikt de gemeente de grondquotetabel van de Conversieregeling Erfpacht 2017. In deze gevallen zal gebruik worden gemaakt van de hoogste grondquote onder de categorie eengezinswoningen (EGW) van grondquotetabel van de Conversieregeling Erfpacht 2017. Er wordt vervolgens aangesloten bij "1. Vaststellen en actualiseren van de grondwaarde" zoals hiervoor beschreven.

Voor erfpachtrechten met een andere bestemming dan 'wonen' geldt een minimale grondwaarde als ondergrens. Deze minimale grondwaarde is gelijk aan de grondprijs voor maatschappelijke functies, zoals jaarlijks vastgesteld in de grondprijzenbrief. Gaat het om onbebouwde grond die uitsluitend als tuin bij een woning wordt gebruikt, dan geldt de minimale grondprijs voor snippergroen zoals opgenomen in de grondprijzenbrief. De normkosten als minimale vergoeding voor gemaakte kosten zijn hierbij niet van toepassing.

Als bij de canonherziening aan het einde erfpachttijdvak een minimale grondwaarde van toepassing is, wordt dit vastgelegd in de notariële akte van wijziging van de erfpachtvoorwaarden. In deze akte wordt ook beschreven hoe met deze minimale grondwaarde wordt omgegaan bij een latere herziening van de canon, bijvoorbeeld bij een wijziging van het gebruik, de opstallen of bij een splitsing van het erfpachtrecht.

Taxatie grondwaarde bij wijziging gebruik, wijziging opstallen en/of splitsing erfpachtrecht

Onder de Herziene AB 1974 (2026) wordt de canon niet periodiek herzien. Dit is alleen anders bij een wijziging van het gebruik van de grond, een wijziging van de opstallen of bij een splitsing van het

² Op basis van Motie M460 – Voorspelbare erfpachtvoorwaarden

erfpachtrecht. In die gevallen kan de canon uitsluitend worden aangepast voor zover sprake is van een toename van de grondwaarde (economische meerwaarde).

De economische meerwaarde wordt bepaald door de grondwaarde vóór en na de wijziging of splitsing met elkaar te vergelijken. Deze grondwaarden worden vastgesteld door middel van een taxatie door een onafhankelijke, externe en gecertificeerde taxateur, met inachtneming van de bepalingen van de Herziene AB 1974 (2026). Over de vastgestelde economische meerwaarde wordt, op basis van het op dat moment geldende canonpercentage, een aanvullende canon berekend.

Indien bij de canonherziening aan het einde erfpachttijdvak is uitgegaan van een minimale grondwaarde, wordt in de bijzondere erfpachtvoorwaarden vastgelegd op welke wijze bij een latere wijziging of splitsing een eventuele canonaanpassing plaatsvindt. Daarbij wordt rekening gehouden met het geldende erfpachtgebruik en, indien van toepassing, de op dat moment geldende minimale grondprijzen op grond van het gemeentelijk grondprijzenbeleid.

Depreciatie

Depreciatie betekent 'waardedaling' of 'afwaardering'. Sommige deskundigen vinden dat grond in erfpacht minder waard is dan grond in volle eigendom. Bij het berekenen van de canon kan hier rekening mee worden gehouden door uit te gaan van een lagere grondwaarde. Dit kan op twee manieren: via de gebruikte taxatiemethode of door een vast percentage van de grondwaarde af te trekken. Er bestaat geen vast of standaard percentage voor depreciatie. Het percentage hangt af van de beperkingen die in de erfpachtvoorwaarden zijn opgenomen. Als deze beperkingen al zijn meegenomen in de taxatie, kan een extra percentage leiden tot een dubbele verlaging van de grondwaarde.

Depreciatie werd ten tijde van het vaststellen van de AB 1974 en de AB 1983 niet toegepast. In de AB 1974 en AB 1983 wordt de grondwaarde zodanig gedefinieerd dat een generiek percentage voor depreciatie niet aan de orde is. De gemeente kent geen beleid ten aanzien van depreciatie. De gemeente is van oordeel dat depreciatie geen vereiste is om tot een redelijke canon te komen. Het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden heeft dat in een recente procedure over de AB 1974 bevestigd en met de uitspraak van de Hoge Raad is de uitspraak van genoemd gerechtshof onherroepelijk geworden. In extern ingewonnen adviezen wordt wisselend geadviseerd over de vraag of de gemeente depreciatie zou moeten toepassen. De adviseurs die adviseren wel depreciatie toe te passen, geven daarbij aan dat door het bestaande erfpachtrecht sprake is van een zekere gebondenheid tussen de gemeente en de erfpachter en dat depreciatie daardoor gerechtvaardigd is. Andere deskundigen stellen dat de gemeente niet zou moeten depreciëren omdat dit bij de oorspronkelijke uitgifte in erfpacht ook niet is gebeurd.

De gemeente is van oordeel dat er geen verplichting bestaat om bij de vaststelling van de canon een depreciatie toe te passen. Van belang is dat wordt gekomen tot een redelijke en marktconforme canon. Dat kan op verschillende manieren worden bereikt. In de participatie is door erfpachters en een belangenbehartiger aandacht gevraagd voor het ontbreken van depreciatie in een eerdere versie van het voorstel. Na zorgvuldige afweging, mede op basis van ingewonnen externe adviezen, heeft de gemeente ervoor gekozen om bij de berekening van de canon aan het einde erfpachttijdvak wel een depreciatie toe te passen. Omdat in de Herziene AB 1974 (2026) wordt gekozen voor eeuwigdurende erfpacht met relatief beperkte beperkende bepalingen, is gekozen voor een depreciatie van 10%. Dit percentage sluit aan bij de extern ingewonnen adviezen en draagt bij aan een evenwichtige en beheersbare canonontwikkeling.

Door toepassing van depreciatie op de grondwaarde bij de berekening van de canon aan het einde van het tijdvak, wordt de stijging van de nieuwe canon ten opzichte van de bestaande canon beperkt.

Hiermee wordt bijgedragen aan de redelijkheid en billijkheid van de Herziening AB 1974 (2026) en aan de juridische houdbaarheid daarvan.

Voor zover depreciatie bij erfpachtrechten met een andere bestemming dan 'wonen' leidt tot een berekende grondwaarde die lager is dan de door de gemeente gehanteerde (generieke) minimale grondwaarde, wordt bij de canonherziening uitgegaan van deze minimale grondwaarde. Op de minimale grondwaarde past de gemeente geen depreciatie toe.

3.3.2 Canonpercentage

De vaststelling van het canonpercentage vindt plaats op basis van de volgende onderdelen:

- A. De basisgrondslag: het gemiddelde over de afgelopen 25 jaar van de langjarige rente die representatief is voor gemeentelijke financiering, zoals gepubliceerd door de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG).
- B. Een opslag voor kosten en risico.
- C. Een inflatiecorrectie (aftrek).

A. Basisgrondslag: langjarige rente (BNG)

Als basisgrondslag voor het canonpercentage wordt uitgegaan van een langjarige rente die representatief is voor de financiering van gemeenten, zoals gepubliceerd door de BNG. Deze rente sluit aan bij de voorwaarden waaronder gemeenten zich op de langere termijn financieren. Voor de basisgrondslag voor het canonpercentage werd de rente gehanteerd die de BNG toepast voor 25-jarige annuïtaire leningen (zonder tussentijdse renteaanpassing). Doordat deze reeks niet langer beschikbaar is, wordt voor de basisgrondslag aangesloten bij de rente gehanteerd die de BNG toepast voor 25-jarige lineaire leningen³.

Bij het bepalen van de nieuwe canon aan het einde van het eerste erfpachttijdvak gaat de gemeente uit van het gemiddelde rentepercentage van de 25 jaar (100 kwartalen) voorafgaand aan de schriftelijke aankondiging van de nieuwe canon 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 een langjarig gemiddeld rentepercentage zal het canonpercentage minder schommelingen kennen dan bij gebruik van een actueel rentepercentage. Dit biedt de erfpachter op voorhand meer duidelijkheid en meer voorspelbaarheid over de hoogte van het canonpercentage en is minder bepalend op welke datum het betreffende erfpachttijdvak toevallig afloopt. Hiermee kan voor zowel de gemeente als de erfpachter een redelijk 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 canonpercentage niet nodig.

B. Opslag voor kosten en risico

Bij het vaststellen van het canonpercentage is het gebruikelijk om een opslag voor risico (debiteurenrisico) en een opslag voor kosten (beheer van de erfpachtcontracten) te hanteren. Daarbij is in dit geval gekozen voor een (vast) opslagpercentage van 1,1% ter dekking van zowel de kosten als het risico. Dit percentage ligt in lijn met de gemiddelde opslagpercentages die door andere gemeenten bij het bepalen van het canonpercentage worden gehanteerd. Dit percentage

³ Als BNG op enig moment stopt met de publicatie van voormelde rentepercentages, zal worden aangesloten bij een rentepercentage dat daarmee vergelijkbaar is, zulks ter bepaling van de gemeente.

is beoordeeld door externe deskundigen en daarbij is geconcludeerd dat een opslagpercentage van 1,1% redelijk en naar verwachting juridisch houdbaar is.

C. Inflatiecorrectie

De door de BNG gehanteerde rentepercentages zijn nominale rentes. Dit betekent dat in het rentepercentage een opslag is verwerkt ten behoeve van de verwachte inflatie gedurende de looptijd van de lening. Wordt deze inflatieverwachting van de nominale rente afgetrokken dan resteert de reële rente.

In de Herziene AB 1974 (2026) wordt de canon jaarlijks aangepast aan de inflatie (= jaarlijks geïndexeerd). Om te voorkomen dat de erfpachter zowel via het rentepercentage als via de indexering van de canon een inflatiecorrectie betaalt, wordt de canon vastgesteld op basis van de reële rente in plaats van de nominale rente.

Het historisch gemiddelde inflatiepercentage in Nederland bedraagt circa 2%. Dit percentage komt ook overeen met de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank (ECB) voor de langere termijn. Voor het bepalen van het canonpercentage wordt daarom een inflatiecorrectie (aftrek) van 2% gehanteerd op het te hanteren rentepercentage.

Gebruik van grond is niet gratis. De berekende basisgrondslag kan na aftrek van de inflatiecorrectie daarom nooit lager zijn dan nul. In de praktijk komt dit vrijwel niet voor. Het vaste percentage voor kosten en risico geldt altijd. Het canonpercentage is daardoor minimaal gelijk aan de opslag voor kosten en risico.

3.3.3 Vaststelling van de canon

De canon die geldt na afloop van het huidige erfpachttijdvak wordt vastgesteld op basis van de grondwaarde en het canonpercentage zoals beschreven in paragraaf 3.3.1 en 3.3.2. De aanvangscanon ontstaat door de vastgestelde grondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage en geldt vanaf de eerste dag van het nieuwe erfpachttijdvak.

De nieuwe canon wordt vastgesteld in verband met het einde van het lopende erfpachttijdvak. De gemeente stelt erfpachters hierover vooraf schriftelijk in kennis. Als deze kennisgeving later plaatsvindt dan beoogd, blijft het einde erfpachttijdvak leidend voor de vaststelling van de nieuwe canon. De vraag vanaf welk moment deze canon daadwerkelijk ingaat, hangt samen met het moment van kennisgeving en het moment waarop de Herziene AB 1974 (2026) van toepassing worden.

Na vaststelling wordt de canon niet meer periodiek herzien, maar alleen nog jaarlijks geïndexeerd met het vaste percentage dat is opgenomen in de Herziene AB 1974 (2026). De canon kan daarna uitsluitend worden aangepast in de gevallen die in de Herziene AB 1974 (2026) zijn genoemd, zoals bij een wijziging van het gebruik van de grond, een wijziging van de opstallen of bij een splitsing van het erfpachtrecht. In de kennisgeving van de herziene canon licht de gemeente toe hoe de canon is berekend en hoe daarbij de grondwaarde en het canonpercentage zijn toegepast.

3.3.4 Geen ingroeieregeling

Er is onderzocht of een ingroeieregeling nodig is. Met een ingroeieregeling zouden erfpachters in enkele jaren kunnen toegroeien naar de nieuwe canon, waarbij in de eerste jaren een lagere canon geldt. Een ingroeieregeling is vooral bedoeld voor situaties waarin de canon onverwacht snel of sterk stijgt.

Voor het merendeel van de erfpachters onder de AB 1974 is hiervan geen sprake. Deze erfpachters betalen jaarlijks canon en ook zonder de herziening van de AB 1974 zou de canon na tien jaar opnieuw zijn herzien. De canonverhoging aan het einde erfpachttijdvak is, in vergelijking met een reguliere tienjaarlijkse herziening, niet zodanig dat een ingroeiregeling nodig is. Daarnaast is in de AB 1974 vastgelegd dat de canon aan het einde erfpachttijdvak kan worden herzien op basis van de werkelijke grondwaarde. Erfpachters zijn hierover tijdig geïnformeerd en hebben vooraf inzicht gekregen in de mogelijke gevolgen, onder meer door middel van informatiebrieven en rekenvoorbeelden. Van een juridisch onvoorzienbare canonstijging is naar het oordeel van de gemeente geen sprake. Wel kan de stijging in individuele gevallen als fors worden ervaren.

Voor erfpachters die de canon in het verleden voor vijftig jaar hebben afgekocht, geldt dat zij na afloop van het huidige erfpachttijdvak opnieuw een marktconforme periodieke canon gaan betalen. Een relatief grote stijging van de canon is in deze gevallen het gevolg van de eerdere keuze voor afkoop en daarmee voorzienbaar. Bovendien worden deze erfpachtrechten grotendeels pas vanaf 2034 herzien, waardoor erfpachters tijd hebben om zich hierop voor te bereiden.

Om deze redenen is niet gekozen voor een generieke ingroeiregeling. Door het toepassen van depreciatie wordt de canonstijging al structureel beperkt. Voor erfpachters die desondanks moeite hebben om de canon te betalen, blijft de kwijtscheldingsregeling van toepassing.

3.3.5 Eerdere overstap naar de Herziene AB 1974 (2026)

De mogelijkheid wordt geboden om, op verzoek, eerder over te stappen naar de Herziene AB 1974 (2026). Met deze eerdere overstap kan een erfpachter eerder zekerheid krijgen over de grondwaarde en de canon.

Een verzoek tot een eerdere overstap kan door de erfpachter worden ingediend. Indien een appartementsgebouw is gevestigd op één erfpachtrecht, is een eerdere overstap uitsluitend mogelijk wanneer alle appartementseigenaren gelijktijdig instemmen met de overstap en deze gezamenlijk laten vastleggen, aangezien een gedeeltelijke overstap binnen één erfpachtrecht niet mogelijk is.

Bij een eerdere overstap worden de grondwaarde en de canon vastgesteld op de datum waarop de aanvraag is ontvangen, met toepassing van het op dat moment geldende canonpercentage. Voor niet-woningen geldt dit moment als peildatum voor de taxatie. Indien bij een appartementsgebouw een eerdere overstap plaatsvindt, geldt de toepassing van de Herziene AB 1974 (2026) voor het gehele complex. Voor de appartementsrechten die nog niet eerder zijn geconverteerd, worden daarbij tevens de nieuwe grondwaarde en de bijbehorende canon vastgesteld.

Vanaf het moment waarop de Herziene AB 1974 (2026) via een notariële akte van toepassing zijn verklaard, worden de vastgestelde grondwaarde en de canon jaarlijks met 2% geïndexeerd. Tot het einde van het lopende erfpachttijdvak blijft de bestaande canon van toepassing. Vanaf het einde erfpachttijdvak 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.

Tot het einde van het eerste erfpachttijdvak kan een erfpachter die daarvoor in aanmerking komt gebruikmaken van de Conversieregeling Erfpacht 2017. Na een eerdere overstap is dit niet meer mogelijk. Wel kan na een eerdere overstap gebruik worden gemaakt van de conversiemogelijkheid die is opgenomen in de Herziene AB 1974 (2026).

Indien tijdens het eerste erfpachttijdvak sprake was van een voor vijftig jaar afgekochte canon, kan bij conversie rekening worden gehouden met een resterende afgekochte periode. Dit betreft het deel van de afkoopperiode dat op het moment van conversie nog niet is verstreken. De mate waarin hiermee rekening wordt gehouden, is afhankelijk van het moment waarop het verzoek tot conversie wordt ingediend. Als geen resterende afgekochte periode meer aanwezig is, vindt geen verrekening plaats.

3.3.6 Eerdere overstap van AB 1983 naar de Herziene AB 1974 (2026)

Deze financiële toelichting ziet primair op de herziening van de AB 1974 en de toepassing daarvan bij het einde erfpachttijdvak. Voor erfpachtrechten waarop de AB 1983 van toepassing zijn, eindigt het eerste erfpachttijdvak op een later moment en is herziening op dit moment nog niet aan de orde. Een erfpachter met een erfpachtrecht onder de AB 1983 kan op verzoek en op vrijwillige basis overstappen naar de Herziene AB 1974 (2026).

Bij een overstap van een erfpachtrecht onder de AB 1983 naar de Herziene AB 1974 (2026) wordt geen rekening gehouden met de fictieve grondwaarde zoals aangegeven onder 3.3.1.

3.3.7 Kwijtscheldingsregeling

Het kan voorkomen dat erfpachters door de herziening van de canon te maken krijgen met een stijging van de jaarlijkse lasten die zij niet (volledig) kunnen dragen. Om in dergelijke situaties maatwerk te kunnen bieden, heeft de gemeente een beleidsregel opgesteld voor (gedeeltelijke) kwijtschelding van de canonverhoging.

Deze regeling is bedoeld voor erfpachters met een erfpachtrecht met de bestemming 'wonen', die de woning zelf bewonen en die als gevolg van de canonherziening in financiële knel komen. De regeling richt zich uitsluitend op de verhoging van de canon en niet op de volledige canonverplichting.

Bij de beoordeling of een erfpachter in aanmerking komt voor (gedeeltelijke) kwijtschelding wordt gekeken naar de persoonlijke en financiële situatie. Daarbij wordt onder meer rekening gehouden met het inkomen, het vermogen en de mogelijkheden om de lasten op andere wijze op te vangen.

Kwijtschelding wordt toegekend voor de duur van één jaar. Daarna kan opnieuw worden beoordeeld of de erfpachter in aanmerking komt voor (gedeeltelijke) kwijtschelding, op basis van de dan geldende omstandigheden en criteria.

De kwijtscheldingsregeling is vormgegeven als een individuele beoordeling, waarbij per geval wordt bepaald of en in welke mate kwijtschelding passend is. Hierbij wordt uitgegaan van vaste criteria, met ruimte voor maatwerk in bijzondere situaties.

Met deze regeling wordt beoogd om te voorkomen dat erfpachters als gevolg van de canonherziening in onaanvaardbare financiële problemen komen, terwijl tegelijkertijd wordt aangesloten bij het uitgangspunt dat het gebruik van grond niet kosteloos is.

3.4 Financiële uitgangspunten Herziene AB 1974 (2026)

De financiële uitgangspunten van de Herziene AB 1974 (2026) houden in essentie het volgende in:

- Eeuwigdurende erfpacht (geen tijdvakken van vijftig jaar meer).
- De canon wordt jaarlijks geïndexeerd met 2%. Dit betreft de genormeerde inflatie gebaseerd op de gemiddelde inflatie over de afgelopen 25 jaar. De canon wordt niet meer herzien (behalve in

het geval van een wijziging van het gebruik, wijziging van de opstallen en/of splitsing van het erfpachtrecht).

- Voor erfpachters is in de Herziene AB 1974 (2026) een (nieuwe) afkoopregeling met voorwaarden voor conversie opgenomen. Op grond van deze afkoopregeling is de afkoopsom bij conversie gelijk aan de grondwaarde die is vastgesteld bij de canonherziening tegen het einde van het huidige erfpachttijdvak. Vanaf de datum van het einde van het huidige erfpachttijdvak wordt de afkoopsom vervolgens geïndexeerd met 2% op jaarbasis tot en met de datum waarop de akte van conversie bij de notaris wordt getekend. De afkoopsom wordt vermeerderd met een eventuele (geïndexeerde) economische meerwaarde bij wijziging en/of splitsing van het erfpachtrecht. Afkopen en conversie naar de AV 1989 (of toekomstige meer recentere voorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht) is niet verplicht, maar is voor de erfpachter een vrijwillige keuze.

3.5 Financiële consequenties voor de erfpachter

Toekomstige ontwikkelingen op de vastgoedmarkt, monetaire ontwikkelingen en inflatie bepalen in hoeverre de Herziene AB 1974 (2026) gunstiger of ongunstiger uitpakken voor de erfpachter ten opzichte van de huidige AB 1974. In de herziening van de AB 1974 wordt de canon elk jaar met een vast percentage van 2% geïndexeerd. Hiervoor is bewust gekozen en niet voor een variabele inflatie-index, omdat dit erfpachters vooraf meer duidelijkheid en voorspelbaarheid biedt over de ontwikkeling van de canon.

3.6 Administratieve en praktische gevolgen voor erfpachters

Tegen het einde van het huidige erfpachttijdvak ontvangt de erfpachter een schriftelijke kennisgeving waarin de nieuwe canon wordt aangezegd. Hierin staat wat de nieuwe canon is en vanaf welke datum deze geldt. De canon wordt vastgesteld voor onbepaalde tijd en wordt daarna niet meer herzien. Dit is alleen anders in de gevallen die in de Herziene AB 1974 (2026) zijn genoemd, zoals bij een wijziging van het gebruik van de grond, een wijziging van de opstallen of bij een splitsing van het erfpachtrecht. De canon wordt elk jaar verhoogd met een vast percentage van 2%. Voor deze jaarlijkse indexering wordt geen nieuw herzieningsbesluit genomen. De canon wordt bij vooruitbetaling voldaan. Erfpachters kunnen er ook voor kiezen om de canon af te kopen en converteren naar een regeling waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht. Hiervoor gelden aparte procedures.

Bij erfpachtrechten die zijn gesplitst in appartementsrechten kan de toepassing van de Herziene AB 1974 (2026) extra complex zijn, omdat medewerking van alle appartementseigenaren vereist is. In de praktijk kan dit leiden tot vertraging in de uitvoering.

3.7 Financiële consequenties voor de gemeente

De opbrengsten uit de ontvangen canon maken onderdeel uit van de jaarlijkse inkomsten van de gemeente en hebben als zodanig een plaats in de jaarlijkse financiële verantwoording. De bestaande erfpachtrechten vormen de basis voor de raming van het meerjarenbeeld. De gemeente verwacht over het geheel en gemiddeld genomen een redelijke ontwikkeling van de nieuwe canon. Door de herzieningen over de komende jaren zullen de canoninkomsten in die komende jaren een stijgende trend tonen als gevolg van aangepaste erfpachtvoorwaarden, maar zijn te onzeker om al op begroot te worden.

3.8 Externe toetsing

De financiële uitgangspunten zijn extern getoetst door Colliers Valuations B.V. (hierna te noemen 'Colliers') en door advocatenkantoor Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn N.V. (hierna te noemen 'Pels Rijcken'). Colliers heeft met name met een financiële invalshoek en Pels Rijcken met een juridische invalshoek naar de financiële uitgangspunten gekeken en hierover advies uitgebracht.

Colliers is van mening dat zowel de wijze waarop de canon wordt vastgesteld als de variabelen die hierbij worden gebruikt (basisgrondslag/rentepercentage, opslag voor kosten en risico en inflatiecorrectie) redelijk zijn. Ook de financiële uitgangspunten voor de wijziging van de AB 1974 zijn volgens Colliers redelijk.

De gemeente heeft volgens Pels Rijcken uitgebreid toegelicht hoe de nieuwe canon wordt berekend en heeft op heldere wijze inzichtelijk gemaakt op welke grondslag en aan de hand van welke parameters de canon wordt vastgesteld.

Beleidsregel kwijtschelding canonverhoging bij canonherziening einde erfpachttijdvak gemeente Utrecht

Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht,

Gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 160, eerste lid onder d van de Gemeentewet;

Overwegende dat:

- zij op grond van artikel 160, eerste lid onder d van de Gemeentewet bevoegd zijn te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen, waaronder het uitgeven van grond in erfpacht en het verlenen van kwijtschelding van canonverhoging;
- deze beleidsregel als doel heeft inzichtelijk te maken hoe burgemeester en wethouders omgaan met de bevoegdheid tot verlening van kwijtschelding canonverhoging bij canonherziening einde erfpachttijdvak, indien erfpachter in zodanige omstandigheden terecht komt of dreigt te komen dat hij niet over de middelen kan beschikken om de canon te voldoen en een verzoek om kwijtschelding doet;

Besluiten de volgende beleidsregel vast te stellen:

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Definities

Deze beleidsregel verstaat onder:

- AB 1974: Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974;
- afkoopsom: betaling van een eenmalige geldbedrag (afkoopsom), op een datum gelegen na vestiging van het erfpachtrecht, waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht;
- akte van verkrijging: de notariële akte waarbij de huidige erfpachter het erfpachtrecht heeft verkregen;
- bankinstelling: een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht;
- canon: het bedrag dat de erfpachter jaarlijks aan de gemeente Utrecht is verschuldigd, als vergoeding voor het gebruik van de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak;
 - canon AB 1974: de verschuldigde canon in het jaar voorafgaand aan de canonherziening einde erfpachttijdvak;
 - canon herziene AB 1974: de canon zoals die is vastgesteld bij canonherziening einde erfpachttijdvak;
- canonherziening einde erfpachttijdvak: aanpassing van de canon bij het einde van het erfpachttijdvak. Hierbij wordt de canon herzien conform de financiële uitgangspunten zoals opgenomen in het document "Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting";
- canonverhoging:
 - het verschil tussen de verschuldigde canon AB 1974 vermeerderd met 30% en de canon herziene AB 1974; of
 - voor de erfpachter die de canonverplichting tijdelijk of tot het einde van het erfpachttijdvak heeft afgekocht, en nu een niet herzienbare canon van € 6,81 respectievelijk € 11,34 per jaar is verschuldigd, is de canonverhoging 50 procent van de canon herziene AB 1974;
- echtgeno(o)t(e): echtgenoot als bedoeld in het Burgerlijk Wetboek of als zodanig gelijkgesteld of aangemerkt als bedoeld in artikel 3 van de Participatiewet;
- erfpachtake: de akte van uitgifte, daarin vermelde andere akte(n) en eventuele akten van wijziging van het erfpachtrecht;
- erfpachter: alle gerechtigden tezamen die op grond van de akte van verkrijging gerechtigd zijn tot het gebruik van de onroerende zaak of het appartementsrecht en voor het gebruik van die onroerende zaak of appartementsrecht canon zijn verschuldigd. Daaronder wordt tevens verstaan degenen die het erfpachtrecht of appartementsrecht onder andere titel hebben verkregen;
- erfpachtrecht: het zakelijk recht van erfpacht zoals omschreven in de erfpachtake (evenals het onverdeeld aandeel daarin);

- erfpachttijdvak: de periode van vijftig jaar, die is ingegaan op de datum waarop het erfpachtrecht is gevestigd dan wel, in het geval deze datum hiervan afwijkt, op de in de erfpachtake opgenomen of daaruit voortvloeiende ingangsdatum.
- financiële onmacht: zodanige omstandigheden waarin erfpachter terecht komt of dreigt te komen dat erfpachter niet over de middelen kan beschikken om de canonverhoging te voldoen;
- grond: het kadastrale perceel of de kadastrale percelen waarop het erfpachtrecht is gevestigd;
- grondwaarde EET: de waarde van de grond zoals vastgesteld bij het einde van het erfpachttijdvak.
- herziene AB 1974: Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie 2024 én 2026;
- huishouden:
 - eenpersoonshuishouden; het huishouden van één erfpachter, welke erfpachter als enige de woning / het appartement alleen bewoont;
 - meerpersoonshuishouden; één erfpachter en echtgeno(o)t(e) of twee of meer erfpachters die tezamen de woning / het appartement bewonen;
- inkomen: het gezamenlijk belastbaar inkomen van de erfpachter en de echtgeno(o)t(e) op grond van de Wet inkomstenbelasting 2001, berekend over het peiljaar, waarbij de aftrek van hypotheekrente en de aftrek van canon buiten beschouwing worden gelaten. Ieder persoonlijk inkomen dat negatief is wordt op nul gesteld. Indien erfpachter en/of zijn echtgeno(o)t(e) huurinkomsten ontvangen uit hoofde van verhuur van (delen van) de onroerende zaak, wordt het inkomen met deze huurinkomsten vermeerderd, voor zover deze niet reeds zijn verdisconteerd in de berekening van het inkomen;
- kosten- & risico-opslag: het bedrag dat gelijk is aan het (vaste) opslagpercentage van 1,1% van de grondwaarde EET ter dekking van zowel kosten als risico. De vaststelling van het canonpercentage vindt plaats op basis van verschillende onderdelen, waaronder een opslag voor kosten en risico;
- kwijtscheldingsverzoek: een door of namens erfpachter ingediend schriftelijk verzoek waarin wordt verzocht om kwijtschelding van de canonverhoging. Het verzoek dient via een formulier van de gemeente Utrecht te worden ingediend;
- onroerende zaak: de grond en de opstallen gezamenlijk;
- opstallen: de op enig moment met de grond verenigde beplantingen en de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken;
- peiljaar: twee jaar voorafgaand aan het jaar waarover de kwijtschelding wordt toegekend;
- vermogen: het gezamenlijk vermogen van erfpachter en zijn echtgeno(o)t(e) als bedoeld in box 3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 berekend over het peiljaar. Het volledige vermogen conform de belastingaangifte wordt meegerekend. Er geldt dus géén heffingsvrij vermogen dat in het kader van deze regeling wordt meegenomen.

Artikel 2 Doel

Deze beleidsregel heeft als doel het inzichtelijk maken hoe burgemeester en wethouders omgaan met de bevoegdheid tot verlening van kwijtschelding canonverhoging bij canonherziening einde erfpachttijdvak, indien erfpachter in zodanige omstandigheden terecht komt of dreigt te komen dat hij niet over de middelen kan beschikken om de canonverhoging te voldoen en een verzoek om kwijtschelding doet.

Artikel 3 Afbakening

Deze beleidsregel is uitsluitend van toepassing op erfpachtrechten uitgegeven door de gemeente Utrecht, waarop de AB 1974 van toepassing zijn vóór het einde erfpachttijdvak van 50 jaar en welke na het einde erfpachttijdvak zijn of worden herzien conform de financiële uitgangspunten zoals opgenomen in het document "Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting". Deze beleidsregel is uitsluitend van toepassing op de erfpachter die op het moment dat de canon herziene AB 1974 bekend is gemaakt erfpachter is van de woning of het appartement. De beleidsregel is niet van toepassing op diens rechtsopvolgers. Deze beleidsregel geldt niet voor de erfpachter die op eigen verzoek voor het einde van erfpachttijdvak van 50 jaar is overgestapt naar de herziene AB 1974.

HOOFDSTUK 2 KWIJTSCHELDING CANONVERHOOGING

Artikel 4 Verlening kwijtschelding

1. Burgemeester en wethouders verlenen kwijtschelding van de canonverhoging, als erfpachter in financiële onmacht verkeert om de canonverhoging te kunnen betalen en erfpachter voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. de in de erfpachtaakte opgenomen bestemming is 'wonen';
- b. erfpachter volgens de Basisregistratie Personen als bewoner op het adres van de woning of het appartement staat ingeschreven én de woning of het appartement daadwerkelijk door erfpachter zelf wordt bewoond;
- c. het gezamenlijk inkomen van erfpachter en echtgeno(o)t(e) bedraagt niet meer dan de inkomensgrens zoals die op 1 januari van ieder jaar bij ministeriele regeling op grond van artikel 16, tweede lid, Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is vastgesteld;
- d. het gezamenlijk vermogen van erfpachter en echtgeno(o)t(e) bedraagt niet meer dan de vermogensgrens zoals die op 1 januari van ieder jaar op grond van de Participatiewet artikel 34 lid 3 is vastgesteld;
- e. erfpachter kan middels twee schriftelijke afwijzingen van bankinstellingen, waaronder ook een afwijzing van de huidige hypotheekverstrekker van de woning of het appartement, aantonen dat hij niet conform de thans geldende gebruikelijke voorwaarden en bepalingen van de grote geldverstrekende instellingen kan bijlenen om de afkoopsom te voldoen;
- f. het verschil tussen de canon AB 1974 en canon herziene AB 1974 bedraagt meer dan dertig procent;
- g. erfpachter heeft meegewerkt of zal meewerken aan wijziging van de toepasselijke erfpachtvoorwaarden door vastlegging daarvan in de een notariële akte en inschrijving daarvan in de openbare registers (het Kadaster) een en ander conform een door de gemeente Utrecht opgestelde modelakte;
- h. erfpachter heeft aan alle financiële verplichtingen met betrekking tot het erfpachtrecht voldaan;
- i. de herziene canon AB 1974 is hoger dan 1.1 procent van de grondwaarde EET ; en
- j. erfpachter en eventuele echtgeno(o)t(e) moeten tijdens een bezoek op het Stadskantoor in ieder geval de volgende documenten laten inzien:
 - een inkomensverklaring van de Belastingdienst over het peiljaar;
 - de belastingaangifte (en indien beschikbaar de definitieve aanslag) over het peiljaar;
 - een financieel jaaroverzicht van de bank(en) waar erfpachter en eventuele echtgeno(o)t(e) rekening(en) heeft/hebben over het peiljaar; en
 - twee schriftelijke afwijzingen van bankinstellingen terzake bijlenen.

2. Burgemeester en wethouders verlenen geen kwijtschelding indien de financiële onmacht om de canonverhoging te kunnen betalen, wordt veroorzaakt door een extra hypotheek anders dan een hypotheekschuld voor of ten behoeve van de eigen woning of het appartement. Erfpachter komt dan niet in aanmerking voor een kwijtschelding. Erfpachter dient bij het hebben van een extra hypotheek, op de woning of het appartement waar de canonverhoging betrekking op heeft, aan te tonen dat de daarmee verband houdende geldlening is aangegaan ten behoeve van de eigen woning of het appartement.

Artikel 5 De hoogte van de kwijtschelding canonverhoging

1. Burgemeester en wethouders berekenen de hoogte van de kwijtschelding canonverhoging aan de hand van de canonverhoging en het gezamenlijk inkomen van erfpachter en echtgeno(o)t(e). De kwijtschelding canonverhoging wordt verleend voor één kalenderjaar.

2. Het bedrag van de kwijtschelding canonverhoging in een kalenderjaar bedraagt een percentage van de canonverhoging en wordt vastgesteld op basis van de volgende tabel:

Eenpersoonshuishoudens	Meerpersoonshuishoudens	kwijschelding als percentage van de canonverhoging
Inkomen tot en met 125% wettelijk sociaal minimum voor alleenstaande	Inkomen tot en met 125% wettelijk sociaal minimum voor meerpersoonshuishoudens	100%
Inkomen boven 125% wettelijk sociaal minimum voor alleenstaande	Inkomen boven 125% wettelijk sociaal minimum voor meerpersoonshuishoudens	50%

3. Burgemeester en wethouders verlenen slechts kwijschelding van de canonverhoging voor zover de daarna jaarlijks nog te betalen canon ten minste gelijk is aan de kosten- & risico-opslag. Indien de resterende jaarlijkse canon lager is dan het percentage van kosten- & risico-opslag, zal de kosten- & risico-opslag als ondergrens gelden. De kwijschelding wordt daardoor minder dan het bedrag waarop de erfpachter op grond van lid 2 recht zou hebben.

4. Wanneer erfpachter het erfpachtrecht in het jaar dat de kwijschelding canonverhoging is verleend, overdraagt, wordt de kwijschelding canonverhoging berekend naar rato over het gedeelte van het jaar waarvoor de erfpachter voor de kwijschelding canonverhoging in aanmerking komt. Erfpachter is in dat geval verplicht om de te veel ontvangen kwijschelding te betalen aan de gemeente Utrecht.

5. De inkomensgrens van 125% wettelijk sociaal minimum wordt door de gemeente Utrecht jaarlijks op **1 juli** vastgesteld en gepubliceerd. De inkomensgrens geldend op 1 juli van het peiljaar, wordt voor het gehele kalenderjaar gehanteerd.

Artikel 6 Kwijscheldingsverzoek

Burgemeester en wethouders nemen een kwijscheldingsverzoek in behandeling als het kwijscheldingsverzoek tijdig via een door de gemeente Utrecht vastgesteld formulier is ingediend. Een kwijscheldingsverzoek is tijdig ingediend als;

- het eerste verzoek is ingediend binnen vier maanden na dagtekening van de brief aan de erfpachter waarin de grondwaarde EET en canon herziene AB 1974 is vastgesteld; en
- een vervolgvraagstuk uiterlijk op 1 oktober van het jaar waarover de kwijschelding onder het eerste verzoek of voorafgaand vervolgvraagstuk is verleend is ingediend. Een vervolgvraagstuk ziet altijd op een kalenderjaar (januari tot en met december).

Een vervolgvraagstuk nemen burgemeester en wethouders alleen in behandeling, nadat een eerste verzoek is ingediend en toegekend. Daarna geldt dat een opvolgend vervolgvraagstuk in behandeling wordt genomen door burgemeester en wethouders, indien in het voorafgaande jaar een vervolgvraagstuk is ingediend en toegekend.

Artikel 7 Herziening kwijschelding

1. Als de kwijschelding ten onrechte is verleend, kan de kwijschelding door burgemeester en wethouders geheel of gedeeltelijk worden herzien.

2. Burgemeester en wethouders kunnen in het geval als bedoeld in lid 1 alsnog de kwijtgescholden canonverhoging geheel of gedeeltelijk in rekening brengen én een boete opleggen van maximaal eenmaal het bedrag dat gelijk staat aan de kwijtgescholden canonverhoging.

HOOFDSTUK 3 SLOTBEPALINGEN

Artikel 8 Hardheidsclausule

Als naar het oordeel van burgemeester en wethouders de toepassing van deze beleidsregel onevenredig bezwarend is voor de erfpachter, kunnen burgemeester en wethouders, ten gunste van de erfpachter, afwijken van deze beleidsregel.

Artikel 9 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op <datum>. **Of:** Deze beleidsregel treedt in werking de dag na bekendmaking in het gemeenteblad.

Artikel 10 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als 'Beleidsregel kwijtschelding canonverhoging bij canonherziening einde erfpachttijdvak gemeente Utrecht'.

Ondertekening

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht, in de vergadering van [DATUM].

De burgemeester

Sharon A.M. Dijksma

De secretaris,

Michiel J. Ruis

CONCEPT

TOELICHTING BIJ BELEIDSREGEL KWIJTSCHELDING CANONVERHOOGING BIJ CANONHERZIENING EINDE ERFPACHTTIJDVAK

Algemeen

De gemeente Utrecht heeft bij de vaststelling van de herziene AB 1974 de erfpachtvoorwaarden en de bijzondere erfpachtvoorwaarden nog eenmaal veranderd (herzien). Daarbij zijn de erfpachtvoorwaarden in lijn gebracht met onder andere gewijzigde wetgeving, opvattingen en inzichten.

Bij het einde van het erfpachttijdvak stelt de gemeente Utrecht nog eenmaal de grondwaarde en de canon vast. De canon wordt hierna niet meer herzien (behalve in het geval van een wijziging van het gebruik, wijziging van de opstallen en/of splitsing van het erfpachtrecht). De nieuwe canon wordt vanaf dat moment enkel nog jaarlijks met 2% geïndexeerd (verhoogd).

De gemeente Utrecht heeft bij de vaststelling van de financiële uitgangspunten zoals opgenomen in het document "Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting", de grondwaarde en de canon alle belangen zorgvuldig afgewogen en is van mening dat zij tot een redelijke en marktconforme grondwaarde en canon is gekomen. Toch kan het gebeuren dat een erfpachter als gevolg van de canonverhoging in zodanige financiële omstandigheden terecht komt of dreigt te komen dat de erfpachter de canonverhoging niet kan betalen.

Binnen de gemeente Utrecht bestaan hiervoor diverse algemene regelingen en faciliteiten waarop inwoners van de gemeente Utrecht een beroep kunnen doen. Daarnaast is deze beleidsregel vastgesteld. De canonverhoging van erfpachter kan hiermee (gedeeltelijk) worden kwijtgescholden, mits de erfpachter aan bepaalde voorwaarden voldoet. Deze regeling is een individuele regeling, mede afhankelijk van de financiële omstandigheden van de betreffende erfpachter. De uiteindelijke hoogte van de kwijtschelding is daarom mede afhankelijk gesteld van het inkomen en vermogen van de erfpachter.

Door een kwijtscheldingsverzoek in te dienen zal de gemeente Utrecht door de erfpachter aangeleverde (persoons)gegevens verwerken. Dit gebeurt uitsluitend voor de beoordeling van het kwijtscheldingsverzoek. Alleen de (persoons)gegevens op het formulier waarmee om kwijtschelding wordt verzocht worden door de gemeente Utrecht opgeslagen. De overige gegevens ziet de gemeente Utrecht slechts in (zie ook het onderdeel 'Inzage op het Stadkantoor' hierna).

Artikelsgewijs

In deze artikelsgewijze toelichting worden alleen de bepalingen die nadere toelichting nodig hebben, behandeld.

Artikel 1

Bij het opstellen van deze beleidsregel is aangesloten bij de terminologie zoals gehanteerd in de herziene AB 1974. Enkele definities worden hieronder nader toegelicht.

Canonverhoging

De erfpachter had rekening moeten houden met een minimale verhoging van de canon met dertig procent. Ook op grond van de AB 1974 kon de canon immers elke tien jaar worden herzien. In 2000 heeft de raad besloten dat de canon, onder de AB 1974 voor erfpachtrechten met de bestemming 'wonen', niet verder verhoogd zal worden dan (het percentage van) de totale, gecumuleerde gemiddelde huurverhoging van woningen in de tien jaar voorafgaand aan de herziening. Dat komt neer op een percentage van afgerond dertig procent. Indien en voor zover de erfpachtbepalingen bij het einde van het eerste erfpachttijdvak derhalve niet zouden zijn herzien, zou bij het einde erfpachttijdvak een reguliere canonherziening plaatsvinden. In dat geval zou de canonverhoging gemiddeld 30 procent zijn. De canonverhoging is daarom het verschil tussen de verschuldigde canon AB 1974 vermeerderd met dertig procent en de canon herziene AB 1974. Zie onderstaand fictief rekenvoorbeeld.

Stel het eerste erfpachttijdvak van een erfpachter eindigt op 1 januari 2030.

De canon op 31 december 2029 is: € 3.000 per jaar (canon AB 1974)

De canon op 1 januari 2030 wordt: € 4.500 per jaar (canon herziene AB 1974)

Erfpachter had in ieder geval rekening moeten houden met een stijging van 30%. Dat zou neerkomen op een canon van € 3.900. Het verschil tussen € 4.500 (canon herziene AB 1974) en € 3.900 (canon AB 1974 vermeerderd met 30 procent) wordt gezien als de canonverhoging. De canonverhoging is in dit geval: € 600

Erfpachter

De term 'erfpachter' verwijst naar alle personen die gezamenlijk in de akte van verkrijging als erfpachter (of koper) zijn aangeduid. Als er meerdere erfpachters (kopers) per erfpachtrecht zijn, dan moeten dus alle erfpachters gezamenlijk voldoen aan de voorwaarden die in deze beleidsregels zijn opgenomen om in aanmerking te komen voor een kwijtschelding van de canonverhoging.

Daar waar wordt gesproken over de erfpachter zoals vermeld in de akte van verkrijging, wordt tevens verstaan degenen die het erfpachtrecht of appartementsrecht onder andere titel hebben verkregen, bijvoorbeeld bij overlijden, fusie of splitsing. Als een erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten, dan gaat het om alle personen die in de akte van verkrijging gezamenlijk als appartementseigenaar (of koper) zijn aangeduid.

Inkomen en vermogen

De termen 'inkomen' en 'vermogen' verwijzen naar het gezamenlijke inkomen / vermogen van alle erfpachters en/of echtgeno(o)t(e). Zijn er meerdere erfpachters, dan moeten de inkomens van alle erfpachters bij elkaar worden opgeteld. Dat geldt ook voor het vermogen. Bij de staffel dient in zo'n geval gekeken te worden naar een meerpersoonshuishouden.

Peiljaar

Het peiljaar is twee jaar vóór het jaar waarover de kwijtschelding wordt toegekend.

Voorbeeld: Verzoekt de erfpachter kwijtschelding van de canonverhoging over het jaar 2030, dan is 2028 het peiljaar. Het inkomen en vermogen over het jaar 2028 is bepalend.

Artikel 4

In dit artikel worden de voorwaarden opgesomd waaronder (gedeeltelijke) kwijtschelding van de canonverhoging wordt verleend. Erfpachter moet aan alle voorwaarden voldoen.

Bestemming 'wonen'

Het erfpachtrecht moet in de erfpachtakte zijn bestemd voor 'wonen'. Erfpachters die een erfpachtrecht hebben met de bestemming 'wonen' én de bestemming 'garage' vallen hier ook onder.

Erfpachtrechten met (alleen) de bestemming 'garage' of 'tuin' vallen niet onder de reikwijdte van deze beleidsregel. De beleidsregel is gericht op het tegemoetkomen van erfpachters met een woning of appartement.

Andere bestemmingen dan 'wonen', bijvoorbeeld de bestemming 'kantoorruimte' of 'winkelruimte', vallen niet onder de reikwijdte van deze beleidsregel. Ook gemengd gebruik valt hier niet onder.

Voorbeeld: onder gemengde bestemming wordt onder andere de volgende situatie verstaan: de begane grond is bestemd als 'winkelruimte' en de eerste en tweede verdieping zijn bestemd voor 'wonen'.

Inschrijving Basisregistratie Personen

Alle erfpachters moeten volgens de Basisregistratie Personen op het adres van de woning of het appartement staan ingeschreven én deze zelf bewonen.

Voorbeeld: Zijn er twee of meer erfpachters vermeld in de akte van verkrijging, dan moeten alle erfpachters op het adres zijn ingeschreven en daar daadwerkelijk wonen.

Inkomensgrens

Het gezamenlijke inkomen van erfpachter en/of echtgeno(o)t(e) mag niet hoger zijn dan de jaarlijks vastgestelde inkomensgrens op grond van artikel 16, tweede lid, Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Het gezamenlijk inkomen wordt berekend over het peiljaar.

Voor 2026 bedraagt de inkomensgrens € 51.537, voor een eenpersoonshuishouden en € 56.910 voor een meerpersoonshuishouden.

Tijdens het bezoek aan het Stads kantoor moet het inkomen worden aangetoond.

Vermogensgrens

Het gezamenlijke vermogen van erfpachter en/of echtgeno(o)t(e) mag niet hoger zijn dan de jaarlijks vastgestelde vermogensgrens op grond van artikel 34 lid 3 van de Participatiewet. Het gezamenlijk vermogen wordt berekend over het peiljaar.

De Participatiewet maakt onderscheid tussen drie categorieën (artikel 34 lid 3 Participatiewet). In deze beleidsregel wordt hierbij aangesloten.

- a. voor een alleenstaande: € 8.000 (2026);
- b. voor een alleenstaande ouder: € 16.000 (2026);
- c. voor de gehuwden tezamen: € 16.000 (2026).

Voor de definitie 'alleenstaande' wordt aangesloten bij het begrip zoals gedefinieerd onder artikel 1 van de beleidsregel 'eenpersoonshuishouden'.

Onder 'alleenstaande ouder' wordt volgens artikel 4 lid 1 sub b van de Participatiewet verstaan: de ongehuwde die de volledige zorg heeft voor een of meer tot zijn last komende kinderen en geen gezamenlijke huishouding voert met een ander, tenzij het betreft een bloedverwant in de eerste graad of een bloedverwant in de tweede graad indien er bij één van de bloedverwanten in de tweede graad sprake is van zorgbehoefte.

Onder 'ten laste komend kind' wordt volgens artikel 4 lid 1 sub e van de Participatiewet verstaan: het kind jonger dan 18 jaar voor wie aan de alleenstaande ouder of de gehuwde op grond van [artikel 18 van de Algemene Kinderbijslagwet](#) kinderbijslag wordt betaald, zal worden betaald of zou worden betaald indien [artikel 7, tweede lid, van die wet](#) niet van toepassing zou zijn.

Voorbeeld: als erfpachter een alleenstaande ouder is van een kind van 15 jaar heeft, waarvoor aan die ouder kinderbijslag wordt betaald, wordt de vermogensgrens voor een alleenstaande ouder gehanteerd. Dat komt neer op een vermogensgrens van € 16.000.

De erfpachter moet middels schriftelijk bewijs aantonen dat hiervan sprake is. Bij gebrek aan bewijs, wordt uitgegaan van de laagste vermogensgrens.

Voor de definitie 'gehuwden tezamen' wordt aangesloten bij het begrip zoals gedefinieerd onder artikel 1 van de beleidsregel 'meerpersoonshuishouden'.

Tijdens het bezoek aan het Stads kantoor moet het vermogen worden aangetoond.

Afwijzing bijlenen

Als de erfpachter en/of echtgeno(o)t(e) kan bijlenen om de afkoopsom te betalen, wordt het verzoek tot kwijtschelding afgewezen. Onder bijlenen wordt ook verstaan leningen zoals een opeethypotheek/verzuilverhypotheek.

De erfpachter moet aantonen dat bijlenen niet mogelijk is door twee schriftelijke afwijzingen van bankinstellingen te overleggen, waarvan één afkomstig moet zijn van de huidige hypotheekverstrekker indien er een hypotheek op het erfpachtrecht rust.

Indien bijlenen alleen mogelijk is onder voorwaarden die afwijken van de gebruikelijke bepalingen van grote geldverstrekkende instellingen, wordt dit eveneens als afwijzing beschouwd.

Minimale canonverhoging

Als de canon bij einde erfpachttijdvak met minder dan dertig procent stijgt, wordt een verzoek tot kwijtschelding afgewezen.

Inzage op het Stads kantoor

Onderdeel van de procedure is een afspraak op het Stads kantoor. Tijdens deze afspraak worden de door de erfpachter en eventuele echtgeno(o)t(e) verstrekte (persoons)gegevens ter plekke gecontroleerd. De documenten worden niet ingenomen. De erfpachter en eventuele echtgeno(o)t(e) moeten tijdens het bezoek in ieder geval de volgende documenten laten inzien:

- Een inkomensverklaring van de Belastingdienst over het peiljaar;
- Een kopie van de belastingaangifte en (indien beschikbaar) de definitieve aanslag over het peiljaar;
- Een financieel jaaroverzicht van de bank(en) waar erfpachter en eventuele echtgeno(o)t(e) rekening(en) heeft/ hebben over het peiljaar;
- Tweetal schriftelijke afwijzingen van bankinstellingen terzake bijlenen.

Onder financieel jaaroverzicht wordt verstaan: een overzicht van alle betaal- en spaarrekeningen, beleggingen, leningen en/of hypotheekleningen die een erfpachter heeft met de daarbij corresponderende bedragen.

De Belastingdienst heeft vaak veel gegevens voorafgaand ingevuld voor de belastingaangifte. Deze gegevens kunnen via 'mijn belastingdienst' online worden ingezien en maken onderdeel uit van de belastingaangifte. Deze vooraf ingevulde gegevens, waaronder het inkomen en vermogen, dienen eveneens meegenomen te worden naar de afspraak op het Stads kantoor.

Extra hypotheek

Op het moment dat een erfpachter een extra hypotheek heeft, moet de erfpachter aantonen dat de geldlening die hiermee verband houdt is aangegaan ten behoeve van de woning of het appartement. Dat kan door een verklaring van de hypotheekhouder aan te leveren waaruit blijkt dat de hypotheek valt binnen box 1 in de zin van de Wet inkomstenbelasting.

Artikel 5

Als is voldaan aan alle voorwaarden om in aanmerking te komen voor de kwijtschelding, wordt de hoogte van de kwijtschelding bepaald. De hoogte van de uiteindelijke kwijtschelding hangt af van (1) de hoogte van de canonverhoging én (2) het gezamenlijke inkomen van de erfpachter en eventuele echtgeno(o)t(e).

De canonverhoging wordt eerst berekend. Zie onderstaand fictief rekenvoorbeeld.

Stel het eerste erfpachttijdvak van een erfpachter eindigt op 1 januari 2030.

De canon op 31 december 2029 is: € 3.000 per jaar (canon AB 1974)

De canon op 1 januari 2030 wordt: € 4.500 per jaar (canon herziene AB 1974)

Erfpachter had in ieder geval rekening moeten houden met een stijging van 30%. Dat zou neerkomen op een canon van € 3.900. Het verschil tussen € 4.500 (canon herziene AB 1974) en € 3.900 (canon AB 1974 vermeerderd met 30 procent) wordt gezien als de canonverhoging.

De canonverhoging is: € 600

Aan de hand van het gezamenlijke inkomen van erfpachter en eventuele echtgeno(o)t(e) wordt vervolgens bepaald of een gedeelte van de canonverhoging wordt kwijtgescholden of de gehele canonverhoging wordt kwijtgescholden. Zie onderstaand fictief rekenvoorbeeld.

<i>Is het gezamenlijke inkomen van erfpachter en echtgeno(o)t(e) lager of gelijk aan 125 % wettelijk sociaal minimum dan wordt 100% van de Canonverhoging kwijtgescholden.</i>	<i>Is het gezamenlijke inkomen van erfpachter en echtgeno(o)t(e) hoger dan 125 % wettelijk sociaal minimum dan wordt 50 % van de Canonverhoging kwijtgescholden.</i>
<i>Kwijtschelding canonverhoging van € 600</i>	<i>Kwijtschelding canonverhoging van € 300</i>
<i>Totaal te betalen canon over het jaar 2030: € 3.900</i>	<i>Totaal te betalen canon over het jaar 2030: € 4.200</i>

Op grond van de herziene AB 1974 wordt de canon die tegen het einde van het erfpachttijdvak is vastgesteld, jaarlijks op 1 januari geïndexeerd met twee procent (2%), zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.1-3 van de herziene AB 1974. De eerste indexering van de canon zal plaatsvinden op de eerstvolgende 1 januari nadat minimaal 12 maanden na het einde van het erfpachttijdvak zijn verstreken. Deze indexering valt niet onder de regeling voor kwijtschelding van de canonverhoging en is en blijft volledig verschuldigd. Dit houdt in dat de canonverhoging bij vervolgzaken niet wijzigt.

Ieder jaar wordt op 1 juli de nieuwe inkomensgrens van 125% wettelijk sociaal minimum gepubliceerd.

Voorbeeld: als een erfpachter een kwijtscheldingsverzoek indient waarbij het erfpachttijdvak eindigt op 1 juli 2030, wordt het inkomen en vermogen berekend over het peiljaar 2028. De inkomensgrens van 125% wettelijk sociaal minimum die op 1 juli 2028 geldt wordt in dit geval gehanteerd.

Fictief rekenvoorbeeld bij vervolgzaken.

Voorbeeld:

Stel het eerste erfpachttijdvak van een erfpachter eindigt op 1 januari 2030.

De canon op 31 december 2029 is: € 3.000 per jaar (canon AB 1974)

De canon op 1 januari 2030 wordt: € 4.500 per jaar (canon herziene AB 1974)

De canonverhoging is in dit geval: € 600 (zie eerder fictief rekenvoorbeeld).

Als erfpachter 100 procent van de canonverhoging over het jaar 2030 (te weten € 600) kwijtgescholden krijgt, dan betaalt erfpachter over het jaar 2030 € 3.900 aan canon (zie eerder fictief rekenvoorbeeld).

De jaarlijkse canon voor het jaar 2031 is de canon herziene AB 1974 geïndexeerd met 2 procent. Dat komt neer op een jaarlijkse canon van € 4.590 (zijnde € 4.500 maal 1,02). De canonverhoging blijft € 600. Indien de erfpachter wederom 100 procent van de canonverhoging kwijtgescholden krijgt, dan dient de erfpachter over het jaar 2031 (€ 4.590 minus € 600 =) € 3990 te betalen.

Artikel 6

Het kwijtscheldingsverzoek moet door de erfpachter binnen vier maanden zijn ingediend, na dagtekening van de brief aan de erfpachter over de vaststelling van de grondwaarde en canon. De

datum van dagtekening van die brief is daarbij leidend. Als dit eerste verzoek is toegekend, kan jaarlijks een vervolgvraag worden ingediend.

Voorbeeld: als het erfpachttijdvak eindigt op 1 juli 2030, ontvangt de erfpachter uiterlijk 6 maanden voorafgaand per brief de definitieve canon en grondwaarde EET. Erfpachter heeft vier maanden de tijd na dagtekening van deze brief om het kwijtscheldingsverzoek in te dienen. Het kwijtscheldingsverzoek ziet in dit voorbeeld op de periode 1 juli 2030 tot en met 31 december 2030.

Als een erfpachter het daaropvolgende jaar, 2031, ook een verzoek tot kwijtschelding wenst in te dienen, zal dat verzoek tijdig moeten worden ingediend.

Voorbeeld: in voorkomend geval zal dat verzoek tussen 1 juli 2030 en 1 oktober 2030 moeten worden ingediend. Dat verzoek ziet vervolgens op de periode 1 januari 2031 tot en met 31 december 2031.

Op het moment dat het eerste verzoek is ingediend en toegekend kan een vervolgvraag worden ingediend. Op het moment dat het eerste verzoek is afgewezen, bijvoorbeeld omdat de erfpachter een te hoog inkomen heeft, wordt een vervolgvraag niet in behandeling genomen. Een erfpachter kan dan in de toekomst ook geen gebruik meer maken van deze regeling. Op het moment dat een vervolgvraag wordt ingediend en toegekend, kan het jaar daarop weer een nieuw vervolgvraag worden ingediend. Voor een fictief rekenvoorbeeld vervolgvraag wordt verwezen naar de toelichting op artikel 5.

Artikel 7

Burgemeester en wethouders kunnen de kwijtgescholden canonverhoging geheel of gedeeltelijk herzien. Van deze mogelijkheid kan onder meer gebruik worden gemaakt indien erfpachter onjuiste en/of onvolledige gegevens heeft verstrekt en de kwijtschelding bij een verstrekking van juiste en/of volledige gegevens tot een lagere kwijtschelding of geen kwijtschelding zou leiden. In dat geval dient erfpachter het bedrag van de eerder kwijtgescholden canonverhoging op eerste verzoek van de gemeente Utrecht alsnog en volledig aan de gemeente Utrecht te betalen. Dit geldt ook als erfpachter bij een juiste en volledige gegevensverstrekking wel recht zou hebben gehad op een (lagere) kwijtschelding.

Naast het alsnog en volledig betalen van de kwijtgescholden canonverhoging kunnen burgemeester en wethouders ook een boete opleggen van maximaal eenmaal het bedrag dat gelijk staat aan de kwijtgescholden canonverhoging.

Voorbeeld: erfpachter heeft € 600 kwijtgescholden gekregen. Achteraf blijkt dat erfpachter onjuiste informatie heeft opgegeven. Als de erfpachter de juiste informatie had opgegeven zou hij niet in aanmerking zijn gekomen voor een (gedeeltelijke) kwijtschelding van de canonverhoging.

In dat geval zal alsnog de volledige canon (canon herziene AB 1974) in rekening brengen en kan ook een boete van maximaal € 600 worden opgelegd.

Inhoudsopgave

Artikel 1. Algemeen

- 1.1 Definities
- 1.2 Algemeen artikel
- 1.3 Hoofdelijke aansprakelijkheid
- 1.4 Vormvoorschriften
- 1.5 Keuze woonplaats
- 1.6 Toestand en aanduiding Onroerende zaak
- 1.7 Deskundigen

Artikel 2. Financiële verplichtingen van de erfpachter

- 2.1 Vaststelling en indexering van de canon
- 2.2 Betaling van de canon/boeten
- 2.3 Wijziging van de canon
- 2.4 Conversie van het recht van erfpacht en afkoop van de canon
- 2.5 Lasten

Artikel 3. Overige verplichtingen van de erfpachter en verzuim

- 3.1 Verplichtingen van de erfpachter, welke niet zijn vermeld in artikel 2
- 3.2 Verzuim

Artikel 4. Overdracht, splitsing, toedeling en samenvoeging

- 4.1 Wijziging in erfpacht(er)

Artikel 5. Einde van het recht van erfpacht

- 5.1 Verbod van opzegging door de erfpachter
- 5.2 Beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang en bepaling van de alsdan toe te kennen schadevergoeding
- 5.3 Opzegging wegens wanbetaling of ernstige mate van tekortschieten
- 5.4 Verbod andere wijzen van beëindiging door gemeente
- 5.5 Ontruiming

Artikel 6. Hypotheekhouders

- 6.1 Positie hypotheekhouders

Artikel 7. Slotbepalingen

- 7.1 Samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de Gemeente
- 7.2 Termijnen en vormvoorschriften
- 7.3 Aanhaling van deze Algemene bepalingen

Artikel 1.
Artikel 1.1
1.1-1.

Algemeen
Definities

Deze bepalingen verstaan onder:

a. Canonpeildatum:

De Bij Einde van het Erfpachttijdvak: de eerste werkdag van het kwartaal waarin de gemeente de nieuwe canon schriftelijk mededeelt aan de erfpachter, het, danwel de eerste werkdag van het kwartaal waarin de erfpachter heeft verzocht om eerder te mogen overstappen naar de Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026).

Bij een verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.3-1-; de eerste werkdag van het kwartaal waarin de erfpachter het verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.3-1. bij de gemeente heeft ingediend.

b. Canonpercentage:

Het percentage dat gebruikt wordt voor de berekening van de canon. Dit percentage is gelijk aan: het gemiddelde over de periode van 25 jaar voorafgaand aan de Canonpeildatum van het door de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG Bank) gehanteerde rentepercentage voor 25-jarige annuitaire/lineaire leningen (zonder tussentijdse renteaanpassing), minus een vaste inflatiecorrectie van 2% en plus een vaste opslag voor kosten en risico van 1,1%. Het gemiddelde rentepercentage wordt berekend door de rentepercentages op de eerste werkdag van de honderd (100) kwartalen voorafgaand aan de Canonpeildatum bij elkaar op te tellen en door honderd (100) te delen (met een afronding op twee decimalen). Het Canonpercentage is nooit lager dan de vaste opslag voor kosten en risico van 1,1%. Als BNG Bank op enig moment stopt met de publicatie van voormelde rentepercentages, zal worden aangesloten bij een rentepercentage dat daarmee vergelijkbaar is, zulks ter bepaling van de gemeente.

c. Economische meerwaarde:

Het verschil tussen de Grondwaarde met inachtneming van de beoogde wijziging of splitsing als bedoeld in artikel 2.3-1. en de Grondwaarde op grond van het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik, de Grondwaarde op grond van de volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane Opstallen en/of de Grondwaarde voervóór de beoogde splitsing.

d. Einde van het Erfpachttijdvak:

De datum waarop het Erfpachttijdvak verstrijkt, danwel de eventuele eerder gelegen datum waarop de Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026) op grond van de tussen erfpachter en gemeente gemaakte afspraken van toepassing worden.

e. Erfpachtakte:

De akte van uitgifte, daarin vermelde andere akte(n) en eventuele akten van wijziging van het recht van erfpacht.

e.f. Erfpachttijdvak:

De periode van vijftig jaar, die is ingegaan op de datum waarop het recht van erfpacht is gevestigd dan wel, in het geval deze datum hiervan afwijkt, op de in de Erfpachtakte opgenomen of daaruit voortvloeiende ingangsdatum.

f.g. Erfpachtvoorwaarden:

De algemene bepalingen en de bijzondere voorwaarden (zoals opgenomen in de Erfpachtakte) gezamenlijk.

g.h. Fysiek bouwrijpe staat:

De Grond is fysiek in die kwaliteit dat direct met de bouwactiviteiten ten behoeve van de realisatie van de in de Erfpachtakte opgenomen bestemming kan worden gestart. Eventuele restanten van het vorige gebruik, bodemkwaliteit, en degelijke vormen geen belemmering voor de realisatie en leiden ook niet tot extra realisatiekosten.

~~h.i.~~ Grond:

Het kadastrale perceel of de kadastrale percelen waarop het recht van erfpacht is gevestigd.

~~i.j.~~ Grondwaarde:

De Marktwaaarde van de Grond, uitgaande van zowel Fysiek bouwrijpe staat als Juridisch bouwrijpe staat en met inachtneming van het overeenkomstig de Erfpachttakte toegestane gebruik en de bebouwing dan wel de Marktwaaarde van de Grond met inachtneming van de beoogde wijziging of splitsing als bedoeld in artikel 2.3-1-~~1~~.

~~j.k.~~ Grondwaarde EET:

De waarde van de Grond zoals vastgesteld bij het ~~einde~~ Einde van het Erfpachttijdvak.

~~k.l.~~ Juridisch bouwrijpe staat:

De Grond is publiekrechtelijk bestemd om het toegestane gebruik en de bebouwing zoals opgenomen in de Erfpachttakte direct te realiseren.

~~l.m.~~ Marktwaaarde:

Het geschatte bedrag waartegen de Grond op de waardepeildatum zou worden overgedragen tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.

a. Onroerende zaak:

De Grond en de Opstallen gezamenlijk.

b. Opstallen:

De op enig moment met de Grond verenigde beplantingen en de gebouwen en werken die duurzaam met de Grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken.

Artikel 1.2
1.2-1.

Algemeen artikel

De uitgifte in erfpacht heeft plaatsgevonden

a. tegen een canon in geld;

b. onder de Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (Raadsbesluit van 15 augustus 1974, ingeschreven in de openbare registers, ~~reeks Utrecht in hy~~register Hypotheken 4-~~dl.~~ deel 3261 ~~nr.~~ nummer 100), ~~(reeks Utrecht)~~, die voor de periode na het Einde van het Erfpachttijdvak zijn herzien naar de onderhavige Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (~~2024~~ 2026) en overigens onder nader vastgestelde bijzondere voorwaarden voor elke afzonderlijke uitgifte.

Artikel 1.3
1.3-1.

Hoofdelijke aansprakelijkheid

Indien het recht van erfpacht aan twee of meer (rechts)personen toekomt, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het voldoen aan de verplichtingen, welke met betrekking tot dat recht tegenover de gemeente moeten worden nagekomen.

Voor zover het recht van erfpacht ~~is~~ wordt gesplitst in appartementsrechten wordt de canon bij splitsing in gelijke delen over de appartementsrechten verdeeld, tenzij daarvoor in het splitsingsreglement een andere verhouding is bepaald. De Vereniging van Eigenaren is hoofdelijk verbonden voor de canon die door één of meer ~~appartementseigenaren~~ appartementseigenaars is verschuldigd.

Artikel 1.4
1.4-1.

Vormvoorschriften

Het verlijden van de akten houdende wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.3-~~1~~ of conversie van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.4 moet binnen twee maanden na dagtekening van het desbetreffende besluit van de gemeente plaatsvinden ten overstaan van een notaris, ter keuze van

de erfpachter. Na het passeren moet de akte worden ingeschreven in de openbare registers.

1.4-2. Aan de gemeente wordt een (~~digitale~~) kopiedigitaal) afschrift aangeleverd van de in dit artikel bedoelde akten. Aan de gemeente wordt voorts op verzoek van de gemeente op kosten van de erfpachter een eerste grosse of een afschrift dan wel een uittreksel uitgereikt van de in dit artikel bedoelde akten.

1.4-3. Alle kosten en belastingen verbonden aan het bestaande recht van erfpacht, van wijziging of splitsing van het recht van erfpacht zoals beschreven in artikel 2.3-1. of van conversie van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.4- alsmede de kosten van eventuele kadastrale opmeting, komen voor rekening van de erfpachter. Voor zover deze kosten door de gemeente mochten zijn voorgesloten, moeten deze bij het passeren van de in dit artikel bedoelde akten aan haarde gemeente worden terugbetaald.

Artikel 1.5 Keuze woonplaats

1.5-1. De erfpachter moet ervoor zorgen dat zijn adres bij de gemeente bekend is en de gemeente daarvan schriftelijk op de hoogte stellen.

1.5-2. Als de erfpachter geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is hijde erfpachter verplicht woonplaats te kiezen ten kantore van ~~deeen~~ notaris ~~die de laatste akte met betrekking tot het recht van erfpacht verlijdt~~ en de gemeente van deze woonplaats schriftelijk op de hoogte te stellen. Bij gebreke daarvan wordt hijde erfpachter geacht woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de notaris die de laatste akte met betrekking tot het recht van erfpacht heeft verleden.

1.5-3. De gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen doen en alle vorderingen instellen op de aan haarde gemeente bekende woonplaats als hiervoor bedoeld.

Artikel 1.6 Toestand en aanduiding Onroerende zaak

1.6-1. De Onroerende zaak is in erfpacht uitgegeven in de staat, waarin deze zich bevond bij het verlijden van de akte van uitgifte, vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden en verdere rechten en lasten, daaraan verbonden, zonder dat de gemeente tot enige vrijwaring gehouden was.

1.6-2. De erfpachter wordt geacht de hem in erfpacht uitgegeven Onroerende zaak volkomen te kennen en heeft nooit aanspraak op vermindering van de canon vanwege verkeerde of onvolledige opgave van grootte, vorm, aard, bestemming of belendingen.

1.6-3. HijErfpachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen of verrekenen wegens schade of onheilen, van welke aard ook, noch wegens het gemis van het genot van de in erfpacht uitgegeven Onroerende zaak, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk.

Artikel 1.7 Deskundigen

1.7-1. Waar in artikel 2.3-5. en 5.2.2-2. en 5.3.2-6. wordt gesproken over deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.

1.7-2. Als één van partijen de hoogte van de Economische meerwaarde zoals bedoeld in artikel 2.3-5. dan wel de hoogte van de vergoeding zoals bedoeld in artikel 5.2.2-2. en 5.3.2-6. wenst vast te laten stellen door deskundigen, dan stelt deze partij de ander daarvan schriftelijk op de hoogte.

1.7-3. De in artikel 1.7-1. bedoelde deskundigen worden als volgt aangewezen: iedere partij benoemt binnen zes weken na de schriftelijke kennisgeving als bedoeld in ~~het~~ artikel 1.7-2. een deskundige en de aldus benoemde twee deskundigen benoemen vervolgens gezamenlijk binnen zes weken een derde deskundige. De derde deskundige zal als voorzitter optreden. Iedere deskundige dient ten tijde van

het uitbrengen van het advies te zijn ingeschreven in de daartoe bedoelde registers van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) of, als het NRVT op enig moment ophoudt te bestaan, een daarmee vergelijkbaar instituut waardoor de deskundigheid van de deskundigen voldoende gewaarborgd is.

- 1.7-4.** De deskundigen hebben tot taak een bindend advies uit te brengen waarin zij de hoogte van de Economische meerwaarde zoals bedoeld in artikel 2.3-5. dan wel de hoogte van de vergoeding zoals bedoeld in artikel 5.2.2-2. of 5.3.2-6. vaststellen. De deskundigen stellen hun advies vast met inachtneming van de Erfpachtvoorwaarden die op het recht van erfpacht van toepassing zijn. Het bindend advies wordt schriftelijk vastgelegd en gemotiveerd.
- 1.7-5.** Indien de deskundigen niet tot een unaniem advies kunnen komen, stelt iedere deskundige zijn eigen advies op en geldt als bindend advies het gemiddelde van de twee adviezen die het dichtst bij elkaar liggen.
- 1.7-6.** Binnen vier maanden na de aanwijzing van de derde deskundige als bedoeld in artikel 1.7-3. zenden de deskundigen hun bindend advies aan partijen toe. Voorafgaand aan het verstrekken van hun bindend advies worden partijen in de gelegenheid gesteld om binnen een termijn van vier weken hun zienswijze te geven op het conceptadvies (hoor en wederhoor). In het advies wordt door de deskundigen gemotiveerd aangegeven in hoeverre de ingediende zienswijzen tot wijziging van het conceptadvies hebben geleid en waarom.
- 1.7-7.** In geval aan de termijnen zoals opgenomen in dit artikel dreigt niet te worden voldaan of niet is voldaan, kunnen partijen de aldaar gestelde termijn in onderling overleg verlengen. Indien partijen hierover niet tot overeenstemming kunnen komen of de deskundigen ook na het verstrijken van deze verlengde termijn nog geen advies hebben uitgebracht, staat het elk van partijen vrij zich alsnog tot de volgens de wet bevoegde rechter te wenden.
- 1.7-8.** Iedere partij draagt de kosten van de door haarzelf benoemde deskundige. De kosten van de derde deskundige worden door partijen ieder voor de helft gedragen.
- 1.7-9.** Waar in deze algemene bepalingen wordt verwezen naar deskundigen, staat het elk van partijen vrij zich in plaats daarvan direct tot de volgens de wet bevoegde rechter te wenden. Als één van partijen zich schriftelijk beroept op de inschakeling van deskundigen zoals bedoeld in dit artikel, heeft de andere partij gedurende zes weken het recht te kiezen voor geschilbeslechting door de volgens de wet bevoegde rechter in plaats van door deskundigen. Indien die andere partij niet tijdig een keuze bekend maakt, beslissen de deskundigen overeenkomstig hetgeen daarover in deze algemene bepalingen is bepaald.

Artikel 2. Financiële verplichtingen van de erfpachter

Artikel 2.1 Vaststelling en indexering van de canon

- 2.1-1.** De ~~Grondwaarde EET en de daarop gebaseerde~~ canon die tegen het ~~einde~~Einde van het Erfpachttijdvak is vastgesteld ~~zal is~~ gebaseerd op de Grondwaarde EET en het Canonpercentage. De Grondwaarde EET, het gehanteerde Canonpercentage en de canon zullen worden vastgelegd in de Erfpachtakte.
- 2.1-2.** De canon die tegen het ~~einde~~Einde van het Erfpachttijdvak is vastgesteld, wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd met 2%, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.1-3.
- 2.1-3.** De eerste indexering van de canon zal plaatsvinden op de eerstvolgende 1 januari nadat minimaal 12 maanden na het ~~einde~~Einde van het Erfpachttijdvak zijn verstreken.
- 2.1-4.** De gemeente informeert de erfpachter voor het einde van het kalenderjaar over de (geïndexeerde) canon voor het daaropvolgende kalenderjaar. Het uitblijven van

een kennisgeving ontslaat de erfpachter niet van zijn verplichting tot tijdige betaling van de (geïndexeerde) canon.

Artikel 2.2

Betaling van de canon/boeten

2.2-1.

De canon is jaarlijks opeisbaar verschuldigd. De canon moet bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse termijnen worden voldaan op het op een factuur aangegeven rekeningnummer en bij gebreke daarvan op het laatst bekende rekeningnummer, uiterlijk op de zevende kalenderdag van de maanden zeven januari en zeven juli van elk jaar.

2.2-2.a.

Indien de canon niet tijdig wordt betaald, wordt hij voor elke maand, dat de betaling te laat plaatsvindt, gerekend vanaf het tijdstip, waarop ingevolge artikel 2.2-1., uiterlijk had moeten worden betaald, verhoogd met één procent van het achterstallige bedrag. Een gedeelte van een maand wordt voor een volle maand gerekend. Zonder gelijktijdige voldoening van het bedrag, waarmee de canon is verhoogd, hoeft de betaling niet te worden aangenomen. Een en ander laat onverlet het recht van de gemeente om vergoeding van kosten, schade en rente te vorderen, indien daartoe gronden aanwezig zijn, en om nakoming te eisen.

2.2-2b.

~~Artikel~~ De eerste zin van artikel 2.2-2a. is niet van toepassing als de erfpachter een consument is. In dat geval wordt de vertragsrente berekend op grond ~~van overeenkomstig~~ artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek.

2.2-3.a.

Als de erfpachter tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen dan het betalen van de canon, kan de gemeente hem een boete opleggen van ten hoogste vijf maal het bedrag van de canon, dat alsdan per jaar verschuldigd is, te betalen binnen de daarbij door haar ~~de~~ gemeente gestelde termijn. Een en ander laat onverlet het recht van de gemeente om vergoeding van kosten, schade en rente te vorderen, indien daartoe gronden aanwezig zijn, en om nakoming te eisen.

2.2-3b.

Artikel 2.2-3a. is niet van toepassing als de erfpachter een consument is. In dat geval geldt de wettelijke regeling.

2.2-4.

Ongeacht de omschrijving die de erfpachter aan zijn betaling geeft, rekent de gemeente iedere betaling aan zijn schulden toe in de volgende volgorde:

- a. kosten;
- b. boete(s) verschuldigd overeenkomstig artikel 2.2-3-~~1~~¹;
- c. boete en rente(n) verschuldigd overeenkomstig artikel 2.2-2-~~1~~¹;
- d. andere dan de hiervoor onder a, b en c en hierna onder e vermelde schulden die de erfpachter als gevolg van het recht van erfpacht heeft;
- e. de canon of de afkoopsom als bedoeld in artikel 2.4-2.

2.2-5.

Indien de erfpachter gedurende één maand in gebreke is gebleven om de canon te betalen en het recht van erfpacht is bezwaard met hypotheek, geeft de gemeente binnen zes weken na het eindigen van de termijn van één maand aan de hypotheekhouders kennis van het in gebreke zijn van de erfpachter.

2.2-6.

De canon en al hetgeen met betrekking tot het recht van erfpacht overigens aan de gemeente is verschuldigd, moeten worden betaald zonder enige korting of schuldvergelijking, uit welke hoofde ook.

Artikel 2.3

Wijziging van de canon

2.3-1.

Naar aanleiding van een door de erfpachter voorgenomen en door de gemeente goedgekeurde wijziging van het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik van de Grond en/of een wijziging van (het gebruik van) de Opstallen, een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of een splitsing in appartementsrechten, kan de gemeente de canon wijzigen.

2.3-2.

De gewijzigde canon wordt berekend door de Economische meerwaarde te vermenigvuldigen met het Canonpercentage. De uitkomst daarvan wordt opgeteld bij

de op het moment van de wijziging of splitsing geldende canon. De aan de Economische meerwaarde ten grondslag liggende Grondwaarden worden door middel van een taxatie bepaald met als waardepeildatum de dag waarop de erfpachter het verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als hiervoor bedoeld bij de gemeente heeft ingediend.

- 2.3-3.** Een verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als hiervoor bedoeld zal nooit leiden tot verlaging van de canon.
- 2.3-4.** Het bedrag van de gewijzigde canon en de Economische meerwaarde waarop de canonverhoging is gebaseerd wordt bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de erfpachter en de hypotheekhouder(s).
- 2.3-5.** Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de Economische meerwaarde als bedoeld in artikel 2.3-4., stelt ~~hij~~ **erfpachter** de gemeente hiervan bij aangetekende brief in kennis. Deze aangetekende brief dient uiterlijk twee maanden na de verzenddatum van de in artikel 2.3-4. vermelde brief door de gemeente te zijn ontvangen. In dat geval zullen de Grondwaarden en de Economische meerwaarde worden vastgesteld door deskundigen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.3-2.
- 2.3-6.** In de akte van wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 1.4-1. dient ook het bedrag van de gewijzigde canon, en de Economische meerwaarde waarop de gewijzigde canon is gebaseerd te worden opgenomen.
- 2.3-7.** Het gewijzigde gebruik van de Grond en/of de wijziging van (het gebruik van) de Opstallen is niet eerder toegestaan dan nadat de in artikel 1.4-1. bedoelde akte, is ingeschreven in de openbare registers.
- 2.3-8.** De gewijzigde canon is verschuldigd vanaf het moment van het passeren van de in artikel 2.3-7. bedoelde akte.
- 2.3-9.** Het bepaalde in artikel 2.1-2. is van overeenkomstige toepassing na wijziging van de canon op grond van artikel 2.3, met dien verstande dat de nieuwe gewijzigde canon wordt geïndexeerd op de eerstvolgende 1 januari na de inschrijving in de openbare registers van de in artikel 2.3-7. bedoelde akte.

Artikel 2.4 Conversie van het recht van erfpacht en afkoop van de canon

- 2.4-1.** Op verzoek van de erfpachter kan het recht van erfpacht worden geconverteerd naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht.
- 2.4-2.** Bij conversie dient de erfpachter de canon eeuwigdurend af te kopen door betaling van een eenmalige afkoopsom. Deze eenmalige afkoopsom is gelijk aan de Grondwaarde EET vermeerderd met een index van 2% op jaarbasis vanaf het ~~einde~~ **Einde** van het Erfpachttijdvak tot de datum van het passeren van de in artikel 2.4-5. vermelde notariële akte. Indien de canon is gewijzigd op grond van het bepaalde in artikel 2.3 wordt voormelde afkoopsom verhoogd (en nooit verlaagd) met de Economische meerwaarde als bedoeld in dat artikel vermeerderd met een index van 2% op jaarbasis vanaf de in artikel 2.3-2. genoemde waardepeildatum tot de datum van het passeren van de in artikel 2.4-5. vermelde notariële akte. De betaling van de afkoopsom vindt plaats via de notaris bij het passeren van de in artikel 2.4-5. vermelde notariële akte.
- 2.4-3.** **a.** Op het recht van erfpacht zullen bij de conversie van toepassing worden verklaard de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, zulks met uitzondering van artikel 5 van de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (Raadsbesluit van 22 juni 1989, ingeschreven in de openbare registers, in ~~hyp~~ **register Hypotheken** 4, ~~dl.~~ **deel** 6242, ~~nr.~~ **nummer** 19, (reeks Utrecht, ~~-~~); (de "AV 1989")) of een daarmee vergelijkbaar artikel uit de meest recente algemene erfpachtvoorwaarden (aanduiding en toestand van het object). De

conversie brengt geen wijziging in de bestaande (aansprakelijkheids)afspraken ten aanzien van (eventuele) bodemverontreiniging.

b. Indien gewijzigde wet- en regelgeving daartoe aanleiding geeft, zullen in de Erfpachtaakte tevens wijzigingen ten opzichte van de toepasselijke algemene erfpachtvoorwaarden worden opgenomen.

- 2.4-4.** De bijzondere erfpachtvoorwaarden, zoals deze bij de vestiging van het recht van erfpacht en/of eventueel bij latere wijziging van de Erfpachtvoorwaarden zijn vastgelegd, worden na conversie geacht te berusten op artikel 3.1 van de AV 1989 dan wel het daarmee vergelijkbare artikel in de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting. Indien de van toepassing verklaring van de meest recente algemene erfpachtvoorwaarden zulks noodzakelijk maakt, kunnen de bijzondere erfpachtvoorwaarden worden gewijzigd.
- 2.4-5.** De conversie van het recht van erfpacht dient te worden vastgelegd in een notariële akte, conform een door de gemeente voor te schrijven model. In deze akte wordt ook de betaling door de erfpachter van de verschuldigde afkoopsom vastgelegd.
- 2.4-6.** Rechten van erfpacht die zijn gesplitst in appartementsrechten, komen eveneens voor conversie als bedoeld in artikel 2.4-1. in aanmerking. De conversie van Daartoe kan een in appartementsrechten gesplitst recht van erfpacht vindt plaats onder de opschortende voorwaarde dat alle erfpachters (appartementsgerechtigden) van het appartementencomplex hun verzoek worden gedaan door alle appartementseigenaars gezamenlijk. De afkoopsom wordt overeenkomstig artikel 2.4-2. per appartementsrecht hebben geconverteerd. Erpachters (appartementsgerechtigden) kunnen echter bepaald en afgerekend. De overige leden van dit artikel zijn van overeenkomstige toepassing.
- 2.4-7.** Een appartementseigenaar kan ook individueel, dus onafhankelijk van de overige erpachters van appartementseigenaars binnen het appartementencomplex, een verzoek doen tot (obligatoire) conversie van hun met betrekking tot het appartementsrecht laten vastleggen overeenkomstig hetgeen in een notariële akte conform een door de gemeente voor te schrijven model, en deze akte laten inschrijven in de openbare registers de overige leden van dit artikel is bepaald. De (obligatoire) conversie wordt (notarieel) vastgelegd door middel van een kwalitatieve verplichting, gezekerd met een kettingbeding en boetebeding. De conversie van met betrekking tot het appartementsrecht geldt door deze inschrijving in de openbare registers niet alleen voor de erfpachter (appartementsgerechtigde) appartementseigenaar die heeft geconverteerd, maar ook voor zijn rechtsopvolger(s). Nadat alle erpachters (appartementsgerechtigden) van het appartementencomplex in de notariële akte wordt vastgelegd dat de (goederenrechtelijke) conversie van hun appartementsrecht in een notariële akte plaatsvindt onder de opschortende voorwaarde dat alle appartementseigenaars (die gezamenlijk gerechtigd zijn tot het recht van erfpacht), danwel hun rechtsvoorgangers, hebben geconverteerd naar dezelfde erfpachtvoorwaarden en dat nadat alle appartementseigenaars, danwel hun rechtsvoorgangers, (obligatoir) hebben vastgelegd en deze notariële akten zijn ingeschreven in de openbare registers, is de opschortende voorwaarde vervuld en kan de geconverteerd, de gemeente en/of (het bestuur van) de VVE gemachtigd zijn om de goederenrechtelijke conversie van het recht van erfpacht worden geconstateerd in /wijziging van de erfpachtvoorwaarden te constateren/bewerkstelligen. Daartoe zal in de notariële akte een volmacht worden opgenomen om de benodigde notariële akte te passeren. Rechtsopvolgers worden door middel van een notariële akte die kettingbeding en boetebeding eveneens wordt ingeschreven in de openbare registers verplicht een dergelijke volmacht af te geven. Voor zover binnen het appartementencomplex reeds één of meerdere conversies hebben plaatsgevonden, wordt niet geconverteerd naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene

erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, maar naar de ~~erfpachtvoorwaarden~~ **erfpachtvoorwaarden** die bij die eerdere conversies van toepassing zijn verklaard voor zover dat eeuwigdurende erfpacht betreft zonder periodieke canonverplichting.

Artikel 2.5

Lasten

2.5-1.

Alle lasten, welke op of in verband met de eigendom van de Onroerende zaak geheven worden, onder welke lasten mede eventueel verschuldigde omzetbelasting wordt begrepen, komen vanaf de datum van ingang van het recht van erfpacht ten laste van de erfpachter.

2.5-2.

Wanneer de gemeente lasten, als bedoeld in artikel 2.5-1. heeft betaald, geeft de gemeente daarvan schriftelijk kennis aan de erfpachter. Deze is verplicht binnen één maand na ontvangst van de kennisgeving het opgegeven bedrag aan de gemeente terug te betalen.

Artikel 3.

Overige verplichtingen van de erfpachter en verzuim

Artikel 3.1

Verplichtingen van de erfpachter, welke niet zijn vermeld in artikel 2

3.1.1-1.

De erfpachter is verplicht:

- a. de Onroerende zaak in behoorlijke staat, ten genoegen van de gemeente te onderhouden en de Opstallen bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan (waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop van Opstallen) zo spoedig mogelijk te herbouwen of herstellen;
- b. te gedogen, dat op, in, aan of boven de Onroerende zaak zoveel en zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, schakelkasten, (pijp)leidingen, rioleringen, drainagebuizen en andere voorwerpen en soortgelijke voorzieningen, voor openbare doeleinden bestemd, worden aangebracht en in stand gehouden, zolang als de gemeente nodig acht dan wel worden hersteld of vernieuwd, wanneer dit door de gemeente zal worden gelast en verder ervoor zorg te dragen om alles dat krachtens het hier bepaalde is aangebracht te laten bestaan; omtrent de plaats, waar en de wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht vindt van tevoren overleg met de erfpachter plaats.

3.1.1-2.

Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of vernieuwen van de in artikel 3.1.1-1. onder b. bedoelde voorwerpen (met toebehoren) zal door de gemeente, naar ~~haar~~ keuze **van de gemeente**, op ~~haar~~ kosten **van de gemeente** worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed.

3.1.2-1.

Het is de erfpachter verboden:

- a. in het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik van de Onroerende zaak en de Opstallen verandering te brengen;
- b. de Onroerende zaak gedurende langer dan een jaar geheel of gedeeltelijk ongebruikt te laten;
- c. op of in de Onroerende zaak werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan, naar het oordeel van de gemeente, gevaar, schade, of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van het milieu te duchten is;
- d. de Onroerende zaak (mede) te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan, naar het oordeel van de gemeente, gevaar, schade, hinder, dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is.

3.1.2-2.

Het bepaalde in artikel 3.1.2-1.a. en c. is niet van toepassing bij Onroerende zaken die bij de uitgifte bestemd waren om te worden gebruikt als industrieterrein, tenzij bij een dergelijke uitgifte anders is bepaald.

3.1.2-3.

De gemeente kan aan de erfpachter schriftelijk toestemming verlenen om van de in artikel 3.1.2-1. omschreven verbodsbepalingen af te wijken en ~~om~~ aan die toestemming voorwaarden ~~te~~ verbinden.

Artikel 3.2

Verzuim

3.2.1-1.

Indien de erfpachter enige verplichting niet nakomt binnen de daartoe gestelde termijn, is ~~hij~~ erfpachter door het enkel verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een ingebrekestelling vereist ~~wordt~~ is.

3.2.1-2.

Onverminderd het in artikel 2.2-~~33a~~ en 2.2-3b. bepaalde, zal, indien aan de eis van de gemeente tot herstel, verandering of verwijdering van hetgeen in strijd met de in de Erfpachtaakte vervatte bepalingen en voorwaarden is verricht of nagelaten, binnen de door de gemeente in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of namens de gemeente kunnen plaatsvinden op kosten van de erfpachter.

Artikel 4.

Overdracht, splitsing, toedeling en samenvoeging

Artikel 4.1

Wijziging in erfpacht(er)

4.1.1-1.

Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente ~~is het kan~~ de erfpachter ~~niet toegestaan~~ het recht van erfpacht niet geheel of gedeeltelijk ~~over te dragen~~ ~~overdragen~~ of ~~te delen~~ ~~te toedelen~~, splitsen door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling, ~~te~~ splitsen in appartementsrechten of ~~samen te voegen~~ samenvoegen met een ander recht van erfpacht. Indien de gemeente toestemming verleent voor splitsing in appartementsrechten, is de inhoud van artikel 4.1 voor de appartementseigenaar van overeenkomstige toepassing en dient dit expliciet in de splitsingsakte te worden vermeld.

4.1.1-2.

Als de gemeente toestemming verleent tot splitsing door overdracht of toedeling zoals bedoeld in artikel 4.1.1-1., stelt de gemeente ook de verdeling van de canon, de Grondwaarde EET en de Economische meerwaarde vast.

4.1.1-3.

Ingeval van overgang van het recht van erfpacht, geheel of gedeeltelijk, moet de nieuwe erfpachter daarvan binnen één maand na de dag van overgang aan de gemeente kennisgeven onder overlegging van een (digitaal) afschrift van de notariële akte en met vermelding van de personalia, de contactgegevens en het adres van de nieuwe erfpachter ~~-(s)~~.

4.1.1-4.

Na overdracht of toedeling van het recht van erfpacht of een gedeelte daarvan of van een aandeel in het recht van erfpacht zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaar opeisbaar is geworden.

Artikel 5.

Einde van het recht van erfpacht

Artikel 5.1

Verbod van opzegging door de erfpachter

5.1.1.

Het is de erfpachter niet toegestaan het recht van erfpacht op te zeggen.

Artikel 5.2

Beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang en bepaling van de alsdan toe te kennen schadevergoeding

5.2.1-1.

De gemeente kan het recht van erfpacht te allen tijde opzeggen, wanneer de gemeente de beschikking over de in erfpacht uitgegeven Onroerende zaak dient te verkrijgen om redenen van algemeen belang.

5.2.1-2.

Opzegging op grond van het algemeen belang vindt plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste één jaar. Erfpachter dient de Onroerende zaak bij het einde van het recht van erfpacht ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente te stellen.

5.2.1-3.

Van een opzegging, als bedoeld in artikel 5.2.1-2., wordt kennisgegeven aan de hypotheekhouder(s).

5.2.1-4.

Indien de gemeente het recht van erfpacht opzegt volgens het bepaalde in dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers.

- 5.2.2-1.** Indien het recht van erfpacht wordt beëindigd krachtens het bepaalde in artikel 5.2.1-1. vindt schadeloosstelling van de erfpachter plaats overeenkomstig hetgeen daarover is bepaald in afdeling 15.3.1 (Schadeloosstelling bij onteigening) van de Omgevingswet, met dien verstande, dat niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde vervat in de Erfpachtaakte, is gesticht, noch zal worden vergoed schade, geleden ter zake van een activiteit, die in strijd met enige bepaling of voorwaarde, vervat in de Erfpachtaakte op of in de Onroerende zaak wordt uitgeoefend.
- 5.2.2-2.** Indien en zodra ten aanzien van de vergoeding, als bedoeld in artikel 5.2.2-1., tussen partijen geen overeenstemming kan worden verkregen, dan wordt het bedrag van de schadevergoeding vastgesteld door deskundigen. De partij die de deskundigenprocedure wenst te starten, geeft daarvan schriftelijk kennis aan de andere partij.
- 5.2.2-3.** Bij de bepaling van het bedrag van de schadevergoeding, als bedoeld in artikel 5.2.2-1., wordt geen rekening gehouden met nieuwbouw, verbouw of herbouw, waarmee is gestart, nadat de gemeente overeenkomstig het bepaalde in van artikel 5.2.1-1. tot opzegging van het recht van erfpacht is overgegaan.
- 5.2.2-4.** De gemeente keert de toegekende c.q. de door deskundigen bepaalde schadevergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van hetgeen hijde erfpachter aan haarde gemeente met betrekking tot het recht van erfpacht en eventueel uit anderen hoofde nog is verschuldigd.
- 5.2.2-5.** Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard of indien sprake is van andere beperkt gerechtigde(n) of beslagleggers ten aanzien van het recht van erfpacht, wordt in afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.2-4. het bedrag van de schadevergoeding, na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon en van hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog is verschuldigd, aan hypotheekhouder(s), andere beperkt gerechtigde(n) en beslagleggers uitgekeerd tot een door de gemeente vast te stellen bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat aan hen zou toekomen, indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het overige bedrag van de schadevergoeding wordt, nadat op dit bedrag eerst nog in mindering is gebracht hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd, aan de erfpachter uitgekeerd.
- 5.2.2-6.** De uitkering van de schadevergoeding als bedoeld in artikel 5.2.2-4. en 5.2.2-5. vindt plaats via de notaris.

Artikel 5.3 Opzegging wegens wanbetaling of ernstige mate van tekortschieten

- 5.3.1-1.** Als de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige andere verplichting, kan de gemeente, onverminderd het in artikel 2.2-2a., 2.en 2-2b., 2-3, 2-3a. en 2.2-3b. bepaalde en onverminderd het recht van de gemeente op de reeds verschuldigde canon, het recht van erfpacht opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van één maand.
- 5.3.1-2.** Voordat de gemeente overgaat tot opzegging worden de erfpachter en degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven van het voornemen tot opzegging op de hoogte gesteld en worden zij in de gelegenheid gesteld om binnen een door de gemeente te bepalen termijn van tenminste twee en ten hoogste zes maanden alsnog de oorzaak voor de opzegging weg te nemen, onder gelijktijdige vergoeding van de toegebrachte schade, kosten, rente en boeten, wanneer daartoe termen aanwezig zijn.
- 5.3.1-3.** Indien de oorzaak voor de opzegging niet is weggenomen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.3.1-2., kan de gemeente overgaan tot opzegging van het recht

van erfpacht. De opzegging aan de erfpachter vindt plaats bij exploit en moet binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven. Indien de gemeente het recht van erfpacht opzegt volgens het bepaalde bij dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers.

- 5.3.2-1.** Als het recht van erfpacht eindigt door opzegging op de in artikel 5.3.1. lid 1 tot en met 3 bedoelde wijze, mag de erfpachter geen Opstallen wegnemen en kan hijde erfpachter van de gemeente geen vergoeding van de waarde daarvan vorderen.
- 5.3.2-2.** De gemeente is verplicht binnen zes maanden na de dag, waarop het recht van erfpacht eindigt en de Onroerende zaak ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente moet zijn gesteld, een openbare verkoping ten overstaan van een bevoegde notaris, volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke veilingvoorwaarden te doen houden van het recht van erfpacht op de Onroerende zaak, welk recht van erfpacht wordt verleend onder de bepalingen en voorwaarden, welke voor het geveilde recht golden. De verkoop kan ook onderhands plaatsvinden overeenkomstig artikel 3:268 BW als dit met de erfpachter en hypotheekhouder(s) is overeengekomen.
- 5.3.2-2A.** De in artikel 5.3.2-2. genoemde verplichting geldt niet, indien op het tijdstip waarop het recht van erfpacht door opzegging eindigt, de gemeente het recht van erfpacht tevens heeft opgezegd om redenen van het algemeen belang, als bedoeld in artikel 5.2.1-1.
- 5.3.2-3.** De prijs, welke voor het recht van erfpacht wordt betaald, wordt aan de erfpachter, wiens recht is geëindigd, uitgekeerd na aftrek van hetgeen hijde erfpachter aan de gemeente met betrekking tot dat recht nog verschuldigd is en van de voor ~~haar~~ rekening van de erfpachter komende kosten van de verkoping.
- 5.3.2-4.** Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek, een ander beperkt recht en/of beslag was bezwaard, wordt de opbrengst van de verkoping, als bedoeld in artikel 5.3.2-2., na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon, van hetgeen de erfpachter met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog aan de gemeente verschuldigd is en van de ten laste van de gemeente komende kosten van de openbare verkoping, aan de hypotheekhouder(s), andere beperkt gerechtigde(n) en/of beslaglegger(s) uitgekeerd tot een bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat de hypotheekhouder(s), andere beperkt gerechtigde(n) en/of beslagleggers zou toekomen, indien het een verdeling gold van het bedrag, dat wordt verkregen bij een gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht.
Het daarna overblijvende gedeelte van de opbrengst wordt aan de erfpachter, wiens recht is geëindigd, uitgekeerd.
- 5.3.2-5.** Alle betalingen genoemd in artikel 5.3.2-3. en 5.3.2-4. vinden plaats via de notaris.
- 5.3.2-6.** Indien bij openbare verkoping geen bod wordt gedaan, of indien wel een bod is gedaan, maar de bieder niet in staat is het geboden bedrag te betalen, wordt de vergoeding vastgesteld door deskundigen. De partij die de deskundigenprocedure wenst te starten, geeft daarvan schriftelijk kennis aan de andere partij. De deskundigen houden er rekening mee dat op grond van artikel 5.3.2-1. geen vergoeding voor de Opstallen is verschuldigd. De uitkering vindt plaats overeenkomstig artikel 5.3.2-3. tot en met 5.3.2-5.

Artikel 5.4

Verbod andere wijzen van beëindiging door gemeente

- 5.4-1.** Het is de gemeente niet toegestaan het recht van erfpacht op andere wijze te beëindigen dan in artikel 5.2-1 (algemeen belang) en 5.3-1 (wanbetaling en ernstige mate van tekortschieten) is bepaald, behoudens voor zover in de Erfpachtake anders is bepaald.

Artikel 5.5**5.5.1.****Ontruiming**

Indien na het eindigen van het recht van erfpacht de Onroerende zaak niet vrijwillig wordt ontruimd, zal de gemeente de ontruiming op kosten van de voormalige erfpachter doen bewerkstelligen door middel van de grosse van de Erfpachtake, een en ander met inachtneming van een eventueel aan erfpachter toekomend retentierecht en door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

Artikel 6.**Artikel 6.1****6.1.1.****Hypotheekhouders****Positie hypotheekhouders**

Wanneer het recht van erfpacht met hypotheek is bezwaard, zullen artikel 2.2-5., artikel 2.3-4. en artikel 5.2 en 5.3 voor zover deze op de hypotheekhouder(s) betrekking hebben, slechts van toepassing zijn, indien van dit hypotheekrecht blijkt uit de openbare registers. Kennisgevingen, ingevolge voormelde voorschriften, vinden plaats aan de werkelijke woonplaats of aan de bij de inschrijving van de hypotheek gekozen woonplaats, ter keuze van de gemeente.

Artikel 7.**Artikel 7.1****7.1.1.****Slotbepalingen****Samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de Gemeente**

Voor zover in deze algemene bepalingen of in de bijzondere voorwaarden aan de gemeente enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de gemeente alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar de gemeente ten dienste staan of toekomen op grond van de wet aan te wenden of in te stellen, voor zover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk beperkt of uitgesloten is.

Artikel 7.2**7.2.1.****Termijnen en vormvoorschriften**

De gemeente kan verlenging van de in deze algemene bepalingen gestelde termijnen en afwijking van de bij deze bepalingen voorgeschreven vormvoorschriften, toestaan.

Artikel 7.3**7.3.1.****Aanhaling van deze Algemene bepalingen**

Deze bepalingen kunnen worden aangehaald als "Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (~~2024~~)-2026)" of verkort worden aangehaald als "Herziene AB 1974 (2026)" of "HAB 1974 (2026)".

Gemeente Utrecht

Reactieverslag

**Overzicht van de binnengekomen reacties
van erfpachters en belangenbehartigers
gedurende de derde reactieperiode over de
herziening AB 1974 en nieuwe
canonvaststelling bij einde tijdvak**

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
De reactieperioden	3
Reacties samengevat in reactiecategorieën	3
Aantal contactmomenten, reacties en erfpachtadressen	4
De reactiecategorieën	5
1. Inleiding.....	6
2. Verwerking van de reacties	8
3. Individuele reacties	10
3.1 Zorg over de betaalbaarheid.....	12
3.2 Wens voor meer financiële zekerheid en de vraag wat dit concreet financieel betekent	12
3.3 Wens voor meer voorspelbaarheid	12
3.4 Wens voor een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel.....	13
3.5 Wens om dezelfde voorwaarden te krijgen als AV 1989 of hetzelfde behandeld te worden als erfpachters met AV 1989	13
3.6 Opmerking het niet eens te zijn met het voorstel.....	13
3.7 Opmerking dat de afkoopsom nu te hoog wordt gevonden of niet betaald kan worden (onder het huidige tijdvak).....	13
3.8 Opmerking dat de gemeente een zorgplicht heeft en erfpachters moet beschermen	14
3.9 Opmerking de huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk te vinden en/of te vinden dat er al genoeg betaald is voor de grond	14
3.10 Opmerking het oneens te zijn met de berekeningsmethodiek om de canon te bepalen	14
3.11 Opmerking alsnog gebruik te willen maken van het aanbod uit 2018	15
3.12 Opmerking zich niet gehoord te voelen door de gemeente en/of geen vertrouwen in de gemeente te hebben	15
3.13 Inhoudelijke (financiële) reactie op het voorstel.....	16
3.14 Overige reactie	16
3.15 Verhelderende vraag over het conceptvoorstel of persoonlijke basisinformatie	17
3.16 Vraag over afkoopregeling CRE2017 of AV1998 en/of verzoek voor indicatie afkoopsom	17
4. Reacties belangenbehartigers	18
4.1 Selectie van belangenbehartigers	18
4.2 Verslaglegging reacties van belangenbehartigers	18
4.3 Gedeelde reactiecategorieën per belangenbehartiger.....	19
4.4 Overzicht van de ontvangen correspondentie(s) per belangenbehartiger	20
BIJLAGE 1: Overzicht reacties erfpachtadressen	21
BIJLAGE 2: Ontvangen reacties van SEBU	56
BIJLAGE 3: Ontvangen reacties van Vereniging Eigen Huis.....	132
BIJLAGE 4: Ontvangen reacties van Rabobank.....	133
BIJLAGE 5: Ontvangen reacties van Notarissen & Ring	134
BIJLAGE 6: Overzicht reacties categorie onbekend.....	135
BIJLAGE 7: Overzicht reacties categorie niet-belanghebbende.....	136
BIJLAGE 8: Aanvullende reacties ontvangen ruim na de sluiting van de reactieperiode.....	137

Samenvatting

De reactieperioden

Dit document doet verslag van de reacties die de gemeente van erfpachters en belangenorganisaties in de (derde) reactieperiode heeft ontvangen, naar aanleiding van het conceptvoorstel voor de herziening van de Algemene Bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (AB 1974) en de nieuwe canonvaststelling bij einde van het eerste tijdvak dat bij collegebesluit d.d. 22 oktober 2024 is vrijgegeven voor inspraak. Bij brief van 24 oktober 2024 heeft de gemeente het conceptvoorstel bekend gemaakt en toegelicht aan erfpachters. Erfpachters hebben daarbij de gelegenheid gekregen om tot en met 6 december 2024 een inhoudelijke reactie te geven op het conceptvoorstel.

Dit document is nadrukkelijk geen inhoudelijke reactie van de gemeente op de reacties van erfpachters en belangenorganisaties. Een toelichting op reacties die al dan niet aanleiding zijn geweest om het voorstel (op punten) aan te passen, kunt u lezen in het verantwoordingsverslag.

Omdat de herziene erfpachtvoorwaarden voor AB 1974 en de canonvaststelling bij einde tijdvak waarschijnlijk op een vergelijkbare manier zullen worden toegepast voor erfpachtrechten waarop de Algemene Bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1983 (AB 1983) van toepassing zijn, zijn ook erfpachters met AB 1983 uitgenodigd om te reageren op het conceptvoorstel van deze herziening. In totaal gaat het om ongeveer 1.300 erfpachtrechten waarop de AB 1974 en AB 1983 van toepassing zijn en waarbij de erfpachters ofwel jaarlijks canon betalen of hun canon voor het eerste tijdvak van 50 jaar hebben afgekocht.

Van de eerste en tweede reactieperiode (die plaatsvonden van respectievelijk november 2022 tot en met januari 2023, gevolgd door een rondetafelgesprek in maart 2023, en van december 2023 tot en met januari 2024) heeft de gemeente reeds in het reactieverslag d.d. 9 oktober 2024 verslag gedaan van de reacties die zij in die perioden heeft ontvangen.

In deze derde reactieperiode konden erfpachters en belangenbehartigers tot en met 6 december 2024 schriftelijk en/of tijdens een van de door de gemeente georganiseerde wijksprekuren of inloopavonden (op 19, 21, 26 en 27 november 2024) reactie geven op het conceptvoorstel. De 9 schriftelijke reacties die de gemeente voorafgaand aan de reactieperiode van 21 augustus 2024 tot aan de start van de reactieperiode op 22 oktober 2024 (7 reacties) en na afloop van de reactieperiode van 7 december 2024 tot en met 13 december 2024 heeft ontvangen (2 reacties) zijn voor de transparantie ook meegenomen in dit verslag.

De reacties in dit document zijn gecategoriseerd per erfpachtadres. Erfpachters konden per erfpachtadres meerdere reacties meegeven. Elk erfpachtadres heeft in het overzicht een gelijke weging. Dit betekent dat in de weging elk specifiek inhoudelijk punt niet meer dan één keer per erfpachtadres wordt meegeteld. Wanneer iemand bijvoorbeeld drie keer hetzelfde specifieke inhoudelijke punt deelt, zal deze reactie voor dit erfpachtadres één keer meetellen in plaats van drie keer. Op deze manier voorkomen we dat een bepaalde reactie van een erfpachter een onevenredig zwaar gewicht krijgt in de einduitslag. De reacties zijn in het verslag geanonimiseerd, zodat deze niet herleidbaar zijn tot een specifiek persoon of adres. Voor de leesbaarheid van dit verslag schrijven we soms over een 'erfpachtadres' waarmee één erfpachtadres bedoeld wordt.

Reacties samengevat in reactiecategorieën

De gemeente heeft in bijlage 1 alle reacties 1 op 1 opgenomen. Voor de leesbaarheid van dit verslag vat de gemeente de reacties steeds kort en op hoofdlijnen (en daarmee per definitie niet geheel volledig) samen per reactiecategorie. De reactiecategorieën zijn als volgt bepaald: elke reactie met een overeenkomstige strekking die door meer dan één erfpachtadres is benoemd, is ondergebracht in één samenvattende reactiecategorie. In deze reactieperiode zijn hierin 16 reactiecategorieën onderscheiden. Sommige reactiecategorieën hebben qua strekking enige overlap.

Een groot aantal van de ontvangen reacties komt inhoudelijk overeen met de reacties die de gemeente in de vorige reactieperioden heeft ontvangen van erfpachters. Zo heeft een aantal erfpachteradressen - evenals in de eerste twee reactieperioden - zijn zorgen geuit over de betaalbaarheid van de canon, de wens gedaan om meer voorspelbaarheid en de wens om een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel.

Daarnaast zijn er reacties ontvangen die geen reactie bevatten op het concept voorstel, maar waarin enkel verhelderende vragen zijn gesteld over het conceptvoorstel en vragen over de huidige afkoopmogelijkheden of waarbij verzoeken zijn gedaan tot het berekenen van een individuele indicatie afkoopsom. Deze twee categorieën worden wel vermeld in de aantallen, maar zijn in bijlage 1 buiten beschouwing gelaten. De nummering van de reactiecategorie correspondeert met het nummer van de paragraaf onder Individuele Reacties waarin een samenvatting wordt gegeven van elke reactiecategorie.

Aantal contactmomenten, reacties en erfpachtadressen

In deze derde reactieperiode zijn er 160 contactmomenten met erfpachters geweest, waarin in totaal 122 erfpachtadressen een reactie hebben gegeven aan de gemeente. Ook deze laatste reactieperiode bleek voor veel mensen aanleiding was om zich (opnieuw) te oriënteren op de al bestaande mogelijkheid tot eeuwigdurende afkoop van hun erfpachtcanon en conversie naar de Algemene Voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989). Van de 122 erfpachtadressen hebben 101 erfpachtadressen 145 vragen gesteld die geen inhoudelijke reactie zijn op het concept voorstel. Van deze 145 vragen gaan 116 vragen over de afkoopregeling CRE2017 of AV1998 en/of een verzoek voor een indicatie afkoopsom. 29 van 145 vragen zijn verhelderende vragen over het conceptvoorstel of over persoonlijke basisinformatie van een erfpachter.

In deze reactieperiode zijn in totaal 43 inhoudelijke reacties op het conceptvoorstel binnengekomen behorend bij 21 erfpachtadressen (35 reacties) en 4 belangenbehartigers (8 reacties). Van de 122 erfpachtadressen die reageerden hebben 21 erfpachtadressen een inhoudelijke reactie gegeven op het conceptvoorstel en de financiële uitgangspunten. Van deze erfpachtadressen heeft 33% de erfpachtvoorwaarden AB 1974 en 67% de erfpachtvoorwaarden AB 1983. En van deze 21 erfpachtadressen zijn er 15 erfpachtadressen die hun canon voor het eerste tijdvak van 50 jaar hebben afgekocht en 6 erfpachtadressen die jaarlijks canon betalen.

De 21 erfpachtadressen die hun reactie hebben gegeven op de concept herziening AB 1974, benoemden in 35 reacties in totaal 16 te onderscheiden reactiecategorieën, waarvan 14 reactiecategorieën een inhoudelijke reactie zijn op de herziening. Deze 14 reactiecategorieën zijn in de 35 ontvangen reacties 65 keer genoemd door deze 21 erfpachtadressen. In de paragraaf hierna worden de 16 reactiecategorieën van de ontvangen reacties uiteengezet. Daarna volgt een overzicht waarin wordt aangegeven hoe vaak een reactiecategorie is genoemd.

Aan het eind van het verslag is een overzicht te vinden van alle geanonimiseerde reacties die gaan over de herziening AB 1974. Elk erfpachtadres heeft onder de noemer "erfpachtadres" een eigen nummer gekregen. Per reactie is met cijfers aangegeven welke reactiecategorieën zijn benoemd. De reacties over de herziening AB 1974, verhelderende vragen en vragen over de afkoopmogelijkheden zijn in de aantallen meegenomen.

Hetzij opgemerkt dat de gemeente gedurende de reactieperiode van 3 personen reacties heeft ontvangen waarbij bij 2 personen onbekend is of zij rechthebbenden zijn van enig erfpachtrecht en bij 1 persoon is duidelijk dat diegene geen rechthebbende is van enig erfpacht recht en daarmee niet-belanghebbende is. Desalniettemin zijn deze reacties voor de volledigheid toegevoegd in respectievelijk de bijlage "Overzicht reacties categorie onbekend" en de bijlage "Overzicht reacties categorie niet-belanghebbende".

De gemeente heeft ook nadat de reactieperiode reeds een aantal maanden was gesloten, op 9 februari 2025 nog twee aanvullende reacties ontvangen van één erfpachtadres. Hoewel deze aanvullende reacties ver buiten de reactieperiode zijn ingezonden, zal de gemeente deze reacties voor de transparantie en volledigheid toevoegen in bijlage 8 bij dit reactieverslag.

De reactiecategorieën

De individuele reacties zijn in de volgende 16 reactiecategorieën te onderscheiden:

1. Zorg over de betaalbaarheid
2. Wens voor meer financiële zekerheid en de vraag wat dit concreet financieel voor mij betekent
3. Wens voor meer voorspelbaarheid
4. Wens voor een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel
5. Wens om dezelfde voorwaarden als AV 1989 of hetzelfde behandeld te worden als erfpachters met AV 1989
6. Opmerking het niet eens te zijn met het voorstel.
7. Opmerking dat de afkoopsom nu te hoog wordt gevonden of niet betaald kan worden (onder de huidige tijdvak)
8. Opmerking dat gemeente een zorgplicht heeft en erfpachters moet beschermen
9. Opmerking de huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk te vinden en/of te vinden dat er al genoeg betaald is voor de grond
10. Opmerking het oneens te zijn met de berekeningsmethodiek om de canon te bepalen
11. Opmerking alsnog gebruik te willen maken van het aanbod uit 2018
12. Opmerking zich niet gehoord te voelen door de gemeente en/of geen vertrouwen in de gemeente te hebben
13. Inhoudelijke (financiële) reactie op het voorstel
14. Overige reactie
15. Verhelderende vraag over conceptvoorstel of persoonlijke basisinformatie
16. Vraag over afkoopregeling CRE2017 of AV1998 en/of verzoek voor indicatie afkoopsom

Deze 16 reactiecategorieën zijn nader samen te vatten in de volgende hoofdcategorieën:

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
 - e. Verhelderende vraag over het conceptvoorstel
2. Reacties met vragen over de huidige afkoopregeling (buiten het kader van de herziening AB 1974)

Zeven belangenorganisaties hebben in de vorige reactieperioden een reactie verzonden aan de gemeente. Ook in deze reactieperiode heeft de gemeente aan deze belangenorganisaties om hun reactie gevraagd. Naar aanleiding daarvan hebben vier van de zeven belangenorganisaties hun reacties gedeeld met de gemeente. Deze belangenorganisaties zijn Stichting Erfpacht Belangen Utrecht (SEBU), Vereniging van Notarissen te Utrecht & het Ringbestuur Midden-Nederland, Rabobank en Vereniging Eigen Huis. De reacties van deze belangenorganisaties zijn separaat van de reacties van erfpachters verwerkt in het hoofdstuk over de belangenorganisaties.

1. Inleiding

Dit verslag gaat over de reactieperioden met betrekking tot de herziening van de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (AB 1974). De AB 1974 gaan uit van tijdvakken van 50 jaar waarbinnen de vastgestelde voorwaarden gelden. Na die 50 jaar mag de gemeente de voorwaarden wijzigen (actualiseren), zodat de voorwaarden voldoen aan de huidige tijd. Van de eerste erfpachtrechten verloopt het tijdvak van 50 jaar de komende jaren.

Bij de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1983 (AB 1983) duurt het nog even voordat het eerste tijdvak van 50 jaar afloopt. Daarom worden deze Algemene bepalingen op een later moment gewijzigd. Omdat de AB 1974 en de AB 1983 inhoudelijk grotendeels overeenkomen, heeft de wijze van herziening van de AB 1974 die nu gekozen wordt waarschijnlijk ook effect op de herziening van de AB 1983. Het proces van de herziening AB 1974 is dus ook voor erfpachters met erfpachtrechten waarop de AB 1983 van toepassing zijn relevant.

De start van het participatieproces voor de herziening AB 1974 vond plaats in november 2022 waarbij middels een brief erfpachters met AB 1974 en AB 1983 zijn geïnformeerd over de komende herziening van de AB 1974. De gemeente heeft de erfpachters met AB 1974 en belangenorganisaties uitgenodigd om mee te praten/ hun mening te geven over de huidige erfpachtvoorwaarden. Dat gesprek heeft op 22 maart 2023 plaatsgevonden. Vervolgens zijn in een conceptvoorstel de financiële uitgangspunten voor de herziening en nieuwe canonvaststelling bij einde tijdvak uitgewerkt. Dit conceptvoorstel is in december 2023 gedeeld met erfpachters via een brief en met belangenbehartigers per mail waarin eenieder is uitgenodigd zijn/haar reactie kenbaar te maken.

De derde en tevens laatste reactieperiode vond plaats van 22 oktober 2024 tot en met 6 december 2024. Erfpachters zijn per brief en belangenbehartigers zijn per mail geïnformeerd over het complete conceptvoorstel voor de herziene AB 1974. Met erfpachters die hun zorgen uiten over hun persoonlijke situatie in relatie tot de betaalbaarheid is indien gewenst een afspraak op stadskantoor gemaakt. In de brief aan belangenbehartigers is aangeboden om indien gewenst een afspraak te maken voor een mondelinge toelichting en beantwoording van vragen.

De reacties zijn gecategoriseerd per erfpachtadres. Erfpachters konden per erfpachtadres meerdere reacties meegeven. Elk erfpachtadres heeft in het overzicht een gelijke weging. Dit betekent dat in de weging elke specifiek inhoudelijk punt niet meer dan één keer per erfpachtadres wordt meegeteld. Wanneer iemand bijvoorbeeld drie keer hetzelfde specifieke inhoudelijke punt deelt, zal deze reactie voor dit erfpachtadres één keer meetellen in plaats van drie keer. Op deze manier voorkomen we dat een bepaalde reactie van een erfpachter een onevenredig zwaar gewicht krijgt in de einduitslag. De reacties zijn in het verslag geanonimiseerd, zodat deze niet herleidbaar zijn tot een specifiek persoon of adres. Voor de leesbaarheid van dit verslag schrijven we soms over een 'erfpachtadres' waarmee één erfpachtadres bedoeld wordt.

Erfpachters en belangenorganisaties konden hun reactie in de derde reactieperiode op de volgende manieren delen:

- Per e-mail
- Per telefoon (team erfpacht is elke dag telefonisch bereikbaar en daarnaast was het mogelijk om een afspraak te maken voor een telefonisch spreekuur elke maandagmiddag en woensdagmiddag van 4 november 2024 t/m 4 december 2024)
- Per post
- Via de inloopavonden op 19 en 21 november 2024
- Via de wijkspreekuren op 26 en 27 november 2024

De eerste reactieperiode vond plaats van november 2022 tot en met maart 2023. De tweede reactieperiode liep van december 2023 tot en met januari 2024. De derde reactieperiode liep van 22 oktober 2024 tot en met 6 december 2024. De 9 schriftelijke reacties die de gemeente voorafgaand aan de reactieperiode van 21 augustus 2024 tot aan de start van de reactieperiode op 22 oktober 2024 (7 reacties) en na afloop van de reactieperiode van 7 december 2024 tot en met 13 december 2024 heeft ontvangen (2 reacties) zijn voor de transparantie ook meegenomen in dit verslag.

In totaal zijn er 155 contactmomenten geweest in derde reactieperiode (zie Tabel 1 op volgende pagina). Dit aantal ligt in lijn met het aantal contactmomenten in eerdere reactieperioden: 143 contactmomenten in de eerste reactieperiode en 145 contactmomenten in de tweede reactieperiode (zie Tabel 2 op volgende pagina).

122 erfpachtadressen hebben hun reactie of vraag gedeeld tijdens de derde reactieperiode. Hiervan hebben 21 erfpachtadressen hun reactie gegeven op de concept herziening AB 1974. Voor veel erfpachters zijn de verstuurde brieven aanleiding geweest om zich (opnieuw) te verdiepen in de afkoopmogelijkheden van hun erfpachtrecht. Dit is terug te zien in de vragen die gesteld zijn via de mail en telefoon en de persoonlijke contactmomenten tijdens de inloopavonden en wijksprekuren.

Leeswijzer

De gemeente heeft in bijlagen alle reacties 1 op 1 opgenomen. Voor de leesbaarheid van dit verslag vat de gemeente de reacties steeds kort en op hoofdlijnen (en daarmee per definitie niet geheel volledig) samen per reactiecategorie. Beoogd is de strekking van de reacties weer te geven en de sentimenten die leven een plaats te geven. De nummering van de reactiecategorie correspondeert met het nummer van de paragraaf onder Individuele Reacties waarin een samenvatting wordt gegeven van elke reactiecategorie.

2. Verwerking van de reacties

De meeste contactmomenten vonden plaats per mail (74%). Er zijn in totaal 115 mails binnengekomen. De contactmomenten buiten de reactieperioden zijn niet meegenomen in dit overzicht, met uitzondering van enkele reacties voor en na de reactieperiode die voor de transparantie ook zijn toegevoegd. De daaropvolgende meest toegepaste wijze van contact vond plaats per telefoon (1% buiten de spreekuren en 8% tijdens de spreekuren). De overige wijzen van contact vonden plaats middels de inloopavonden (8%) en de wijkspreekuren (8%) in november 2024. De reacties van de belangenorganisaties zijn te vinden in de bijlagen waarin alle reacties van de belangenorganisaties zijn toegevoegd. Ook zijn er naar aanleiding van een persoonlijke verzoeken van een drietal erfpachtadressen individuele afspraken op het stadskantoor gemaakt om hun erfpachtakte en het conceptvoorstel met financiële uitgangspunten nader toe te lichten en ieders vragen daarover te beantwoorden.

Er zijn 43 inhoudelijke reacties binnengekomen behorend bij 21 erfpachtadressen (35 reacties) en 4 belangenbehartigers (8 reacties). Persoonsgegevens in de reacties, zoals naam en adres, zijn geanonimiseerd. De binnengekomen individuele reacties zijn waar mogelijk gebundeld in reactiecategorieën. In de Inhoudelijke Toelichting is aangegeven of en op welke wijze de reacties aanleiding zijn geweest om het conceptvoorstel (op punten) aan te passen. In bijlage 1 zijn de individuele reacties in een tabel uiteengezet en in de kolom "Reactiecategorie" is aangegeven welke categorie van toepassing is.

Contactwijze	Contactmomenten Periode 3	Totaal % contactwijze
Mail	115	74%
Telefoon (buiten het spreekuur)	1	1%
Telefonische spreekuren	13	8%
Post	0	0%
Inloopavonden	13	8%
Wijkspreekuren	13	8%
Totaal aantal contactmomenten	155	100%

Tabel 1. Contactwijzen gedurende reactieperiode drie.

Contactwijze	Contactmomenten Periode 1	Contactmomenten Periode 2	Contactmomenten Periode 3	Totaal aantal contactmomenten	Totaal % contactwijze
Mail	117	78	115	310	70%
Telefoon (buiten het spreekuur)	16	17	1	34	8%
Telefonische spreekuren	n.v.t.	15	13	28	6%
Post	0	0	0	0	0%
Rondetafelgesprek	10	n.v.t.	n.v.t.	10	2%
Inloopavonden	n.v.t.	22	13	35	8%
Wijkspreekuren	n.v.t.	13	13	26	6%
Totaal aantal contactmomenten	143	145	155	443	100%

Tabel 2. Contactwijzen gedurende reactieperiode één, twee en drie.

Reactiecategorie 15 en 16 benoemen we in dit verslag wel in de totaaltabel bij individuele reacties zodat het aantal reacties zichtbaar is per reactiecategorie. Omdat deze specifieke twee reactiecategorieën geen inhoudelijke reacties zijn op het conceptvoorstel voor de financiële uitgangspunten voor de herziening van de AB 1974 en nieuwe canonvaststelling bij einde tijdvak, hebben we de tekstuele reacties weggelaten uit het totaaloverzicht in de bijlage.

Er zijn 2 erfpachtadressen die aangeven namens meerdere bewoners een reactie te schrijven. De gemeente kan niet controleren of er sprake is van rechtsgeldige vertegenwoordiging en heeft de reactie daarom niet zwaarder laten meetellen dan de reacties van andere erfpachtadressen. Het gaat om erfpachtadres 15 en erfpachtadres 18. In de reactie zelf is te lezen namens wie het erfpachtadres aangeeft te spreken.

Het zij opgemerkt dat de gemeente gedurende de reactieperiode van 3 personen reacties heeft ontvangen waarbij bij 2 personen onbekend is of zij rechthebbenden zijn van enig erfpachtrecht en bij 1 persoon is duidelijk dat diegene geen rechthebbende is van enig erfpacht recht en daarmee niet-belanghebbende is. Desalniettemin zijn deze reacties voor de volledigheid toegevoegd in respectievelijk de bijlage "Overzicht reacties categorie onbekend" en de bijlage "Overzicht reacties categorie niet-belanghebbende".

Voor en tijdens deze derde reactieperiode ontving de gemeente wederom correspondentie van 1 persoon waarvan de reacties in het vorige reactieverslag in de categorie 'Onbekend' zijn opgenomen. Ondanks onze herhaalde nadrukkelijke verzoeken, ook in voorgaande reactieperiode, heeft de persoon ervoor gekozen zich niet uit te laten tot welk erfpachtrecht hij was gerechtigd. Omdat de recente correspondenties overeenkwamen met de inhoud en strekking van de reacties die door deze persoon eerder zijn verstuurd en welke reeds opgenomen zijn in het vorige reactieverslag onder de categorie 'Onbekend', is ervoor gekozen de nieuw binnengekomen reacties van deze persoon niet op te nemen in dit verslag maar enkel het gesprek te vermelden en te verwijzen voor de inhoud naar eerdere reacties.

Van 2 personen waarvan we een reactie ontvingen, is bekend dat diegenen niet-belanghebbende zijn. Deze reactie is niet opgenomen in de bijlage "Overzicht reacties categorie niet-belanghebbende".

De gemeente heeft ook nadat de reactieperiode reeds een aantal maanden was gesloten, op 9 februari 2025 nog twee aanvullende reacties ontvangen van één erfpachtadres. Hoewel deze aanvullende reacties ver buiten de reactieperiode zijn ingezonden, zal de gemeente deze reacties voor de transparantie en volledigheid toevoegen in bijlage 8 bij dit reactieverslag.

3. Individuele reacties

Van de 21 erfpachtadressen die een reactie op het voorstel hebben gedeeld heeft hebben 7 de erfpachtvoorwaarden AB 1974 en 14 erfpachtadressen de erfpachtvoorwaarden AB 1983.

In alle reacties zijn 16 reactiecategorieën te onderscheiden. De reactiecategorieën en het aantal keer dat dit per erfpachtadres genoemd is, is opgenomen in de hierna getoonde Tabel 3. Per erfpachtadres kunnen meerdere reactiecategorieën genoemd zijn, zie de daaropvolgende Tabel 4 op de volgende pagina. In onderstaande paragrafen wordt in de tekst aangegeven hoeveel erfpachtadressen de reactiecategorie genoemd heeft. Het kan daardoor zo zijn dat eenzelfde erfpachtadres in bijvoorbeeld reactiecategorie 1, 2, 3, 8 en 11 voorkomt. Voor de leesbaarheid van dit verslag schrijven we in de komende paragrafen 'erfpachtadres' waarmee één erfpachtadres bedoeld wordt.

Reactiecategorie "Wens om te kunnen blijven afkopen en/of gebruik kunnen maken van CRE2017" en "Wens om te kunnen reageren op het conceptvoorstel" zijn in deze reactieronde niet benoemd en daarom weggelaten uit het overzicht. Reactiecategorie 11 "Opmerking alsnog gebruik te willen maken van het aanbod uit 2018" is in deze reactieperiode als aparte categorie toegevoegd aan het reactieoverzicht. De reactiecategorie 12 "Opmerking zich niet gehoord te voelen door de gemeente" is aangevuld met "en/of geen vertrouwen in de gemeente te hebben".

Categorie #	Reactiecategorie	Aantal keer categorie genoemd	% categorie genoemd
1	Zorg over de betaalbaarheid	16	8%
2	Wens voor meer financiële zekerheid en de vraag wat dit concreet financieel voor mij betekent	1	0%
3	Wens voor meer voorspelbaarheid	4	2%
4	Wens voor een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel	3	1%
5	Wens om dezelfde voorwaarden als AV 1989 of hetzelfde behandeld te worden als erfpachters met AV 1989	1	0%
6	Opmerking het niet eens te zijn met het voorstel.	2	1%
7	Opmerking dat de afkoopsom nu te hoog wordt gevonden of niet betaald kan worden (onder de huidige tijdvak)	8	4%
8	Opmerking dat gemeente een zorgplicht heeft en erfpachters moet beschermen	4	2%
9	Opmerking de huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk te vinden en/of te vinden dat er al genoeg betaald is voor de grond	3	1%
10	Opmerking het oneens te zijn met de berekeningsmethodiek om de canon te bepalen	3	1%
11	Opmerking alsnog gebruik te willen maken van het aanbod uit 2018	3	1%
12	Opmerking zich niet gehoord te voelen door de gemeente en/of geen vertrouwen in de gemeente te hebben	4	2%
13	Inhoudelijke (financiële) reactie op het voorstel	3	1%
14	Overige reactie	10	5%
15	Verhelderende vraag over conceptvoorstel of persoonlijke basisinformatie	29	14%
16	Vraag over afkoopregeling CRE2017 of AV/1998 en/of verzoek voor indicatie afkoopsom	116	55%
Totaal aantal genoemde reactiecategorieën		205	100%

Tabel 3. Reactiecategorieën die benoemd zijn in de derde reactieperiode.

Overzicht erfpachtadressen	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	Benoemde reactiecategorieën
Erfpachtadres 1											x					x	11,16
Erfpachtadres 2	x						x	x			x						1,7,8,11
Erfpachtadres 3	x		x								x						1,3,11
Erfpachtadres 4	x		x				x	x	x	x		x		x		x	1,3,7,8,9,10,12,14,16
Erfpachtadres 5	x		x												x	x	1,3,15,16
Erfpachtadres 6	x	x		x		x	x					x	x	x	x	x	1,2,4,6,7,12,13,14,15,16
Erfpachtadres 7	x															x	1,16
Erfpachtadres 8	x													x			1,14
Erfpachtadres 9	x						x									x	1,7,16
Erfpachtadres 10	x		x	x										x			1,3,4,14
Erfpachtadres 11							x										7
Erfpachtadres 12	x									x			x				1,10,13
Erfpachtadres 13														x	x		14,15
Erfpachtadres 14														x	x		14,15
Erfpachtadres 15	x			x										x		x	1,4,14,16
Erfpachtadres 16	x														x	x	1,15,16
Erfpachtadres 17														x	x	x	14,15,16
Erfpachtadres 18	x				x	x	x	x	x			x		x			1,5,6,7,8,9,12,14
Erfpachtadres 19	x						x					x		x			1,7,12,14
Erfpachtadres 20	x						x										1,7
Erfpachtadres 21	x							x	x	x			x				1,8,9,10,13

Tabel 4. *Reactiecategorieën die benoemd zijn in de derde reactieperiode, per erfpachtadres.*

3.1 Zorg over de betaalbaarheid

In totaal zijn vanuit zestien erfpachtadressen zorgen geuit over de betaalbaarheid van de canon bij herziening tegen het einde van het huidige tijdvak.

Eén Erfpachtadres heeft toegelicht dat de aankoopprijs ten tijde van de aankoop, al hoog gegrepen was voor hem. Vanwege persoonlijke omstandigheden in het verleden heeft hij financiële zorgen gekend. Erfpachter heeft aangegeven dat hij een aflossingsvrije hypotheek heeft op zijn woning. Daarnaast heeft erfpachter meegedeeld dat hij een opbouw heeft gerealiseerd op de 2^e verdieping van zijn woning en deze sinds 2010 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 (65 jaar) en de restschuld op zijn huidige hypotheek, niet in aanmerking komt voor een nieuwe of aanvullende lening bij de bank.

Een ander erfpachtadres heeft zijn zorgen over de betaalbaarheid van de canon in meerdere reacties aan de gemeente geuit. Volgens dit erfpachtadres zou hij op basis van (door erfpachter zelfgemaakte) berekeningen van de nieuwe canon na de herziening einde tijdvak, niet zonder enige financiële ondersteuning in zijn woning kan blijven wonen. Deze nieuwe canon die erfpachter heeft berekend op basis van het conceptvoorstel, zou nog hoger uitvallen dan de canon op grond van de CRE 2017. De canon op basis van de CRE 2017 is volgens erfpachter al onbetaalbaar voor hem.

Een volgend erfpachtadres heeft in zijn reactie toegelicht dat een stijging van zijn canon van 112 euro per jaar naar een canon van 13.000 euro per jaar, voor hem onbetaalbaar wordt omdat hij een WIA-uitkering heeft.

Een ander erfpachtadres heeft in twee separate reacties meegegeven dat hij door persoonlijke en financiële omstandigheden in het verleden nooit heeft kunnen afkopen. Erfpachter heeft aangegeven te zijn geschrokken van de afkoopsom die in de afgelopen jaren enorm is gestegen. Vanwege zijn hoge leeftijd vreest deze erfpachter dat de nieuwe canon voor hem onbetaalbaar wordt en dat hij in een persoonlijk faillissement raakt en gedwongen zal worden om zijn woning te verkopen.

Eén Erfpachtadres 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. Dit zijn bedragen waarvan erfpachter zegt dat hij niet heeft als pensioengerechtigde. Hij is bang dat hij daardoor zijn woning moet verkopen.

Eén Erfpachtadres heeft tijdens een van de wijkspreekuren aangegeven dat hij als alleenstaande ouder van drie kinderen een aflossingsvrije hypotheek heeft, en momenteel ongeveer 11 euro per jaar betaalt op grond van zijn erfpachtvoorwaarden. Dit erfpachtadres maakt zich zorgen over de betaalbaarheid van de canon na het einde van het huidige tijdvak.

Eén Erfpachtadres 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 heeft erfpachter aangegeven. Een ander erfpachtadres 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 gesteld dat haar afkoopsom vanaf eind 2025 tot juli 2027 (einde van haar tijdvak) met ruim EUR 114.000 zal stijgen. Erfpachter maakt zich daarom zorgen over de betaalbaarheid van de canon.

Eén Erfpachtadres geeft aan een canonstijging van 67% te verwachten. Erfpachter heeft dit toegelicht met berekeningen waarbij hij zijn huidige WOZ-waarde en de financiële uitgangspunten uit het conceptvoorstel heeft toegepast. De 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.

3.2 Wens voor meer financiële zekerheid en de vraag wat dit concreet financieel betekent

In deze reactieperiode was er één erfpachtadres dat (in meerdere separate reacties aan de gemeente) de wens heeft uitgesproken voor meer financiële zekerheid. Dit erfpachtadres heeft daarbij aangegeven dat hij graag wil weten wat zijn nieuwe canon concreet wordt na het einde van zijn huidige tijdvak. Erfpachter heeft gezegd dat het hem onzeker maakt dat de gemeente hem niet kan vertellen wat dat bedrag concreet wordt voor hem. Erfpachter heeft om die reden zelf berekeningen gemaakt van wat zijn canon mogelijk wordt na het einde van het tijdvak en ter beoordeling aan de gemeente voorgelegd.

3.3 Wens voor meer voorspelbaarheid

Vier erfpachtadressen hebben in hun reacties de wens geuit voor meer voorspelbaarheid. In de reacties van deze vier erfpachtadressen hebben zij toegelicht dat zij vanwege persoonlijke

omstandigheden in het verleden, financieel nooit in staat waren om de canon toen af te kopen. Deze erfpachtadressen hebben alle aangegeven dat zij de hoge stijging van de afkoopsom in de afgelopen jaren, niet hebben zien aankomen. Zij hebben allen de behoefte om te weten wat de hoogte van hun canon en/of afkoopsom wordt na het einde van het huidige tijdvak. Omdat de gemeente daarop geen concreet antwoord kan geven voelen zij zich onzeker. Zij vrezen dat de afkoopsom (evenals de voorgaande jaren) enorm zal stijgen. Deze 4 erfpachtadressen maken zich grote zorgen over de hoogte van hun canon of afkoopsom na het huidige tijdvak. Zij hebben de gemeente daarom gevraagd om meer voorspelbaarheid in de ontwikkeling van de canon.

3.4 Wens voor een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel

Drie erfpachtadressen hebben in hun reactie de wens gedaan voor een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel.

Eén erfpachtadres heeft in zijn reactie de gemeente verzocht om het conceptvoorstel aan te passen op een manier die eerlijk en draaglijk is.

Een ander erfpachtadres heeft over zijn bezoek aan een van de wijksprekuren aangegeven dat hij toen geen concrete informatie over de hoogte van de nieuwe canon heeft gekregen, waardoor hij zich veel zorgen maakt of hij de nieuwe canon kan financieren. Hij heeft de gemeente verzocht om aan te geven op welke manier ervoor wordt gezorgd dat zijn nieuwe canon na het huidige tijdvak, redelijk en billijk is.

Eén erfpachtadres - dezelfde erfpachter die de wens heeft geuit voor meer financiële zekerheid, opgenomen in de reactiecategorie onder paragraaf 3.2 - heeft in twee separate reacties aan de gemeente gesteld dat het conceptvoorstel en de financiële uitgangspunten voor de canonherziening einde tijdvak niet helemaal 100% redelijk en billijk en gerechtvaardigd zijn. Deze erfpachter meent dat het conceptvoorstel nog slechter is dan de CRE 2017 en heeft de gemeente verzocht om een financiële maatwerkoplossing per erfpachter te bieden.

3.5 Wens om dezelfde voorwaarden te krijgen als AV 1989 of hetzelfde behandeld te worden als erfpachters met AV 1989

Er is één erfpachtadres dat in zijn reactie de wens heeft geuit om – zonder afkoop- dezelfde voorwaarden te krijgen als de bewoners in zijn buurt (in de zgn. “vlek 26/29”) die een erfpachtrecht hebben waarop de AV 1989 van toepassing zijn. Dit erfpachtadres heeft als een van de te nemen maatregelen voorgesteld dat de gemeente de AV 1989 op alle erfpachtrechten in de zgn. “Vlek 26/29” (met name de erfpachtrechten die destijds zijn uitgegeven met erfpachtvoorwaarden AB 1983) van toepassing verklaart.

3.6 Opmerking het niet eens te zijn met het voorstel

Twee erfpachtadressen hebben in hun reacties gezegd het niet eens te zijn met het conceptvoorstel. Eén van deze erfpachtadressen heeft daarbij aangegeven twijfels te hebben of het conceptvoorstel wel beter is dan de CRE 2017 en verwees daarvoor onder andere naar de financiële uitgangspunten bij het conceptvoorstel. Met name door de voorgestelde jaarlijkse indexatie van de canon van 2% zou er geen sprake van een eeuwigdurend vast jaarlijks canonbedrag. Daarnaast is deze erfpachter het er niet mee eens dat de ingroeiregeling uit het huidige conceptvoorstel is gelaten.

Het andere erfpachtadres – hetzelfde erfpachtadres dat als enige een reactie in de reactiecategorie onder paragraaf 3.5 heeft gegeven - heeft vermeld dat hij en andere bewoners in zijn buurt, het conceptvoorstel volledig afkeuren indien dat conceptvoorstel ook voor de toekomstige herziening van de AB 1983 zal gelden. Volgens dit erfpachtadres dreigt het conceptvoorstel het gevolg te hebben dat hij en andere bewoners in zijn buurt worden opgezeald met exorbitante hoge lasten terwijl zij bij de eerste uitgifte van hun erfpachtrecht al de grondwaarde volledig hebben betaald.

3.7 Opmerking dat de afkoopsom nu te hoog wordt gevonden of niet betaald kan worden (onder het huidige tijdvak)

Er zijn in totaal acht erfpachtadressen die in hun reactie een opmerking hebben gemaakt over de hoogte van de afkoopsom onder de CRE 2017. Deze is volgens hen te hoog en/of onbetaalbaar.

Eén erfpachtadres heeft daarbij vermeld dat hij een verdrievoudiging van de afkoopsom in zo'n korte tijd ongelofelijk vindt, mede gelet op de omstandigheden dat hij slechts een WIA-uitkering heeft en van de gemeente duurdere energie zou hebben moeten afnemen. Uit zijn reactie kwam naar voren dat voor hem de wanhoop nabij is.

Een ander erfpachtadres heeft eveneens gewezen op de enorme stijging van zijn afkoopsom. Vanwege persoonlijke omstandigheden heeft deze erfpachter de canon nooit eerder kunnen afkopen.

Deze erfpachter heeft aangegeven dat hij vanwege zijn pensioenleeftijd en persoonlijke situatie geen financiering kan krijgen voor de huidige afkoopsom onder de CRE2017.

Eén erfpachtadres heeft toegelicht dat hij en zijn partner reeds een zeer hoge leeftijd hebben bereikt. Het spaarsaldo waarover zij thans beschikken, is volgens erfpachter niet toereikend om de canon te kunnen afkopen.

Een volgend erfpachtadres heeft te kennen gegeven dat hij het conversieaanbod uit de introductieperiode van de CRE 2017 niet heeft geaccepteerd omdat hij de afkoopsom toen te hoog vond. Bovendien kwam erfpachter toen ook niet in aanmerking voor een lening bij de bank. Vastklikken toentertijd was ook geen optie omdat het over de laatste 10 jaar van het eerste erfpachtijdvak bijna meer dan EUR 40.0000 voor hem zou kosten. De indicatie afkoopsom die erfpachter in 2024 heeft ontvangen, is volgens erfpachter al helemaal niet te betalen. 1 Erfpachtadres heeft in zijn reactie toegelicht dat hij met zijn huidige middelen en in zijn huidige situatie en omstandigheden de afkoopsom niet kan betalen of vastklikken. Erfpachter heeft gezegd dat hij bij hypotheekverstrekkers heeft geïnformeerd naar de mogelijkheden om zijn bestaande hypotheek te verhogen of een extra lening te krijgen, maar dat dat niet mogelijk bleek te zijn.

3.8 Opmerking dat de gemeente een zorgplicht heeft en erfpachters moet beschermen

Vier erfpachtadressen hebben in hun reacties de opmerking gemaakt dat de gemeente een zorgplicht heeft en haar erfpachters moet beschermen.

Volgens één erfpachtadres kan erfpachter door zijn leeftijd en pensioensituatie geen financiering krijgen voor de huidige afkoopsom onder de CRE 2017. Wachten tot het einde van het huidige erfpachtijdvak (2034) zal volgens dit erfpachtadres betekenen dat het afkoopbedrag weer zal oplopen. Erfpachter vreest dat hij daardoor in financiële problemen komt. De gemeente dient volgens dit erfpachtadres zorg te dragen voor de bestaanszekerheid en bescherming van burgers.

Een ander erfpachtadres heeft aangegeven dat de gemeente hem nooit heeft gewezen op het gevaar van de enorme stijging van de afkoopsom. Volgens dit erfpachtadres hebben hij en zijn partner een AOW-uitkering. Door de sterk gestegen en stijgende afkoopsom zegt erfpachter op een persoonlijk faillissement af te gaan stevenen en wordt hij gedwongen om zijn woning te verkopen. De gemeente heeft naar de mening van deze erfpachter een zorgplicht om hem te beschermen.

Eén erfpachtadres heeft in zijn reactie gezegd dat de gemeente een zorgplicht heeft om haar inwoners te beschermen, vooral in een tijd waarin de betaalbaarheid van wonen al onder druk staat. Eén erfpachtadres geeft aan dat het niet zo kunnen zijn dat het gemeentebestuur leidt tot financiële problemen van een inwoner, waardoor deze inwoner zou moeten verhuizen.

3.9 Opmerking de huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk te vinden en/of te vinden dat er al genoeg betaald is voor de grond

Drie erfpachtadressen hebben aangegeven dat zij de huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk vinden en dat zij al genoeg hebben betaald voor de grond. Daarbij heeft één erfpachtadres toegelicht dat hij als erfpachter met AB1983 voorwaarden, al volledig de grondprijs heeft betaald omdat hij bij de eerste uitgifte van zijn erfpachtrecht de canon heeft afgekocht. Volgens dit erfpachtadres, wijkt de AB1983 in financieel opzicht niet af van de AV1989 die zijn burens hebben. Onder beide voorwaarden is de grondprijs bij de eerste uitgifte namelijk betaald. Het betreft dezelfde erfpachter die de wens heeft gedaan om dezelfde voorwaarden (AV1989) als zijn burens te krijgen, opgenomen in reactie categorie onder paragraaf 3.5.

Eén erfpachtadres stelt in zijn reactie voor om te stoppen met erfpacht en de canon om te zetten in een vorm van een opstal, gebonden overdraagbare lening, waarbij de grond maandelijks wordt afbetaald. Dit erfpachtadres geeft aan dat de omgevingswet voor de gemeente voldoende middelen zou moeten bieden om invloed uit te oefenen. Volgens dit erfpachtadres zit niemand op erfpacht te wachten en zou afschaffen de beste keuze zijn. Ook geeft dit erfpachtadres aan dat de capaciteit voor erfpacht bij afschaffing kan worden ingezet voor zaken als nieuwbouw en ontwikkeling. Dit erfpachtadres vraagt zich ook af of het huidige voorstel met jaarlijkse indexatie eerlijk en betaalbaar is voor de huidige erfpachters.

3.10 Opmerking het oneens te zijn met de berekeningsmethodiek om de canon te bepalen

Er zijn drie erfpachtadressen die in hun reactie hebben vermeld het niet eens te zijn met de berekeningsmethodiek ter bepaling van de canon tegen het einde van het eerste tijdvak.

Eén erfpachtadres heeft toegelicht dat de gemeente ten onrechte de WOZ-waarde hanteert bij de berekening van de canon. Volgens erfpachter is zijn woning namelijk ca. €100.000 minder waard dan een vergelijkbare woning waarvan de erfpacht wel is afgekocht, hetgeen niet tot uiting komt in zijn

WOZ-waarde. Elk jaar zou erfpachter bezwaar hebben gemaakt tegen de WOZ-beschikking. Erfpachter meent dat hij daardoor ook honderden euro's per jaar te veel aan OZB betaalt. Het andere erfpachtadres heeft vermeld dat het hanteren van de WOZ-waarde bij de herziening van de canon tegen het einde van het tijdvak, leidt tot een onacceptabele en een onbetaalbare stijging van de woonlasten. Daarnaast heeft deze erfpachter aangegeven dat de gemeente geheel voorbij aan de gevolgen van de (door niemand verwachte) enorme stijging van de grond- en huizenprijzen door af te zien van de ingroeiregeling en alleen depreciatie toe te passen. Volgens erfpachter dient de gemeente de koppeling met de WOZ-waarde los te laten vanwege de buitenproportionele stijgingen die in de WOZ-waarde hebben plaatsgevonden. Verder heeft erfpachter voorgesteld om niet de depreciatie boven de ingroeiregeling te kiezen, aangezien erfpachters met een klein inkomen daardoor disproportioneel worden benadeeld omdat zij weinig tijd hebben zich voor te bereiden op de enorme stijging van hun canon. Door het ontbreken van een ingroeiregeling stelt erfpachter dat zij minder tijd heeft om een alternatieve woning te vinden in de huidige zwaar overspannen woningmarkt.

Eén erfpachtadres vindt de WOZ-waarde geen betrouwbare en/of eerlijke bron om de erfpachtcanon te bepalen. Zeker niet omdat de canon ook jaarlijks wordt geïndexeerd met 2%. Volgens dit erfpachtadres zou de waardebepaling op basis van vierkante meters grond een eenvoudige en eerlijkere manier zijn. Ook geeft dit erfpachtadres aan dat de bepaling van de WOZ-waarde met de grondquotetabel niet inzichtelijk is. Het is volgens dit erfpachtadres niet te achterhalen hoe de gemeente tot een actuele WOZ-waardebepaling kan komen.

3.11 Opmerking alsnog gebruik te willen maken van het aanbod uit 2018

Drie erfpachtadressen hebben aangegeven gebruik te willen maken van het CRE 2017 aanbod uit de introductieperiode. Eén erfpachtadres 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 heeft verkregen. Omdat erfpachter later erachter is gekomen dat het aanbod uit de introductieperiode heel aantrekkelijk was, gaf hij aan dat hij daar wel gebruik van zou hebben gemaakt als hij daarvan had geweten. Erfpachter heeft de gemeente gevraagd of hij alsnog met terugwerkende kracht van het CRE 2017 aanbod uit de introductieperiode gebruik kan maken.

Het andere erfpachtadres 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 aankoop prijs 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 erfpachtadres heeft aangegeven graag als spijtoptant gebruik te willen maken van het CRE 2017 aanbod uit de introductieperiode 2018.

3.12 Opmerking zich niet gehoord te voelen door de gemeente en/of geen vertrouwen in de gemeente te hebben

Vier erfpachtadressen 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 erfpachtadres stelt dat hij door de beoogde herziening een zeer onzekere toekomst tegemoet gaat. Dit erfpachtadres heeft in een nadere reactie nog aangegeven dat hij dat gesprek tijdens een van de wijksprekken zinloos vond omdat hij geen concreet antwoord kreeg over het nieuwe canonbedrag.

Een ander erfpachtadres stelde dat hij nooit heeft 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. Erfpachter heeft aangegeven dat hij er altijd vertrouwen in had dat dat wel goed zou komen omdat hij een erfpacht heeft bij de gemeente, en niet bij een particulier. Naar zijn mening blijkt de gemeente niet de betrouwbare bloot eigenaar die hij had mogen verwachten van een zorgvuldig bestuur.

Eén erfpachtadres heeft in zijn reactie aangegeven dat hij zou hebben vernomen dat de gemeente op een gevoelloze en respectloze manier zou hebben gereageerd op alle zorgen die hij en andere erfpachters hebben geuit over de betaalbaarheid van de canon. Volgens deze erfpachter kan de gemeente het wantrouwen van erfpachters herstellen door de verschillende erfpachtvoorwaarden in zijn buurt (de zgn. "vlek 26/29"), recht te trekken. Deze erfpachter heeft gevraagd om dezelfde voorwaarden te krijgen als de erfpachters met AV1989 (zie de reactie categorie onder paragraaf 3.5). Eén erfpachtadres heeft in zijn reactie vermeld het gevoel te hebben dat hij door de gemeente wordt "afgestraft" met de huidige hoge afkoopsommen, omdat hij niet in staat was om af te kopen en ervoor

heeft gekozen om zijn huidige (lagere) erfpachtcanon te blijven betalen tot het einde van zijn huidige tijdvak (april 2027). Deze erfpachter heeft daarnaast gevraagd naar het proces van de definitieve vaststelling door het college en de gemeenteraad. In dat kader heeft erfpachter tevens gevraagd 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.

3.13 Inhoudelijke (financiële) reactie op het voorstel

In totaal hebben er drie erfpachtadressen een inhoudelijke financiële reactie gegeven op het conceptvoorstel. Hetzij opgemerkt dat de reacties van deze erfpachtadressen qua inhoud een overlap hebben met reactiecategorie "Opmerking het oneens te zijn met de berekeningsmethodiek om de canon te bepalen" en daarom ook zijn vermeld in paragraaf 3.10.

Eén erfpachtadres heeft in zijn reactie erop gewezen dat de financiële uitgangspunten voor de herziening van de canon onder andere bepalen dat er een jaarlijkse inflatiecorrectie/indexering van de canon plaatsvindt. Volgens erfpachter brengt dat financiële uitgangspunt met zich mee dat het conceptvoorstel voor hem nadeliger uitpakt dan de CRE 2017. De jaarlijkse canon onder de CRE 2017 (indien deze wordt vastgeklekt) komt namelijk eeuwigdurend vast te staan, in tegenstelling tot het conceptvoorstel. In het conceptvoorstel is bepaald dat er een jaarlijkse indexatie van 2% van de canon plaatsvindt. Erfpachter zegt dat hij daardoor op de langere termijn (30 jaar en langer) veel meer gaat betalen voor zijn erfpachtgrond. Erfpachter heeft verder een opmerking gemaakt over het feit dat de ingroeieregeling niet in het huidige conceptvoorstel is opgenomen, en dat er volgens het conceptvoorstel geen tienjaarlijkse canonherziening meer plaatsvindt. Erfpachter is van mening dat deze twee punten meegenomen hadden moeten worden in het conceptvoorstel, of in ieder geval in overweging moeten worden genomen.

Het andere erfpachtadres heeft in zijn reactie gesteld dat de gemeente, door in dit conceptvoorstel af te zien van de ingroeieregeling, geheel voorbij gaat aan de gevolgen van de door niemand verwachte enorme stijging van de grond- en huizenprijzen en de daardoor ontstane ongekeende en buitenproportionele stijging van de woonlasten voor erfpachters. Verder stelt deze erfpachter dat zij door het ontbreken van een ingroeieregeling in het conceptvoorstel minder tijd heeft om een alternatieve woning te vinden in de huidige zwaar overspannen woningmarkt. Daarnaast heeft deze erfpachter aangegeven dat het financiële uitgangspunt in het conceptvoorstel, waarbij de berekening van de canon einde tijdvak wordt gebaseerd op de WOZ-waarde en grondquote, onacceptabel is omdat de WOZ-waarde een ongekeende stijging kent. Toepassing van de WOZ-waarde en grondquote zou volgens erfpachter leiden tot een onacceptabele en bovendien onbetaalbare stijging van de woonlasten voor erfpachters. Erfpachter stelt dat een oplossing hiervoor zou zijn dat de gemeente aan erfpachters een mogelijkheid biedt om het gestegen canonbedrag uitgesteld te betalen aan de gemeente, door deze te registreren als schuld die moet worden voldaan op het moment dat de woning verkocht wordt.

Eén erfpachtadres vindt (zoals reeds vermeld in paragraaf 3.10) de WOZ-waarde geen betrouwbare en/of eerlijke bron om de erfpachtcanon te bepalen. Zeker niet omdat de canon ook jaarlijks wordt geïndexeerd met 2%. Dit erfpachtadres vindt een waardebepalings op basis van het aantal vierkante meters grond eerlijker en eenvoudiger.

3.14 Overige reactie

Tien erfpachtadressen hebben een reactie in de categorie "overig" gegeven naar aanleiding van het conceptvoorstel. Het gaat hier om een mix van verschillende reacties die niet goed onder te brengen zijn bij een specifieke reactiecategorie. Daarom worden de verschillende punten hieronder kort en bondig samengevat.

Zo heeft één erfpachtadres gevraagd of de gemeente bewoning kan toestaan op een volkstuincomplex waar erfpachter een tuinhuisje heeft van 32m². Hij vroeg zich af of daarmee de doorstroom van gewone huizen kan worden bevorderd zodat hij daarmee een bijdrage kan leveren aan het huizentekort. Hij gaf aan dat hij dan zijn erfpacht zo zou willen verkopen.

Een ander erfpachtadres heeft aangegeven dat hij van twee makelaars een persoonlijk advies heeft gekregen waarbij is meegedeeld dat de erfpachtcanon en afkoopsom voor zijn erfpachtrecht zeer hoog zijn. Deze makelaars zouden tevens hebben aangegeven dat de verkoop van zijn woning daarom lastig zal worden en dat er veel minder bezichtigingen zullen zijn. Zijn makelaars zouden erfpachter verder hebben geadviseerd om niet zijn woning te koop te zetten.

Drie erfpachtadressen hebben vermeld dat zij de erfpachtmaterie lastig vinden om te begrijpen, ondanks het feit dat zij academisch en/of juridisch zijn opgeleid.

Twee erfpachtadressen hebben in hun reactie aangegeven dat zij namens andere bewoners spreken.

Eén erfpachtadres heeft de gemeente gevraagd om de uitkomsten van de door hem gemaakte berekeningen van zijn toekomstige canon - die hij heeft meegezonden in twee bijlagen – te controleren of deze juist zijn.

Een ander erfpachtadres heeft gezegd dat de tot nu toe gedane voorstellen voor hem op het volgende neerkomen: "Betalen (gehele som), of de stad uit, of gewoon voor de afloop van het tijdvak overlijden".

3.15 Verhelderende vraag over het conceptvoorstel of persoonlijke basisinformatie

Zes erfpachtadressen hebben verhelderende vragen gesteld over het conceptvoorstel. Eén erfpachtadres heeft aangegeven ongerust te zin over zijn erfpacht. Deze erfpachter geeft aan dat hij AV1989 heeft.

Een ander erfpachtadres heeft gevraagd of het jaarlijkse rentepercentage van de jaarlijks te betalen erfpachtcanon van 2,55%, zoals vermeld in de brief met dagtekening 22 oktober 2024, een structureel en vast rentepercentage is. Een ander erfpachtadres heeft gevraagd om een bevestiging dat er geen erfpachtverrassingen zijn wanneer ze haar woning over 5 jaar verkoopt. Eén erfpachtadres heeft tijdens een wijkspreekuur gevraagd hoe de WOZ-waarde wordt bepaald en door wie. Daarnaast heeft deze erfpachter gevraagd wat het grondquote percentage is en hoe dit tot stand komt. Een ander erfpachtadres heeft gevraagd om een kopie van alle eerdere brieven die de gemeente met betrekking tot de beoogde herziening AB 1974 heeft verzonden. Daarnaast heeft erfpachter gevraagd naar de grondslag in de erfpachtvoorwaarden op grond waarvan de gemeente de erfpachtvoorwaarden eenzijdig kan wijzigen.

3.16 Vraag over afkoopregeling CRE2017 of AV1998 en/of verzoek voor indicatie afkoopsom

In totaal hebben negen erfpachtadressen in hun reactie vragen gesteld over de huidige afkoopregeling CRE 2017 of AV 1989 en/of een indicatie afkoopsom opgevraagd. Drie van de negen erfpachtadressen hebben aangegeven gebruik te willen maken van het CRE 2017 aanbod uit de introductieperiode. Eén erfpachtadres heeft daarbij als reden aangegeven dat hij de brieven met het aanbod in 2018 nooit heeft ontvangen omdat hij pas in april 2018 het erfpachtrecht heeft verkregen. Omdat erfpachter later erachter is gekomen dat het aanbod uit de introductieperiode heel aantrekkelijk was, gaf hij aan dat hij wel van dat aanbod gebruik zou hebben gemaakt als hij daarvan had geweten. Erfpachter heeft de gemeente gevraagd of hij alsnog met terugwerkende kracht van het CRE 2017 aanbod uit de introductieperiode gebruik kan maken. Het andere erfpachtadres 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 heeft meegewogen in de aankoopprijs van zijn woning en 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 erfpachtadres 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.

4 Reacties belangenbehartigers

4.1 Selectie van belangenbehartigers

In het proces van de herziening AB 1974 worden ook vertegenwoordigers betrokken die kunnen en willen meedenken namens erfpachters met AB 1974 en AB 1983. In dit proces zijn daarom verschillende belangenbehartigers benaderd om een reactie te geven op de herziening AB 1974. Vanuit verschillende betrokken hoedanigheden en ieders maatschappelijke rol zijn de volgende vertegenwoordigers benaderd met het verzoek om hun reactie te geven in dit proces:

Naam belangenbehartiger
Stichting Erfpachtbelangen Utrecht (hierna: SEBU)
Vereniging Eigen Huis, Consumentenbond **
Rabobank
Nederlandse Vereniging van Makelaars (hierna: NVM) ***
Vereniging van Notarissen te Utrecht & het Ringbestuur Midden-Nederland (hierna: Notarissen)****
Nationale Hypotheekgarantie (hierna: NHG) ***

* De Vereniging Eigen Huis gaf bij start van de herziening aan graag deel te nemen aan het reactieproces. Tijdens de derde reactieperiode heeft VEH een reactie ingezonden op het conceptvoorstel.

** De Consumentenbond heeft in de eerste reactieperiode al kenbaar gemaakt zich niet bezig te houden met erfpachtvoorwaarden. Zij gaven aan dat mogelijk de Vereniging Eigen Huis als belangenbehartiger voor woningeigenaren benaderd kon worden – en is door de gemeente toen ook al benaderd. De Consumentenbond neemt niet deel aan het proces en is verder geen onderdeel van dit reactieverslag.

*** De Nederlandse Vereniging van Makelaars (NVM) regio Utrecht en Nationale Hypotheekgarantie (hierna: NHG) hebben in de voorgaande reactieperiode beide een reactie gedeeld welke is opgenomen in het voorgaande reactieverslag. In deze laatste reactieperiode is door NVM en NHG geen reactie kenbaar gemaakt.

**** De Vereniging van Notarissen te Utrecht en het Ringbestuur Midden-Nederland hebben de gemeente laten weten dat de twee partijen gezamenlijk reageren namens hen beiden. Daarom nemen we hun reacties in dit verslag samen onder één naam op, welke we voor de leesbaarheid hebben samengevat tot: Notarissen.

4.2 Verslaglegging reacties van belangenbehartigers

Voor de transparantie en volledigheid zijn de reacties van belangenbehartigers toegevoegd in de bijlagen zoals deze zijn ontvangen en zijn deze bewust niet samengevat in dit hoofdstuk. Op deze manier is helder en volledig welke reactie(s) elke belangenbehartiger ons heeft meegegeven vanuit de groep die deze partij vertegenwoordigt. Ook blijft de inhoud en detailniveau van de reactie op deze manier in stand.

4.3 Gedeelde reactiecategorieën per belangenbehartiger

Om aan te geven welke verschillende reacties de belangenbehartigers met ons hebben gedeeld, is hieronder een overzichtstabel te vinden van de reactiecategorieën zoals ook toegepast voor de erfpachtadressen. Reactiecategorie 15 en 16 benoemen we hieronder enkel in de totaaltabel van alle reacties van belangenbehartigers. Deze twee reactiecategorieën zijn geen inhoudelijke reacties zijn op de conceptherziening, maar worden voor de volledigheid wel getoond.

Belangenbehartigers (op alfabetische volgorde)	Reactiecategorieën															
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Notarissen													x			
Rabobank													x	x		
SEBU	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x	x		
Vereniging Eigen Huis														x		

Categorie #	Reactiecategorie
1	Zorg over de betaalbaarheid
2	Wens voor meer financiële zekerheid en de vraag wat dit concreet financieel voor mij betekent
3	Wens voor meer voorspelbaarheid
4	Wens voor een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel
5	Wens om dezelfde voorwaarden als AV 1989 of hetzelfde behandeld te worden als erfpachters met AV 1989
6	Opmerking het niet eens te zijn met het voorstel.
7	Opmerking dat de afkoopsom nu te hoog wordt gevonden of niet betaald kan worden (onder de huidige tijdvak)
8	Opmerking dat gemeente een zorgplicht heeft en erfpachters moet beschermen
9	Opmerking de huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk te vinden en/of te vinden dat er al genoeg betaald is voor de grond
10	Opmerking het oneens te zijn met de berekeningsmethodiek om de canon te bepalen
11	Opmerking alsnog gebruik te willen maken van het aanbod uit 2018
12	Opmerking zich niet gehoord te voelen door de gemeente en/of geen vertrouwen in de gemeente te hebben
13	Inhoudelijke (financiële) reactie op het voorstel
14	Overige reactie
15	Verhelderende vraag over conceptvoorstel of persoonlijke basisinformatie
16	Vraag over afkoopregeling CRE2017 of AV1998 en/of verzoek voor indicatie afkoopsom

4.4 Overzicht van de ontvangen correspondentie(s) per belangenbehartiger

Belangenbehartiger	Bijlagenoverzicht met reacties per belangenbehartiger
SEBU	Bijlage 2: A. Mail d.d. 15 november 2024 B. Mail d.d. 20 november 2024 C. Bijlage bij mail d.d. 20 november 2024 (15 pagina's) D. Mail d.d. 28 november 2024 E. Reactie van SEBU op uw brief van 24 oktober inzake Informatie Herziening AB 1974 d.d. 5 december 2024 (17 pagina's) F. Bijlage SEBU - Reactie op het voorstel herziening AB74 oktober 2024 d.d. 5 december 2024 (19 pagina's) G. Bijlage "Brief aan College van B&W Utrecht 28-12-2023" bij reactie d.d. 5 december 2024 (4 pagina's) H. Bijlage "Brief aan College van B&W Utrecht 15-08-2024" bij reactie d.d. 5 december 2024 (3 pagina's) I. Bijlage "Marktkraam" bij reactie d.d. 5 december 2024 (7 pagina's) J. Mail d.d. 12 januari 2025
Vereniging Eigen Huis	Bijlage 3: A. Mail d.d. 26 november 2024
Rabobank	Bijlage 4: A. Mail d.d. 19 november 2024
Notarissen	Bijlage 5: A. Mail d.d. 6 december 2024
NVM	<i>NB: Geen reactie ontvangen in deze laatste reactieperiode. De reactie van NVM welke kenbaar is gemaakt in vorige reactieperiode is te vinden in voorgaand reactieverslag d.d. 9 oktober 2024.</i>
NHG	<i>NB: Geen reactie ontvangen in deze laatste reactieperiode. De reactie van NHG welke kenbaar is gemaakt in vorige reactieperiode is te vinden in voorgaand reactieverslag d.d. 9 oktober 2024.</i>

BIJLAGE 1: Overzicht reacties erfpachtadressen

Reactiecategorieën:

1. Zorg over de betaalbaarheid
2. Wens voor meer financiële zekerheid en de vraag wat dit concreet financieel voor mij betekent
3. Wens voor meer voorspelbaarheid
4. Wens voor een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel
5. Wens om dezelfde voorwaarden als AV 1989 of hetzelfde behandeld te worden als erfpachters met AV 1989
6. Opmerking het niet eens te zijn met het voorstel.
7. Opmerking dat de afkoopsom nu te hoog wordt gevonden of niet betaald kan worden (onder de huidige tijdvak)
8. Opmerking dat gemeente een zorgplicht heeft en erfpachters moet beschermen
9. Opmerking de huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk te vinden en/of te vinden dat er al genoeg betaald is voor de grond
10. Opmerking het oneens te zijn met de berekeningsmethodiek om de canon te bepalen
11. Opmerking alsnog gebruik te willen maken van het aanbod uit 2018
12. Opmerking zich niet gehoord te voelen door de gemeente en/of geen vertrouwen in de gemeente te hebben
13. Inhoudelijke (financiële) reactie op het voorstel
14. Overige reactie
15. Verhelderende vraag over conceptvoorstel of persoonlijke basisinformatie
16. Vraag over afkoopregeling CRE2017 of AV1998 en/of verzoek voor indicatie afkoopsom

Reactieperiode 3:

22 oktober 2024 t/m 6 december 2024*

** Voor de reactieperiode (van 21 augustus tot en met 22 oktober) en net na de reactieperiode (vanaf 6 december tot en met 13 december 2024) zijn er ook nog reacties binnengekomen die we voor de volledigheid ook hebben opgenomen in dit verslag.*

Uitleg over de verslaglegging en de definitie van erfpachtadres:

Bij het maken van dit verslag zijn het volgende uitgangspunt gehanteerd: Elke erfpachtadres heeft één stem per reactie categorie. Dit betekent dat de reacties van meerdere erfpachters en/of bewoners van één erfpachtadres in dit verslag onder de noemer van één erfpachtadres-nummer zijn terug te lezen. En dit betekent ook dat wanneer er bijvoorbeeld 3 reacties van erfpachters en/of bewoners van één erfpachtadres zijn ontvangen dit maximaal één keer per reactie categorie meeteelt. De reden voor deze aanpak is dat op deze manier elk erfpachtadres een gelijke stem/weging in deze reactieperiodes krijgt. Uiteraard staat het erfpachters en bewoners van een erfpachtadres vrij om meerdere reacties te delen.

Overzicht van alle individuele reacties van erfpachters op de herziening AB 1974, per erfpachtadres:

#	Erfpachtadres #	Reacties (geanonimiseerd)	Reactiecategorie
1	Erfpachtadres 1	Beste Gemeente, Op 10 april 2018 ben ik eigenaar geworden van de <adres>. U heeft op 30 maart 2018 de vorige bewoners een schrijven gestuurd over de erfpachtkwestie inclusief drie opties om daar mee om te gaan. Op dit schrijven is een tweede brief gevolgd op 20 april 2018. Beide brieven zijn gestuurd aan de vorige eigenaren en hebben mij niet bereikt. Ik kom er nu via mijn burens achter dat het aanbod dat in deze brief is gedaan heel aantrekkelijk was en ik had daar zeker gebruik van gemaakt. Inmiddels is het aanbod verslechterd. Mijn vraag is of ik alsnog met terugwerkende kracht gebruik mag maken van het aanbod van maart 2018. Uiteraard ben ik bereid om eventuele financiële consequenties die daaruit voortkomen te compenseren. <naam>	13,18
2	Erfpachtadres 2	Beste gemeente, Hierbij wil ik graag nogmaals zeer dringend (wanhopig) aandacht vragen voor mijn erfpachtsituatie. (Erfpachtregeling AB 1974 en Conversieregeling erfpacht 2017. N.a.v. diverse mails en gesprekken. Zie ook uw mail van 19 april en brief van 10 juli). Voor mijn eengezinswoning in Utrecht Lunetten is de erfpachtafkoopsom van 13.000 euro in 2003 (vorige bewoner), naar 40.000 euro in 2019 en naar 127.000 euro in 2024 gestegen! Een bizar en gigantisch bedrag. Bijna 10x zo hoog!! Ik kwam hierachter toen ik in december 2023 de afkoopsom heb opgevraagd bij de gemeente, n.a.v. een algemene brief over erfpacht. Anders had ik niet geweten dat het om zo'n extreem hoog bedrag zou gaan. Het is mij nooit duidelijk geweest dat het bij erfpacht om dergelijke bedragen gaat, die jaarlijks exponentieel stijgen. Ik ben er uiteraard enorm van geschrokken. Dit hangt als een Zwaard van Damocles boven mijn hoofd. Het brengt mij in grote financiële problemen. In feb 2019 zouden wij de erfpacht afkopen (Conversieregeling 2017), maar vanwege persoonlijke omstandigheden (een onverwachte scheiding) heb ik dit in april 2019 moeten annuleren. Dat breekt mij nu heel zuur op. Erfpacht afkopen is voor mij onbetaalbaar. Erfpachtcanon betalen eveneens. Mijn huis nu verkopen is niet haalbaar: mijn drie volwassen kinderen en ik staan dan op straat en we kunnen geen 4 nieuwe woningen kopen of huren. Het is ook niet mogelijk om in delen af te kopen. Vanwege mijn leeftijd en pensioensituatie kan ik mijn bestaande hypotheek niet ophogen. Als ik wacht/uitstel tot 2034 loopt het afkoopbedrag komende jaren gigantisch op. Het gaat in Lunetten om gewone eengezinswoningen in een woonwijk. Dergelijke bedragen zijn onbetaalbaar, huizen zijn onverkoopbaar, er blijft geen budget over voor onderhoud of verduurzaming, er ontstaat steeds meer ongelijkheid in straten en wijken. Als erfpachter heb je te maken met een machtige gemeente. Het kan toch niet de bedoeling van de gemeente zijn om erfpacht te gebruiken (misbruiken) als verdienmodel en geldkraan. Ik ga ervan uit dat de gemeente ook zorg draagt voor bestaanszekerheid en bescherming van burgers. Ik wil de erfpacht het liefst afkopen. Maar dat is voor mij onbetaalbaar. De zorgen over erfpacht kosten mij nu al maanden veel tijd, energie, stress, slapeloze nachten. Mijn dringende (wanhopige) vraag aan de gemeente: 1- Ik wil graag gebruik maken als spijtoptant voor het aanbod uit 2018, van de Conversieregeling 2017, waarop ik i.v.m. scheiding destijds niet kon ingaan (ingetrokken). Dus voor het bedrag van 40.716 euro, bijvoorbeeld verhoogd met inflatie.	1,9,10,13

		2- Indien dit niet mogelijk is, vraag ik dringend om coulance of een pardonregeling voor de bestaande erfpachtregeling, (aanpassing van de Conversieregeling 2017), waarmee ik de erfpacht voor een redelijk bedrag kan afkopen, plus een mogelijkheid om dit in delen te doen (zonder jaarlijkse rente of canon). Met vriendelijke groet <naam>	
3	Erfpachtadres 3	Geachte <naam>, Het moet me nu toch echt van het hart dat ik dit voor mij een onvoorstelbare verloop van zaken is. In 2017 hadden we dit huis net gekocht en er was op geen enkele manier verschil in prijs met andere woningen in Utrecht. Ten tijde van eerste aanbod om erfpacht af te komen had veel andere zaken aan mijn hoofd, ziekte in het gezin, eerste kind, dus ik heb het gewoon vooruit geschoven in het vertrouwen dat ik later een, misschien iets hoger, vergelijkbaar aanbod zou kunnen krijgen. Als ik had geweten dat de kosten na een aantal jaar verdrievoudigd zou zijn, had ik zeker andere keuzes gemaakt! Hoe kan het gebeuren dat een handje vol Utrechters die een huis koopt in de gemeente plotseling wordt geconfronteerd met zo'n grote onzekerheid en een enorm bedrag wat ons nu ineens boven het hoofd hangt? Ik begrijp dat er contracten zijn getekend en dat er gewoon volgens de regels wordt gewerkt, maar als er onder de streep voor een aantal huishoudens zo'n bedrag uit komt, dan moet u zich toch realiseren dat dit niet gewoon uitgevoerd kan worden als elke andere regel? Ik ga er vanuit dat u zich kunt voorstellen wat zo'n bedrag betekent voor een gemiddeld huishouden in Overvecht! Een aantal gedachten die mij doorlopend door het hoofd spelen: Er was geen enkele aanwijzing bij de aankoop van dit huis dat dit probleem om de hoek lag. In die zin voel ik me alsof ik in een val ben gelopen van enorme extra kosten. Hoe kan dit gebeuren in Utrecht? De waarde van mijn huis is sinds de aankoop op dit moment meer dan verdubbeld. Dit huis met de huidige prijs had ik toen niet eens kunnen kopen. Op dit moment geeft deze marktwaarde mij geen enkel voordeel, want ik woon hier en kan het niet te gelde maken. Hoe kan dan van mij worden verwacht dat de erfpacht die hierop rust en met de bizar krappe markt mee stijgt wel in mijn vermogen zit om op te brengen? Waarom is er pas tegen het einde van de looptijd van het contract een berekening opgesteld over de aankomende kosten? Als dit zo'n groot bedrag kon worden, dan had dat toch jaar op jaar sinds het begin van het contract moeten worden gecommuniceerd, zodat dit ook mee had kunnen wegen in de aankoop van de woning van eigenaar op eigenaar? Nu is iedereen onwetend geweest en hebben we keuzes gemaakt die ons duur komen te staan, puur vanwege gebrek aan informatie. Ik zou in elk geval graag antwoord willen op de volgende vragen. Wist u al die tijd dat na het eerste aanbod uit 2017 de afkoopsom op deze manier zou verlopen? Zo ja, waarom was er in 2017 geen rekenvoorbeeld beschikbaar zodat wij tot de conclusie zouden komen dat het eerste aanbod 3x lager zou zijn dan hetzelfde aanbod een aantal jaar later? Zo nee, waarom ontwerpt u een regel die ook voor u zo'n onvoorzien verloop heeft en waarom drijft u dan gewoon door op deze regel? Tot slot: ik zit met dit probleem omdat ik tot tweemaal toe informatie miste die mij andere keuzes had doen maken. De eerste keer bij de aankoop van het huis, toen er geen informatie beschikbaar was over hoe de erfpacht zou gaan verlopen, zodat het niet in de prijs van het huis is meegewogen. De tweede keer bij het aanbod in 2017, toen er informatie miste over de enorme prijsstijging zou ik niet op het eerste aanbod zijn ingegaan. Hoe kan dit gebeuren in de gemeente Utrecht? Waarom hebben een aantal bewoners spijt als haar op hun hoofd zonder enige mogelijkheid om op keuzes terug te komen? <naam>	1,3,13
4	Erfpachtadres 4	Aan: De ambtenaren College van B&W Gemeenteraad Utrechts Ombudskloet Schets van hoe het leven verloopt. Toen mijn vrouw en ik ons nieuwbouwhuis 34 jaar geleden kochten en in 1990 betrokken als eerste "eigenaars" waren wij ons werkelijk van geen	1,3,9,10,11,12,14,16

	kwaad bewust. Bouwfonds Ned.gem."verkocht" ons de erfpacht als joh, daar moet je je helemaal niet druk over maken dat is over 50 jaar pas. Nu betaal je 50 jaar lang 25 gulden/€11,34 administratie kosten per jaar. Dat is toch niks. En je hebt gekocht en 35.550 gulden (zie bijlagen) betaald voor de grond dus het restant onder die erfpacht kan nooit een heel groot bedrag worden. Nou dat is gebleken! Bouwfonds Nederlandse gemeente klinkt als een zeer betrouwbare partij maar bleek enkele jaren later een ordinaire projectontwikkelaar te zijn die ook gewoon betrokken is bij fraudezaken failliet dreigt te gaan en vervolgens in 2006 ophoudt te bestaan. Zie citaat. Bouwfonds Oprichting 1946 Voorganger(s) Bouwspaarkas Drentsche Gemeenten Opheffing ~2006 Land Vlag van Nederland Nederland Sector Vastgoed Website Officiële website Portaal Portaalicoon Economie Terwijl het Bouwfonds oorspronkelijk ten dienste van de volkshuisvesting stond, werd het bedrijf geleidelijk steeds commerciëler. Vanaf 2007 kwam het uitgebreid in het nieuws door een grote fraudezaak die bekend kwam te staan als 'de vastgoedfraude' of Klimopzaak. Mislukte investeringen door het afgesplitste Property Finance droegen bij aan de ondergang van SNS Reaal. Boeven zijn het. Als argeloze nitwit van 28 jaar trap je daar gewoon in. Ja, dan moet je ooit eens eeuwigdurend afkopen, voor een paar duizend gulden natuurlijk, maar dat moet geen probleem zijn toch? Zo vertelde de man van Bouwfonds ons. Je denkt fijn we hebben een mooi nieuw huis. Natuurlijk heb ik af kunnen kopen in het verleden voor veel lagere bedragen. Echter de voorstellen destijds gedaan kwamen steeds op het verkeerde moment voor ons. Bij het eerste voorstel zaten we midden in de pasgeboren kinderen. Bij de tweede keer zaten we midden in de opgroeiende tieners/pubers. Bij het derde voorstel hadden we net een bedrijf overgenomen/gekocht. Voor deze aankoop hebben we destijds zelfs onze hypotheek moeten verhogen. Dus wederom was er geen cent over. Ik was blij dat we een auto van 1000 gulden konden betalen en 1 keer per jaar met een geleende tent op vakantie konden. Dat onschuldige woord administratiekosten veranderde plotseling een aantal jaren geleden in erfpachtcanon van €11,34 huh? Wie kan er nou in zijn stoutste dromen bedenken dat een paar meter grond onder je "eigen" huis van een paar duizend gulden ineens jaren later 100.000 of 200.000 euro kost. En het allermooiste is dat ook al zou je eeuwig durend afkopen je eigenlijk niks koopt. Het woord kopen betekent volgens mij dat je dan eigenaar wordt van het product dat je koopt. Dat is hier niet het geval. Je bent n.l.nog steeds geen eigenaar van de grond! Het woord kopen of afkopen moet dus echt tussen aanhaling tekens staan. Het kopen van een financieel instrument betekent het overnemen van de eigendom ervan van iemand anders, of het nu een grondstof, aandeel of andere waarde betreft. Ik geloof dat het eerste aanbod om het "af te kopen" ooit 7000 gulden was. Niemand, Rabo, Bouwfonds, gemeente, notaris, heeft ons ooit op dit gevaar van de bizarre stijging gewezen. En het ziet ernaar uit dat niemand gaat ons helpen. Dat is het gevoel in ieder geval. Voor mij en mijn vrouw gaat dit op zeer hoge leeftijd afstemmen op een persoonlijk faillissement en gedwongen verkoop (voor een appel en een ei) van onze woning. Een woning met een dergelijk hoge erfpacht verplichting gaat zeker niet opbrengen wat hij zou moeten opbrengen. En waar moeten wij dan gaan wonen? Waarschijnlijk 3 hoog achter in een achterstandswijk waar eigenlijk niemand wil wonen. Het spaarsaldo waarover wij beschikken is niet toereikend om de erfpacht af te lossen. Wij hebben gespaard voor een ouderdomsvoorziening om zorg in te kunnen kopen welke we eventueel nodig hebben. Dit omdat de overheid niet meer
--	---

	voor de ouderen gaat zorgen, zoals nog maar ca. 10 jaar geleden wel heel normaal was. Zie de teloorgang van de gezondheidszorg, thuiszorg en bejaarden tehuizen. Wij zullen het helemaal zelf moeten doen. Dat geeft een heel onzeker gevoel en hangt nauw samen met het gevoel dat de gemeente Utrecht er ook alles aan doet om het spaar saldo (als je dat al hebt) tot 0 euro te reduceren. De gemeente is niet van plan om ook maar ergens heen te buigen en de zorgplicht voor haar inwoners te waarborgen. Op alle vragen die je aan de gemeente stelt krijg je een weet niet antwoord. Zie onderstaand citaat van <naam>. De strekking van dit verhaal is eigenlijk, we weten echt niet in welke ellende we u gaan storten, maar wel dat we u in de ellende gaan storten en dat is dan geen aanname maar een vaststelling. Een indicatie voor een canon die u over 16 jaar moet gaan betalen bevat zoveel aannames, dat een indicatie eigenlijk niet te maken is. Ik moet een aanname gaan maken over hoe hoog uw grondwaarde zal zijn over 16 jaar. Ik moet een aanname gaan maken over het canonpercentage over 16 jaar. En ik moet een aanname gaan maken over hoe we uw canon over 16 jaar gaan berekenen, want dat moet de gemeente nog beslissen. Het is dus niet dat ik niet met u mee wil denken, maar vooral dat ik geen goede indicatie voor u kan maken, omdat er teveel gegevens nog niet bekend zijn. Om u enigszins een idee te geven hoe het werkt. Stel nu dat uw erfpachttijdvak veel eerder zou aflopen, niet in 2040 maar in 2024. Dan kan ik u een indicatie geven van het bedrag dat u op basis van het concept-voorstel zou moeten gaan betalen in 2024. Op basis van de WOZ-waarde van 2022, zijnde EUR 481.000,00, bedraagt de grondwaarde op basis van de grondquotetabel 30% van EUR 481.000 = EUR 144.300,00. Uitgaande van het percentage in de brief van 2,64% zou u nu uitkomen op een canon van 2,64% over 144.300,00 = EUR 3.810,00 per jaar. En op basis van het concept-voorstel wordt dit bedrag dan jaarlijks verhoogd met 2%. Wij, en alle anderen die met dit probleem zitten gaan een zeer onzekere toekomst tegemoet. De gemeente Utrecht gaat ons geen cent kado doen, sterker nog die gaan er nog veel meer uitslepen, zeker gezien het feit dat de gemeente alles wint wat aangespannen wordt. De huidige afkoopsom is ca. 70.000. Dit is door de gemeente aangegeven. Globaal wordt dit elk jaar 5000 meer. En ik heb nog 15/16 jaar te gaan. Dat is dus straks 150.000 als ik 87 ben. Als we die leeftijd mogen halen tenminste. Wij allen zijn slechts belazerd en bedonderd en er met open ogen ingetrapt met het idee: dat zal toch wel niet? Ja, dat zal wel! Voor nu zou dit betekenen ca. €400 bovenop onze huidige vaste lasten zoals hypotheek, onroerend-goed belasting WOZ, verzekeringen, levensonderhoud etc.etc. Voor straks het dubbele. Ik hoop dat u weet hoe hoog de huidige AOW bedraagt en dat u goed kunt rekenen. Zo ja, dan weet u ook dat we die kosten straks niet op kunnen hoesten. Ik, die altijd alles onder controle heb, dacht ik tenminste, gaat een uiterst onzekere oude dag tegemoet. Overigens wordt er door de gemeente ook geen rekening gehouden met de vaststelling van de WOZ waarde van ons huis. Ons huis is gewoon ca. €100.000 minder waard dan een vergelijkbaar huis waarvan de erfpacht wel is afgekocht. De gemeente ontkent dit stelselmatig. Elk jaar ga ik in bezwaar als de WOZ beschikking op de deurmat valt. En elk jaar wordt er geen rekening gehouden met dit feit, en de gemeente houdt dit ijzerenheilig vol. Ja logisch, want anders zou onze OZB aanslag behoorlijk lager uitvallen. Dus ook hier worden we door de gemeente Utrecht zwaar benadeeld. Het gaat hier om honderden euro's per jaar die wij teveel betalen. Bedankt Bouwfonds Nederlandse Gemeente, bedankt gemeente Utrecht, bedankt Rabobank, bedankt notaris. Ik voel me echt intens dom. Ik en vele anderen zijn gewoon ordinair geript en we stonden en staan er met open ogen naar te kijken. Het wordt een moeilijke stressvolle, financieel onzekere oude dag. Ik ben er sarcastisch en cynisch van geworden richting de politiek. Vooralsnog heb ik dan ook geen enkel vertrouwen in een goede (lees betaalbare) afloop.
--	--

		<naam> <afbeeldingen kopie koopakte woning>	
5	Erfpachtadres 5	Geachte erfpacht raadsleden, Hierbij een melding dat wij ook ongerust zijn over de erfpacht. We wonen in een appartement, en daar lezen we weinig over hoeveel de erfpacht omhooggaat, en zeker voor ons ook een extra grote financiële post zal zijn. Wij vallen onder de erfpacht van 1989 Hopelijk U als raadsleden, Secretariaat Burgemeester, Erfpacht raadsleden. Kijk u hier nog eens extra naar en worden wij hierin niet gedupeerd. Met vriendelijke groet, <naam>	1,3
6	Erfpachtadres 6	Goedendag beste <naam> 1 Graag alstublieft uw tijd en aandacht voor onderstaande svp:. Wij zijn al een tijdje onverwacht verrast door de hoogte van de grondwaarde, afgegeven in Erfpacht, van het perceel <adres>. 2 En op een dusdanige manier, dat wij niet goed in staat zullen zijn deze bedragen op de korte en langere termijn op te kunnen brengen, zodra wij nu in in zouden gaan op uw voorstel om de Erfpachtcanon vast te klikken en/of af te kopen. Ook al waren wij al sinds langere tijd van plan om op termijn ons huis te verkopen, is dat nu (veel) meer naar voren geschoven daar de enige optie voor ons is de om de Erfpacht (volledig of deels) af te kopen, als wij ons huis gaan verkopen.(!!!!) In dit geval met de overwaarde van ons huis en dat is de enige en beste optie voor ons. "Vastklikken" is voor ons dus ook geen verstandige keuze en optie (meer), gezien de hoogte van de (huidige) afkoopsom van de Erfpacht en de daaruit door u vastgestelde jaarlijkse (huidige) Erfpachtcanon mocht ik nu besluiten om "vast te klikken". Ik (En <naam>) hebben uw collega, <naam> van de gemeente Utrecht, en onder uw Email: <email>, al eerder hierover aangeschreven en wat vragen gesteld, wat betreft de verkoop van mijn huis en wat ik dan het beste kan doen en waar ik op moet letten. Wij kunnen dus, kort gezegd en samengevat, met onze huidige middelen en onder onze (huidige) situatie en omstandigheden, de Erfpacht niet "vastklikken" of afkopen, zonder ons huis in de verkoop te zetten. Ik (En <naam>) heb persoonlijk ook bekeken en na laten rekenen, of ik de afkoopsom (groten)deels of helemaal op kan nemen in mijn huidige hypotheek of in een extra lening of anders, en dat is en was ook niet mogelijk. Naar onze en mijn mening gaat de verhoging van de Erfpachtafkoopsom ook behoorlijk over een redelijke grens en wij zijn daar best geschokt over, ook al kunnen wij dit net betalen, maar dan wel (jarenlang) met het water aan onze lippen(!!!!), zeker als je beseft dat wij alleen de Erfpacht kunnen afkopen met de (grote) overwaarde van ons huis wat een "geluk bij een ongeluk" genoemd mag worden. Stel dat ik ook niet genoeg overwaarde had op mijn huis wat dan?(!!!!) En dan heb ik het nog niet erover gehad hoe het zit met de verkoop van ons huis als wij potentiële kopers van ons huis moeten inlichten over de enorme hoogte van de afkoopsom Erfpacht van ons huis.(!!!!) Het kan potentiële kopers bovendien best afschrikken ook al ben ik bereid om te onderhandelen met potentiële kopers, over de (deels of gehele) afkoop van de Erfpacht met de overwaarde van mijn huis, welke bij de verkoop vrij komt in Euro's. In het slechtste geval is mijn huis 'onverkoopbaar' geworden en dat is dan niet alleen meer mijn verantwoordelijkheid maar ook mede de verantwoordelijkheid van de gemeente Utrecht vind ik. Het voelt bovendien best naar dat ik na ruim bijna 48 jaar wonen in <adres>, letterlijk mijn huis "uitgezet" dreig te worden, terwijl ik niets misdaan heb om dit voor 100% te rechtvaardigen. Het voelt bijna letterlijk en figuurlijk alsof ik wordt afgestraft voor "criminele activiteiten" uit het verleden die ik niet heb misdaan en u pakt hiermee ook nog eens de verkeerde persoon. En ik ben niet de enige.(!!!!) Ik kan mij ook niet voorstellen dat wij de enige Erfpachters zijn in Utrecht, die u nu aanschrijven en die de enige zijn met dit toch wel complexe specifieke probleem waar wij niet om hebben gevraagd.(!!!!) En anders komen ze de komende jaren vanzelf wel aan de oppervlakte. Want	1,9,14,17

		veel leed zit aanvankelijk "binnenskamers".(!!!!) Ik weet wel inmiddels, en dat kan ik ook aantonen indien nodig, dat wij niet de enigen zijn met een soortgelijk probleem en deze specifieke persoonlijke situatie en omstandigheden. Ik wou niets liever dan de periode van de oude Erfpacht voorwaarden tot april 2027 uitzitten en betalen zonder gelijk gebruik te maken van de Erfpacht Conversie regeling 2017. En ik had daar mijn specifieke redenen voor. Ik zal verdere details nu in het midden laten. 3 Dat is voor nu niet het meest relevant. Wat ik wel weet is dat ik als Erfpachter in de gemeente Utrecht, inmiddels na voortschrijdend inzicht, letterlijk wordt "afgestraft" met de huidige en toekomstige hoogte afkoopsom Erfpacht, voor het feit dat ik mijn huidige en LAGERE Erfpachtcanon wil blijven betalen tot april 2027, als mijn 50-jarige Erfpachtcontract is afgelopen. Het voelt letterlijk als het "Zwaard van Damocles" wat boven mijn hoofd hangt om "beeldsprakerig" en "metaforisch" gezien er klaar voor is, om elk moment mijn hoofd "af te hakken".(!!!!) Dit is geen grap u zou zich ook (wellicht) zo kunnen voelen in mijn plaats als 'brave' en Nederlands staatsburger, die altijd en overal alles in goed vertrouwen heeft proberen te doen en nog probeert te doen. EN te blijven geloven in zijn medemens en te vertrouwen op de goede intenties van andere mensen wat nu toch wel een (fikse) deuk heeft opgelopen.(!!!!) Ik vraag mij daadwerkelijk steeds vaker af wat u in mijn plaats zou doen en denken? Graag uw visie alstublieft en ik weet dat mijn verhaal best confronterend kan zijn. Ik wil alleen dat mijn situatie nu voor 100% duidelijk is voor u. Tot slot nog onderstaande vragen:, Gaarne wil ik alleen nog van u weten alstublieft, wanneer uw afdeling Grondzaken de nieuwe Conversieregeling Erfpacht 2017 regels, berekeningen en voorwaarden, naar de Gemeenteraad Utrecht brengt ter inzage en bespreking? En ik wil graag van u weten alstublieft of de datum hiervan al bekend is? En mogen wij (ik) de vergadering van de gemeenteraad te Utrecht betreffende Erfpacht bijwonen alstublieft mocht dat kunnen en mogelijk zijn? In afwachting voor uw reactie verblijf ik en zie ik uw reactie met belangstelling tegemoet alstublieft.:) Voor nu wens ik u nog een fijne dag en alle goeds toe.:) Hoogachtend, Met vriendelijke groet, <naam>	
7	Erfpachtadres 6	Goedemiddag geachte <naam>, Graag nog uw aandacht en vooral uw tijd voor mijn onderstaande (urgente!) verhaal svp., Ik zend deze mail daar ik op maandag 30 september 2024 om 21.21 uur, u al had aangeschreven over mijn persoonlijke situatie, betreffende Erfpacht en wat vragen daarover. Zie de onderstaande doorgestuurde mail ter verduidelijking. Mag en kan ik aannemen dat de inhoud van mijn mail duidelijk genoeg is voor u en ik nog een antwoord krijg op de resterende vragen betreffende Erfpacht alstublieft? Ik heb namelijk tot op heden nog geen enkele reactie mogen ontvangen en daardoor zit ik in het ongewisse.:) Ik denk dat het in ieders belang is dat ook mijn persoonlijke situatie daadkrachtig wordt opgelost zeker als het nodig is en ik (metaforisch) aan "De bel zal trekken". Daarvoor moet een en andere al wel duidelijk afgestemd worden, dit om misverstanden te voorkomen en daarom schrijf ik u nu weer aan. Dat betreft onderstaande:, Ik zal, mocht ik in 2025 vrijwel alles hebben geprobeerd om mijn huis te verkopen met Erfpacht, en dat uiteindelijk toch niet gelukt zijn om welke reden dan ook, u nader per mail en/of telefonisch informeren. Dat is voor 100% zeker. Dan zal ik mijn eventuele aanvullende vragen aan u stellen en dan verwacht ik wel dat de gemeente Utrecht zich ook verantwoordelijk voelt net als ik en zich als dusdanig daadkrachtig(er) opstelt, om er toch voor te zorgen dat mijn huis in iedergeval verkoopbaar wordt, zoals in principe ieder ander huis verkoopbaar is met of zonder (gedeeltelijke) (volledig) afgekochte Erfpacht. Ik had u al in mijn vorige mail verteld wat mijn situatie anders en wat bijzonder maakt, net als bij meerdere Erfpachters in de gemeente Utrecht inmiddels	1,9,14

ben ik bang.:(
 Dat weet ik zeker en zou ik kunnen aantonen zelfs.
 "Vastklikken" is sowieso geen reële en duurzame optie (meer) daar mijn Erfpachtcanon dan gelijk veel te hoog wordt voor mij om in de toekomst zonder enige problemen te kunnen blijven betalen.
 Dat heb ik nu met zekerheid geconstateerd.

2
 Het water zal mij echt aan de lippen staan, om zonder problemen de Erfpachtcanon te kunnen blijven betalen voor bij wijze van spreken "De rest van mijn leven", want (normaal) afkopen zonder mijn huis te verkopen is geen optie voor mij en nu zeker niet (meer).
 En ik ben niet de enige.:(
 En ik wou sinds een paar jaar al mijn huis verkopen alleen de Erfpacht heeft dit proces vervroegd.
 Zelfs als ik de Erfpacht zou kunnen betalen had ik het er ook niet meer voor over en zou ik uiteindelijk gaan verhuizen.
 Ik ben sowieso niet van plan om mijzelf voor een stuk grond in Utrecht de schulden of schuldsanering in te werken voor de rest van mijn leven.(!!!!)
 Geen een 'welkendend' mens in mijn plaats zou dat ook willen mag ik aannemen.
 Dat kunt u zich wel voorstellen als medewerker van de gemeente Utrecht en vooral als mens.(!!!)
 Alleen hier al heeft de gemeente Utrecht zijn verantwoordelijk in te nemen vind ik (En ik ben niet de enige).
 En ook voor al die andere Erfpachters die alsnog in de problemen kunnen gaan komen zeker op de langere termijn in de toekomst.
 Gedeeltelijk of geheel afkopen kan ik ook niet daar ik niet mijn huidige hypotheek kan verhogen en/of verzilveren en ik ook geen extra of andere lening kan afsluiten hiervoor.
 Mijn huidige en zelfs mijn toekomstige inkomen is niet hoog genoeg zoals het nu is.
 Hieronder de bedragen Erfpacht die voor mij en/of gaan gelden in 2025:;
 Hoogte van mijn afkoopsom Erfpacht is afgerond per 1 januari 2025:
 €137.000,-
 Hoogte Erfpachtcanon is afgerond als ik nu zou vastklikken: € 6700,- per jaar.
 Dus rest mij nog 1 reële (En duurzame zal moeten blijken?) optie en dat is:;
 Het verkopen van mijn huis en met de overwaarde bij definitieve verkoop mijn Erfpachtcanon, bij voorkeur in zijn geheel afkopen.
 Dit in overleg en in samenspraak met de toekomstige (potentiële) kopers/bewoners van mijn huis als deze er al zullen zijn natuurlijk....(!?)
 Ik weet ook niet hoeveel de potentiële kopers over hebben om samen met mij de Erfpacht af te kopen of dat ik alles zelf moet afkopen bijvoorbeeld.(?)
 Er kleven allerlei risico's aan en dat maakt het onzeker of ik zeker weet of het voor 100% zal slagen om mijn huis met Erfpacht zoals het nu is te verkopen.
 Dit bovenstaande is er dus een van naast het feit dat de uitvoering zal afwijken, zoals bij de gemeente Utrecht en bij de notaris.
 Het is geen heel normale gang van zaken, maar niet onmogelijk zoals ik van de notaris heb begrepen, om de Erfpacht bij de verkoop van mijn huis in een keer af te kopen.
 De gemeente Utrecht (=Afdeling Grondzaken) zal daarin ook een grote rol spelen en mij hierin moeten ondersteunen svp, zodat het allemaal slaagt.
 Dit bovenstaande is maar een voorbeeld scenario.

3
 En van de meerdere mogelijke scenario's.
 Dat is wat ik in mijn eerdere mail bedoelde met het verhoogde risico op een nagenoeg "onverkoopbaar" huis.
 Ik heb logischerwijs nu een verhoogd risico daarop.(=!!!!)
 En dat is zeker niet alleen mijn schuld en/of verantwoordelijkheid/aansprakelijkheid (meer).(!!!)
 En alleen al om deze bovenstaande reden gaat de gemeente Utrecht wat mij betreft niet helemaal "vrijuit".
 Zoals in dit geval "Rustig achteroverleunen en toekijken wat er gebeurt".
 En is (dus) mede verantwoordelijk en zelfs (mede)aansprakelijk om mij te ondersteunen svp.(!!!)
 En ik wil nog wel wat genoeg overwaarde overhouden om een andere woning te kunnen kopen en bovendien kan ik ook niet een veel hogere hypotheek krijgen.(!)
 Dat is ook beperkt dus ik moet het vooral van mijn resterende overwaarde hebben, want mijn oude hypotheek moet ook worden ingelost bij de verkoop van mijn huis.
 Dat is een risicofactor de zeer hoge Erfpachtcanon zal zoals het nu is toekomstige bewoners en potentiële kopers van mijn huis vrijwel altijd in beginsel "afschrikken"(!!!!)
 Want de kans is (groot) dat zij het zeer hoge afkoopbedrag Erfpacht niet eens in hun hypotheek kunnen opnemen, en zelfs niet eens bijvoorbeeld slechts

	een deel daarvan.(!!!) Of misschien wel dat zou voor mij een voordeel zijn. Het gaat om voor mij een astronomisch hoog bedrag aan Erfpacht afkoopsom wat ik en/of toekomstige bewoners van mijn huis moeten betalen om alles af te kopen. Dat is een ding wat zeker is en ik zal het meeste moeten afkopen van de afkoopsom is mijn verwachting. (!!) Tot slot hieronder nog wat ik in algemene zin kwijt wil over de "Erfpacht Conversie regeling 2017". Wat mij betreft heeft de gemeente Utrecht een soort "tikkende tijdbom" inclusief beeldsprakerige timer, onder de huizen van de resterende Erfpachters, die nog niet hebben afgekocht, geplaatst. Ook in andere gemeenten zoals Den Haag en in Rotterdam spelen er soortgelijke situaties. Het is namelijk al in de media geweest op tv en het heeft in de lokale kranten gestaan. En het zal hier niet bij blijven misschien wel een "Stilte voor de storm" wat iets zegt over toekomstige gebeurtenissen en media aandacht wat Erfpacht betreft. U weet wat ik hiermee bedoel te zeggen dit gaat sowieso bijkomende gevolgen hebben in de toekomst voor "Meer dan genoeg" (eufemisme) Erfpachters en (in)directe ook voor de gemeente Utrecht als zodanig. Ik zie zelfs, naast verschillen, ook wel degelijk wat parallellen en overeenkomsten met de "Toeslagen affaire" waarbij onnodig veel leed is berokkent, en nog steeds berokkent!! Leed waar deze mensen niet om hebben gevraagd en buiten hun schuld om in de schuldsanering zijn terechtgekomen, daar ze van de ene op de andere dag een torenhoge schuld hebben! Met deze torenhoge Erfpachtcanon en torenhoge afkoopsom Erfpacht lijkt het ook sterk op een "schuld", die zelfs in relatief korte tijd, in de afgelopen 6 jaar vooral, buitenproportioneel sterk is gestegen tot een inmiddels astronomisch bedrag voor vrijwel alle resterende Erfpachters in de gemeente Utrecht, en die nog nooit in de gelegenheid zijn geweest, net als ik, om de Erfpacht gedeeltelijk of in zijn geheel af te kopen. 4 Het voelt en lijkt het zo te zijn, alsof het onze eigen schuld is als (resterende) Erfpachters, naarmate wij niks doen of kunnen doen in de afgelopen jaren, om af te kopen, met ieder zijn eigen persoonlijke redenen/motieven, nu achteraf na (zoveel) jaren moeten "boeten" alsof wij criminelen zijn.(!!!) Wat zijn precies de achterliggende motieven van de gemeente Utrecht om dit zo specifiek te doen allemaal? Gaat het dan alleen maar om in korte tijd veel geld "Binnen te harken"? En de Erfpacht als zodanig als een soort "melkkoe" te gebruiken??!! Ik wil nog niet voor 100% hierin geloven en probeer te begrijpen en te blijven geloven in de "Goede oprechte intenties van mijn medemens", al is dat nu erg moeilijk voor mij geworden, zoals ik al eerder heb vermeld in mijn vorige mail.(!!!!) Echte (pure) transparantie, openheid en oprechtheid om alles boven tafel te krijgen ontbreken vooralsnog zoals ik heb geconstateerd.:(In dit geval: Waarom de gemeente Utrecht doet wat ze (precies) doet en waarom op deze manier precies, en vooral de manier waarop en de achterliggende gedachte, waarom de gemeente Utrecht doet wat ze (precies) doet.(=???) En genoeg persoonlijk vooral financieel leed wat nu nog wat meer "onder de oppervlakte" zit, maar over een paar jaar en vooral daarna, als oa alle 50 jarige Erfpacht "contracten" hun einde naderen, steeds meer aan de oppervlakte zullen gaan komen. En mensen zullen daarop reageren/acteren logischerwijs. Dit alles gaat niet onopgemerkt voorbij. Wellicht bedoeld of onbedoeld van de gemeente Utrecht...(!?) Ik vraag mij steeds vaker af wat de gemeente Utrecht "bezielt" om dit zo te doen en vooral hoe gaan ze toekomstige problemen bij mensen die serieus in de knel komen ondersteunen? Toch niet achterover leunen en stilzwijgend toekijken hoe het leed zich ontwikkelt? Is de "menselijke maat" bij de gemeente Utrecht dan ook aan het verdwijnen of is deze al weg vraag ik mij nu ook vaker af?? Of zal er gezegd worden het is "jullie eigen schuld" wij zijn duidelijk genoeg geweest?? Wat niet zo is naar mijn mening het is zeker niet alleen en allemaal onze eigen schuld.(!!) Genoeg mensen zijn het hierin met mij eens en dat kan ik desgevraagd aantonen. Nog als laatste een zeer belangrijke opmerking/noot aan u.:
--	---

		(!!!!!!): Mocht u nu al zeker weten bijvoorbeeld dat de gemeente Utrecht mij op geen ENKELE manier zou kunnen "bijstaan" met "maatwerk" ondersteuning, nu en in de toekomst, dan verneem ik dat zo snel mogelijk van u alstublieft, zodat ik op tijd aanvullende maatregelen kan nemen voor zover dat realisatie en realiseerbaar is. Dus mij dan niet onnodig in het ongewisse laten alstublieft.(!) Dat mag ik toch wel vragen van u svp(?) Graag uw visie en antwoord op deze en vooral ook op mijn vorige (doorgestuurde) mail alstublieft. Ik zie uw reactie met welgemeende belangstelling tegemoet svp. 5 Alvast bedankt voor alle moeite.:) Fijne dag en week verder.:) Hoogachtend, Hartelijke groeten, <naam> <adres>	
8	Erfpachtadres 6	Goedemorgen geachte <naam>, Graag alstublieft uw aandacht voor mijn onderstaande bericht met toelichting:. Afgelopen vrijdag, op 25 oktober 2024, heb ik een brief per post van de gemeente Utrecht ontvangen met als onderwerp: "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974". Deze brief, met als kenmerk 12834201, is hoogstwaarschijnlijk een algemene brief die naar alle mede erfpachters in Utrecht zijn gestuurd, welke nog niet hebben "vastgeklikt" of afgekocht net als ik. Deze brief is opgesteld door uw collega <naam>. Het is voor mij persoonlijk, net als waarschijnlijk voor de nog vele andere resterende erfpachters met mij, een "opsteker" en positief om te lezen in de brief dat uw collegae van de gemeente Utrecht de op en aanmerkingen van mij en mijn mede Erfpachters op de eerdere "Conversie regeling erfpacht 2017", serieus hebben genomen en nu de "menselijke maat", ook uit coulance, toepassen en van plan zijn om op bepaalde punten een herziening van de erfpachtvoorwaarden door te voeren. En daarbij ook nog de gemeenteraad op de hoogte stelt van de op en aanmerkingen (klachten) over de huidige "Conversie regeling erfpacht 2017", waar ik ook ook nog onder val als het goed is. De reden is dat ik u nog ook aanschrijf, is dat afgezien van het feit dat erfpacht best een ingewikkelde materie is om te kunnen begrijpen en doorgronden en datgene wat ik in de brief met dagtekening 22 oktober 2024 heb kunnen lezen, op bepaalde punten nog steeds lastig te begrijpen is, waaronder oa de gehanteerde 'rekenmethodiek' om de jaarlijkse Erfpachtcanon vast te stellen onder de herziene erfpachtvoorwaarden AB 1974. Aangezien ik dus zelf niet precies weet wat mijn huidige Erfpachtcanon en afkoopsom erfpacht zal gaan worden met toepassing van de herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974, vraag ik aan u of uw collegae, of u mij kunt laten weten, en het liefst nog VOOR (uiterlijk) begin december 2024 of eerder svp, of ik in aanmerking kom voor deze herziening en zo ja, wat mijn nieuwe afkoopsom erfpacht en jaarlijkse bijbehorende erfpachtcanon dan zal gaan worden alstublieft.(!) Dat zou ik zeer waardevol en zeer waarderen als het mogelijk is. En het is bovendien zeer belangrijk voor mij.(!) 2 Ik wil dan beslissen, afhankelijk van de inhoudelijke reactie van de gemeente Utrecht, wat het verstandigst is en wellicht hoeft in dan niet "vervroegd" mijn huis in de verkoop te zetten bijvoorbeeld.(!!!!!!) Ik geef mijn uitdrukkelijke toestemming om mij per mail te antwoorden en ook desnoods de brief als PDF in een bijlage bij te voegen in een mail aan mij. Dan hoeft dat niet over de post wat sneller is en bovendien beter voor het milieu.:) Tot slot geef ik hieronder precies aan wat ik graag in een mail wil ontvangen alstublieft onder punt 1 en 2:. 1- Verzoek om een nieuwe berekening, met toepassing herziene voorwaarden AB1974, van de afkoopsom erfpacht en de daarbij behorende jaarlijkse erfpachtcanon als ik DIT JAAR ALSNOG ZOU "VASTKLIKKEN" OF EEUWIGDUREND ZOU AFKOPEN, DOCH UITERLIJK OP 31 DECEMBER 2024. Huidige afkoopsom en geldig tot 31 december 2024:. €134.252,19 Jaarlijkse canon: €6.712,61 Gehanteerde woz waarde met peildatum 1 januari 2022: €480.000,- (!!)PS: Als ik bij "vastklikken" in 2024 pas bij de notaris in bijvoorbeeld januari	1,2,9,14,16,18

		2025 kan passeren, dit nav uw definitieve aanbod binnen 6 weken, geldt dan nog steeds de afkoopwaarde erfpacht met jaarlijkse canon van 2024 of niet meer(?) Het antwoord op deze bovenstaande vraag mag ook in uw reactie over de mail aan mij svp, welke ik dan nog zal krijgen VOOR uiterlijk begin december 2024 SVP. Evenals het antwoord of ik gelijk in aanmerking kom voor de herziening erfpachtvoorwaarden, vanaf/per oktober 2024, of dat dat nog niet kan(?) En graag dan uw argumentatie en motivatie waarom precies dan niet. Alvast mijn innige dank daarvoor. 2- Verzoek om een nieuwe berekening, met toepassing herziene voorwaarden AB1974, van de afkoopsom erfpacht en de daarbij behorende jaarlijkse erfpachtcanon als ik TOT UITERLIJK 31 DECEMBER 2025, ALSNOG ZOU "VASTKLIKKEN" OF EEUWIGDUREND ZOU AFKOPEN. Huidige (toekomstige) afkoopsom per 1 januari 2025 en geldig tot 31 december 2025:; €137.614,02 Jaarlijkse canon:; € 6.880,70 Gehanteerde woz waarde met peildatum 1 januari 2023: €492.000,- 3 Bron waar deze bovenstaande vermelde en gehanteerde gegevens van afkomstig zijn: Brief (per post) van de gemeente Utrecht met dagtekening 10 juli 2024. Kenmerk: 12427717 Onderwerp: "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974". Dat was mijn verzoek met mijn vragen. Alvast bedankt voor alle moeite en ik zie de reactie over de mail met welgemeende belangstelling tegemoet alstublieft. (!!)*GRAAG ALSTUBLIEFT EEN BEVESTIGING PER MAIL, ALS U DEZE MAIL VAN MIJ IN EEN GOEDE ORDE HEEFT ONTVANGEN.* EN DE INHOUD VOOR 100% DUIDELIJK IS OM DAAR INHOUDELIJK OP TE KUNNEN REAGEREN. Alvast ook hier mijn innige dank voor de moeite.:) Fijne dag en week verder.:) Alle goeds wederom.:) Hoogachtend, Hartelijke groeten, <naam> <adres>	
9	Erfpachtadres 7	Goedemidda+F10:F11gemeente Utrecht dan ook aan het verdwijnen of is deze al weg vraag ik mij nu ook vaker af?? Of zal er gezegd worden het is "jullie eigen schuld" wij zijn duidelijk genoeg geweest?? Wat niet zo is naar mijn mening het is zeker niet alleen en allemaal onze eigen schuld.(!!) Genoeg mensen zijn het hierin met mij eens en dat kan ik desgevraagd aantonen. Nog als laatste een zeer belangrijke opmerking/hoot aan u:; (!!!!!!): Mocht u nu al zeker weten bijvoorbeeld dat de gemeente Utrecht mij op geen ENKELE manier zou kunnen "bijstaan" met "maatwerk" ondersteuning, nu en in de toekomst, dan verneem ik dat zo snel mogelijk van u alstublieft, zodat ik op tijd aanvullende maatregelen kan nemen voor zover dat realisatisch en realiseerbaar is. Dus mij dan niet onnodig in het ongewisse laten alstublieft.(!!) Dat mag ik toch wel vragen van u svp(?) Graag uw visie en antwoord op deze en vooral ook op mijn vorige (doorgestuurde) mail alstublieft. Ik zie uw reactie met welgemeende belangstelling tegemoet svp. 5 Alvast bedankt voor alle moeite.:) Fijne dag en week verder.:) Hoogachtend, Hartelijke groeten, <naam> <adres>	1,18
10	Erfpachtadres 6	Goedemorgen beste <naam> , Graag aandacht voor mijn mail met ook een uitvoerige toelichting:; Allereerst hartelijk dank voor de moeite en het snelle antwoorden met een toelichting daarbij, na aanleiding van mijn mail van 26 oktober 2024 met mijn vragen. Het is mij nu duidelijk op onderstaande vragen/opmerking(en) na:;	1,16,17

		Ik mag dan aannemen dat, mocht ik nu tot het einde van mijn huidige 50 jarige tijdvak niks doen en alle (sommige) mede erfpachters ook niks doen tot hun huidige tijdvak afloopt, en dus geen gebruik (willen of kunnen) maken van de keuzes, zoals toegelicht in de erfpacht Conversie regeling 2017, in dat geval ik en mijn mede erfpachters, welke dan ook nog geen keuze gemaakt hebben, in dit specifieke geval dan "automatisch" een bericht van de gemeente Utrecht krijgen tegen het einde van het huidige erfpacht tijdvak, met een nieuwe berekening van de erfpachtcanon en afkoopsom, welke dan WEL is vastgesteld op basis van de "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974", zoals is beschreven, in wat andere bewoordingen, in de laatste brief van de gemeente Utrecht, met dagtekening 22 oktober 2024. (?) Mits het concept voorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974" definitief is vastgesteld en definitief is goedgekeurd door de gemeenteraad van Utrecht, klopt dat zoals ik het hier(boven) allemaal formuleer? Zo heb ik het namelijk nu uiteindelijk begrepen na de brief met dagtekening 22 oktober 2024 nog doorgelezen te hebben. Is er een kans dat het concept voorstel er ook (uiteindelijk) niet doorheen komt bij de gemeenteraad? Is daar nu al iets over te zeggen of is dat lastig om daar wat zinnigs over te zeggen? Daar staat namelijk niet wat concreets over vermeld in de brief van 22 oktober 2024, vandaar mijn aanvullende bovenstaande en onderstaande vragen hierover. En wat voor traject wordt er daarna dan bewandeld als het concept voorstel er toch niet doorheen komt? Komt er dan bijvoorbeeld een ander concept voorstel wat wel definitief doorgevoerd kan worden? Worden dan alle andere erfpachters net als ik ook weer apart per brief over de post daarover op de hoogte gesteld? 2 En komt er dan een nieuw voorstel, afhankelijk wat wij erfpachters inbrengen bij de gemeente Utrecht betreffende Erfpacht? Het blijft best lastig om alles voor 100% te begrijpen vind ik vandaar dat ik hier om een bevestiging vraag met extra aanvullende vragen over de mail. Ik vraag om begrip hiervoor svp. Graag een bevestiging alsjeblieft of alles wat ik hierboven heb geschreven nu klopt svp. Alvast mijn innige dank daarvoor..) Hartelijke groeten en alle goeds:), <naam> (!!!!)NB: Ik stel het zeer op prijs dat u (je) mij per mail in de gelegenheid wilt stellen, om na aanleiding van mijn "persoonlijke verhaal" in mijn eerdere mails van 31 juli, 30 september, 7 (En 10 oktober) 2024, onder andere aan <naam> en <naam>, om in een persoonlijk gesprek mijn persoonlijke situatie verder toe te lichten en te duiden. Ik geef er de voorkeur aan om dan niet alleen langs te komen, maar <prive>. Dat heeft ook te maken met mijn <prive>, wat ik desnoods bij voorkeur persoonlijk toelicht in het gesprek. Echter voorlopig kan ik nog geen afspraak met u en of uw collegae maken <prive>. <prive>. Het kan dus dat een persoonlijk gesprek uiteindelijk ergens in 2025 plaats zal vinden. Mocht het eerder lukken en uitkomen dan plan ik een persoonlijke afspraak eerder in. Ik vraag ook hier om begrip svp. Mijn wens is ook om tot een (persoonlijke) "maatwerk" oplossing te komen voor mijn persoonlijke situatie, net als voor alle andere (mede) erfpachters. Al is mijn insziens, het feit dat de gemeente Utrecht voornemens is om de "Herziening erfpachtvoorwaarden AB1974" door te voeren, en op deze manier probeert om meer aan de wensen tegemoet te komen van alle (mede) erfpachters in de gemeente Utrecht, al een stap in de goede richting is, ook qua "menselijke maat". Ik zie tot slot een antwoord op deze mail met welgemeende belangstelling tegemoet svp. Einde van dit bericht. <naam>	
11	Erfpachtadres 6	Goedendag beste <naam>, In navolging van mijn vorige mail en uw antwoord hierop, kan ik het volgende mededelen: Ik heb nu ook al van een aantal mijn mede erfpachters vernomen, dat er grote twijfels zijn, eufemistisch gesproken, of het concept voorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974" wel zo beter is dan de oorspronkelijke Conversie regeling erfpacht 2017".(!)	1,2,8,15,16,17,18

	Sterker, ik heb, daar ik aanvankelijk positief was over het concept voorstel, nu ook mijn twijfels en wel om onderstaande redenen. En graag zie ik uw reactie ook hierop met welgemeende belangstelling tegemoet svp. Graag zou ik dan ook voorbeeld berekeningen (=Zie verder hieronder nader toegelicht) tegemoet zien alstublieft, waarin wordt aangegeven hoe de gemeente Utrecht het concept voorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974" in de praktijk, in dit geval bij mij gaat toepassen met een fictieve jaarlijkse Erfpachtafkoopsom/grondwaarde en jaarlijkse canonbetaling. Hieronder mijn verhaal met argumenten wat de redenen zijn van mijn twijfels. Mijn motivatie waarom ik nu ook twijfel aan de "menselijke maat en redelijkheid" van het concept voorstel van de gemeente Utrecht, met dagtekening 22 oktober 2024 ga ik hieronder aangeven.; Op pagina 2, 5 en 6 van deze brief van de gemeente Utrecht wordt er (namelijk ook) gesproken over een jaarlijkse inflatiecorrectie/Indexering van de jaarlijkse canon. In de oorspronkelijke conversie regeling erfpacht 2017 was de (zeer hoge) jaarlijkse rentepercentage erfpachtcanon vastgesteld op 5% wat bij aanvang, in dit geval bij "vastklikken", gelijk betaald moet/moest gaan worden voor einde erfpacht tijdvak. De jaarlijks e canon zou dan gelijk bij "VASTKLIKKEN" dus erg hoog worden (Vanwege die 5%) maar zal dan (eeuwigdurend) vaststaan en NIET meer stijgen. Ook niet in de toekomst. Bij het concept voorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974" is het vastgestelde jaarlijkse (vaste?) en lagere canon rentepercentage weliswaar vastgesteld op 2,55% (ipv 5%), maar daar staat wel tegenover dat het niet meer "vastgeklit" kan worden, zoals bij de "Conversieregeling erfpacht 2017", waardoor de jaarlijks te betalen canon niet meer (eeuwigdurend) vaststaat en juist ieder jaar structureel stijgt met minimaal 2%, ivm indexering en inflatiecorrectie, waardoor ik en mijn resterende mede erfpachters en toekomstige erfpachters na mijn/ons uiteindelijk, zeker op de (veel) langere termijn (30 jaar en langer), (veel) meer gaan betalen voor de grond waar erfpacht op rust.(!!!!) Corrigeer mij svp met een concreet fictief voorbeeld berekening, of ander concreet voorbeeld, als mijn verhaal niet en gedachtengang niet klopt. Wat ook meespeelt mijn insziens, is dat de gemeente Utrecht afziet van een "ingroeiregeling"(punt 1), zoals ook beschreven in de brief met dagtekening 22 oktober 2024, en vooral dat er geen 10 jaarlijkse herziening van de jaarlijkse erfpachtcanon meer wordt toegepast.(punt 2). Naar mijn mening zouden bovenstaande 2 punten (punt 1 en 2) meegenomen moeten worden in het conceptvoorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974". Of in iedergeval in overweging genomen moeten worden svp. Of in iedergeval 1 van deze 2 punten. Mijn laatste concrete vragen zijn hieronder vermeld.; Stel, onder de goedgekeurde "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974" ga ik bij aanvang een FICTIEVE jaarlijkse canon betalen met een (vast?) rentepercentage van 2,55% bij een jaarlijkse canon van €3500,-. Wat wordt bijvoorbeeld mijn jaarlijkse canon dan precies bij een vaste toegepaste minimale indexering/inflatiecorrectie van 2% bij aanvang van een jaarlijkse canon van bijvoorbeeld €3500,-? En het jaar erop? Graag zie ik deze 2 berekeningen. Met name hoe deze berekeningen precies toegepast worden in bovenstaande fictieve voorbeelden svp. Ik vraag dit daar ik zeker wil weten of mijn eigen eerder gedane berekeningen kloppen met de berekeningen welke ik nu opvraag. Tot slot is mijn laatste vraag of dat jaarlijkse rentepercentage van de jaarlijks te betalen erfpachtcanon van 2,55%, zoals vermeld in de brief met dagtekening 22 oktober 2024, een STRUCTUREEL EN VAST rentepercentage is.(?) Dat waren al mijn op en aanmerkingen en mijn vragen. Ik zie de reactie met zeer veel belangstelling en interesse tegemoet. Alvast mijn innige dank voor de moeite en tijd om mijn mail te lezen en te beantwoorden. Het is voor mij en mijn mede erfpachters vooral nu zeer belangrijk dat onze vragen en zorgen naast zorgvuldig, ook oprecht en duidelijk worden beantwoord svp. De inhoud van de brief van de gemeente Utrecht, met dagtekening 22 oktober 2024, blijft wat ingewikkelde materie om gelijk in een keer goed te kunnen doorgronden mijn insziens.:(En ik ben niet de enige hierin.:(Het roept ook vragen op. Dat blijkt nu wel.:(
--	---

		Alle goeds en het beste voor nu.) Hartelijke groeten, <naam>	
12	Erfpachtadres 8	Geacht college, Verwijzend naar uw schrijve d.d. 22 oktober 2024 (uw kenmerk 12834201) een reactie van een bewoner van de <adres>. Om u een beeldvorming te geven doe ik u <naam> 65 jaar een inkijk in mijn woongenot in deze fijne stad. In 1988 kocht ik mijn eerste woning, daarna gehuwd, verbouwd door groei van een gezin met 3 kinderen als rijk bezit. Kinderen worden groot en het huis werd te klein, dus verhuist naar de <adres>. De prijs van 172.000 euro in 1997 was erg hoog gegrepen voor ons maar er was niet snel iets te vinden wat gelijk "klaar" was om in te wonen als jong gezin. Het te koop staande huis, raakte we niet kwijt de huizemarkt stond op slot, uiteindelijk moesten we het van de bank het huis verkopen € 25.000 onder de vraagprijs. Beste wel financiële zorgen ik als hoofdkost winner. Ik kon enkel de rente betalen, aflossen kon ik niet, wil je een beetje kunnen leven met je gezin. Kinderen worden nog groter, verhuizen betekende hogere woonlasten dan bij lenen, uiteindelijk is de 2e verdieping van onze woning recht opgetrokken in 2010. Mijn zoon ging van 6m2 slaapkamer (een bezemkast zoals hij dit noemde) naar 18m2. Heden; kinderen zijn het huis uit, 2e verdieping hebben we verbouwd als appartement dat verhuren we. Wij hebben nooit de financiële middelen gehad om iets te kunnen doen om de erfpacht af te kopen, daarvan telkens de gemeente op de hoogte gebracht als men met een voorstel kom. Je zal denken u heeft een enorme overwaarde opgebouwd, helaas die zit in de stenen, banken willen nu niet nog eens een lening met mijn aangaan zeker niet met iemand die 65 is. De behoorlijk restschuld heeft ik immers ik nog, ik los nog steeds niet af! Het idee verhuur was dat we hiermee onze hypotheek mee konden aflossen en onze kinderen op weg helpen met hun toekomst als zelfstandige. Soms loopt het allemaal anders, gelukkig inmiddels weer in goede gezondheid en nog met een fulltimebaan! Wat met name mij altijd een lust is geweest in mijn zomerhuisje van het gemeentelijk tuinpark Ons Genot. Hier loop ik al 60 jaar rond, eerst met mijn ouders met 7 kinderen en ik ruim 40 jaar met mijn gezin, alle vakanties! In 2020 heb ik mij huisje verbouwd met toestemming van de gemeente middels een bouwvergunning. Echter de voorzitter van de vereniging was het daar niet mee eens en heeft mij voor de rechter gedaagd. De rechter heeft de vereniging in het gelijk gesteld, omdat het bestuur mijn geen toestemming heeft willen geven voor deze verbouwing. Kortom ben nu in hoger beroep gegaan ondanks dat ik de uitbreiding heeft moeten afbreken. Inmiddels staat mijn financiële teller op € 70.000 in de min. Het gedoe met het zomerhuisje heeft mijn parten gespeeld in mijn gezondheid, gevolg een beroerte en hartfalen.	1,16

		Gelukkig weer aan het werk en voel mijn gezond dankzij de perfecte medische zorg in dit land! Terugkomend op de afkoop pacht, ik zal de 50 jaar die er voor staat afmaken om het zomaar te zeggen. Ik dan 77 jaar, hoop het maar dat ik dit mag meemaken en dan zie ik het tegen die tijd wel weer. Nog even iets heel anders langs deze weg gemeld, stel dat de gemeente bewoning toestaat op een volkstuincomplex, mensen van mij leeftijd zijn tevreden met een huisje van 32m2 Ook wel tyni- huisje genoemd, ik zal mijn huis aan de <adres> zo willen verkopen! Zal dat de doorstroom van gewone huizen niet bevorderen? Oftewel een bijdrage kunnen leveren aan het huizen te kort. Utrecht heeft er 4000 dacht ik, landelijk zijn dat er 240.0000 Er gebeurt ongetwijfeld velen dingen in een mens leven, zeker als om centjes gaat achter al die gesloten deuren. Ik wilde dit met u delen zie het maar als een praktijkgeval van een bewoner van Utrecht. Hoogachtend, <naam>	
13	Erfpachtadres 9	Ik heb meerdere brieven van jullie mogen ontvangen over de erfpacht afkopen voor de grond van de <adres>. Dit proces werd opgestart op een erg onrustig moment in mijn leven. Ik was niet eerder in staat te reageren wegens WIA, depressie en kanker bij mijn voormalig echtgenote, hetgeen een grote impact op mijn leven en dat van mijn zoon had. Langzaam begin ik weer aan zaken toe te komen om af te handelen en/of verdere vorm te geven. Het door jullie voorgestelde starttarief voor de nieuwe erfpacht is voor mij onmogelijk te betalen. Van €12 naar ruim €3000 per jaar is voor mij met een WIA uitkering onmogelijk te betalen. Ik ben naarstig zoekende naar financiering van een mogelijke afkoop van de bizarre door jullie voorgestelde erfpacht. Graag ontvang ik de huidige afkoopsom voor de <adres>. Ik was oprecht niet in staat eerder te reageren. In afwachting van een coulant voorstel. Met vriendelijke groet, <naam>	1,9,18
14	Erfpachtadres 6	Goedemorgen beste <naam>, Graag alstublieft uw tijd en aandacht voor mijn onderstaande, zeer uitgebreide en (urgente!) verhaal met belangrijke toevoeging op mijn eerdere verhaal met vragen in mijn vorige mails aan u, op 30 oktober 2024 om 01.05 en op 30 oktober 2024 om 18.15 uur. Ik heb namelijk ook nog wat van mijn gegevens betreffende mijn erfpacht(contrakt/dossier) van de gemeente Utrecht laten controleren en (vrij) nauwkeurig laten doorrekenen wat het voor mij persoonlijk zal betekenen als ik GEEN gebruik ga maken van de "erfpacht Conversie regeling 2017" en mijn huidige erfpacht tijdvak blijf uitzitten tot 1 april 2027, en de gemeente Utrecht het voorgestelde concept voorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 74" zou gaan doorvoeren en toepassen in mijn geval, rond het einde in 2027 van	1,2,16,17

	mijn huidige erfpacht tijdvak. Ik wil u svp met klem vragen om alles goed te lezen en te controleren wat ik schrijf. En de gegevens welke in deze mail zijn verwerkt, met name de uitkomsten van de berekeningen onder de bijlagen 2 en 3 helemaal onder deze mail.(!) En ik vraag om uw op -en aanmerkingen als u deze heeft en met name of het allemaal klopt svp, En dan met volle transparantie en oprechtheid svp, zoals ik dat ook ben en doe in deze mail en in mijn vorige mails. Belangrijk!:, Daar ik niet gelijk een persoonlijke afspraak kan maken daar <prive> bij een persoonlijk gesprek met u of een van uw collegae, en ik toch nu alvast hieronder een beeld wil schetsen van mijn huidige en toekomstige situatie zoals het nu is, met de huidige gegevens erfpacht, zoals door u gevraagd, ga ik er vanuit dat u na onderstaande gelezen te hebben een wat beter beeld hebt van mijn persoonlijke situatie zoals het NU en momenteel is. Hieronder een extra toelichting op mijn persoonlijke situatie:, 2 Zoals het nu is kan ik niet zonder enige (financiële) en ondersteuning probleemloos in mijn huis blijven wonen de komende (vele) jaren en zeker niet op de langere termijn, mits de uitslag van de berekeningen in de bijlagen 1 en 2 voor 100% juist zijn.(!!) En in dat geval moet ik mijn huis dan uiteindelijk toch verkopen, daar deze lasten aan erfpachtcanon (en afkoopbedrag erfpacht!) veel te hoog zijn en nog zwaarder zijn uiteindelijk, dan de erfpacht "erfpacht conversie regeling 2017", dat terwijl deze regeling al niet voor mij op te brengen is op (de langere) termijn.(!!!!) Echter ik heb oa al 2 Makelaars bij mij thuis gehad die mij persoonlijk en op papier (digitaal) al hebben laten weten dat deze best bizar hoge bedragen aan erfpachtcanon en afkoopsom, een "spelbreker" (=Om in hun woorden te vallen) zullen zijn bij de verkoop van mijn woning. En er sowieso veel minder bezichtigingen zullen zijn.(!) Ze hebben "tussen neus en lippen" al mondeling en schriftelijk laten weten, dat de verkoop van mijn woning dus heel lastig zal zijn. En ze hebben mij geadviseerd beter nu niet mijn woning te koop te zetten, vanwege met name de bizar hoge afkoopsom erfpacht wat betaald moet worden bij de verkoop van mijn woning. Wat ook geen gebruikelijke situatie is. Echter onmogelijk is het ook niet. Mijn is geadviseerd te proberen de afkoopsom erfpacht eeuwigdurend af te kopen, of anders de canon te blijven betalen. Of met u tot een passende regeling te komen wat passend en juist is voor u en mij, om in mijn woning te kunnen blijven wonen. En dan heb ik nog niet eens alle andere nadelen en risico's benoemd waar ik mij en potentiële kopers van mijn woning mee opzadel. Zoals de vraag of potentiële kopers wel het gehele afkoopsom Erfpacht willen en kunnen opnemen in hun hypotheek. En het beste grote verlies wat ik maak bij de verkoop van mijn woning door de (veel) lagere opbrengst bij de verkoop, wat ik hard nodig heb, zeker gezien de huidige huizenprijzen en de enorme druk op de huizenmarkt, om een andere woning te kunnen kopen, ondanks de best grote overwaarde op mijn woning.(!) Sowieso zal ik mijn woning ver onder de huidige/toekomstige WOZ WAARDE van ongeveer geraamd €505.000,- moeten verkopen, met sowieso meer dan €100.000,- verschil, oplopend tot €150.000,- (!), anders krijg ik mijn huis sowieso niet (snel) verkocht volgens de makelaar. Dat staat in grote lijnen beschreven in een rapport van de makelaar die mij heeft geadviseerd wat voor verkoopopbrengst mijn woning nu zou hebben, met ook een advies voor de hoogte van de vraagprijs en vermoedelijke (=verkoopwaarde) van mijn woning, inclusief eeuwigdurende afkoop erfpacht door de potentiële kopers van mijn woning. Welke is vastgesteld tussen de €380.000,- en €400.000,- inclusief aftrek van de gehele afkoopsom erfpacht van ongeveer €134.000,- en per 1 januari 2025 €137.000,- mocht ik nu de erfpacht eeuwigdurend afkopen bij de verkoop van mijn woning. En van de hierboven vermelde verkoopprijs/opbrengst gaat dan ook nog eens mijn huidige resterende hypotheek af van ongeveer €190.000,-(!!) 3 De huidige marktwaarde (verkoopwaarde) van mijn woning, mits de erfpacht afkoopsom eeuwigdurend is afgekocht, is ongeveer tussen de €530.000 en €565.000 En ik kan met mijn huidige vaste inkomen ongeveer maximaal <prive> lenen. Dan heeft u alvast hiervan een duidelijk genoeg beeld van mijn huidige persoonlijke situatie, mocht ik mijn woning moeten verkopen. Ik kan desgewenst de rest en alles aantonen op aanvraag met mijn (digitale) dossier.
--	--

	De gemeente Utrecht heeft onbedoeld (of bedoeld??) met zijn huidige en toekomstige beleid erfpacht veel erfpachters zoals ik in een zeer lastig parket gebracht op zijn zachtst gezegd. Zeker op de langere termijn en als het einde van de huidige erfpacht termijnen dichterbij komen en waarschijnlijk vooral in de jaren daarna.(!) Ik zit zelf nu tussen "wal en schip"... enerzijds dat ik niet gemakkelijk van mijn woning afkom en de hoogte afkoopsom erfpacht veel potentiële kopers van mijn woning zal 'afschrikken', wat ook nog eens de enige manier voor mij is om de zeer hoge afkoopsom erfpacht eeuwigdurend af te kopen(!), en anderzijds dat ik, gezien de hoogte van de toekomstige erfpachtcanon, zowel bij de "erfpacht conversie regeling 2017" als bij de "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 74", niet probleemloos de hoge jaarlijkse erfpachtcanon kan blijven betalen, tenzij u kunt aantonen met bewijzen svp, dat mijn onderstaande berekeningen onder de bijlagen 2 en 3, met de aanvullende gegevens, NIET kloppen en onjuist zijn. En u met een "maatwerkvoorstel" komt over de mail wat WEL (financieel) passend is voor mij en meer "menselijke maat", billijkheid en redelijkheid bevat alstublieft. Ik richt mij nu ook eerst tot u, daar u het eerste aanspreekpunt bent wat erfpacht betreft. Ik heb namelijk ook contactgegevens van raadsleden en wethouders van de gemeente Utrecht, die deel uitmaken van de gemeente raad in Utrecht, oa van Grondzaken, zoals Linda Voortman. Als het goed is heeft Linda Voortman oa al wat mails van mijn mede erfpachters gehad en is zij al aardig op de hoogte van de best penibele situatie van de resterende (mede)erfpachters in Utrecht, met name zij die nog geen enkele keuze hebben gemaakt zoals ik, om af te kopen en (nog) niet hebben "vastgeklit". Nu hieronder de uitkomst van de maatwerk en persoonlijke berekeningen in mijn geval, als ik NIETS DOE en mijn huidige tijdvak blijf uitzitten. Met mijn vragen erbij. Bijlage 1: SCREENSHOT van pagina 2 van de brief van de gemeente Utrecht, met dagtekening 22 oktober 2024. Mijn vraag bij bijlage 1 is als volgt: Er wordt toegezegd op pagina 2 in wat andere woorden, dat "De jaarlijkse erfpachtcanon EENMALIG wordt vastgesteld en dan jaarlijks met 2% wordt verhoogd". Dat zou betekenen dat in de basis de hoogte van de afkoopsom EN de erfpachtcanon NIET meer mogen stijgen en dus ook "VASTGEKLIKT" worden, afgezien van de jaarlijkse verhoging van de jaarlijkse canon met minimaal 2%. Klopt dat? 4 Echter stijgt de hoogte van de afkoopsom erfpacht dan ook jaarlijks met 2% of niet? Hoe zit dat dan precies dat wordt niet goed toegelicht in de brief van 22 oktober 2024 van de gemeente Utrecht, voor zover ik kon lezen.(!) (!!!!)Ik had in mijn eerdere mail op 30 oktober 2024 al aan u gevraagd om een voorbeeld berekening, bij een jaarlijkse indexering/inflatiecorrectie van 2% op de jaarlijkse canon, bij een (fictief) eenmalig vastgestelde jaarlijkse canon van €3500,-. (!) Bijlage 2: Excel sheet uitkomst berekening wat is vastgesteld op mijn persoonlijke situatie. NB:(!!!) De gegevens welke zijn verwerkt in deze overzichten zijn allemaal uit betrouwbare bronnen van mijn erfpachtdossier en opvraagbaar net zoals bij u. Deze gegevens zijn ook in uw bezit en te controleren op juistheid. Bijlage 3: Grafiek wat is gebaseerd op de uitslag van de berekening in de Excel sheet uit bijlage 2. Graag uw opmerkingen en visie op deze uitslag qua uitkomsten en op juistheid svp. En op een integere basis svp. Ik begrijp ook trouwens niet dat de gemeente Utrecht in zijn brief van 22 oktober 2024, niet voor iedere erfpachter een soortgelijke maatwerk berekening zoals hier in bijlage 1 en 2, heeft gemaakt of beweert dat dat nog niet kan(?). En beweert dat dat pas kan tegen het einde van het huidige erfpacht tijdvak.(=!!??) Hoe zit dat nu precies? Ik heb hier toch ook een uitslag wat ik met u deel? Ik vind dit in dit geval niet transparant, zoals beschreven in de brief van 22 oktober 2024 van de gemeente Utrecht.(!) Eerder zelfs een vorm van misleiding.(!) Het (duidelijke!) plaatje wat hier van mijn persoonlijke situatie wordt weergegeven, met toepassing van de "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974", is een stuk minder rooskleurig te noemen.(!) En zelfs nog minder rooskleurig dan de oorspronkelijke "erfpacht conversieregeling 2017", wat al niet zo rooskleurig is en was.(!)
--	--

		En kijkt bovendien behoorlijk af van de berrekening en uitleg uit de laatste brief van de gemeente Utrecht van 22 oktober 2024. (!!) Graag uw visie en toelichting/uitleg svp hoe dit allemaal precies zit?? Dit roept allemaal extra vragen bij mij op namelijk.(!) Ik zie uw reactie op termijn, wegens de huidige drukte, en bij voorkeur over de mail, met zeer welgemeende belangstelling tegemoet svp. Alvast mijn innige dank.:) 5 Fijne dag en week verder en alle goeds.:) Hartelijke groeten, <naam> <adres> Hieronder de bijlagen 1, 2 en 3 in een chronologische volgorde, van boven naar beneden. (!!)Mocht u problemen ondervinden bij het openen en/of lezen van de gegevens uit de Excel sheet (bijlage 2) en/of de gegevens uit de grafiek (bijlage 3), dan verneem ik dat graag van u alstublieft.	
15	Erfpachtadres 10	Geachte mevrouw / heer / anders, Sinds ongeveer een jaar ben ik lid van het bewonerspanel van de gemeente Utrecht, op uitnodiging van de gemeente. Regelmatig vul ik hierover online vragenlijsten in over onderwerpen waarover de gemeente mijn mening wil weten. Nog niet zo lang geleden ging zo'n vragenlijst over dingen waar je je voor de toekomst zorgen over maakt of bang voor bent (in mijn eigen woorden, de juiste titel van de vragenlijst weet ik niet meer). Die vraag was voor mij als erfpachter makkelijk te beantwoorden: ik heb grote zorgen over de erfpacht die ik als huiseigenaar in de toekomst moet gaan betalen. Ik vermoed dat het om bedragen zal gaan die mijn budget ver te boven gaan. Dat maakt mij erg onzeker. Wat hierbij niet helpt is dat de erfpachtmaterie mijn pet ver te boven gaat, ondanks mijn academische opleiding. Al een tijd geleden heb ik daarom besloten maar lijdzaam af te wachten wat me boven het hoofd hangt. Als een struisvogel. Doorgaans lukt dat goed, en dan verdwijnen de zorgen naar de achtergrond. Maar de harde werkelijkheid dient zich weer aan als ik voor de zoveelste keer een brief krijg van de gemeente over dit onderwerp. Zoals onlangs een brief gedateerd 22 oktober 2024 met als kenmerk 12834201 en als onderwerp "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974". Een brief met opnieuw voor mij niet te snappen informatie. En met bovendien weinig concrete informatie: daadwerkelijke bedragen en wanneer ik die moet betalen ontbreken. Kortom: nog steeds weet ik niet waar ik aan toe ben en dat maakt opnieuw onzeker en ongerust. Wat ik wel begrijp (denk ik) is dat ik op enig moment in de (nabije?) toekomst maandelijks een bedrag van enkele duizenden euro's of eenmalig een bedrag van tienduizenden euro's aan de gemeente zal moeten betalen. Als pensionado beschik ik niet over dat soort bedragen. Mocht de gemeente deze plannen doorvoeren, zal ik mijn huis moeten verkopen en op straat belanden. En dat is geen geruststellende gedachte. Daarom verzoek ik de gemeente de plannen rondom erfpacht aan te passen op een manier die deze aanpassing voor iedere inwoner van Utrecht eerlijk en draaglijk maakt. Bij voorbaat hartelijk dank. Vriendelijke groet, <naam>	1,3,4,16
16	Erfpachtadres 4	Geachte dames/heren, Schets van hoe het leven verloopt. Toen mijn vrouw en ik ons nieuwbouwhuis 34 jaar geleden kochten en in 1990 betrokken als eerste "eigenaren" waren wij ons werkelijk van geen kwaad bewust. Bouwfonds Ned.gemeente "verkocht" ons de erfpacht als joh, daar	1,3,9,10,11,12,16

	moet je je helemaal niet druk over maken dat is over 50 jaar pas. Nu betaal je 50 jaar lang 25 gulden/€11,34 administratie kosten per jaar. Dat is toch niks. 2 Bouwfonds Nederlandse gemeente klinkt als een zeer betrouwbare partij maar bleek enkele jaren later een ordinaire projectontwikkelaar te zijn die ook gewoon failliet gaat en ophoudt te bestaan. Zie Wikipedia bijlage. Terwijl het Bouwfonds oorspronkelijk ten dienste van de volkshuisvesting stond, werd het bedrijf geleidelijk steeds commerciëler. Vanaf 2007 kwam het uitgebreid in het nieuws door een grote fraudezaak die bekend kwam te staan als 'de vastgoedfraude' of Klimopzaak. Mislukte investeringen door het afgesplitste Property Finance droegen bij aan de ondergang van SNS Reaal. Boeven zijn het. Als argeloze nitwit van 28 jaar trap je daar gewoon in. Ja, dan moet je ooit eens eeuwigdurend afkopen, voor een paar duizend gulden natuurlijk, maar dat moet geen probleem zijn toch? Zo vertelde de man van Bouwfonds ons. Je denkt fijn we hebben een mooi nieuw huis. Natuurlijk heb ik af kunnen kopen in het verleden voor veel lagere bedragen. Echter de voorstellen destijds gedaan kwamen steeds op het verkeerde moment voor ons. Bij het eerste voorstel zaten we midden in de pasgeboren kinderen. Bij de tweede keer zaten we midden in de opgroeiende tieners/pubers. Bij het derde voorstel hadden we net een bedrijf overgenomen/gekocht. Voor deze aankoop hebben we destijds zelfs onze hypotheek moeten verhogen. Dus wederom was er geen cent over. Ik was blij dat we een auto van 1000 gulden konden betalen en 1 keer per jaar met een geleende tent op vakantie konden. Dat onschuldige woord administratiekosten veranderde plotseling een aantal jaren geleden in erfpachtcanon van €11,34 huh? Wie kan er nou in zijn stoutste dromen bedenken dat een paar meter grond onder je "eigen" huis van een paar duizend gulden ineens jaren later 100.000 of 200.000 euro kost. En het allermooiste is dat ook al zou je eeuwig durend afkopen je eigenlijk niks koopt. Het woord kopen betekent volgens mij dat je dan eigenaar wordt van het product dat je koopt. Dat is hier niet het geval. Je bent n.l. nog steeds geen eigenaar van de grond! Het woord kopen of afkopen moet dus echt tussen aanhaling tekens staan. Het kopen van een financieel instrument betekent het overnemen van de eigendom ervan van iemand anders, of het nu een grondstof, aandeel of andere waarde betreft. Ik geloof dat het eerste aanbod om het "af te kopen" ooit 7000 gulden was. Niemand, Rabo, Bouwfonds, gemeente, notaris, heeft ons ooit op dit gevaar van de bizarre stijging gewezen. En niemand helemaal niemand gaat en kan ons helpen. Dat is het gevoel in ieder geval. Voor mij en mijn vrouw gaat dit op zeer hoge leeftijd afstemmen op een persoonlijk faillissement en gedwongen verkoop (voor een appel en een ei) van onze woning. Een woning met een dergelijk hoge erfpacht verplichting gaat zeker niet opbrengen wat hij zou moeten opbrengen. En waar moeten wij dan gaan wonen? Waarschijnlijk 3 hoog achter in een achterstandswijk waar eigenlijk niemand wil wonen. Het spaarsaldo waarover wij beschikken is niet toereikend om de erfpacht af te lossen. Wij hebben gespaard voor een ouderdomsvoorziening om zorg in te kunnen kopen welke we eventueel nodig hebben. Dit omdat de overheid niet meer voor de ouderen gaat zorgen, zoals nog maar ca. 10 jaar geleden wel heel normaal was. Zie de teloorgang van de gezondheidszorg, thuiszorg en bejaarden tehuizen. Wij zullen het helemaal zelf moeten doen. Dat geeft een heel onzeker gevoel en hangt nauw samen met het gevoel dat de gemeente Utrecht er ook alles aan doet om het spaar saldo (als je dat al hebt) tot 0 euro te reduceren. De gemeente is niet van plan om ook maar ergens heen te buigen en de zorgplicht voor haar inwoners te waarborgen. Op alle vragen die je aan de gemeente stelt krijg je een weet niet antwoord.
--	---

		Zie onderstaand citaat gestuurd aan mij door mevr. <naam> De strekking van dit verhaal is eigenlijk, we weten echt niet in welke ellende we u gaan storten, maar wel dat we u in de ellende gaan storten. Citaat mevr. <naam> Een indicatie voor een canon die u over 16 jaar moet gaan betalen bevat zoveel aannames, dat een indicatie eigenlijk niet te maken is. Ik moet een aanname gaan maken over hoe hoog uw grondwaarde zal zijn over 16 jaar. Ik moet een aanname gaan maken over het canonpercentage over 16 jaar. En ik moet een aanname gaan maken over hoe we uw canon over 16 jaar gaan berekenen, want dat moet de gemeente nog beslissen. Het is dus niet dat ik niet met u mee wil denken, maar vooral dat ik geen goede indicatie voor u kan maken, omdat er teveel gegevens nog niet bekend zijn. Om u enigszins een idee te geven hoe het werkt. Stel nu dat uw erfpachttijdvak veel eerder zou aflopen, niet in 2040 maar in 2024. Dan kan ik u een indicatie geven van het bedrag dat u op basis van het concept-voorstel zou moeten gaan betalen in 2024. Op basis van de WOZ-waarde van 2022, zijnde EUR 481.000,00, bedraagt de grondwaarde op basis van de grondquotetabel 30% van EUR 481.000 = EUR 144.300,00. Uitgaande van het percentage in de brief van 2,64% zou u nu uitkomen op een canon van 2,64% over 144.300,00 = EUR 3.810,00 per jaar. En op basis van het concept voorstel wordt dit bedrag dan jaarlijks verhoogd met 2%. Wij, en alle anderen die met dit probleem zitten gaan een zeer onzekere toekomst tegemoet. De gemeente Utrecht gaat ons geen cent kado doen, sterker nog die gaat er nog veel meer uitslepen, De huidige afkoopsom is ca. 70.000. Dit is door de gemeente aangegeven Globaal wordt dit elk jaar 5000 meer. En ik heb nog 16/17 jaar te gaan. Dat is dus straks 150.000 als ik 84 ben. Als we die leeftijd mogen halen tenminste. Wij allen zijn slechts belazerd en bedonderd en er met open ogen ingetrapt met het idee: dat zal toch wel niet? Ja, dat zal wel! Voor nu zou dit betekenen ca.€400 bovenop onze huidige vaste lasten zoals hypotheek, onroerend-goed belasting WOZ, verzekeringen, levensonderhoud etc.etc. Voor straks het dubbele. Ik hoop dat u weet hoe hoog de huidige AOW bedraagt en dat u goed kunt rekenen. Zo ja, dan weet u ook dat we die kosten straks niet op kunnen hoesten. Ik, die altijd alles onder controle heb, dacht ik tenminste, gaat een uiterst onzekere oude dag tegemoet. Bedankt Bouwfonds Nederlandse Gemeente, bedankt gemeente Utrecht, bedankt Rabobank, bedankt notaris. Ik voel me echt intens dom. Ik en vele anderen zijn gewoon ordinair geript en we stonden en staan er met open ogen naar te kijken. Het wordt een moeilijke stressvolle, financieel onzekere oude dag. Je zou er sarcastisch en cynisch van worden richting de politiek. Het is mijn "eigen" gemeente die dit alles uithaalt met zijn "eigen" inwoners. Alle tot nu gedane voorstellen zijn voor de meeste slachtoffers onhaalbaar. Depreciatie..... Prachtig woord hoor. Lijkt op een kadootje, maar €135.000 ophoesten ipv. € 150.000 is ook onhaalbaar. De problematiek verandert hooguit een paar tientjes op jaar basis. Elk gedaan voorstel is gebaseerd op angst aanjagen ipv. echte oplossing aanbieden. Nou dat angst aanjagen is goed gelukt, maar een betaalbare oplossing aanbieden, dat is echt niet gelukt. De tot nu toe gedane voorstellen komen op het volgende neer: Betalen (gehele som) Betalen (onbetaalbaar canonbedrag) of wegwezen, stad uit. Klinkt radicaal, maar nu toe toch echt de enige 3 opties. Ja. Er is nog een 4rd. Gewoon voor de afloop overlijden. In ons geval niet denkbaar. Tegen de tijd dat het zover is ben ik immers 84/85 jaar. <naam> 68 jaar <adres>	
17	Erfpachtadres 9	Goedemorgen <naam>, Dank voor je reactie. Een verdrievoudiging van de afkoopsom som in zo korte tijd is bizar. De gemeente Utrecht is de inwoners van deze wijk aan het uitpersen. Naast de voor mij onbetaalbare nieuwe erfpacht besluit de gemeente tevens dat ik hun duurdere energie moet	1,9

		nemen. Is het streven van de gemeente Utrecht om mijn 14 jarige zoon wees te maken kort na het verlies van zijn moeder? Graag nog eens goed kijken naar mogelijkheden of oplossing. Een naar zelfmoord neigende inwoner. Groet, <naam>	
18	Erfpachtadres 11	Geachte Raadsleden, Via de Stichting Erfpachters Belang Utrecht begreep ik dat u betrokken bent bij de herzieningsvoorstellen met betrekking tot de eeuwig durende afkoop van de erfpachtcanon. Persoonlijk correspondeer ik al sinds 1998 over de afkoop van de erfpacht, op de grond waar ik mijn woning heb gebouwd, en waar we het nimmer over eens zijn geworden. Nu ik het gevoel heb alles geprobeerd te hebben en toch de dringende wens te hebben om voor mijn erfgename deze kwestie te hebben opgelost wend ik mij tot u! Ik heb een document samengesteld dat de gehele geschiedenis in chronologische volgorde weergeeft. (zie Bijlage) Indien gewenst wil ik e.e.a. graag toelichten. Met een vriendelijke groet verblijf ik in afwachting van uw bericht. <naam> <adres>	9
19	Erfpachtadres 21	Beste medewerker van de afdeling Erfpacht, Na het lezen van de brief van 22 oktober heb ik onderstaande reactie opgesteld. Ik ben zeer benieuwd hoe de gemeente Utrecht en de Utrechtse gemeenteraad hier tegenover staat. Onderstaand worden de hoofdpunten weergegeven: 1. Afwijkingen in bepaling grondprijs op basis van WOZ-waarde; 2. Impact voor erfpachters – persoonlijke situatie; 3. Erfpacht afschaffen; 4. Grondquotetabel bij bepaling WOZ-waarde niet inzichtelijk; 5. Conclusie en advies 1. Afwijkingen in bepaling grondprijs op basis van WOZ-waarde Als ik alleen kijk naar onze wijk Rijsweerd, dan wijken de WOZ-waardebepalingen tussen de diverse woningen zodanig af dat dit niet als basis kan dienen voor een reële bepaling van de grondwaarde en dus de erfpachtcanon. Onderstaande tabel toont dit met een aantal woningen aan. Onderstaande cijfers spreken eigenlijk voor zich en zouden geen extra toelichting nodig hebben. Ik haal ter verduidelijking toch twee voorbeelden aan. De voorbeelden tonen aan dat de toegepaste WOZ-methode zorgt voor zeer grote afwijkingen in het bepalen van de grondwaarde en dat het aantal vierkante meters grond geen factor speelt in deze berekening. De gemeente geeft de grond uit in erfpacht en het zou niet meer dan logisch zijn dat er voor vergelijkbare objecten een gelijkwaardige grondwaarde zou moeten zijn, dit is niet het geval. Voorbeelden Een bijzonder illustratief voorbeeld van de verschillen op basis van de WOZ-methode is dat twee nagenoeg identieke woningen een verschillende grondprijs per vierkante meter hebben van 400 euro (ca. 50%). Een ander voorbeeld is dat een huis (202 vierkante meter woonruimte) met 411 vierkante meter grond een identieke niet-geïndexeerde grondwaarde heeft als een huis (164 vierkante meter woonruimte) met 252 vierkante meter	1,10,11,12,15

grond.

Dergelijke voorbeelden staan niet op zichzelf en zijn eenvoudig te achterhalen via het WOZ-Waardeloket.

Tabel WOZ-waarde in relatie tot niet-geïndexeerde grondprijs per vierkante meter

Bron: WOZ-Waardeloket (maart 2024) de EGW is bewust gelijk gehouden. De verschillen zouden bij afwijkende EGW's nog groter zijn.

WOZ-waarde 2023	Adres	Peildatum	Woonoppervlakte o.b.v. WOZ waardeloket	Grondoppervlakte	Identificatie	Grondquote EGW	Calculatie grondwaarde Niet geïndexeerd	Prijs per vierkante meter Niet geïndexeerd
€ 785.000,00	Louis Bouwmeesterlaan 247 3584GH Utrecht	1-1-2023	154	303	034400020693	33,30%	€ 261.405,00	€ 862,72
€ 790.000,00	Fien de la Marlaan 41 3584ZW Utrecht	1-1-2023	154	180	034400067399	33,30%	€ 263.070,00	€ 1.461,50
€ 834.000,00	Wim Sonneveldlaan 23 3584ZN Utrecht	1-1-2023	184	205	034400096222	33,30%	€ 277.722,00	€ 1.354,74
€ 838.000,00	Rika Hopperlaan 20 3584GN Utrecht	1-1-2023	154	196	034400048052	33,30%	€ 275.054,00	€ 1.423,74
€ 879.000,00	Esther de Boer-v Rijklaan 69 3584GL Utrecht	1-1-2023	173	248	034400018718	33,30%	€ 292.707,00	€ 1.180,27
€ 880.000,00	Wim Sonneveldlaan 51 3584ZP Utrecht	1-1-2023	202	411	034400096225	33,30%	€ 293.040,00	€ 712,99
€ 880.000,00	Cor Ruyslaan 13 3584GD Utrecht	1-1-2023	164	252	034400090842	33,30%	€ 293.040,00	€ 1.162,86
€ 909.000,00	Louis Bouwmeesterlaan 237 3584GH Utrecht	1-1-2023	156	237	034400020692	33,30%	€ 302.697,00	€ 1.277,20

<tabel is verticaal weergegeven omdat deze anders niet leesbaar is>

2. Een betere grondwaardebepaling zou zijn om een grondprijs per vierkante meter te bepalen op basis van wijk en mogelijk woningtype (huis, appartement etc.).

De grondwaarde per perceel kan dan eenvoudig en met name eerlijk bepaald worden op basis van het aantal vierkante meters grond en niet op basis van de WOZ-waarde (rekenmethode).

Ondanks dat de WOZ-Waarde een (gangbare) methode is ter vaststelling van de grondwaarde, stel ik, dat op basis van bovenstaande tabel, de WOZ-waarde geen betrouwbare en/of eerlijke bron is om de erfpachtcanon te bepalen.

Zeker niet, wanneer dit als basis dient voor het bepalen van erfpachtcanon, die niet meer periodiek wordt vastgesteld, maar jaarlijks wordt verhoogd met 2%. De gevolgen van een (te) hoge WOZ-waarde hebben aanzienlijke impact voor de rest van levensduur en waarde van de woning. De huidige rekenmethode leidt tot grondwaarde afwijkingen van ca. 50% tussen twee identieke woningen. Ik kan me ook niet voorstellen dat de gemeente (raad) op basis van deze gegevens vindt dat dit een eerlijke of correcte handelswijze/rekenmethode is.

2. Impact voor erfpachters – persoonlijke situatie

Op basis van het nieuwe voorstel komt het erop neer dat wij, op basis van de huidige WOZ-waarde, een stijging 67% procent in erfpachtcanon kunnen verwachten. Deze stijging staat niet in verhouding met de huidige methode en is niet iets waar wij bij aankoop van onze woning rekening mee hebben kunnen gehouden. Wij gingen ervan uit dat de gemeente een betrouwbaar, ethisch en menselijk beleid zou voeren. De toegepaste rekenmethode, doorgevoerde verhogingen passen ons inziens niet bij een gemeente die er voor de burgers zou moeten zijn. Het afkopen (€ 288.200,84 + resterende canon) of vastklikken (ca. € 12.000 per jaar) is voor ons onhaalbaar (alleenverdiener, huis in goede tijd gekocht).

Als wij de erfpacht niet zouden kunnen afkopen, dan komt er een moment, waar we verplicht worden om het huis te verkopen, daar de erfpachtcanon niet meer op te brengen is.

De verkoopbaarheid van de woning zal door het toenemen van de erfpachtcanon afnemen en alleen beschikbaar zijn voor mensen die de erfpacht wel direct zouden kunnen afkopen.

We worden hierdoor verplicht om de erfpacht af te kopen of ons huis nu te verkopen. Op basis van de voorgestelde erfpachtvoorwaarden is het voor ons gezin beter om te verhuizen.

Naast onze eigen situatie wonen er in onze wijk veel alleenstaande en gepensioneerde mensen, die niet in staat zijn om de erfpacht af te kopen en mogelijk de verhoging niet kunnen betalen.

Het kan toch niet zo zijn, dat het gemeentebeleid leidt tot financiële problemen van haar inwoner of ervoor zorgt dat men moet verhuizen.

Indicatieve berekening

Onderstaand een indicatieve berekening (WOZ 2023) van onze situatie als de plannen van de gemeente worden aangenomen door de gemeenteraad. De verwachting is dat dit bedrag door indexering hoger zal zijn.

WOZ waarde 2023	€ 909.000,00
Grondquote (33,3%)	33,30%
Niet-geïndexeerde grondwaarde	€ 302.697,00
Geïndexeerde grondwaarde	€ 320.223,16
Depreciatie	10%
Grondwaarde	€ 288.200,84
Canonpercentage	2,55%
Canon bij aanvang per jaar	€ 7.349,12
Huidige erfpacht	€ 4.392,52
Verschil	€ 2.956,60
Verhoging procentueel	67%

Overzicht stijging erfpacht 2007-2027

Onderstaand overzicht toont de impact van de nieuwe rekenmethode aan.

Erpacht	Canon	Procentuele stijging
Erpacht tijdvak 2007-2017	€ 3.410,08	
Erpacht na 2017-2027	€ 4.392,52	128,81%
Erpacht na 2027 (indicatief)	€ 7.349,12	167,31%

3. Erpacht afschaffen

Erpacht is allang niet meer nodig als gemeentelijk machtsinstrument. De omgevingswet biedt de gemeente voldoende middelen om waar nodig invloed uit te oefenen.

Het beste voor zowel de gemeente als voor de burgers is om de erpacht af te schaffen en de canon om te zetten in een vorm van een opstal gebonden overdraagbare lening, waarbij de grond maandelijks wordt afbetaald.

Voorwaarde is wel dat de grondprijs op een eerlijke methode wordt bepaald (zie prijs per vierkante meter). De uitvoering kan bij een gespecialiseerde externe instelling/organisatie worden belegd.

Een dergelijke aanpak zorgt voor een efficiëntere gemeente, minder regeldruk, een stabiele vorm van inkomsten en blijve burgers. De erpachtafdeling kan worden ingezet voor zaken als nieuwbouw en ontwikkeling.

4. Grondquotetabel bij bepaling WOZ-waarde niet inzichtelijk

Op basis van een uitspraak van de Hoge Raad zou deze geïndexeerde grondquote tabel openbaar moeten zijn en aangetoond moeten worden hoe dit wordt toegepast bij de WOZ-waardebepaling (Uitspraak: ECLI:NL:GHARL:2020:7952). De gemeente Utrecht heeft de grondquotetabel openbaar gemaakt, maar er wordt in de WOZ-aanslag als wel het ondersteunende taxatierapport niet verwezen naar deze grondquotetabel of een gehanteerd percentage. De vereiste berekening ontbreekt ook. Het is derhalve niet te achterhalen hoe de gemeente tot een accurate WOZ-waardebepaling kan komen. Het alleen weergeven van transactiebedragen, vermoedelijke onderhoudstoestand en vierkante meters is niet voldoende aldus de uitspraak van de Hoge Raad. Wederom een reden waarom de huidige WOZ-Waardebepaling niet voldoet en gebruikt kan worden voor een eerlijke vaststelling van de grondwaarde of te wel erpachtcanon. Zeker niet wanneer dit als basis dient voor 'eeuwigdurende' indexatie.

Bron - Grondquotetabel conversieregeling Erpacht 2017.

Bijlage 2: Grondquotetabel

Categorie	Quote WOZ-1999		Quote WOZ-2015		Quote
	Van	Tot	Van	Tot	
EGW	lager dan €	95.705	lager dan €	162.984	22,6%
EGW	€ 95.705	€ 106.338	€ 162.984	€ 181.093	26,8%
EGW	€ 106.338	€ 127.606	€ 181.093	€ 217.312	28,8%
EGW	€ 127.606	€ 148.874	€ 217.312	€ 253.530	30,0%
EGW	€ 148.874	€ 170.141	€ 253.530	€ 289.748	31,2%
EGW	€ 170.141	€ 191.409	€ 289.748	€ 325.967	31,4%
EGW	€ 191.409	€ 202.549	€ 325.967	€ 344.939	31,7%
EGW	€ 202.549	€ 253.187	€ 344.939	€ 431.174	32,1%
EGW	€ 253.187	en hoger	€ 431.174	en hoger	33,3%
MGW	lager dan €	91.147	lager dan €	155.223	13,2%
MGW	€ 91.147	€ 101.275	€ 155.223	€ 172.470	17,2%
MGW	€ 101.275	€ 121.530	€ 172.470	€ 206.963	19,7%
MGW	€ 121.530	€ 141.785	€ 206.963	€ 241.457	21,0%
MGW	€ 141.785	€ 202.549	€ 241.457	€ 344.939	21,1%
MGW	€ 202.549	en hoger	€ 344.939	en hoger	23,8%

Bron: Actuele grondquotetabel - website gemeente Utrecht,

Grondquotetabel 2025 eengezinswoningen (WOZ prijspeil 1-1-2023)

WOZ-waarde	Grondquote
lager dan € 341.242	22,6%
€ 341.242 – € 379.157	26,8%
€ 379.157 – € 454.989	28,8%
€ 454.989 – € 530.819	30,0%
€ 530.819 – € 606.649	31,2%
€ 606.649 – € 682.481	31,4%
€ 682.481 – € 722.203	31,7%
€ 722.203 – € 902.755	32,1%
€ 902.755 en hoger	33,3%

		5.Conclusie en advies Het stoppen met erfpacht, zoals in punt 3 omschreven, zou de meest eenvoudige en gewenste oplossing zijn. Het overstappen naar een nieuw systeem voor bepaling van de erfpachtcanon, waarbij de grondwaarde jaarlijks wordt geïndexeerd vereist een zeer accurate vaststelling van de actuele grondwaarde (uitgangspunt). De in 2027 vastgestelde grondwaarde heeft een eeuwigdurende impact heeft op het canonbedrag. De huidige WOZ-rekenmethode is hier niet geschikt voor. Op basis van de door de gemeente aangeleverde berekeningen kan het verschil in erfpacht tussen twee identieke woning € 1000 euro per jaar zijn. De gemeente moet hier een betere methode voor zien te vinden. Een getaxeerde prijs per vierkante meter grond zou het meest transparant en eerlijke methode zijn. De gemeenteraad zou daarom niet akkoord moeten gaan met het huidige voorstel van de gemeente Utrecht en dient zich af te vragen of de impact van het nieuwe voorstel (jaarlijkse indexatie) eerlijk en betaalbaar is voor de huidige erfpachters. Niemand zit op erfpacht te wachten. Het afschaffen, in plaats van handhaven, zou de beste keuze zijn. Met vriendelijke groet, Best regards, <naam>	
20	Erfpachtadres 13	// Aantekeningen inloopavond // Ontvangt graag bevestiging dat er geen erfpachtverrassingen zijn wanneer ze haar woning over 5 jaar verkoopt. Wil geen wijzigingen, vind het helemaal prima zo.	16,17
21	Erfpachtadres 17	//Ingestuurde vraag bij het maken van de afspraak voor het wijkspreekuur// Ik ben eigenaar maar geen bewoner, en kan dus niet meedoen met de conversieregeling 2017. Ik wil weten wat NU afkopen mij ongeveer kost, heel globaal. Ik heb begrepen dat zelfs een globale berekening €1500 kost; is er Echt niet een globale tabel? Ik wil ook weten wat nu afkopen voor invloed heeft op de WOZ waarde komende jaren. Dit alles om te bepalen of nu afkopen een goede investering kan zijn. // Aantekeningen gemaakt door collega team erfpacht tijdens wijkspreekuur // Wat kost afkopen? Einde erfpachttijdvak 2040. Hoe wordt WOZ bepaald en door wie? WOZ-loket. Wat is grondquote percentage? Nu 21%. Geïndexeerde grondquote: wat is dat en hoe komt dat tot stand? Link mailen naar grondquotetabel. Tip voor het verbeteren van de brief: - het is dus niet de hele tabel die wordt geïndexeerd maar enkel de bandbreedten van de grondquotetabel. graag dat in de brief verhelderen volgende keer. - + in tabel moet weg - tijdlijn ter verheldering opnemen in brieven	16,17,18
22	Erfpachtadres 16	// Aantekeningen gemaakt door collega team erfpacht tijdens wijkspreekuur // Mevrouw is alleenstaande ouder met drie kinderen. Heeft aflossingsvrije hypotheek in de vorm die destijds nog wettelijk mogelijk was. Erfpachtcanon voor periode van 50 jaar afgekocht en betaalt nu ongeveer 11 euro per jaar. Zorgen over betaalbaarheid. Is tijdens gesprek geïnformeerd over indicatie afkoopsom voor 2025 en opties voor vastklikken. Ook herziening AB 1974 toegelicht.	1,17,18
23	Erfpachtadres 4	// Aantekeningen gemaakt door collega team erfpacht tijdens wijkspreekuur // Situatie besproken zoals eerder door meneer aan de gemeente is gemaild (zie eerdere mails). Graag vervolggelsgesprek plannen op een ma/di/wi. Even voorstel doen voor overleg. En ik wil een reactie geven op het conceptvoorstel, namelijk: - ik wil redelijke en betaalbare canon - vgl reacties SEBU	1,3,9,10,11,12,14
24	Erfpachtadres 9	// Aantekeningen gemaakt door collega team erfpacht // Situatie besproken zoals eerder door meneer aan de gemeente is gemaild (zie eerdere mails). Zorgen over individuele betaalbaarheid. Herziening mondeling toegelicht en daarbij aangegeven dat de herziening op zijn erfpachtrecht van toepassing zal zijn bij einde van zijn erfpachttijdvak. Datum van einde erfpachttijdvak opgezocht: is niet volgend jaar (zoals meneer dacht)	1,9

		maar jaren later. Ook vragen over opties voor afkopen in huidige tijdvak besproken.+	
25	Erfpachtadres 4	// Aantekeningen gemaakt door collega team erfpacht // Situatie besproken zoals eerder door meneer aan de gemeente is gemaaild (zie eerdere mails). Meneer wil graag indicatie afkoopsom 2025 ontvangen.	1,3,9,10,11,12,14,18
26	Erfpachtadres 14	Beste medewerker, Recentelijk heb ik de brief ontvangen, d.d. 22 oktober 2024, met kenmerk 12834201. Die gaat over de voorgenomen aanpassing van de erfpachtvoorwaarden 1974. Ik ben woonachtig aan de <adres> te Utrecht. In de brief wordt verwezen naar een eerdere brief die in december 2023 naar mij zou zijn verzonden, maar die heb ik niet ontvangen. Graag ontvang ik een kopie van alle eerdere brieven die relevant zijn in het kader van de voorgenomen eenzijdige wijziging van de erfpachtvoorwaarden. In afwachting van de relevante brieven vraag ik mij na lezing van de brief van 22 oktober af op welke juridische grondslag Gemeente Utrecht de Erfpachtvoorwaarden eenzijdig te mogen wijzigen. Dat zie ik nergens terug in de brief. Kunt u dat vast specifiek aangeven zodat ik daar kennis van kan nemen en dat kan delen met mijn belangenbehartiger? Na ontvangst van de overige relevante brieven, zal ik die ook doorzenden naar mijn belangenbehartiger om mij hierover te laten adviseren. In de voornoemde brief is opgenomen dat bewoners enkel kunnen reageren tot 6 december a.s. U begrijpt dat ik niet kan reageren voordat ik alle relevante brieven van de Gemeente heb ontvangen. Mede ook omdat de voornoemde brief volstrekt onduidelijk en onvolledig is. Om enig misverstand te voorkomen ga ik op dit moment niet akkoord met de eenzijdige wijziging van de erfpachtvoorwaarden in mijn nadeel. Ik hoop zo spoedig mogelijk alle relevante stukken per mail te ontvangen zodat e.e.a. goed kan worden uitgezocht. Bij voorbaat dank. Met vriendelijke groet, <naam>	16,17
27	Erfpachtadres 12	Aan Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Utrecht t.a.v. <naam> <functie> 4 december 2024 Geachte heer, In een schrijven van 22 Oktober 2024 bood u mij als erfpachter met een voortdurend erfpachtrecht het complete conceptvoorstel m.b.t. de "Herziening van de erfpachtvoorwaarden" AB 1974 aan. Tot 6 december 2024 kon ik op dit voorstel reageren. (Het conceptvoorstel is herzien na een eerder schrijven van 10 juli 2024.) Ik wil u graag met dit schrijven op de hoogte brengen van de onmogelijke situatie waarin ik terecht kom als het nu voorliggende voorstel werkelijkheid wordt. Geschiedenis In 1980 kochten mijn man en ik het pand Louis Bouwmeesterlaan 59 te Utrecht. Het was ons uiteraard bekend dat de grond in erfpacht werd uitgegeven en dat jaarlijks canon moest worden betaald. Elke 10 jaar zou de canon herzien worden. In 2007 overleed helaas mijn echtgenoot en werd het betalen van de canon een groot probleem voor mij doordat mijn inkomsten drastisch verminderden en ik moest leven van een klein pensioen. Het huis was voor mij erg belangrijk vanwege de verbondenheid van het huis met mijn overleden echtgenoot. De vele gelukkige jaren die wij samen en met onze dochter in het huis doorgebracht hebben, koesterde ik zeer. Mijn keuze was om daarvoor alles opzij te zetten en dus uiterst spaarzaam te gaan leven om de canon te kunnen betalen. Door de medewerking van de debiteurenafdeling kon ik het met gespreide	1,12,15

	betaling van de canon - in termijnen- redder. In een schrijven van 20 december 2016 werd de canonherziening 2017 aangekondigd, die tot 2027 zou gelden. Tevens zou er een "Conversieregeling Erfpacht 2017" aan de toen 3500 erfpachters worden aangeboden om de erfpacht voor het nieuwe erfpachttijdvak voor 50 jaar af te kopen. Vanaf 1 april 2018 zou dat mogelijk zijn. Bij de informatiebijeenkomsten, die aangeboden werden was ik aanwezig. In dit jaar sloot ik mij aan bij de Stichting Erfpachters Belang Utrecht (SEBU), de organisatie met wie u in gesprek bent. In een schrijven van 30 maart en in een herziene brief van 20 april 2018 werd als afkoopsom voor mij het bedrag van 138.346,06 euro vermeld. De termijnen om af te kopen werden verlengd tot 31 januari 2019. Deze mogelijkheid heb ik onderzocht, besproken met banken en adviseurs, maar bleek voor mij geen optie. Betaling van een dergelijk bedrag uitgesloten. In een schrijven van 15 november 2022 kwam de aankondiging van het eindigen van het erfpachttijdvak van 50 jaar op 1 juli 2027. Er zou dan een nieuwe canon worden vastgesteld. De erfpachters werden uitgenodigd suggesties te doen voor de nieuwe erfpachtvoorwaarden en er werd herinnerd aan de mogelijkheid van het afkopen van de erfpacht. N.a.v. telefonisch contact met de gemeente over de vraag naar een indicatie van het bedrag van de afkoopsom in 2023 ontving ik een reactie van de <naam>. Dat zou rond de 200.000 euro zijn. Ook dit heb ik weer onderzocht, maar het bleek niet mogelijk te zijn dit te betalen. In een schrijven van 6 december 2023 werd er een conceptvoorstel aan de erfpachters voorgelegd waarin de Gemeente rekening hield met de wens van de erfpachters meer zekerheid te krijgen over de toekomstige financiële verplichtingen. Het voortdurend erfpachtrecht met tijdvakken zou gewijzigd worden in een eeuwigdurend erfpachtrecht zonder tijdvakken. De nieuwe erfpachtcanon zou nog een keer herzien worden aan het eind van het huidige tijdvak en daarna jaarlijks verhoogd met de inflatie. Aangezien de Gemeente zich op het standpunt stelt dat de hoogte van de canon afgeleid wordt van de grondprijzen en deze gestegen zijn, zouden de erfpachters rekening moeten houden met een forse verhoging van de dan te betalen canon! De schrik sloeg mij om het hart en ik maakte dan ook gebruik van de mogelijkheden om op de wijkspreekuren meer informatie te krijgen. I.v.m. mijn zware gehoorverlies sprak ik af in een kleine ruimte met 2 ambtenaren, <naam>. Groot was mijn opluchting te lezen en te vernemen dat de gemeente met een ingroeieregeling bezig was. De nieuwe canon zou dan niet direct in 2027 starten maar ik zou in een paar jaar stap voor stap toe kunnen groeien naar de nieuwe erfpachtcanon. En toen kwam het schrijven van 22 oktober 2024! De Gemeente heeft gekozen voor een depreciatie van 10% op de grondwaarde en daardoor kiest de Gemeente niet voor een ingroeieregeling met als motivatie dat de Gemeente daarmee voor een structurele i.p.v. een tijdelijke maatregel kiest. Daarmee gaat de Gemeente geheel voorbij aan de gevolgen van de door niemand verwachte enorme stijging van de grond- en huizenprijzen, waardoor er een ongekeerde en buitenproportionele stijging van de woonlasten gaat optreden. De Gemeente gaat bij de berekening van de canon voor het nieuwe erfpachttijdvak uit van de grondwaarde en een canonpercentage. In de rekenvoorbeelden in deze brief lees ik dat de grondquote afhangt van de WOZ-waarde, die ook een ongekeerde stijging kent. Dit alles leidt tot een onacceptabele, maar belangrijker nog, voor mij onbetaalbare stijging van mijn woonlasten. Een dergelijke gigantische stijging kan niet alleen maar op de burgers afgewenteld worden, de Gemeente zou hierin een ondersteunende rol moeten vervullen. Hoewel ik door mijn beperkte mobiliteit en zware slechthorendheid in de avond nooit uit ga, ben ik op uitnodiging van de SEBU toch naar marktkraam rondom de Gemeenteraadsvergadering van 14 november j.l. gegaan en heb ik daar met meerdere Raadsleden gesproken. Ik hoop dat ik mijn geluid goed
--	--

		over heb kunnen brengen. Voor alle zekerheid stuur ik dit schrijven ook naar alle Gemeenteraadsleden. Samenvattend is de situatie dat als het voorstel aangenomen wordt er voor mij geen andere mogelijkheid is dan mijn huis te verkopen. De woonlasten worden dan zo hoog dat ik dat niet kan dragen met mijn beperkte inkomen. Verhuizen is dan de enige optie, terwijl ik als 79 jarige daar dacht nog enige jaren te kunnen verblijven doordat er in eerste instantie in een overgangperiode(ingroei) voorzien werd. De periode waarin de verhuizing volgens het voorstel zou moeten plaatsvinden is dermate kort dat zo een verhuizing in de huidige zwaar overspannen woningmarkt kansloos is. Betaalbare woningen voor ouderen zijn vrijwel niet te vinden. Ik hoop dat u kunt begrijpen dat dit grote onrust bij mij veroorzaakt. Graag verzoek ik u te bezien of er wellicht een oplossing gevonden kan worden voor mensen die slechts een klein inkomen hebben en daardoor de enorme stijging van de woonlasten, die van het ene op het andere jaar zou moeten plaatsvinden, niet kunnen betalen. Ik denk dan aan de volgende mogelijkheden: • het loslaten van de koppeling met de WOZ waarde. Door de buitenproportionele stijgingen die daarin hebben plaatsgevonden is de directe relatie tussen de waarde­stijgingen en de canon niet langer houdbaar; • het loslaten van de ingroei­regeling en het toepassen van een 10% depreciatie zijn geen communicerende vaten. De beide methodieken hebben andere gevolgen en veroorzaken dus ook andere problemen. Door de generieke toepassing van 10% depreciatie profiteert iedereen, maar worden de kleinere inkomen disproportioneel benadeeld: zij moeten nu een enorme stijging overbruggen en krijgen te weinig tijd zich daarop in te stellen; • het bieden van een mogelijkheid het bedrag van de verhoging uitgesteld te betalen aan de Gemeente, met andere woorden: te registreren als schuld, die moet worden voldaan op het moment dat het huis verkocht wordt. Ik hoop dat u bereid bent het voorgaande in overweging te nemen, en te bewerkstelligen dat ik nog een aantal jaren in mijn huis kan blijven wonen. Met vriendelijke groet, <naam>	
28	Erfpachtadres 5	Gemeente Utrecht en raadsleden, Wilt U nog eens goed na de erfpacht bedragen kijken want met deze voorstellen kosten het ons veel geld en kunnen wij dat niet op hoesten. Groet, <naam>	1
29	Erfpachtadres 20	Goedemorgen <naam>, Dank voor je reactie. Een verdrievoudiging van de afkoopsom som in zo korte tijd is bizar. De gemeente Utrecht is de inwoners van deze wijk aan het uitpersen. Naast de voor mij onbetaalbare nieuwe erfpacht besluit de gemeente tevens dat ik hun duurdere energie moet nemen. Is het streven van de gemeente Utrecht om mijn 14 jarige zoon wees te maken kort na het verlies van zijn moeder? Graag nog eens goed kijken naar mogelijkheden of oplossing. Een naar zelfmoord neigende inwoner+	1,9
30	Erfpachtadres 15	Graag informeer ik u ook over onderstaande, Met vriendelijke groet, <naam> Van: <naam> Datum: donderdag 5 december 2024 om 18:42 Aan: <namen> Onderwerp: Erfpacht kwestie <adres> Geachte raadsleden van de commissie grondzaken, Graag willen wij als bewoners van <adres> (<naam>), <adres> (<naam>), en <adres> (<naam>), u laten weten dat we veel moeite hebben met het voorstel Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974. En wel om verschillende redenen: • De informatie die we hierover van de gemeente ontvangen (en ook al in	1,4,16,18

		2017 ontvingen) is erg moeilijk te begrijpen. Ik ben zelf academisch geschoold, maar ook ik heb veel moeite om te doorgronden wat er precies staat. We horen van veel kanten dat andere mensen hetzelfde probleem hebben. De neiging is dan meestal om te denken 'laat maar'. Er zijn zoveel zaken die onze aandacht vragen ... Het feit dat u mogelijk van veel mensen niks hoort, moet u dan vooral ook niet interpreteren als een stilzwijgend goedkeuren van het voorstel zoals het er nu ligt. Eerder als een wanhopig opgeven ... • In 2017 hebben we afgezien van de afkoopregeling. Er heerste veel verwarring over onze situatie, ook tijdens het spreekuur van de gemeente waar ik toendertijd met de toenmalige buurvrouw van <adres> ben geweest. Achteraf bleek dat we helemaal niet voor de 2017 regeling in aanmerking kwamen. Wij hebben alle drie een stuk tuin via erfpacht ((80, 95 en 40 vierkante meter respectievelijk). De grond waar ons huis op staat is echter ons eigen eigendom. Vandaar. • 26 november j.l. ben ik met mijn buurvrouw van <adres> (<naam>) op het spreekuur van de gemeente geweest. We hebben toen met <naam> en <naam> gesproken. Uiterst vriendelijke mensen, maar achteraf voelden we ons nog steeds met een kluitje het riet in gestuurd. Het gesprek gaat niet verder dan algemeenheden – waarin de gemeente zich vooral als commerciële partij lijkt te positioneren. Het is in hun ogen redelijk en billijk dat de erfpacht-kosten stijgen in lijn met de WOZ-waarden/stijgende huizenprijzen. Zij lijken zich niet verantwoordelijk te voelen voor wat 'redelijk en billijk' is. Zij kunnen ook niet anders dan dat de markt hun eigen praktijken dicteert. Maar wie beschermt ons als burger dan nog tegen 'onbillijkheid en onredelijkheid'? En hoe formuleren we in dit kader 'billijkheid' en 'redelijkheid'? Wordt dat door de markt bepaald? Om zelf meer grip te krijgen op hoe het voorstel van de gemeente zich vertaalt in onze concrete situatie, kwamen <naam> en <naam> niet verder dan dat ze dat ons niet konden vertellen. Immers, onze berekening is afhankelijk van de grondwaarde van onze tuin (daarvoor moet eerst een taxateur langskomen), en wie weet wat die waarde is over zo'n 18 jaar als het 50-jaar tijdvak afloopt? Deze 'geen clue hebben' van hoe het voorstel Herziening in een concrete situatie uitpakt, maakt ons vooral veel zorgen. Kan het zijn dat we straks noodgedwongen ons huis uit moeten omdat we onze erfpachtverplichtingen/uitkoop niet kunnen financieren? Is er iemand die hierin 'redelijkheid en billijkheid' in de gaten houdt? We vernemen graag hoe jullie hier tegenaan kijken en hoe jullie 'redelijkheid' en 'billijkheid' (willen) borgen in dit lastige Erfpacht-dossier. Met vriendelijke groet, <naam> <naam> <naam>	
31	Erfpachtadres 18	Geacht college, beste <naam>, Volledige afkeuring van het voorstel tot herziening erfpachtvoorwaarden 1974 De herziening van de erfpachtvoorwaarden AB 1974 wordt door de bewoners van Lunettenberg volledig afgekeurd als de toekomstige herziening van de AB 1983 soortgelijk is. In onze afwijzing en het commentaar hieronder gaan we daar ('soortgelijk is') voor dit moment van uit. Lees verder in de bijlage. Met vriendelijke groet, <naam> <adres>	1,6,8,9,10,11,14,16
32	Erfpachtadres 19	Aan: Ontwikkelorganisatie ruimte t.a.v. <naam> Betreft: uw brief d.d. 22 oktober inzake herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974 Kenmerk 12834201 Utrecht, 5 december 2024 Geachte <naam>, In uw bovengemelde brief geeft u mij informatie over een voorgenomen aanpassing van de erfpachtvoorwaarden 1974 en nodigt u mij uit om een reactie te geven. Bij deze maak ik daar graag gebruik van. Het voorstel zoals het er nu ligt brengt mij in grote problemen en vind ik	1,9,14,16

	daarnaast getuigen van inhaligheid. Op dit moment betaal ik een jaarlijkse canon van 3.942. Het wijzigingsvoorstel houdt voor mij in, dat mijn canon per juli 2027 naar verwachting 9.213 wordt met elk jaar een stijging van cumulatief 2%. De afkoopsom wordt naar verwachting 361.304. Ook hiervoor geldt dat deze jaarlijks met 2% stijgt. Noch de absurd hoge afkoopsom noch de jaarlijkse canon zijn voor mij op te brengen. Ik ga over vier jaar met pensioen en dan zakt mijn inkomen. De afkoopsom zal door mij nooit te betalen zijn, terwijl deze wel elk jaar cumulatief stijgt. De waarde van mijn woning zakt evenredig mee, wat betekent dat die bij verkoop elk jaar minder opbrengt. In 2017 kreeg ik een conversieaanbod van 137.273 met een vastklikcanon van 6.864. Ik ben daar door die hoogte niet op ingegaan. Navraag bij mijn hypotheekbank leerde dat ik het afkoopbedrag niet kon lenen. Vastklikken van de canon zou mij alleen al over de laatste 10 jaar van mijn erfpachttijdvak bijna 40.000 meer kosten dan ik was verschuldigd. Ook dit was geen optie. Bij brief van 10 juli 2024 gaf u aan wat ik nu al zou kunnen doen om aan de herziening per einde tijdvak te ontkomen: Afkopen in 2024 voor 242.938 dan wel vastklikken voor 12.146 Afkopen per 1 januari 2025 voor 240.657 dan wel vastklikken voor 12.032 Afkopen per eind 2025 voor 247.000 dan wel vastklikken voor 12.389 U kunt begrijpen dat deze opties voor mij niet mogelijk zijn, zo ik ze al redelijk of aantrekkelijk zou vinden. Ik kon in 2017 de dan geldende bedragen niet betalen, laat staan de bijna 2x zo hoge bedragen in 2024/2025. De vastklikcanon is meer dan 3x zo hoog als mijn huidige canon! Wat wilt u dat ik doe? Mijn huis verkopen? Ik heb geïnformeerd bij de hypotheekbank. Met moeite kreeg ik een financieringscheck voor een nieuwbouwwoning voor 603.000. Dat is een bedrag dat meer dan 200.000 euro onder de huidige WOZ-waarde van mijn woning ligt. Wat heeft u voor met dit wijzigingsvoorstel? Ik acht de hele situatie zeer schrijnend, oneerlijk, hardvochtig en onbegrijpelijk. Daarnaast heb ik al jaren stress en gezondheidsklachten door de situatie waarin de gemeente mij brengt. Ik heb niet het idee dat de gemeente enig idee heeft wat dit met mij en ook met andere mensen doet. De voorwaarden AB1974 zijn niet te snappen, ook niet voor mij als jurist. Vaak wordt verweten dat we als erfpachters toch hadden kunnen weten dat ons verhogingen te wachten stonden. Ik heb nooit kunnen bevroeden dat deze tot dergelijke hoogten kunnen stijgen en dan ook nog elk jaar opgehoogd kunnen worden tot in de eeuwigheid. Het enige dat ik wel weet, is dat ik altijd vertrouwen had dat het wel goed zou komen. Ik heb immers een erfpacht bij de gemeente en niet bij een particulier. De laatste jaren komt ik echter bedrogen uit. De gemeente blijkt niet de betrouwbare bloot eigenaar die ik had mogen verwachten van een zorgvuldig bestuur. Redelijkerwijs kan niet van huiseigenaren worden verwacht dat ze meegaan in dergelijke voorstellen. Het moet toch anders kunnen? Graag verzoek ik de gemeente om de regeling aan te passen tot normale en betaalbare bedragen. Dan wel een betaalbare inkeerregeling te maken van de conversie 2017. Ik wil graag in mijn huis en mijn woonomgeving blijven wonen. En ik wil ook graag dat mijn woning verkoopbaar blijft tegen een bedrag dat niet te ver afligt van woningen zonder erfpacht en niet elk jaar daalt. Verder valt me op dat in de stukken staat dat geen ingroeiregeling hoeft te worden gemaakt, omdat de nieuwe canon niet 2x zo hoog zal zijn als de huidige canon. In mijn geval zal de canon echter meer dan 2x zo hoog worden. Overigens heb ik geen behoefte aan een ingroeiregeling. Wat heb ik daaraan als de canon na twee of drie jaar op de 'normale' hoogte ligt en mijn huis elk jaar in waarde zakt. Voor het overige verwijs ik naar de reactie van SEBU op het voorstel. Vriendelijke groet,
--	--

		<naam> <adres>	
33	Erfpachtadres 6	Goedendag geachte <naam>, Graag uw aandacht en tijd voor mijn onderstaande uitgebreide reactie alstublieft. Het roept toch allemaal nog meer vragen en gedachten met verwarring bij mij op. Vooral door de onzekerheid in uw reactie(s) bij mij op hoe u reageert op mijn mails en dat maakt mij nog meer onzeker en laat mij eerder meer dan minder piekeren.:(Het maakt mij allemaal mentaal ook onrustiger en ik kan mij beter uitdrukken over de mail dan in een persoonlijk gesprek in het algemeen. Dat had ik u nog niet verteld. Ik vraag om uw begrip hiervoor alstublieft. En dat noopt mij ertoe u deze mail terug te schrijven. Allereerst hartelijk dank voor uw uitgebreide reactie ook met toelichting op mijn eerdere mails aan de gemeente Utrecht, inzake erfpacht. Zoals ik uit uw reactie op kan maken is nog steeds niet alles even duidelijk genoeg dus voor u en dat geldt ook voor mij na uw reactie gelezen te hebben. Het is in "grote lijn" duidelijk en afdoende beantwoord maar niet allemaal duidelijk genoeg op bepaalde details is mijn conclusie.(!!) U antwoord mij, zoals eerder al, in vooral algemene zin en bewoordingen wat het algehele plaatje voor mij ook niet veel duidelijker maakt, zoals het ontbreken van een wat concretere berekening op mijn verzoek. Wat niet onmogelijk is dat weet u zelf ook. Het is naar mijn mening meer een beleidskeuze van de gemeente Utrecht denk en vrees ik om het precies zo allemaal te doen en te communiceren naar de erfpachters toe. En u bent overigens niet de enige hierin. Ik begrijp uw inhoudelijke reactie en standpunt overigens ook wel. De gemeente Utrecht weet volgens mij goed genoeg wat de mogelijke reacties van de erfpachters zouden zijn op het te voeren erfpachtbeleid, nu en in de toekomst. En geeft de erfpachters zoals ik de gelegenheid om onder andere te reageren over de mail. 2 En het lijkt mij dan logisch dat de gemeente Utrecht zo transparant mogelijk antwoord op alle vragen van de erfpachters. Naar mijn mening schiet het daar hier daar tekort en de argumenten welke worden aangegeven waarom bijvoorbeeld bepaalde berekeningen wel of juist niet kunnen, zijn mijn insziens niet altijd logisch en voor 100% transparant genoeg. Ik wil bij voorkeur, net als veel (alle) andere erfpachters, weten waar ik aan toe ben en met het huidige erfpachtbeleid en manier van communiceren naar mij en de andere erfpachters toe, laat de gemeente Utrecht, bedoeld of onbedoeld, de erfpachters onnodig lang in onzekerheid is mijn ervaring en dat is ook te vaak zo. Waarom?? Juist bij een complex onderwerp zoals erfpacht is transparantie een vereiste en must vind ik. Zeker door de "onwetendheid" van erfpachters door de complexiteit van erfpacht in het algemeen en het te voeren erfpachtbeleid. En daarom veel vragen oproept bij mij en mijn mede erfpachters.(!) Anders roept het nog meer vragen en onzekerheid op bij de erfpachters zoals ik en ik ben niet de enige hierin. Ook al zijn bijvoorbeeld de "geschatte" cijfers/uitkomsten (=Niet helemaal er zijn best concrete cijfers gebruikt bij de berekeningen van mij in mijn grafiek (=bijlage 3) in mijn mail van 31 oktober 2024). Het is wel altijd meer concreet en duidelijker dan wat de gemeente Utrecht nu allemaal laat zien en doet met wat vagere en meer summiere (algemene) berekeningen en overzichten zonder gerichter "maatwerk" (beleid). Al wil ik best geloven dat de gemeente Utrecht ook zijn best doet wat transparantie in de communicatie betreft. Feit is, of het nou geschatte cijfers zijn of niet wat ik heb gebruikt, de jaarlijkse erfpachtcanon en afkoopsom en de berekening daarvan is naar mijn visie weer niet helemaal 100% redelijk, billijk en gerechtvaardigt, zoals de gemeente Utrecht het wilt gaan toepassen in de "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 74". Zoals ik eerder zei in wat andere bewoordingen mijn eerdere mail aan u, eerder slechter dan beter dan de oorspronkelijke "Erfpacht Conversieregeling 2017". En wat ook blijkt gezien de algemene tendens en reacties van mede erfpachters. Ik sta hier zeker niet alleen in. Daar kunnen wij het dan in een gesprek bijvoorbeeld over gaan hebben zoals	1,2,4,8,17

	wat ik allemaal in deze mail toelicht en beschrijf. Ik vraag nog om enig geduld want ivm de komende feestdagen deze maand zal ik waarschijnlijk een afspraak inplannen met u (bij voorkeur) in 2025. En dan zal in iedergeval <naam> erbij zijn. En misschien <naam> ook. En dan in januari of februari 2025 zal ik online via de site of telefonisch met u een afspraak inplannen. Ik heb ook uw mobiele nummer, naast uw persoonlijke (werk) mailadres, ook via uw eerdere mails ontvangen. Wat uw vraag betreft of ik misschien niet eerder een afspraak met u kan maken;. 3 Ik heb namelijk nu ook niet zomaar iemand anders om mij te begeleiden bij een persoonlijk gesprek met u en kan derhalve niet eerder een afspraak met u inplannen dan in 2025. Ik vraag wederom om uw begrip hiervoor alstublieft. Daarom, en ook vanwege oa onduidelijkheden/onvolledige informatie voorziening voor ons beiden klaarblijkelijk, is een persoonlijk gesprek met u en/of uw collega met mij en mijn ouders (Of alleen met <naam> erbij) wel meer zinnig en "constructief" denk ik(?) Al weet ik dat ook niet zeker natuurlijk want zoals het nu allemaal gaat en wordt wordt gecommuniceerd vrees ik dat wij er niet uit gaan komen nu. Maar misschien uiteindelijk op de langere termijn wel. Weet ik ook niet zeker. Met het nodige geduld vooral. Wat uw vraag over het advies van de 2 Makelaars betreft heb ik in iedergeval deels de informatie op papier staan en het andere is (ook) mondeling met mij gedeeld. Van 1 Makelaar staat het advies (deels) op papier. Dat zou ik met u kunnen delen in een persoonlijk gesprek. In dit specifieke geval dat er, vanwege de hele hoge afkoopsom erfpacht van afgerond €137.000,- (=Per 1 januari 2025) er veel minder bezichtigingen en derhalve (veel) minder (over) biedingen zullen zijn op mijn huis, mocht ik deze nu of op korte termijn willen verkopen. Het uitgangspunt voor het "verkoopadvies" en de mededeling van de 2 makelaars, dat verkoop van mijn woning (veel) lastiger zal zijn, is in basis de zeer hoge afkoopsom erfpacht en de afwikkeling bij de verkoop wat het ook complexer maakt gezien de huidige onzekerheid, daar ik de erfpacht ook nog niet hebt "vastgeklit" en/of (gedeeltelijk) afgekocht heb en de canon voor de toekomst dus nog onzeker is. Zeker ook voor toekomstige bewoners van mijn huis mocht ik nu willen verkopen en daarom doe ik dat niet. In principe zou de erfpacht al afgekocht moeten zijn voor de verkoop van mijn huis dat heeft ook meer zekerheid en duidelijkheid voor toekomstige bewoners van mijn huis. Daarom heb ik voor nu ook AFGEZIEN van een definitieve verkoop van mijn huis. Ik heb tot slot toch nog 4 vragen aan u en dat zijn onderstaande 4 vragen;. 1: Graag wil ik van u weten welke documenten u precies, naast die van het advies van een de 2 Makelaars, u nog meer van mij nodig hebt bij het persoonlijke gesprek wat nog ingepland moet worden. Ik zal u waarschijnlijk daarvoor op termijn op uw mobiele telefoonnummer bellen als dat mag en kan(?) 2: Stijgt de afkoopsom (=grondwaarde) erfpacht in het conceptvoorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB74", zoals beschreven in de brief van de gemeente Utrecht aan mij met dagtekening 22 oktober 2024, ook met minimaal 2% per jaar, net als bij de jaarlijkse canon? Dit is mij ook nog steeds niet helemaal duidelijk en wel erg belangrijk om te weten vind ik.(!) 3: Ik heb in de laatste alinea in/van uw mail aan mij van maandag 9 december, 2024 en verzonden om 12.11, van u begrepen dat oa mijn (financiële) maatwerkvoorstel in mijn eerdere mail aan u, welke (meer) rekening houdt met mijn (algehele) financiële situatie, meegenomen wordt bij het verwerken van de reacties naast die van mijn (overige) mede erfpachters op het concept voorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 74", klopt dat en zo ja, graag dan een bevestiging over de mail ook alstublieft als dit zo is.(!) 4: Voordat ik op termijn een afspraak met u inplan wil ik nog graag van u weten hoe zinvol u het acht om persoonlijk om de tafel te gaan zitten en mijn persoonlijke (financiële) situatie, ivm een "maatwerk" regeling met u af te stemmen, en zo waar mogelijk, tot een concrete persoonlijke regeling te komen. (svp) Als u mij nu al met 100% zekerheid kunt vertellen, dat het niet zal lukken om
--	---

	tot een persoonlijke maatwerk oplossing/regeling voor mijn persoonlijke (financiële) situatie te kunnen komen, dan lijkt mij een persoonlijke afspraak niet zinvol. Is dan ook jammer van uw tijd en mijn tijd mijn insziens. Dit schept dan ook een soort "precedent" voor alle andere mede erfpachters denk ik, die dan ook niet concreet geholpen kunnen worden met een maatwerk oplossing/regeling mijn insziens.(!!!!) In dat geval heeft een persoonlijk gesprek dan weinig tot geen zin denk ik en kan ik "beter" de volgende brief van uw collega <naam> afwachten, wat het nieuwe concept voorstel dan is tegen die tijd en om daarop weer op te gaan reageren. Weet u toevallig wanneer ongeveer ik het nieuwe concept voorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 74" van uw collega <naam> mag verwachten? Zal dat in de loop van 2025 of 2026 zijn? laat mij weten alstublieft. Wat dat betreft is de gemeente Utrecht niet voor 100% altijd transparant naar mij en de andere erfpachters vrees en constateer ik en dat is juist nu erg nodig, daar erfpacht inderdaad, zoals u ook eerder schreef in uw mail op maandag 9 december 2024, "Een complex onderwerp" is.(!) En dat is het zeker.:(Is de gemeente Utrecht daarom misschien niet altijd 100% "open minded" en transparant in de communicatie? En zelfs wat oppervlakkig zelfs bij tijd en wijle naar mij en mijn mede erfpachters toe?(!) Laat mij weten alstublieft hoe u dan hier tegen aankijkt en wat uw concrete voorstel in dat geval dan is svp. Hieronder nog wat belangrijke opmerkingen van mij, nav uw reactie van vandaag, maandag 9 december 2024 op mijn eerdere mails van oa 30 en 31 oktober 2024 (voor 6 december 2024), waarin ik mijn visie op het concept voorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 74" al had aangegeven. Mijn uitdrukkelijke vraag is of deze onderstaande opmerkingen nog wel meegenomen kunnen worden op mijn eerdere mails met reactie aan u, ivm "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 74" alstublieft daar het nu inmiddels al 9 december 2024 en de reactietermijn van 6 december 2024 inmiddels is verstreken.(!!?) Echter ik heb namelijk best lang op uw reactie moeten wachten vandaar dit voorstel aan u. (!!!!) Ik kan derhalve nu pas weer reageren en dat doe ik nu maar zo snel mogelijk daarom. Mocht het niet lukken of kunnen dan verneem ik dat graag van u alstublieft waarom precies dat niet meer zou kunnen. Ik had u al eerder aangegeven in oa mijn mail van 31 oktober 2024 en dat doe ik nu ook in wat andere bewoordingen, dat ik het nu inhoudelijk niet eens ben met het concept voorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB74" vanwege de de onredelijk en onbillijkheid van dit conceptvoorstel en de manier waarop de grondwaarde (kunstmatig) ook hier te hoog wordt gehouden, en met name de eeuwigdurende stijging van de jaarlijkse canon, alswel als van de afkoopsom(!) (grondwaarde) erfpacht van minimaal 2%, als ik het goed heb begrepen. Hierdoor is er ook (uiteindelijk)een grens overschreden wat een redelijke, billijke rechtvaardige betaalbaarheid betreft van de jaarlijkse canon en afkoopsom erfpacht mijn inziens. En wederom ben ik zeker niet de enige erfpachter in Utrecht die deze visie deelt.(!!!!) Ik kan dat hoogstwaarschijnlijk niet zonder enig probleem op de (langere) termijn blijven betalen vrees ik.(!!!!) Zoals ook eerder aangegeven door andere erfpachters ben ik dus zeker een van vele hierin van erfpachters die in de toekomst in de problemen kunnen komen met betaling van de jaarlijkse canon en waarbij eeuwigdurende afkoop al zeer lastig gaat worden, zoal niet onmogelijk en alleen als het huis verkocht wordt zoals bij mij als dat al mocht lukken althans....(!) Dit bovenstaande (en onderstaande) kan ik concluderen op basis van de transparantie, en dat is wel positief, van uw collega <naam> Zij heeft namelijk in de brief van de gemeente Utrecht met dagtekening 22 oktober 2024, al schriftelijk laten weten dat er erfpachters zijn die duidelijk hebben aangegeven dat oa de canon en afkoopsom erfpacht (grondwaarde), zowel binnen de Erfpacht "Conversie regeling 2017", alswel binnen/bij het eerdere concept voorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 74" uit 2023, als ik het goed heb begrepen, (veel) te hoog zijn en de resterende erfpachters deze bedragen dan ook niet WILLEN en/of KUNNEN betalen, in iets andere bewoordingen. Dit bovenstaande staat duidelijk genoeg beschreven in de brief van uw collega <naam>, met dagtekening 22 oktober 2024. Dit was mijn inbreng voor nu.
--	--

		Ik zie uw reactie met wederom welgemeende belangstelling tegemoet svp. Alvast bedankt voor alle moeite.:) Fijne dag en week toegewenst.:) Hoogachtend, Hartelijke groeten, <naam>	
34	Erfpachtadres 6	Goedendag geachte <naam>, Hierbij een zeer belangrijke toevoeging op mijn vorige uitgebreide mail hieronder betreffende het concept voorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 74", zoals toegelicht in de brief met dagtekening 22 oktober 2024 van de gemeente Utrecht. Ik was het vergeten aan te geven na teruglezen van uw en mijn vorige vorige mail realiseerde ik mij, vandaar deze mail aan u. Hieronder een toelichting hierop nav bovenstaande; U heeft in uw eerdere reactie op maandag 9 december 2024 over de mail mij namelijk ook laten weten dat het vastgestelde jaarlijkse canonpercentage van 2.55%, GEEN VAST percentage is en kan "fluctueren", ivm oa de jaarlijkse inflatiecorrectie/indexering, En dus klaarblijkelijk zowel hoger als lager uit kan vallen, klopt dat? Mijn vraag is dan ook hoeveel "marge" hierin zit: Kunnen er grote verschillen inzitten qua "fluctuaties" in dit rentepercentage?! Indien dat het geval ook is wil ik sowieso mijn bezwaar hierin uiten en ook dat ik een voorstander ben van een jaarlijkse VASTE basis rentepercentage ZONDER jaarlijkse extra verhoging. Bijvoorbeeld een vast canon (En afkoop som?) rentepercentage van ongeveer 1,5% ipv 2,55%, icm met bijvoorbeeld een 10 jaarlijkse herziening van de te betalen erfpachtcanon en grondwaarde (afkoopsom). En dus zonder een vaste (eeuwigdurende) jaarlijkse VERHOGING van de canon rentepercentage van minimaal 2% op de jaarlijkse canon en de afkoopsom (grondwaarde)(!!) Zeker gezien het feit dat de gemeente Utrecht in het concept voorstel "Herziening erfpachtvoorwaarden AB 74" NU wel rekent met een gemiddelde jaarlijkse (eeuwigdurende) vaste (eeuwigdurende!) stijging van gemiddeld minimaal 2% over de jaarlijkse canon en de grondwaarde (afkoopsom)(!!!!) Mijn insziens is dat niet redelijk en billijk en gerechtvaardigd te noemen(!!!!) En moet er ook bij voorkeur meer "maatwerk" toegepast worden per erfpachter svp.(!) Net als bij mij bij voorkeur met een (financiële) "maatwerk oplossing" per erfpachter, indien mogelijk en uitvoerbaar. Zeker als de persoonlijke situatie van de desbetreffende erfpachter concreet daarom vraagt. Dat zou dan een soort "precedent" moeten gaan vormen naar mijn visie.(!) 2 Ik wil onderstaande nog aan u mededelen; Mijn oprechte dank trouwens voor deze transparantie vanuit uw kant dat u mij heeft ingelicht dat die 2,55% GEEN vaste canon rentepercentage is en kan "fluctueren" in andere woorden! Dit is nieuw voor mij en wist ik nog niet en volgens mij wordt dit ook niet duidelijk aangegeven in de brief van de gemeente Utrecht, met dagtekening 22 oktober 2024, als ik mij niet vergis.(!) Ik reageer ook nu zo snel daar ik met klem aan u wil vragen om dit bovenstaande bezwaar van mij ook MEE TE NEMEN, naast die van de	1,4,8,17

		overige reacties van mijn mede erfpachters alstublieft. Gezien het feit dat u mij pas op 9 december 2024 heeft ingelicht over de mail over bovenstaande (=Dit nav mijn eerdere mails aan u van 30 en 31 oktober 2024 en de reactie termijn van ongeveer 2 weken, zoals door uw afdeling aangegeven over de mail, ook al is verstreken)(!) Naast dat de reactie termijn van 6 december 2024 inmiddels ook is verstreken, is mijn vraag of u mijn bezwaar, zoals ook hierboven aangegeven, alsnog mee kan nemen naast mijn (overige) bezwaren van mijn vorige mail, zoals verstuurd aan u over de mail op maandag 9 december alstublieft.(!) (+Natuurlijk mijn op en aanmerkingen met vragen in mijn mails van 30 en 31 oktober 2024)(!) Mocht het niet meer kunnen of lukken om mijn bezwaar hierboven in deze mail me een te nemen, dan zou ik graag van u willen weten alstublieft waarom precies het niet meer kan met uw motivatie/argumenten daarbij vermeld svp.(!!!) Alvast bedankt voor de moeite en aandacht voor het lezen van mijn mails. Ik zie ook hier met welgemeende belangstelling uw reactie over de mail tegemoet alstublieft. Fijne dag nog en alle goeds.:) Hartelijke groeten, <naam> <adres>	
35	Erfpachtadres 4	Goedendag <naam>, Ik dacht bij u een luisterend oor gevonden te hebben. Afspraak gemaakt met u op het gemeentehuis maar tot mijn grote verbazing was er helemaal geen vervolgesprek met u. De hete aardappel werd doorgeschoven naar ene <naam>. Op 3 dec. daar mee een gesprek gehad over mijn erfpachtprobleem. Met als toeschouwer <naam>. <naam> Weer een zinloos gesprek gehad. Dit in opvolging van het eerdere gesprek met u. U concludeerde dat we nog niet klaar waren met het gesprek. Volgens <naam> treft de gemeente geen enkele blaam. Die heeft alles goed gedaan en doet nog steeds alles goed. Het is mijn probleem. Los het zelf maar op. Kan je het niet betalen.... Pech gehad. En anders verkoop je toch je huis. Dit alles in zalvende taal natuurlijk. Heel fijn vooruitzicht. Het probleem is verre van opgelost. Ik kan er niets positiefs uit halen tot nu toe. Ik heb <naam> als laatste nog gevraagd: vertel mij eens het bedrag wat ik zou moeten betalen als ik nu afkoop. Tot op heden niets gehoord. <naam>	1,14,18

BIJLAGE 2: Ontvangen reacties van SEBU

Bijlagen 2:

- A. Mail d.d. 15 november 2024
- B. Mail d.d. 20 november 2024
- C. Bijlage bij mail d.d. 20 november 2024 (15 pagina's)
- D. Mail d.d. 28 november 2024
- E. Reactie van SEBU op uw brief van 24 oktober inzake Informatie Herziening AB 1974 d.d. 5 december 2024 (17 pagina's)
- F. Bijlage SEBU - Reactie op het voorstel herziening AB74 oktober 2024 d.d. 5 december 2024 (19 pagina's)
- G. Bijlage "Brief aan College van B&W Utrecht 28-12-2023" bij reactie d.d. 5 december 2024 (4 pagina's)
- H. Bijlage "Brief aan College van B&W Utrecht 15-08-2024" bij reactie d.d. 5 december 2024 (3 pagina's)
- I. Bijlage "Marktkraam" bij reactie d.d. 5 december 2024 (7 pagina's)
- J. Mail d.d. 12 januari 2025

// Bijlage A. Mail d.d. 15 november 2024

Beste team erfpacht,

Wij vinden het fijn dat we vanmiddag zo'n prettig gesprek met wethouder Voortman en elkaar hebben gehad. Ook zijn we blij met de afspraak voor een vervolggesprek dat we aanstaande woensdag zullen hebben van 9.00-10.30.

We bespreken dan de rekentool en de grafieken van 5.1.2.e en onze gedachten over een alternatief. Ik zou nog aangeven of het voor 5.1.2.e lukt om te komen en dat is gelukkig het geval.

Naast 5.1.2.e 5.1.2.e kom ik ook mee en mogelijk 5.1.2.e

Graag tot woensdag!

Vriendelijke groet,

<naam>

SEBU

// Bijlage B. Mail d.d. 20 november 2024

Besten,

Dank voor het fijne en prettige gesprek en discussie vanochtend. Hierbij de presentatie die we gebruikt hebben tijdens het gesprek.

Daarnaast ook het rekenmodel of rekentool dat gebruikt is voor het doorrekenen van de voorbeelden in bijgesloten presentatie en bij de marktkraam die we afgelopen donderdag mochten bemannen in het oude stadhuis.

Het rekenmodel kan gebruikt worden voor het doorrekenen van verschillende individuele situaties op basis van onze interpretatie van het voorstel herziening AB74 zoals dat in oktober 2024 is gedeeld. Dit rekenmodel maakt het mogelijk om verschillende mogelijke scenario's naar de toekomst te visualiseren en is beschikbaar gemaakt voor erfpachters en andere belangstellenden.

We kijken uit naar het vervolg.

Hartelijke groet,

<naam>

SEBU

// Bijlage C. Bijlage bij mail d.d. 20 november 2024 (15 pagina's)

Bespreking gemeente en SEBU

Situatieschets erfpacht vanaf 1977

Rekentool herzieningsvoorstel einde tijdvak

Alternatieven

Bespreking en gedachtewisseling

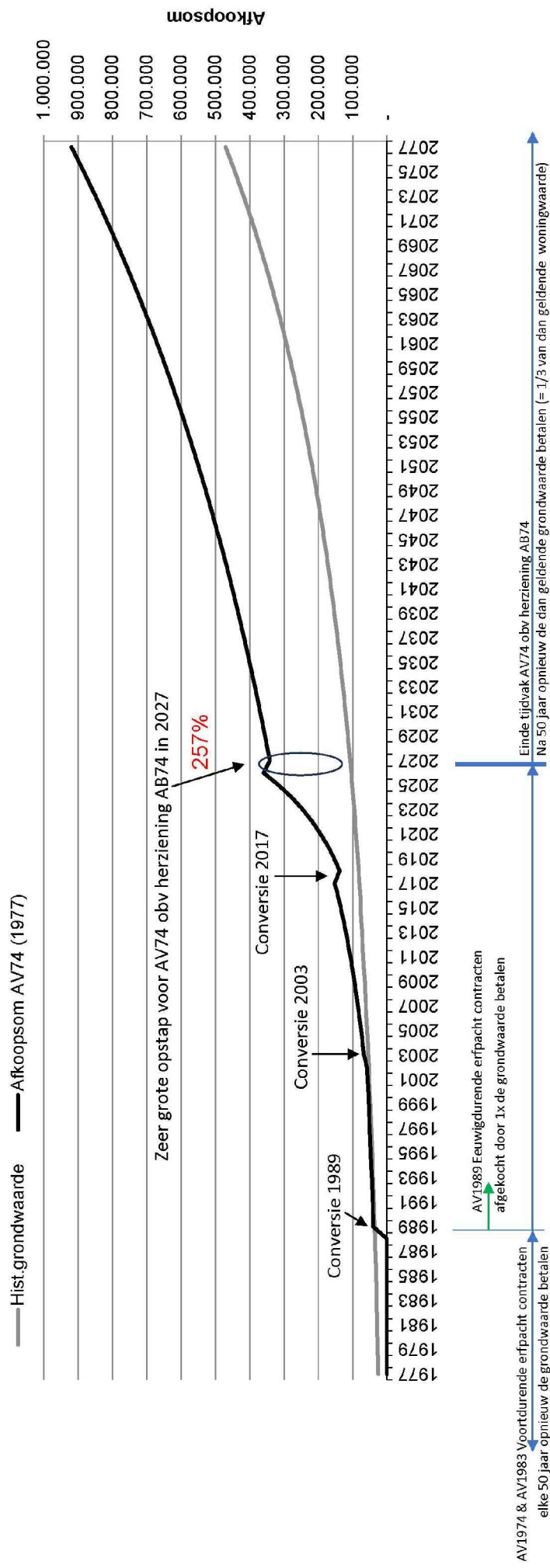
3 voorbeelden om de uitwerking op de afkoop som volgens het voorstel herziening AB74 te illustreren

- 3 dezelfde woningen op dezelfde locatie alleen het bouwjaar en daarmee het einde tijdvak is anders.
- grondwaarde volgens conversie regelingen
- WOZ tbv conversie regeling 2017 in 2017 gelijk voor de drie woningen
- WOZ stijging in de toekomst volgens stijging grondquotetabel tussen 2017 en 2024

Bouwjaar	Einde tijdvak	AV	Grondwaarde bij aanvang	Legenda
1977	2027	AV74	25.200	—
1982	2032	AV74	29.214	—
1990	2040	AV83	37.007	—

WOZ +10% per jaar

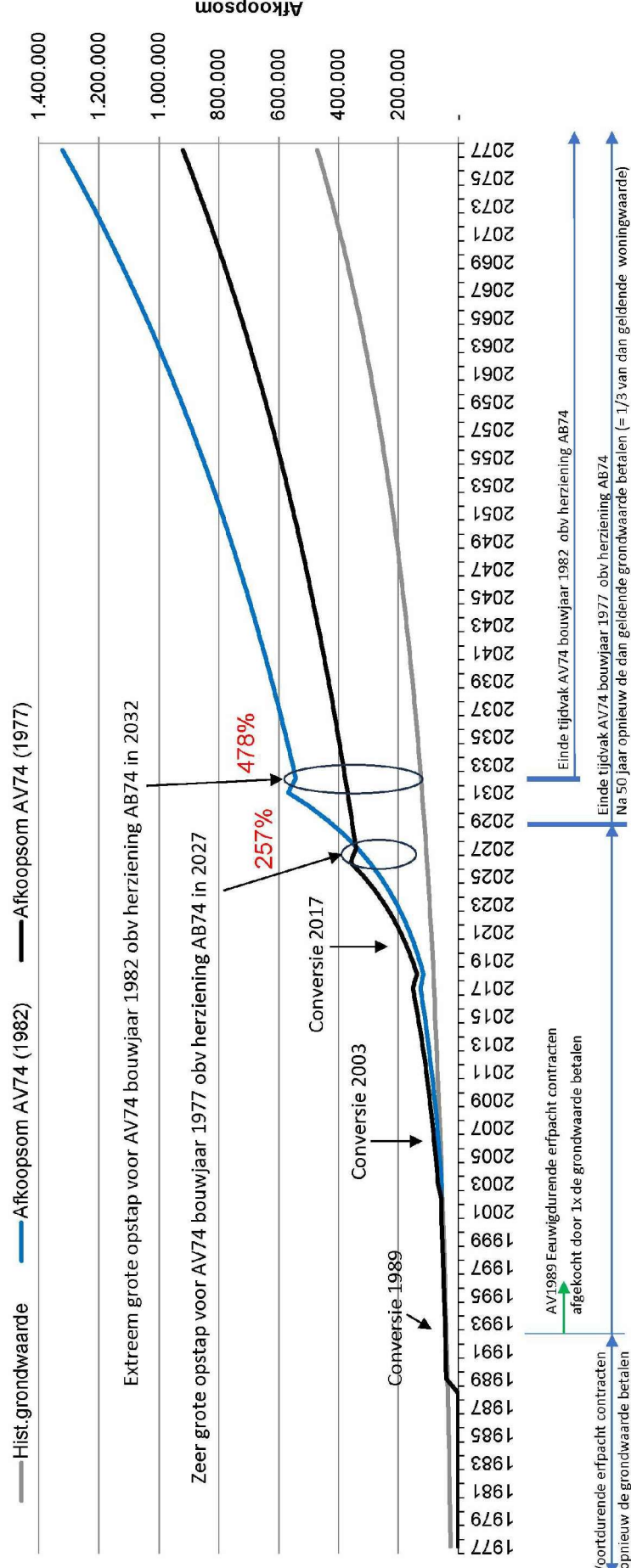
Afkoopsom ontwikkeling AV74 obv herziening AB74 (oktober 2024)



- **Conversieregelingen en herziening zijn gebaseerd op: na einde eerste tijdvak opnieuw de grondwaarde betalen = $\frac{1}{3}$ van woningwaarde**
- **Conversieregeling 1989:** Actuele grondwaarde +10% minus vooruit betaalde canon
- **Conversieregeling 2003:** Netto contante waarde van $((WOZ199 + 30\% \text{ opslag}) * \text{grondquote}) + 3\% \text{ per jaar tot 2027}) +$ verschuldigde canon tot 2027)
- **Conversie regeling 2017:** Netto contante waarde van $(WOZ * \text{grondquote} + \text{verschuldigde canon tot 2027})$
- **Herziening AB74 bij einde eerste tijdvak:** $(WOZ * \text{grondquote} - 10\% \text{ depreciatie})$

Afkoopsom ontwikkeling AV74 obv herziening AB74 (oktober 2024)

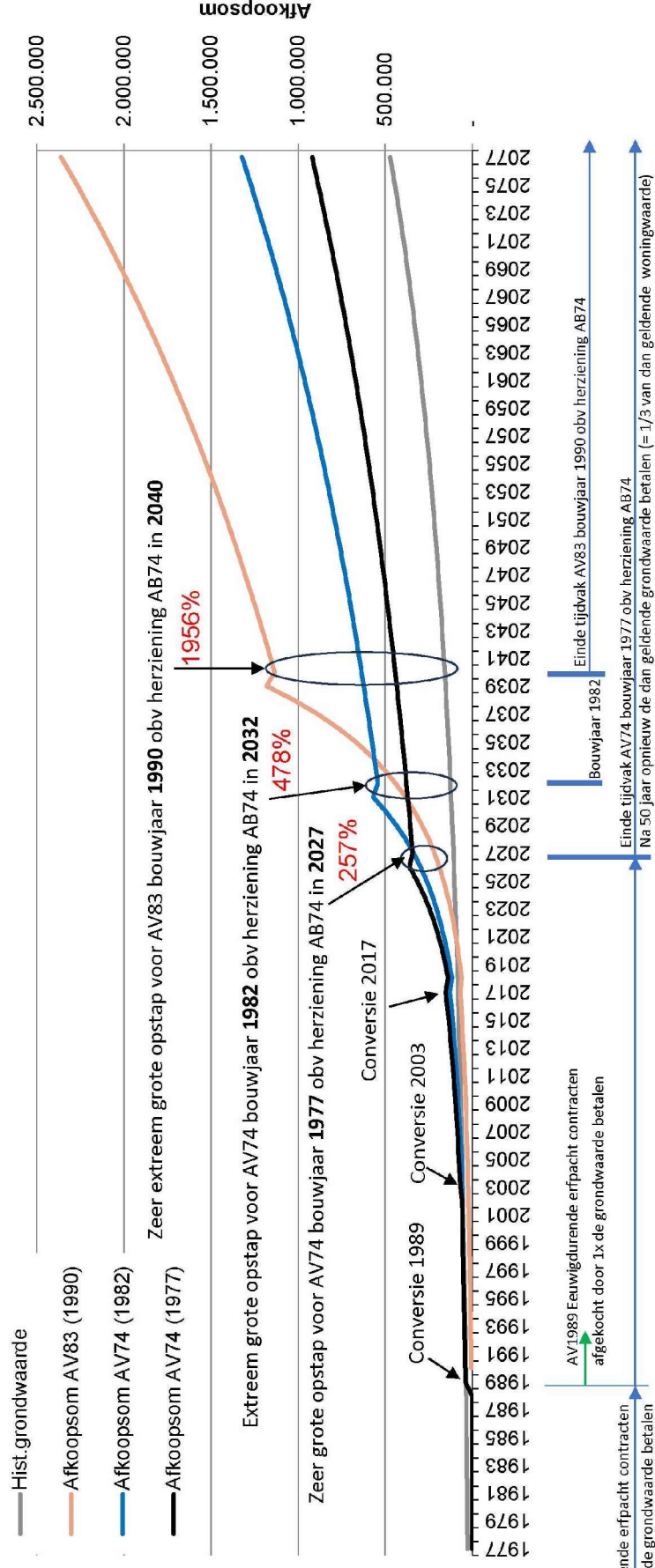
WOZ +10% per jaar



- **Conversieregelingen en herziening zijn gebaseerd op: na einde eerste tijdvak opnieuw de grondwaarde betalen = 1/3 van woningwaarde**
- **Conversieregeling 1989:** Actuele grondwaarde +10% minus vooruit betaalde canon
- **Conversieregeling 2003:** NCW [discontering: 5%] van $((WOZ199 + 30\% \text{ opslag}) * \text{grondquote}) + 3\% \text{ per jaar tot 2027} + \text{verschuldigde canon tot 2027}$
- **Conversie regeling 2017:** NCW [discontering: 5%] van $(WOZ * \text{grondquote} + \text{verschuldigde canon tot 2027})$
- **Herziening AB74 bij einde eerste tijdvak:** $(WOZ * \text{grondquote} - 10\% \text{ depreciatie})$

Afkoopsom ontwikkeling AV74 en AV83 obv herziening AB74 (oktober 2024)

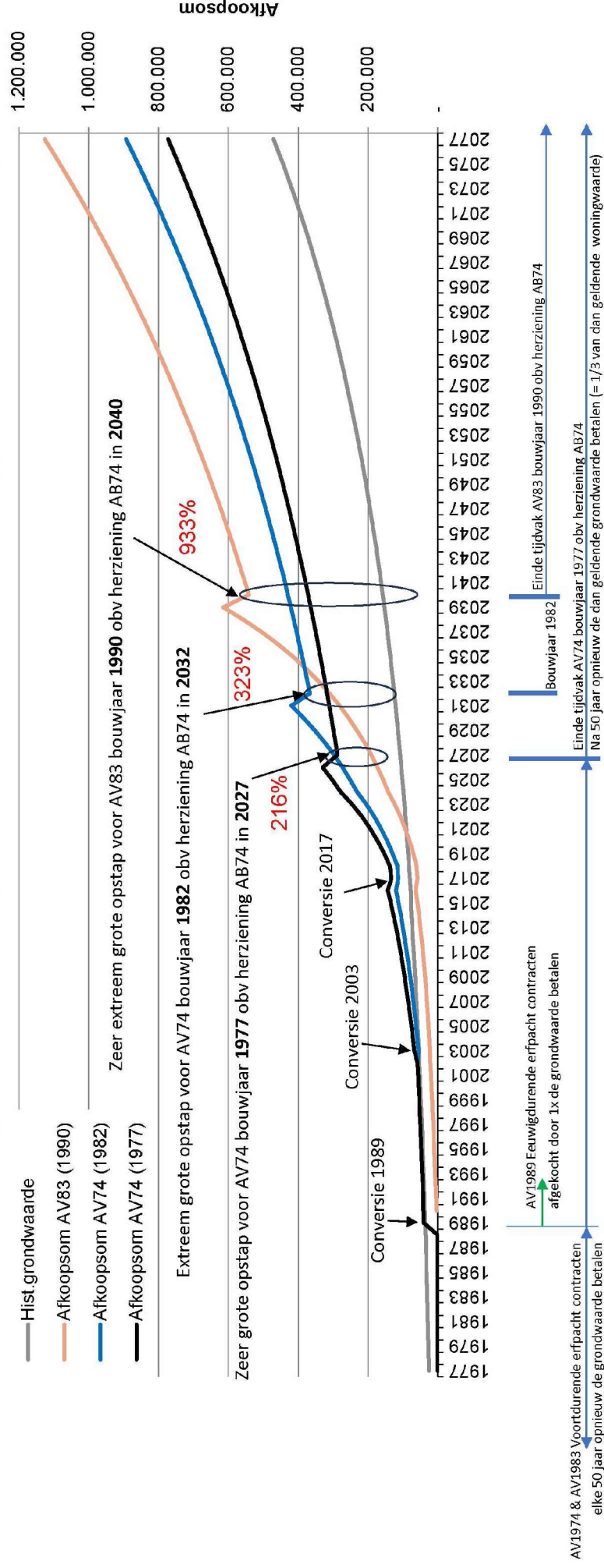
WOZ +10% per jaar



- *Conversieregelingen en herziening zijn gebaseerd op: na einde eerste tijdvak **opnieuw de grondwaarde betalen = 1/3 van woningwaarde***
- **Conversieregeling 1989:** Actuele grondwaarde +10% minus vooruit betaalde canon
- **Conversieregeling 2003:** $NCW \text{ [discontering: 5\%] van } (((WOZ199 + 30\% \text{ opslag}) * \text{grondquote}) + 3\% \text{ per jaar tot 2027}) + \text{verschuldigde canon tot 2027})$
- **Conversie regeling 2017:** $NCW \text{ [discontering: 5\%] van } (WOZ * \text{grondquote} + \text{verschuldigde canon tot 2027})$
- **Herziening AB74** bij einde eerste tijdvak: $(WOZ * \text{grondquote} - 10\% \text{ depreciatie})$

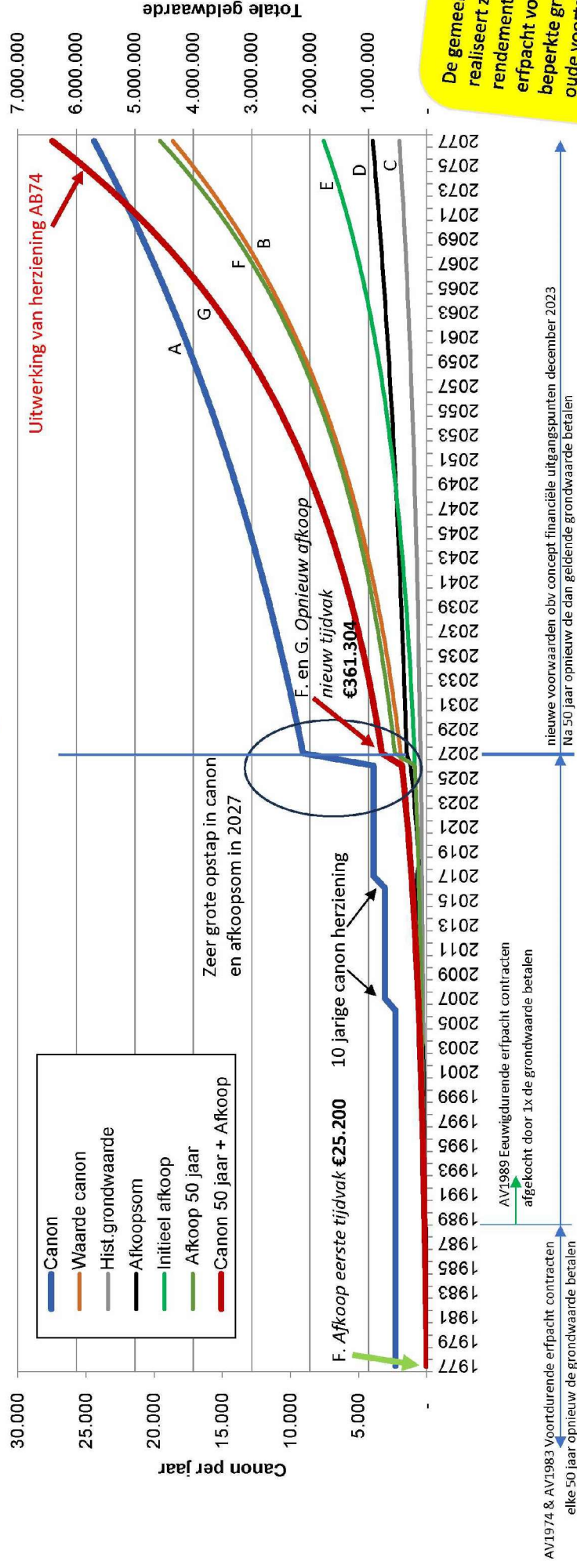
Afkoopsom ontwikkeling AV74 en AV83 obv herziening AB74 (oktober 2024)

WOZ +5% per jaar



- **Conversieregelingen en herziening zijn gebaseerd op:** na einde eerste tijdvak opnieuw de grondwaarde betalen = 1/3 van woningwaarde
- **Conversieregeling 1989:** Actuele grondwaarde +10% minus vooruit betaalde canon
- **Conversieregeling 2003:** NCW [discontering: 5%] van $((WOZ199 + 30\% \text{ opslag}) * \text{grondquote}) + 3\% \text{ per jaar tot 2027}) +$ verschuldigde canon tot 2027)
- **Conversie regeling 2017:** NCW [discontering: 5%] van $(WOZ * \text{grondquote} + \text{verschuldigde canon tot 2027})$
- **Herziening AB74** bij einde eerste tijdvak: $(WOZ * \text{grondquote} - 10\% \text{ depreciatie})$

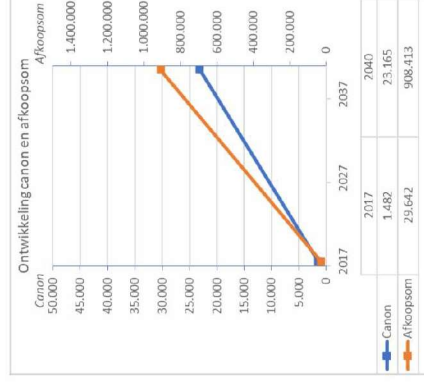
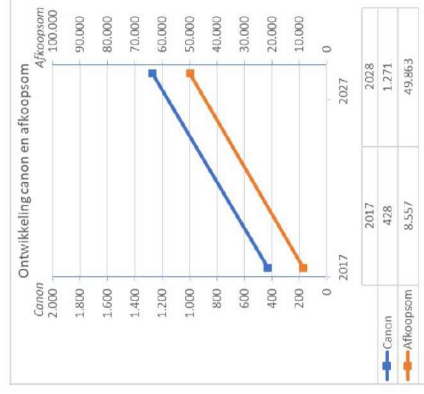
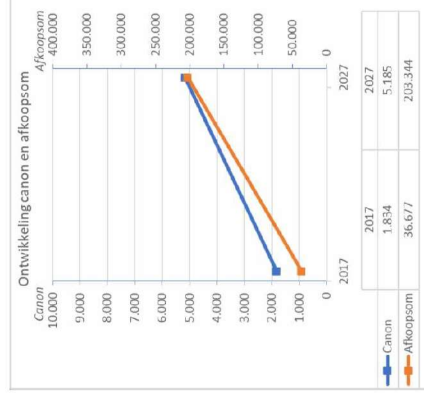
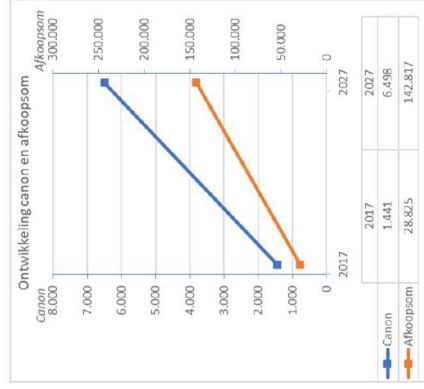
Praktijk berekeningen voortdurende erfpacht AV74 obv voorstel herziening AB74 - oktober 2024



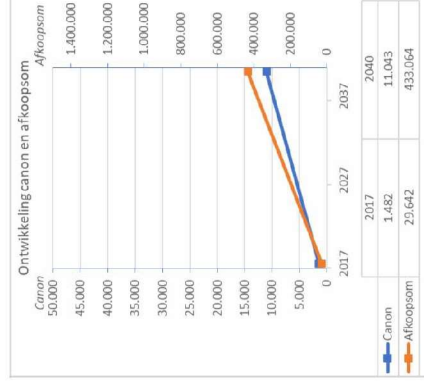
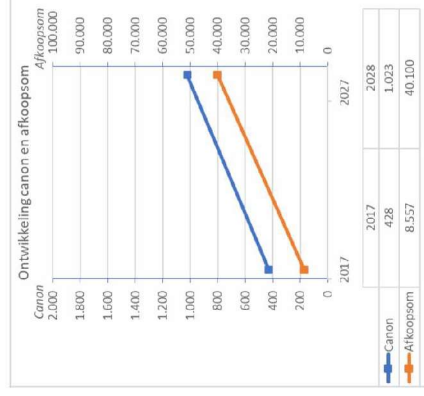
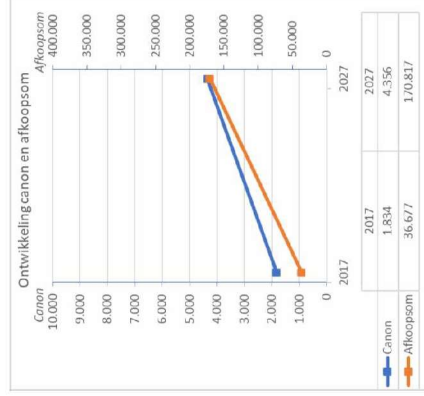
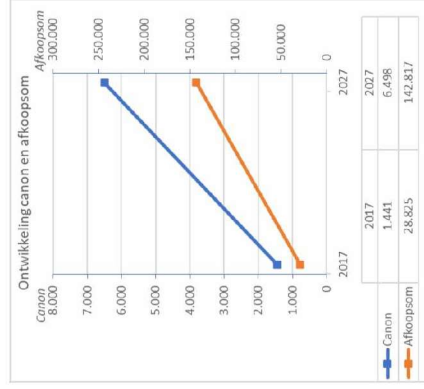
De gemeente realiseert zeer hoge rendementen met erfpacht voor deze beperkte groep met oude voortdurende erfpacht contracten t.o.v. de groep met eeuwigdurend afgekocht.

- Canon betalingen per jaar (linker as)
- Waarde van de jaarlijks canon betalingen (rente op rente) in de gemeentekas gestort.
- Historische grondwaarde ontwikkeling (hier 3% per jaar waar onderzoek 2% aangeeft). ← nog aanpassen met werkelijke index
- Ontwikkeling van de afkoopsom volgens de opeenvolgende conversie regelingen.
- Waarde als initieel in 1977 voor 50 jaar was afgekocht en in 2027 eeuwigdurend wordt afgekocht.
- Waarde als initieel in 1977 voor 50 jaar was afgekocht en in 2027 eeuwigdurend wordt afgekocht.
- Waarde als in het eerste tijdvak 50 jaar canon is betaald en in 2027 eeuwigdurend wordt afgekocht.

	AV74 voorbeeld gemeente		AV74 Eengezinswoning		AV74 Appartement		AV83 Eengezinswoning	
Algemene voorwaarden	AV74	AV74	AV74	AV74	AV74	AV74	AV83	AV83
WOZ 2023	-	-	492.000	250.000	632.000	EGW	EGW	EGW
Woning type	30%	30%	30%	13%	31%	30%	30%	31%
Grondquote								
Gemiddelde WOZ stijging per jaar			10%	10%	10%	10%	10%	10%
Jaar einde tijdvak	2027	2027	2027	2028	2040	2027	2028	2040
Verwachte WOZ einde tijdvak	500.000	711.908	396.747	3.038.553				
Verwacht aanbod bij einde tijdvak	2027	2027	2028	2040				
Afkoopsom	142.817	203.344	49.863	908.413				
Canon	6.498	5.185	1.271	23.165				
Aanbod brief conversieregeling 2017	2017	2017	2017	2017	2017			
WOZ 2015	165.042	210.000	115.000	290.000				
Afkoopsom grondwaarde	28.825	36.677	8.557	29.642				
Afkoopsom canon	12.169	15.484	9.055					
Afkoopsom totaal	40.994	52.161	17.612					
Canon over grondwaarde	1.441	1.834	428	1.482				
Canon over canon	608	774	453	-				
Canon totaal	2.050	2.608	881	-				



	AV74 voorbeeld gemeente		AV74 Eengezinswoning		AV74 Appartement		AV83 Eengezinswoning	
	AV74	AV74	AV74	AV74	AV74	AV74	AV83	AV83
Algemene voorwaarden	-	-	492.000	250.000	632.000	EGW	EGW	EGW
Woning type	EGW	EGW	EGW	MGW	MGW	EGW	EGW	EGW
Grondquote	30%	30%	30%	13%	13%	31%	31%	31%
Gemiddelde WOZ stijging per jaar			5%	5%	5%	5%	5%	5%
Jaar einde tijdvak	2027	2027	2027	2028	2028	2040	2040	2040
Verwachte WOZ einde tijdvak	500.000	598.029	319.070	1.448.556				
Verwacht aanbod bij einde tijdvak	2027	2027	2028	2040				
Afkoopsom	142.817	170.817	40.100	433.064				
Canon	6.498	4.356	1.023	11.043				
Aanbod brief conversieregeling 2017	2017	2017	2017	2017				
WOZ 2015	165.042	210.000	115.000	290.000				
Afkoopsom grondwaarde	28.825	36.677	8.557	29.642				
Afkoopsom canon	12.169	15.484	9.055					
Afkoopsom totaal	40.994	52.161	17.612					
Canon over grondwaarde	1.441	1.834	428	1.482				
Canon over canon	608	774	453	-				
Canon totaal	2.050	2.608	881	-				



Wat willen wij bereiken voor erfpachters

Erfpachters hebben behoefte aan een oplossing, die erin voorziet:

- dat de erfpacht redelijk in prijs en betaalbaar is, *geen* eeuwig stijgende canon en afkoopsommen
- dat erfpachters in hun huis kunnen blijven wonen en kunnen verduurzamen
- dat de door de wooncrisis onvoorziene prijsstijgingen sinds 2015/2017 niet op de erfpachters worden afgewenteld
- dat de huizen van erfpachters verkoopbaar blijven
- dat rekening wordt gehouden met het feit dat het een restgroep erfpachters is van 3%
- daarnaast: zekerheid naar voren halen voor zowel AV74 als AV83

Wat we meenemen

- Gemeente wil erfpachtinkomsten waarborgen
- Gemeente wil van de restgroep een 'meerwaarde' voor de grond ontvangen
- Gemeente heeft zorg over claims van erfpachters die hebben geconverteerd
- Erfpachters verzoeken om 'inkeerregeling' conversie 2017 (raadsbrief herziening)
- Zekerheid van de herziening naar voren halen voor zowel AV74 als AV83
- Waar mogelijk aansluiten bij componenten (parameters) die gemeente gebruikt

Uitwerking van Alternatieven 'inkeerregeling' (1/2)

Alternatieven gebaseerd op de waarden die in 2017 bepaald zijn

- Afkoopsom grondwaarde
- WOZ

Componenten/parameters voor het bepalen van de afkoopsom bij het einde tijdvak

- Inflatie percentage
- Opslag
- Grondquote
- Depreciatie

Componenten/parameters voor het bepalen van de canon bij het einde tijdvak:

- Basisgrondslag (BNG %)
- Opslag kosten en risico
- Inflatiecorrectie

Belangrijk is dat deze waarden vast staan en niet kunnen veranderen in de tijd

Uitwerking van Alternatieven (2/2)

We hebben 2 Alternatieven uitgewerkt:

Alternatief I

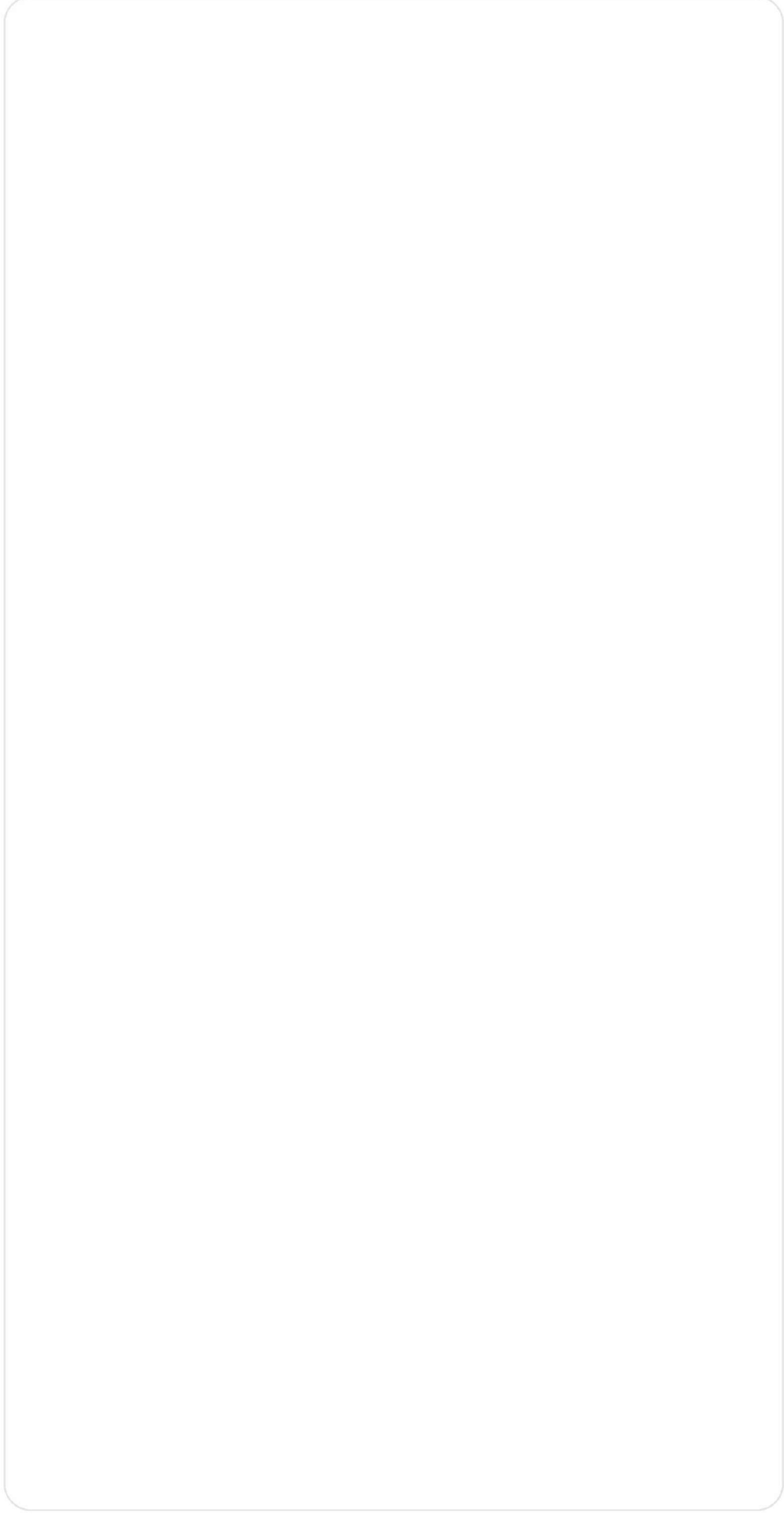
- Afkoopsom grondwaarde uit aanbod brief 2018
- Gecorrigeerd voor inflatie tot het einde tijdvak
- Opslag factor
- Canon % volgens herziening AB74 (oktober 2024) met kostenrisico-opslag

noot: de term opslag komt uit de conversieregeling 2003

Alternatief II

- WOZ 2017
- Grondquote 2017 en depreciatie volgens herziening AB74 (oktober 2024)
- Canon % volgens herziening AB74 (oktober 2024) zonder kostenrisico-opslag

Andere alternatieven?

A large, empty rectangular box with rounded corners, intended for drawing or writing. It is a light gray color and occupies the right two-thirds of the page.

Erfpacht woningen Utrecht



// Bijlage D. Mail d.d. 28 november 2024

Beste <naam>,

Ook het gesprek met grondzaken was prettig en constructief.

Naar aanleiding van het gesprek hebben we een vraag over de gemaakte afspraken.

Verwacht de gemeente een uitwerking van de door ons gepresenteerde alternatieven voor een aantal erfpachters die bij ons zijn aangesloten en nu in de problemen zitten?

We merken dat we dat nog niet helemaal scherp hebben voor onszelf.

En wacht de gemeente hierop voordat we weer een nieuwe afspraak maken?

Vriendelijke groet,

<naam>

SEBU

**// Bijlage E. Reactie van SEBU op uw brief van 24 oktober inzake Informatie
Herziening AB 1974 d.d. 5 december 2024 (17 pagina's)**

Aan: college B&W, Ontwikkelorganisatie Ruimte, de heer 5.1.2.e

cc. raadsleden commissie ruimtelijke ordening

Betreft: Reactie van SEBU op uw brief van 24 oktober inzake Informatie Herziening AB 1974

Uw kenmerk: 12851206

Utrecht, 5 december 2024

Geacht college, beste heer 5.1.2.e

Op uw uitnodiging reageren wij op de door u geschetste concept herziening van de AB 1974. De opbouw van onze reactie is als volgt:

Samenvatting (pag 2)

I Situatieschets (pag 3-5)

II Toetsing van het herzieningsvoorstel aan gevolgen in de praktijk voor de erfpachters (pag 6-11)

III Toetsing van de elementen van het herzieningsvoorstel (pag 12- 14)

IV Alternatieve voorstellen (pag 15-16)

Conclusie (pag 17)

Met vriendelijke groet,

Het bestuur van SEBU

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

Samenvatting

De kern van onze reactie is dat het voorliggende voorstel in zijn uitwerking onacceptabel en dramatisch hoog is, zowel qua afkoopsom als qua canonbetalingen. Het brengt de restgroep erfpachters nog verder in de problemen. Het voorstel gaat volledig voorbij aan de wanhoop en financiële misère waarin honderden burgers van Utrecht nu door de eigen gemeente worden gebracht. Met alle respect voor politieke uitgangspunten, juridische werkelijkheden en bestuurlijke integriteit: als de uitwerking daarvan burgers zodanig hardvochtig en schrijnend treft, doen we iets niet goed met elkaar

- Het voorstel herziening AB74 is van toepassing op een restgroep van 1.100 huishoudens
- Deze groep erfpachters heeft 'oude' contracten die sinds 1989 niet meer worden uitgegeven
- Er is grote ongelijkheid ontstaan tussen deze groep en de grote groep met huizen gebouwd na 1989
- Voor de hele groep geldt dat de voorstellen van de gemeente hardvochtig uitpakken: hoge jaarlijkse canon die elk jaar stijgt en een elk jaar stijgende afkoopsom
- De gemeente heeft een juridische toets en een financiële toets uit laten voeren, maar geen toets naar mogelijk hardvochtige effecten van het voorstel
- De woning waar deze erfpachters wonen wordt voor hen onbetaalbaar en ook onverkoopbaar tegen een redelijke prijs.
- De erfpachters voor wie het einde tijdvak van 50 jaar nog verder weg is, zijn tot die tijd aangewezen op een onvoorspelbare, te dure en steeds stijgende conversieregeling.
- Het veroorzaakt langdurige stress, onzekerheid en paniek bij de groep van 1.100
- Onderdelen van het herzieningsvoorstel zijn niet onderbouwd
- De gemeente heeft geen toets uitgevoerd aan de in de Handreiking erfpacht opgenomen KNBV-criteria
- Er zijn mogelijkheden om te komen tot een aanvaardbare regeling, waarbij de bedragen vaststaan en voorspelbaar zijn en inkomsten voor de gemeente worden gewaarborgd.

SEBU doet een beroep op de gemeente om in gezamenlijkheid te zoeken naar een redelijke en betaalbare oplossing voor deze restgroep.

I Situatieschets

Voortdurende erfpacht voor nu nog een groep van 1.100 erfpachters

Korte periode voortdurende erfpacht

In de jaren 1974-1990 heeft de gemeente Utrecht onder vigeur van de AB74 en de AB83 gronden voor nieuwbouw uitgegeven onder voortdurende erfpacht met herziening na 50 jaar. Onder de AB74 werd op basis van de grondwaarde jaarlijkse canon berekend. Onder de AB83 werd de grondwaarde afgekocht voor 50 jaar, tegen de dan geldende volledige grondwaarde. De periode van voortdurende erfpacht is een relatief korte van ongeveer 15 jaar geweest. Het betreft woningen in wijken als Lunetten en Rijsweerd (woonerven en maisonnettes), stadsvernieuwing, Overvecht, Oostraven, Welgelegen. Het gaat om appartementen, maisonnettes en tussenwoningen. Het betreft nu nog 1.100 erfpachters.

In 1989 is voor nieuwe gronduitgiften eeuwigdurend erfpacht ingevoerd (AB89), waarbij tegen betaling van de grondwaarde de erfpacht eeuwigdurend werd afgekocht (zoals bijvoorbeeld in Leidsche Rijn).

Vanaf 2015 heeft de gemeente het erfpachtsysteem verlaten en werd grond uitgegeven in eigendom.

In 2024 heeft de gemeente nieuw grondbeleid vastgesteld en besloten om opnieuw eeuwigdurende erfpacht in te voeren volgens AB1989.

Voortdurende erfpacht en ongelijkheid met andere erfpachters en eigenaren

Alle erfpachters onder AB89 en alle eigenaren in Utrecht betalen één keer voor de grond bij uitgifte. Erfpachters onder AB74 en AB83 betalen meermaals voor dezelfde grond. Het kenmerk van voortdurende erfpacht is namelijk, dat na vastgestelde herzieningsperioden (in Utrecht 50 jaar) opnieuw erfpachtcanon wordt vastgesteld door de gemeente naar de dan geldende grondwaarde. Een extra handicap hierbij is dat in de AB74 en AB83 geen duidelijke aanwijzingen staan hoe de herziening na 50 jaar eruit moet zien. Ook bestaan er geen specifieke wettelijke bepalingen waaraan herziening van erfpacht moet voldoen, noch is er een instituut dat toeziet op wijzigingsbepalingen. Overigens betekent dit dat de gemeente na 50 jaar ook kan besluiten dat de erfpacht stopt.

Conversieregelingen, hoge bedragen vanaf 2017 door jaarlijkse waardering op basis van de actuele WOZ-waarde

Aan de erfpachters met voortdurende erfpacht heeft de gemeente vanaf 1989 meerdere aanbiedingen gedaan om hun erfpachtvoorwaarden om te zetten (conversie) naar eeuwigdurend afgekochte erfpacht, dus om de erfpacht af te kopen. Dit bracht echter geen gelijkheid voor de betreffende erfpachters:

- de afkoopsom was gebaseerd op ofwel de dan geldende actuele grondwaarde ofwel een geïndexeerde grondwaarde aan het einde van de 50 jaar (in 2003 3%)
- daarbij werd een opslag gehanteerd voor door de gemeente te missen canon tot het einde van de 50 jaar.

Erfpachters betaalden altijd ruim meer dan de initiële grondwaarde bij uitgifte.

Met de conversieregeling 2017 is een **trendbreuk** ontstaan. Niet langer werd de afkoopsom geïndexeerd met 3%. In de conversieregeling 2017 wordt namelijk jaarlijks de grondwaarde bepaald op basis van de dan geldende actuele WOZ-waarde. De woningwaardes zijn vanaf 2015 met

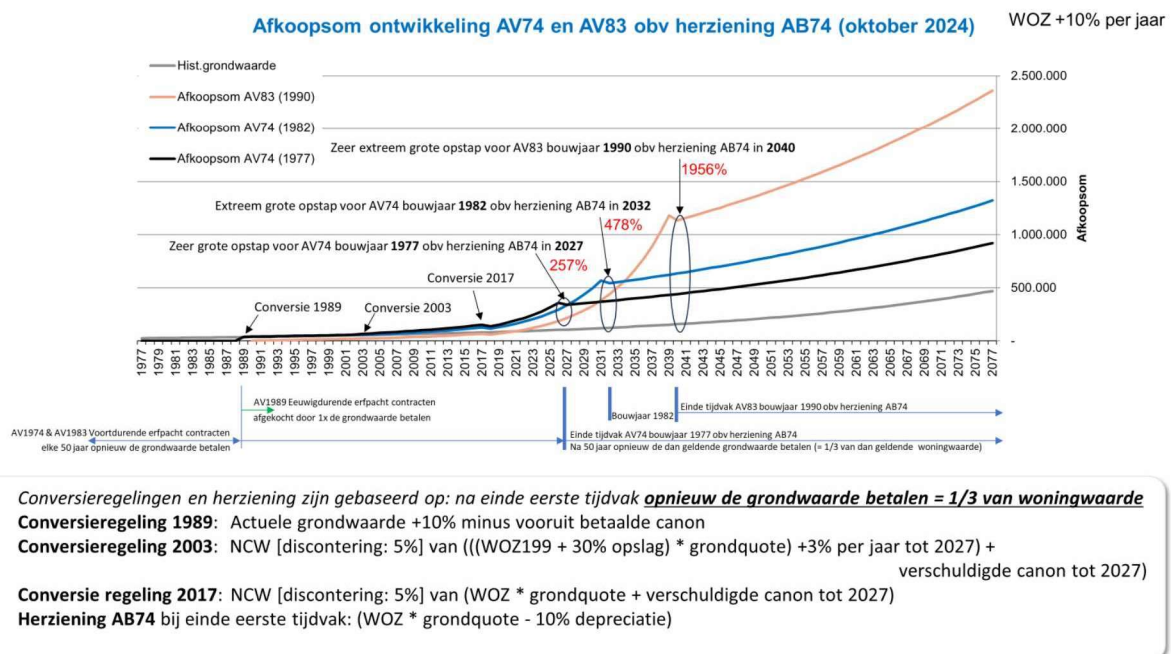
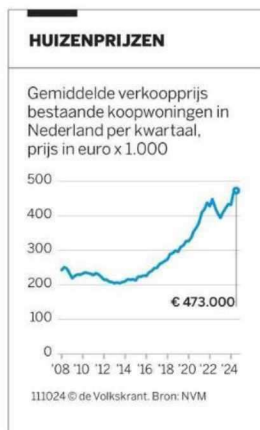
gemiddeld bijna met 10% per jaar gestegen. Dit heeft zich direct vertaald naar zeer hoge (vast te klikken) afkoop en canonbedragen in de jaren na 2017.

Basis van het voorstel voor herziening: toekomstige WOZ-waarde

Ook het nu voorliggende herzieningsvoorstel is gebaseerd op de WOZ-waarde, na afloop van het 50-jarig tijdvak.

In grafieken ziet dat er als volgt uit

Ontwikkeling huizenprijzen landelijk



Uit de grafiek is te lezen dat de afkoopwaardes bij conversie stijl omhooglopen na 2017. Ook is af te lezen dat de nu voorliggende herzieningsvoorstellen een hoge instapwaarde kennen en daarna jaarlijks groeien

In de grafiek is te zien hoe de verschillende conversie regelingen inclusief de conversieregeling 2017 en de voorgestelde herziening uitpakt voor de afkoopsom.

De zwarte en blauwe lijn geven gelijke woningen aan die zijn uitgegeven onder AB74 (zwart: gebouwd in 1977, blauw: in 1982). De oranje lijn geeft de stijging aan voor een woning gebouwd in 1990 uitgegeven onder AB84.

Hoe de herziening uitpakt na het eerste tijdvak van 50 jaar voor deze woningen is aangegeven in de grafiek na de ellipsen. Met de ellipsen is de extreme stijging tussen 2017 en het ingaan van de herziening AB74 na 50 jaar weergegeven.

Zolang het eerste tijdvak van 50 jaar loopt, kan een bewoner alleen overgaan tot afkoop van erfpacht volgens de conversieregeling van 2017. Voor een woning uit bijvoorbeeld 1990 loopt dit tijdvak tot 2040. Door de prijsstijgingen van gemiddeld 10% wordt de conversie per jaar steeds duurder en loopt ver uit boven reguliere inflatie percentages.

Er zijn op dit moment nog 1.100 woningeigenaren die niet hebben afgekocht of vastgeklikt. Voor deze groep is het in de loop der jaren steeds duurder en onmogelijker geworden om af te kopen. Dit is ook de groep waar de erfpachters in zitten die in 2017 al niet konden afkopen of vastklikken. Deze groep wordt nu terwijl ze geen keuze hebben geconfronteerd met de aangekondigde wijziging die nóg veel hoger is!

II Toetsing van het herzieningsvoorstel aan gevolgen in de praktijk voor de erfpachters

Wat betekent de huidige situatie voor de erfpachters

Erfpachters zitten in de knel. Zowel het herzieningsvoorstel als de huidige mogelijkheid tot afkoop zijn zodanig hoog en onredelijk, dat deze geen optie zijn voor de 1.100 erfpachters. Voor de hele groep geldt dat de voorstellen van de gemeente hardvochtig uitpakken: hoge jaarlijkse canon die elk jaar stijgt en een elk jaar stijgende afkoopsom. De woning waar deze erfpachters wonen wordt voor hen onbetaalbaar en ook onverkoopbaar tegen een redelijke prijs. De erfpachters voor wie het einde tijdvak van 50 jaar nog verder weg is, zijn tot die tijd aangewezen op een onvoorspelbare, te dure en steeds stijgende conversieregeling. Het veroorzaakt langdurige stress, onzekerheid en paniek bij de groep van 1.100.

De gemeente heeft de voorstellen juridisch en financieel laten toetsen. Wat ons opvalt is dat de gemeente **niet** heeft getoetst of het herzieningsvoorstel aan de wensen en opmerkingen van erfpachters tegemoetkomt. We geven een aantal hieronder weer.

Reacties erfpachters, zoals opgenomen in de door de gemeente opgestelde 'concept inhoudelijke toelichting Herziening erfpacht einde tijdvak' van 6 december 2023: zorgen, wensen en vragen die vanuit erfpachters zijn gedeeld:

1. De zorg wat de gewijzigde voorwaarden concreet voor de erfpachter betekenen.
2. De zorg over de betaalbaarheid en de wens om voorspelbaarheid.
3. De 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.
- ..
5. De wens om de voorwaarden meer aan te laten sluiten bij de AV 1989.
- ..
8. De wens om de erfpacht af te kunnen kopen en alsnog gebruik te kunnen maken van de Conversieregeling Erfpacht 2017.

Uit de brieven die SEBU op 28 december 2023 en op 15 augustus jl. naar het college van B&W heeft gestuurd:

Ons verzoek is dat wij met uw college in gesprek kunnen gaan hoe de erfpachters uit deze uitzichtloze situatie kunnen komen. Wij vragen 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 een einde komt aan deze Kafkaïaanse situatie.

Wij hebben het positieve nieuws gelezen over het effect van de opkoopbescherming in Utrecht - dat meer woningen naar starters gaan door het verbod voor beleggers. Wethouder De Vries van wonen geeft aan: '...het sluit aan bij ons uitgangspunt dat wonen geen verdienmodel mag zijn; het is een fundamenteel recht'. Wij roepen de gemeente op met deze blik naar de kleine groep erfpachters te kijken en zich ook voor hen naar zijn eigen uitgangspunten te gedragen en (met excuus voor de vergelijking) niet als de pandjesbaas die de gemeente uit Utrecht wil verbannen. Ook deze kleine groep erfpachters heeft recht op wonen en om niet te worden behandeld als een verdienmodel.

Een oplossing die erin voorziet

- dat de erfpacht redelijkheid en betaalbaar is
- dat erfpachters in hun huis kunnen blijven wonen en dus niet een zodanig hoge canon of afkoopsom moeten betalen dat dit niet meer mogelijk is
- dat de huizen van erfpachters verkoopbaar zijn tegen prijzen die niet gecorrigeerd worden voor de afkoopsommen van de erfpacht
- dat rekening wordt gehouden met de ongelijkheid van deze kleine groep met die van de erfpachters en het beleid van na 1989 en dat de ongelijkheid ofwel opgegeven wordt dan wel gemitigeerd
- dat gezien de historie de erfpachters op een betaalbare en redelijke wijze definitief van de erfpachtbetalingen af kunnen komen, snel dan wel door verloop van tijd.

SEBU ontvangt veel reacties van erfpachters, een aantal quotes uit deze reacties :

- *Het voelt letterlijk als het Zwaard van Damocles wat boven mijn hoofd hangt*
- *Nu hebben wij een aantal jaren geprobeerd te sparen, ik heb mijn enige pensioen afgekocht, dat was bijna 10.000 euro, en daarbij nog 5.000 opzij weten te leggen, door af te zien van uit eten te gaan en vakantie vijf jaar over te slaan. Nu wij weer bij de gemeente aanklopten blijkt de afkoopsom opeens 36.000 ipv 15.000 euro te zijn*
- *Het voelt bovendien best naar dat ik na ruim bijna 48 jaar wonen in Lunetten, letterlijk mijn huis 'uitgezet' dreig te worden, terwijl ik niets misdaan heb*
- *Wij kunnen, met onze huidige middelen en onder onze (huidige) situatie en omstandigheden, de Erfpacht niet vastklikken of afkopen, zonder ons huis in de verkoop te zetten*
- *Ik vraag mij steeds vaker af wat de gemeente Utrecht "bezielt" om dit zo te doen*
- *De gemeente Utrecht heeft een "tikkende tijdbom" onder de huizen van de Erfpachters die nog niet hebben afgekocht geplaatst*
- *Ik begrijp niet dat de gemeente dit van burgers kan vragen*
- *Erfpacht afkopen is onbetaalbaar. Erfpachtcanon betalen eveneens*
- *Begin 2019 konden wij de erfpacht afkopen voor 40.000 euro. Ik kon dat niet betalen. Nu, in 2024, bedraagt de erfpacht afkoopsom maar liefst 127.000 euro!!*
- *Alsof ik in een val ben gelopen van enorme extra kosten*
- *Als ik straks 3000 tot 4000 per jaar moet betalen, zal ik moeten verhuizen*
- *Ik ga er vanuit dat u zich kunt voorstellen wat zo'n bedrag betekent voor een gemiddeld huishouden in Overvecht*
- *Erfpachtmaterie gaat mijn pet ver te boven, ondanks mijn academische opleiding*
- *Mijn kinderen hebben al 1/3 van hun leven een moeder met erfpachtstress*
- *Als pensionado beschik ik niet over dat soort bedragen*

Wij hebben enkele voorbeelden van het financiële effect van het herzieningsvoorstel in cijfers in een overzicht gezet:

Doorrekening voorliggend herzieningsvoorstel voor zowel AB74 als AB83, vergelijk met het conversieaanbod van 2017

	Tussenwoning	Appartement	Tussenwoning	Tussenwoning
WOZ waarde 2023	492.000	250.000	632.000	817.000
Voorwaarden	AB74	AB74	AB83	AB74
Jaar einde tijdvak	2027	2028	2040	2027
Verwacht aanbod einde tijdvak volgens voorstel herziening AB74				
Afkoopsom	203.344 (elk jaar daarna +2%)	49.863 (elk jaar daarna +2%)	908.413 (obv 10% stijging per jaar) 433.064 (obv 5% stijging per jaar) (elk jaar daarna +2%)	361.304 (elk jaar daarna +2%)
Jaarlijkse canon	5.185 (elk jaar daarna +2%)	1.271 (elk jaar daarna +2%)	23.165 (obv 10% WOZ-stijging per jaar) 11.043 (obv 5% WOZ-stijging per jaar) (elk jaar daarna +2%)	9.213 (elk jaar daarna +2%)
Huidige canon (2024)	1.577	858	11	3.942
Conversie aanbod 2017				
Afkoopsom	52.151	17.612	29.642	137.273
Vastklik-canon	2.068	881	1.482	6.864

Zoals naast eerder uit de grafiek ook uit deze tabel blijkt, ontstaan afkoopsommen en canons die onwettelijk zijn.

De wijze van waardering brengt met zich mee dat aan de erfpachters een afkoopsom wordt gevraagd die kan oplopen tot 1/3 van de actuele WOZ-waarde na afloop tijdvak. Met een jaarlijkse verhoging van 2%. Dit is onbetaalbaar en onredelijk. Van deze groep van 1.100 erfpachters kan niet gevraagd en verwacht worden dat zij afkoopbedragen zoals de gemeente die berekent afdragen aan de gemeente. Naast de onredelijkheid van de bedragen is het voor de meesten ook niet op te brengen. Wie kan een dergelijke afkoopsom bijlenen en bekostigen? Waar moet dit geld vandaan komen? Er moet wel opnieuw betaald worden maar er komt geen nieuw onderpand want er wordt niets geleverd.

Waarom zou iemand die eerdere conversie regelingen niet kon betalen de herziening nu wel kunnen betalen?

Problemen die ontstaan:

- de bedragen stijgen oplopend ten opzichte van de afkoopsom/canon bij einde tijdvak (waarbij de canon oploopt tot >7% van de afkoopsom bij einde tijdvak)
- we merken dat vooral ook oudere mensen in de problemen komen. Zij gaan immers in de toekomst in inkomsten achteruit (pensioen, AOW)
- erfpachters kunnen niet meer in hun huis investeren/verduurzamen
- erfpachters die de canon niet meer op kunnen brengen zullen hun huis moeten verkopen
- de onvoorziene prijsstijgingen door onder andere de wooncrisis worden geheel op de erfpachters afgewenteld
- de huizen van de erfpachters worden met verlies verkocht en erfpachters kunnen niet meer een gelijkwaardig huis terug kopen in hun vertrouwde omgeving
- er wordt geen rekening mee gehouden dat de groep van 1.100 een restgroep van 3% is. De gemeente hanteert een wijzigingsvoorstel alsof deze groep voor de eerste keer erfpachtvoorwaarden krijgt en alsof deze groep op het punt staat een nieuw huis te kopen op erfpachtgrond. Deze groep heeft echter deze fase al een keer gehad. Voor hun woningen is al een keer de grondwaarde betaald, zijn hypotheek afgesloten, er is spaargeld in gestoken.
- geen rekening wordt gehouden met situaties als recessie: de canon en afkoopsom stijgen eeuwigdurend door
- voor de groep erfpachters is op dit moment niet zeker hoe hoog de bedragen zullen zijn na afloop van de 50-jaarstermijn. Hoe verder die weg ligt, hoe onzekerder die zijn
- deze groep heeft in het verleden geen gebruik gemaakt van enige conversieregeling. Vaak omdat dit niet kon.
- de gemeente past geen enkele verzachting toe op deze groep terwijl deze oude contracten sinds 1989 niet meer uitgegeven worden

De groep blijft in een uitzonderingspositie zitten met als enige huiseigenaren in Utrecht jaarlijks stijgende zeer hoge afkoopsom en canon. De erfpachters met een voortdurend erfpachtrecht onder de AB74 die jaarlijkse canon betalen zijn, in vergelijking met de erfpachters die een eeuwigdurend erfpachtrecht onder de AB89 hebben, tot heden financieel reeds zeer zwaar belast. Zij hebben aldus een zeer omvangrijke bijdrage geleverd aan de gemeentekas. De canon die voor hun erfpachtrechten zijn vastgesteld zijn bepaald op 8 tot 10% van de toenmalige grondwaarde. Deze canon is bij de periodieke 10 jaarlijkse canonherziening slechts hoger geworden. Indien de gemeente ten tijde van uitgifte de grond niet in voortdurende erfpacht zou hebben uitgegeven (let wel: de erfpachters hadden geen andere keus), maar hebben verkocht of in eeuwig durend erfpacht zou hebben uitgegeven, dan hadden de erfpachters slechts de financieringslasten daarvan gedragen. Zij zouden de rente over de lening voor de aankoop of afkoop hebben moeten betalen. Het moge duidelijk zijn dat die rente niet steeds op 8 tot 10% zou hebben gelegen maar beduidend lager. Een rentepercentage van 8 tot 10% kunnen wij ons heden ten dagen nauwelijks meer voorstellen. De rentelast bij een hypotheek zou dus sterk zijn afgenomen, terwijl de canonlast als gevolg van het voortdurende erfpachtrecht slechts is toegenomen.

Daar staat tegenover dat de gemeente, indien zij de grond had verkocht of in eeuwigdurende erfpacht zou hebben uitgegeven, over de aldus verkregen bedragen nimmer een rendement had kunnen verkrijgen dat ook maar in de buurt komt van de canon die zij inmiddels feitelijk van de erfpachters heeft ontvangen. De opbrengst van de voortdurende erfpachtrechten voor de gemeentekas is daarmee, zelfs zonder verhoging van de canon, exceptioneel hoog. Geen enkele andere gangbare investering zou een dergelijk rendement hebben opgebracht.

De erfpachters zijn dus ten opzichte van andere vergelijkbare gebruikssituaties van de grond zeer zwaar belast en de gemeente heeft de afgelopen decennia een zeer hoge opbrengst op haar grond gegenereerd. **Daar wordt geen rekening mee gehouden in het herzieningsvoorstel.**
De voorgestelde herziening doorstaat de toets aan de wensen van de erfpachters niet

Hardvochtige effecten van regelgeving

Voor rijksregelingen heeft de Tweede Kamer op 26 januari 2021 een motie van het lid Omtzigt (35510, nr. 13) aangenomen waarin wordt gevraagd om een onafhankelijk onderzoek 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. Van een **hardvochtig effect** is volgens het naar aanleiding van de motie ingestelde onderzoek sprake wanneer het leven van (groepen) burgers door het handelen van de overheid (potentieel) wordt ontwricht. Overheidshandelen gaat hierbij zowel om (stapeling van) wet- en regelgeving als om de uitvoering hiervan. Wanneer hardvochtige effecten optreden, worden burgers veelal in hun bestaanszekerheid aangetast. Ook kunnen burgers op andere levensdomeinen ernstig in de problemen raken, bijvoorbeeld op het vlak van (geestelijke) gezondheid, werk, wonen, of persoonlijke relaties. In het onderzoek wordt geconcludeerd dat het bij hardvochtige effecten gaat om knelpunten die het leven van de burger op één of meerdere levensdomeinen ontwrichten en waarbij veelal sprake is van een aantasting van bestaanszekerheid. Aangezien het in de Grondwet is vastgelegd dat de overheid een beleid moet voeren, dat is gericht op de bestaanszekerheid van de bevolking en op spreiding van welvaart (Artikel 20 van de Grondwet), zou te allen tijde (periodiek) moeten worden nagegaan of het handelen van de overheid (potentieel) leidt tot het ontwrichten van het leven van burgers dan wel hen aantast in hun bestaanszekerheid (passages uit het *'eindrapport-hardvochtige- effecten, 20 juni 2022'*).

De gemeente heeft de voorgestelde regeling niet getoetst op hardvochtige effecten

Mensen ervaren stress, hebben gezondheidsklachten, zijn onzeker over hun woonsituatie, moeten grote bedragen betalen om onder deze situatie uit te komen, voelen zich aangetast in hun rechtszekerheid.

De hardvochtige uitwerking van de voorgestelde herziening is 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
- de elementen van het herzieningsvoorstel die uitgaan van die gestegen prijzen en geen substantiële verzachting daarop toepassen
- het niet rekening houden met de situatie dat het een restgroep erfpachters betreft met verouderde contracten. Deze contracten zouden nu niet meer afgesloten kunnen worden wegens strijd met het consumentenrecht. Maar de contracten worden wel als basis gebruikt voor de herzieningsregeling.

Wij kunnen niet anders dan concluderen dat het voorstel tot wijziging, gecombineerd met langdurige onzekerheid en steeds stijgende conversie(afkoop) bedragen, *voor een dusdanige ontwrichting zorgt dat het in de uitwerking als hardvochtig moet worden beschouwd.* De voorgestelde regeling heeft een effect dat niet bedoeld is en is daarmee niet in balans.

De gemeente Utrecht heeft een diversiteit aan populatie. Elk deel van de inwoners heeft zijn eigen problematiek. Ook de erfpachters. We doen een beroep op de zorgplicht van de gemeente.

Wij gaan ervan uit dat ook voor de restgroep erfpachters in redelijkheid en billijkheid gezamenlijk bekeken kan worden hoe een alternatieve regeling er uit kan zien.

III Toetsing van de elementen van het herzieningsvoorstel

Algemeen

Herzieningsvoorstel van de gemeente

Het herzieningsvoorstel houdt in dat na de 50-jaarstermijn de erfpacht verplicht wordt overgezet naar eeuwigdurende erfpacht.

De prijs hiervoor is een som en product van componenten/parameters

De afkoopsom/grondwaarde

1. De WOZ waarde op het moment van herziening, met een opslag (index) voor het aantal maanden dat aflight van de peildatum van de WOZ
2. De grondquote over de WOZ-waarde. Deze loopt voor appartementen en maisonnettes op naar 23,8% en voor tussenwoningen naar 33,3%, afhankelijk van de WOZ-waarde
3. Een afslag (depreciatie) van 10% van de op deze wijze geïndexeerde grondwaarde

De jaarlijkse canon

4. 2,55% over bepaalde grondwaarde
Deze 2,55 is opgebouwd uit:
 - Gemiddelde rente BNG van 25 jaar, in juni 2024 was dat 3,45%
 - Inflatiecorrectie van – 2%
 - Opslag voor kosten en risico van 1,10%

Jaarlijkse stijging

Vanaf het moment van herziening wordt jaarlijks, eeuwigdurend, zowel de afkoopsom als de jaarlijkse canon met 2% inflatie verhoogd.

Met de jaarlijkse canons zal door de jaarlijkse stijging na 27,5 jaar de volledige grondwaarde zijn betaald.

De canons lopen echter tot in de eeuwigheid door, telkens 2% stijgend. Door de jaarlijkse stijging van 2% loopt dit percentage ten opzichte van de bij herziening vastgestelde grondwaarde drastisch op tot wel 7% na 50 jaar, eindeloos doorgroeïend.

Wat opvalt is dat de gemeente geen toets op de zogenaamde KNBV-criteria heeft uitgevoerd, die in de Handreiking erfpacht zijn opgenomen.

Per element

1. De afkoopsom/grondwaarde

- a. De WOZ waarde op het moment van herziening,
Op zich kan een WOZ-waarde dienen als basis voor de bepaling van een grondwaarde. Maar dit moet altijd gezien worden in de context van andere elementen zoals de depreciatie. 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.
- b. De grondquote over de WOZ-waarde. Deze loopt voor appartementen en maisonnettes op naar 23,8% en voor tussenwoningen naar 33,3%, afhankelijk van de waarde
De gemeente past de grondquote uit 2017 aan, aan de gestegen huizenprijzen

c. De depreciatie

Een vermindering van de afkoopprijs met 10% (in het voorstel van de gemeente) maakt de stijging van de afgelopen jaren niet goed. Met stijgingen in de stad Utrecht van meer dan 10% per jaar, betekent de depreciatie van 10% hooguit dat één jaar stijging niet wordt meegenomen. Dus alsof de WOZ-waarde niet per einde tijdvak wordt genomen maar die van een jaar eerder. De erfpachters zijn niet debet aan de woningcrisis, maar moeten wel daarvoor betalen

De depreciatie van 10% acht SEBU te laag. Uit het arrest van gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 20 januari 20092 blijkt dat de depreciatie bij stedelijke erfpacht in het algemeen tussen de 40 en 45% bedraagt. Pels Rijcken geeft in het advies aan de gemeente aan, dat een depreciatie afhankelijk van de situatie tussen de 25-45% ligt. Zij geven aan dat in het licht van eeuwigdurende erfpacht een relatief laag percentage op zijn plaats ligt. In de bandbreedte 25-45% ligt depreciatie dan in ieder geval op tenminste 25%. De gemeente heeft geen taxatierapporten op laten stellen voor een analyse hoever ze van de werkelijke waarde afliggen met de gehanteerde methode.

2. De jaarlijkse canon

2,55% over de geïndexeerde grondwaarde

Deze 2,55 is opgebouwd uit:

- Gemiddelde rente BNG van 25 jaar, in juni 2024 was dat 3,45%
- Inflatiecorrectie van – 2%
- Opslag voor kosten en risico van 1,10%

a. BNG-percentage

Het BNG percentage is gebaseerd op de financieringskosten die een gemeente maakt voor grond. Bij deze herziening is er echter geen sprake van financieringskosten. De grond is al lang geleden uitgegeven en de initiële grondwaarde is al door de betaling van canon of door 50-jarige afkoop in de gemeentekas gevloeid. SEBU vraagt zich daarom af hoe de gemeente komt tot deze factor

b. opslag kosten en risico

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 economische 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.

De gemeente heeft nergens de opslag van 1,1% onderbouwd, ook niet na vragen onzerzijds.

Hoewel er dus geen enkele feitelijke onderbouwing is voor deze opslag, maakt deze wel 43% uit van het canonpercentage!

3. Jaarlijkse stijging

Vanaf het moment van herziening wordt jaarlijks, eeuwigdurend, zowel de afkoopsom met 2% verhoogd als de jaarlijkse canon.

Door de jaarlijkse stijging van 2% loopt dit percentage ten opzichte van de bij herziening vastgestelde grondwaarde drastisch op tot wel 7% na 50 jaar, eindeloos doorgroeiend. Er is geen mogelijkheid van verlaging als de situatie daarom vraagt, zoals een recessie. Het maakt de canon en de afkoopwaarde steeds onbetaalbaarder.

Dit doet geen recht aan de situatie dat het een herziening na 50 jaar betreft en niet gaat om 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. Zoals al opgemerkt zal na 27,5 jaar de nieuw vastgestelde grondwaarde opnieuw zijn betaald met de jaarlijkse canon. Deze restgroep betaalt dus niet 2x maar vele malen de grondwaarde. Het is een onevenredig groot nadeel dat deze restgroep treft. Dit kan de gemeente in redelijkheid niet van deze groep vragen.

IV Alternatieve voorstellen

Algemeen

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. Met die indexatie dient dan in het canonpercentage wel rekening te worden gehouden.

SEBU accepteert echter dat een marktconforme meerwaarde van de grond moet worden betaald. Daarbij zou de huidige of dan (bij einde tijdvak) 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. SEBU is zich ervan bewust dat alleen de meerwaarde incasseren mogelijk politiek niet haalbaar is.

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. Waarbij de gehele context in ogenschouw wordt genomen en niet alleen wat juridisch haalbaar zou zijn voor de gemeente.

Erfpachters hebben behoefte aan zekerheid en aan bedragen die niet meer kunnen veranderen door verloop van de tijd.

In de raadsbief van 28 december 2023 geeft de gemeente aan dat erfpachters aangeven behoefte te hebben aan een inkeerregeling op de conversieregeling 2017.

Daarom wil SEBU de gemeente vragen om te kijken naar een inkeerregeling.

SEBU denkt aan de volgende elementen:

- Afkoopsom en canon staan vast en zijn onveranderlijk
- Zij gaan in bij einde tijdvak, zowel voor AV74 als voor AV83
- Uitgangspunt van de inkeerregeling is 2017
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 stijl omhoog liep. Met 2017 als uitgangspunt krijgt de gemeente een deel van de prijsstijgingen, maar kan de stijle curve voor de erfpachters worden verzacht. De waarden van 2017 zijn voor iedereen bekend en staan vast. Dat geeft zekerheid voor de erfpachters en de gemeente
- De inkeerregeling geldt als een kader, een maximum, voor de toekomst. Voorstellen later in de tijd die voor de erfpachters voordeliger zijn kunnen altijd worden voorgesteld door de gemeente

Wij durven aan te nemen dat hier begrotingstechnisch ruimte voor kan bestaan. In de toelichting van de gemeente bij het herzieningsvoorstel (Herziening Erfpacht Einde Tijdvak, Inhoudelijke toelichting, 11 oktober 2024, versie 11847914) geeft de gemeente namelijk aan:

De opbrengsten uit de ontvangen canon maken onderdeel uit van de jaarlijkse inkomsten van de gemeente en hebben als zodanig een plaats in de jaarlijkse financiële verantwoording. De bestaande erfpachtrechten vormen de basis voor de raming van het meerjarenbeeld. De gemeente verwacht over het geheel en gemiddeld genomen een redelijke ontwikkeling van de nieuwe canon. Door de herzieningen over de komende jaren zullen de canoninkomsten in die komende jaren een stijgende trend tonen als gevolg van aangepaste erfpachtvoorwaarden, maar zijn te onzeker om al op begroot te worden.

Conclusie

SEBU doet een beroep op de gemeente om in gezamenlijkheid te zoeken naar een redelijke en betaalbare oplossing voor de restgroep.

Waarbij de oplossing erin voorziet:

1. dat de erfpacht redelijk in prijs en betaalbaar is
2. *geen* eeuwig stijgende canon en afkoopsommen
3. dat erfpachters in hun huis kunnen blijven wonen
4. dat erfpachters hun woning kunnen onderhouden en verduurzamen
5. dat de door de wooncrisis versterkte onvoorziene prijsstijgingen sinds 2015/2017 niet op de erfpachters worden afgewenteld
6. dat de huizen van erfpachters verkoopbaar blijven zonder veel verschil in prijs met afgekochte huizen of huizen in eigendom
7. dat rekening wordt gehouden met het feit dat het een restgroep erfpachters is van 3% die de grondwaarde al hebben betaald. Alle andere erfpachters en eigenaren hebben deze slechts 1x hoeven te betalen en dat geldt ook voor toekomstige uit te geven erfpacht. De restgroep van 3% wordt onevenredig zwaar belast en draagt onevenredig veel bij aan de gemeentekas
8. daarnaast: zekerheid naar voren halen voor zowel AV74 als AV83

Bijlagen

1. SEBU - Reactie op het voorstel herziening AB74 oktober 2024
2. De informatie die SEBU heeft gedeeld bij de Marktkraam gemeenteraad 14 november 2024
3. Brief SEBU aan college B&W van 28 december 2023
4. Brief SEBU aan college B&W van 15 augustus 2024

**// Bijlage F. SEBU - Reactie op het voorstel herziening AB74 oktober 2024 d.d.
5 december 2024 (19 pagina's)**

SEBU - Reactie op het voorstel herziening AB74 oktober 2024

Inleiding

De Gemeente Utrecht heeft een herzieningsvoorstel voorgelegd aan de inwoners die hun erfpacht (nog) niet hebben afgekocht of vastgeklikt. Dit voorstel is een vervolgstap in een jarenlang proces, dat het laatste jaar ook geplaatst wordt tegen de achtergrond van het opnieuw invoeren van erfpacht als principiële inkomstenbron voor de gemeente.

De kern van onze reactie is dat het voorliggende voorstel in zijn uitwerking onacceptabel en dramatisch hoog is, zowel qua afkoopsom als qua canonbetalingen. Het brengt de restgroep erfpachters nog verder in de problemen. Het voorstel gaat volledig voorbij aan de wanhoop en financiële misère waarin honderden burgers van Utrecht nu door de eigen gemeente worden gebracht. Met alle respect voor politieke uitgangspunten, juridische werkelijkheden en bestuurlijke integriteit: als de uitwerking daarvan burgers zodanig hardvochtig en schrijnend treft, doen we iets niet goed met elkaar.

In dit document wordt stap voor stap de verschillende aspecten van de ontstane situatie beschreven

Inhoud

Inleiding	1
Inhoud	2
1 Samenvatting	3
2 Wat willen wij bereiken voor erfpachters	3
3 Wat we meenemen	4
3.1 Gemeente doet een uitspraak over de opbrengsten uit erfpacht.....	4
3.2 Gemeente wil van de restgroep een 'meerwaarde' voor de grond ontvangen.....	4
3.3 Gemeente laat het risico over claims van erfpachters die hebben geconverteerd toetsen	4
3.4 Erfpachters verzoeken om 'inkeerregeling' conversie 2017 (raadsbrief herziening)	5
3.5 Zekerheid van de herziening naar voren halen voor zowel AV74 als AV83	5
3.6 Wat we ervaren	5
3.6.1 Juridisch	5
3.6.2 Beweging landelijk.....	5
4 Kern van het probleem.....	6
4.1 Beperkte groep (3% = 1100 huishoudens in Utrecht)	6
4.2 Voortdurende erfpacht en ongelijkheid met andere erfpachters en eigenaren	6
4.3 Gekoppeld aan jaarlijkse WOZ-wijzigingen	6
5 Inzichten in het voorstel herziening AB74.....	8
5.1 Algemeen	8
5.1.1 Creëert onbetaalbaar wonen in plaats van betaalbaar wonen	8
5.1.2 Opnieuw grondwaarde betalen.....	8
5.1.3 1/3 van de dan geldende woning waarde	8
5.1.4 Beperkte groep bewoners (<3% van erfpachters)	8
5.1.5 Nooit voordeel.....	9
5.1.6 Open eind bepalingen.....	9
5.2 Specifiek voor voorstel herziening AB74	9
5.2.1 Geen voorspelbaarheid.....	9
5.2.2 Kosten en risico-opslag is erg hoog.....	9
5.2.3 Canonpercentage 2,55% loopt op tot >7%.....	10
5.2.4 Canonpercentage 2,55% lijkt lager door inflatiecorrectie	10
5.3 Inzichten in de uitwerking van het voorstel herziening AB74.....	11
5.3.1 Uitgewerkte voorbeelden, effecten van het herzieningsvoorstel en de conversieregeling 2017....	11
5.3.2 Rekenmodel.....	16
6 Alternatieve oplossingen.....	18
6.1 Op basis van 'meerwaarde'	18
6.2 Een 'inkeerregeling'	18

1 Samenvatting

- Het voorstel herziening AB74 is van toepassing op een restgroep van ~1100 huishoudens
- Deze groep erfpachters hebben 'oude' contracten die sinds 1989 niet meer worden uitgegeven
- Er is grote ongelijkheid ontstaan tussen deze groep en de grote groep met huizen gebouwd na 1989
- Voor de hele groep geldt dat de voorstellen van de gemeente hardvochtig uitpakken: hoge jaarlijkse canon die elk jaar stijgt en een elk jaar stijgende afkoopsom.
- De woning waar deze erfpachters wonen wordt voor hen onbetaalbaar en ook onverkoopbaar tegen een redelijke prijs.
- De erfpachters voor wie het einde tijdvak van 50 jaar nog verder weg is, zijn tot die tijd aangewezen op een onvoorspelbare, te dure en steeds stijgende conversieregeling.
- Het veroorzaakt langdurige stress, onzekerheid en paniek bij de groep van 1.100.
- Er zijn mogelijkheden om te komen tot een aanvaardbare regeling, waarbij de bedragen vaststaan en voorspelbaar zijn en inkomsten voor de gemeente worden gewaarborgd.

SEBU doet een beroep op de gemeente om in gezamenlijkheid te zoeken naar een redelijke en betaalbare oplossing voor deze restgroep

2 Wat willen wij bereiken voor erfpachters

SEBU wil voor de 1.100 erfpachters een oplossing, die erin voorziet:

1. dat de erfpacht redelijk in prijs en betaalbaar is
2. *geen* eeuwig stijgende canon en afkoopsommen
3. dat erfpachters in hun huis kunnen blijven wonen
4. dat erfpachters hun woning kunnen onderhouden en verduurzamen
5. dat de door de wooncrisis versterkte onvoorziene prijsstijgingen sinds 2015/2017 niet op deze groep erfpachters worden afgewenteld
6. dat de huizen van erfpachters verkoopbaar blijven zonder veel verschil in prijs met afgekochte huizen of huizen in eigendom
7. dat rekening wordt gehouden met het feit dat het een restgroep erfpachters is van 3% die de grondprijs al hebben betaald. Alle andere erfpachters en eigenaren hebben deze slechts 1x hoeven te betalen en dat geldt ook voor toekomstige uit te geven erfpacht. De restgroep van 3% wordt onevenredig zwaar belast en draagt onevenredig veel bij aan de gemeentekas
8. daarnaast: zekerheid naar voren halen voor zowel AV74 als AV83

3 Wat we meenemen

3.1 Gemeente doet een uitspraak over de opbrengsten uit erfpacht

In de toelichting van de gemeente bij het herzieningsvoorstel (Herziening Erfpacht Einde Tijdvak, Inhoudelijke toelichting, 11 oktober 2024, versie 11847914), staat:

De opbrengsten uit de ontvangen canon maken onderdeel uit van de jaarlijkse inkomsten van de gemeente en hebben als zodanig een plaats in de jaarlijkse financiële verantwoording. De bestaande erfpachtrechten vormen de basis voor de raming van het meerjarenbeeld. De gemeente verwacht over het geheel en gemiddeld genomen een redelijke ontwikkeling van de nieuwe canon. Door de herzieningen over de komende jaren zullen de canoninkomsten in die komende jaren een stijgende trend tonen als gevolg van aangepaste erfpachtvoorwaarden, maar zijn te onzeker om al op begroot te worden

Uit de uitspraak van de gemeente leiden wij af, dat de ontwikkeling van een alternatieve (conversie)regeling niet op begrotingstechnische bezwaren hoeft te stuiten.

3.2 Gemeente wil van de restgroep een ‘meerwaarde’ voor de grond ontvangen

Het is onduidelijk om precies welke meerwaarde het gaat. De bepalingen AB74 en AB83 en de herziening AB74 gaan uit van aan het einde van het tijdvak opnieuw de volledige grondwaarde betalen. Dit lijkt veel meer dan de ‘meerwaarde’ van de grond. Op basis van de dan geldende volledige grondwaarde betalen behaalt de gemeente extreem hoge rendementen op de erfpachtgrond waar deze rest groep huizen op staan.

Een alternatieve (conversie)regeling kan er rekening mee houden dat een meerwaarde aan de gemeente toe komt. Onderwerp van gesprek daarbij is welke meerwaarde de gemeente hierbij in gedachten heeft, mede gezien de hele context van de erfpachtsituatie zoals door ons geschetst.

3.3 Gemeente laat het risico over claims van erfpachters die hebben geconverteerd toetsen

De gemeente heeft bij Pels Rijcken het risico laten toetsen inzake claims van erfpachters die hebben geconverteerd.

Pels Rijcken stelt in het antwoord op vraag 8:

Uiteraard is het mogelijk dat erfpachters die hun erfpachtrecht op grond van de Conversieregeling Erfpacht 2017 al hebben geconverteerd bij de gemeente een vordering tot schadevergoeding kunnen indienen.

Ik verwacht echter niet dat de rechter een dergelijke vordering zal toewijzen.

De omstandigheid dat de nieuwe financiële uitgangspunten op onderdelen wellicht gunstiger zijn dan onder de Conversieregeling Erfpacht 2017 maakt niet dat een erfpachter dan dus ook recht heeft op vergoeding van schade. De erfpachter die een vordering tot schadevergoeding indient heeft er zelf voor gekozen om te converteren. De gemeente heeft de erfpachters daartoe niet gedwongen.

Uit dit antwoord leiden wij af dat een risico voor claims geen beletsel zal hoeven vormen voor het ontwikkelen van een alternatief (conversie) voorstel.

3.4 Erfpachters verzoeken om ‘inkeerregeling’ conversie 2017 (raadsbrief herziening)

In de raadsbrief van – december 2023 geeft de gemeente aan dat erfpachters geregeld aangeven behoefte te hebben aan een inkeerregeling op de conversieregeling 2017. Daarom wil SEBU de gemeente vragen om te kijken naar een inkeerregeling.

Een alternatieve (conversie)regeling kan hieraan tegemoetkomen.

3.5 Zekerheid van de herziening naar voren halen voor zowel AV74 als AV83

Erfpachters hebben behoefte aan zekerheid en aan bedragen die niet meer kunnen veranderen door verloop van de tijd. Het huidige voorstel van de gemeente geeft veel onzekerheid. Immers de WOZ-waarde, de grondquote en het canonpercentage staan niet vast en zijn volledig afhankelijk van toekomstige ontwikkelingen in de markt. Erfpachters kunnen zich moeilijk of helemaal niet voorbereiden op dat wat er komen gaat. Zeker niet als je nu al niet instaat bent om de huidige afkoopsom te betalen.

Een alternatieve (conversie)regeling kan hieraan tegemoetkomen.

3.6 Wat we ervaren

3.6.1 Juridisch

Erfpachters ervaren weinig juridische bescherming terwijl ze als rest groep geconfronteerd worden met enorme financiële consequenties van oude contracten die na 1989 al niet meer zijn afgesloten en ook niet meer in die vorm zullen mogen worden afgesloten in de toekomst omdat ze niet voldoen aan de uitgangspunten als voor complexe financiële producten beschreven door de AFM.

3.6.2 Beweging landelijk

In de landelijke politiek is een discussie ontstaan over de noodzaak voor nieuwe wetgeving waarbij **voortdurende erfpacht** niet meer mogelijk zal zijn. In de tweede kamer worden voorbereidingen getroffen voor een initiatiefwet Betaalbare Erfpacht.

Wat opvalt is dat de gemeente geen toets op de zogenaamde KNVB-criteria heeft uitgevoerd, die in de Handreiking erfpacht is opgenomen.

4 Kern van het probleem

4.1 Beperkte groep (3% = 1100 huishoudens in Utrecht)

In een beperkte periode gedurende de jaren 1974-1990 heeft de gemeente Utrecht gronden voor nieuwbouw uitgegeven onder voortdurende erfpacht. Onder de AV74 werd op basis van de grondprijs jaarlijkse canon berekend, voor een periode van 50 jaar. Onder de AV83 werd de grondprijs afgekocht voor 50 jaar, tegen de dan geldende volledige grondprijs. In deze voortdurende erfpacht contracten staat dat na afloop van de periode van 50 jaar opnieuw de dan geldende grondwaarde moet worden betaald.

Met de invoering van eeuwigdurende erfpacht in 1989 is van het meerdere keren betalen voor dezelfde grond afgestapt. Met AV89 werd vanaf dan bij uitgifte de erfpacht eeuwigdurend afgekocht tegen eenmalig de grondwaarde (zoals bijvoorbeeld in Leidsche Rijn). Vanaf 2015 heeft de gemeente het erfpachtsysteem helemaal verlaten en werd grond uitgegeven in eigendom. In 2024 heeft de gemeente nieuw grondbeleid vastgesteld en besloten om opnieuw eeuwigdurende erfpacht in te voeren volgens AV1989.

De periode van voortdurende erfpacht is een relatief korte van ongeveer 15 jaar geweest. Het betreft woningen in wijken als Lunetten en Rijsweerd (woonerven en maisonnettes), stadsvernieuwing, Overvecht, Oostraven, Welgelegen. Het gaat om appartementen, maisonnettes en tussenwoningen.

Op dit moment hebben nog 1100 huishoudens die oude contracten die verplichten tot het meerdere keren betalen voor dezelfde grond. Dit is maar 3% van het totaal aantal huishoudens op erfpachtgrond in Utrecht.

4.2 Voortdurende erfpacht en ongelijkheid met andere erfpachters en eigenaren

Het kenmerk van voortdurende erfpacht is, dat na vastgestelde herzieningsperioden (in Utrecht 50 jaar) opnieuw erfpachtcanon wordt vastgesteld door de gemeente naar de dan geldende grondprijs. De erfpachters moeten meerdere keren betalen voor dezelfde grond. De gemeente maakt hierdoor een extreem hoog rendement op de erfpachtgrond waar deze rest groep huizen (3%) op staan terwijl de bewoners die na 1989 hun huis hebben op erfpachtgrond hebben gekocht daarvoor ooit maar 1x de grondwaarde hebben betaald.

In de AV74 en AV83 staan geen duidelijke aanwijzingen hoe de herziening na 50 jaar eruit moet zien. Er bestaan geen specifieke wettelijke bepalingen waaraan herziening van erfpacht moet voldoen, noch is er een instituut dat toeziet op wijzigingsbepalingen. De gemeente mag na 50 jaar ook besluiten dat de erfpacht stopt. Hierdoor zouden deze groep erfpachters in de een gelijke positie worden gebracht als de erfpachters die maar 1x de grondwaarde hebben hoeven te betalen.

4.3 Gekoppeld aan jaarlijkse WOZ-wijzigingen

Met de conversieregeling 2017 is een trendbreuk ontstaan en stijgen de afkoopsommen en canons exponentieel.

In eerdere conversieregelingen bepaalde de gemeente de afkoopsom op basis van taxatie (1989-2003) van de grondwaarde minus al betaalde canon of later op basis van een eenmalige bepaalde afkoopsom voor de grondwaarde met een vaste jaarlijkse stijging en een afkoopsom voor nog te betalen canon tot einde van het tijdvak (2003-2017). Deze laatste zorgde al voor dermate hoge bedragen dat er na de introductieperiode vanaf 2004 tot 2017 nauwelijks gebruikt gemaakt is van deze conversie regeling 2003.

Met de conversieregeling 2017 heeft de gemeente hiermee gebroken. Elk jaar na 2017 wordt voor het conversiebedrag de grondwaarde bepaald op basis van de dan geldende WOZ-waarde. De woningwaardes zijn vanaf 2015 met gemiddeld 10% gestegen. Dit heeft zich direct vertaald naar de huidige extreem hoge afkoopsommen en hoge vastklik canons. De gemeente maakt hierdoor een extreem hoog rendement op de erfpachtgrond waar deze rest groep huizen op staan.

De koppeling met toekomstige WOZ-waarden draagt bij aan de grote onzekerheid en onvoorspelbaarheid van de te betalen bedragen die verplicht worden aan het einde van het tijdvak volgens het voorstel herziening AB74.

5 Inzichten in het voorstel herziening AB74

Onderstaande statements hebben als doel inzicht te geven in het waarom het voorstel oktober 2024 Herziening AB74 in de uitwerking hardvochtig is en leidt tot schrijnende situaties.

5.1 Algemeen

5.1.1 Creëert onbetaalbaar wonen in plaats van betaalbaar wonen

Het huidige beleid van de gemeente is gericht op betaalbaar wonen in Utrecht. Door de stijgende woning prijzen is het wonen in Utrecht voor velen onbetaalbaar geworden. De gemeente streeft naar maatregelen om de betaalbaarheid te verbeteren.

Met het vasthouden voor deze rest groep aan de oude contracten jaagt de gemeente bewoners hun huis uit. Voor de hele groep geldt dat de voorstellen van de gemeente hardvochtig uitpakken: hoge jaarlijkse canon die elk jaar stijgt en een elk jaar stijgende afkoopsom. De woning waar deze erfpachters wonen wordt voor hen onbetaalbaar en ook onverkoopbaar tegen een redelijke prijs. De erfpachters voor wie het einde tijdvak van 50 jaar nog verder weg is, zijn tot die tijd aangewezen op een onvoorspelbare, te dure en steeds stijgende conversieregeling. Het veroorzaakt langdurige stress, onzekerheid en paniek bij de groep van 1.100.

5.1.2 Opnieuw grondwaarde betalen

Deze en alle eerdere conversieregelingen zijn gebaseerd op na einde eerste tijdvak **opnieuw de grondwaarde betalen**. De grondwaarde is door deze groep erfpachters met oude voortdurende erfpachtcontracten al minimaal eenmaal gestort in de gemeentekas. Inwoners van Utrecht in een huis dat na 1989 is gebouwd op erfpachtgrond betalen nooit meer dan 1x de initiële grondwaarde.

5.1.3 1/3 van de dan geldende woning waarde

De gemeente wil de meerwaarde van woningen incasseren, **ter waarde van 1/3 van de dan geldende waarde**. Waar moet dit geld vandaan komen? Er wordt immers niets geleverd door de gemeente, er is geen nieuw onderpand. Zonder onderpand geen financiering.

Daarnaast is het onbegrijpelijk hoe je 'meerwaarde' kan vertalen naar 1/3 van de waarde van je huis. 1/3 van je huis waarde is immers de dan geldende volledige grondwaarde. Er kan van pas over de meerwaarde incasseren gesproken worden als je het hebt over het financieel gemaakte verschil tussen de initiele grondwaarde en de huidige grondwaarde. Bijvoorbeeld: de huidige grondwaarde minus de initieel betaalde grondwaarde, berekend op basis van samengestelde rente.

5.1.4 Beperkte groep bewoners (<3% van erfpachters)

Bij een beperkte groep bewoners van ~1100 huishoudens met oude contracten die de gemeente al niet meer uitgeeft sinds 1989. Voortdurende erfpacht contracten die er ook nooit meer zullen komen onder andere omdat ze volgens de huidige inzichten niet voldoen aan de knvb-regels van de AFM en ook niet volgens de consumentenbescherming wetgeving die ten tijde van de uitgifte, onder voortdurende erfpacht in de jaren 70 en 80, er nog niet was.

>95% van de erfpachters hoeft maar ooit één keer de grondwaarde te betalen. Dat geldt ook voor toekomstig nieuw uit te geven erfpacht. Zie het nieuwe Grondbeleid Gemeente Utrecht 2024 waarin de AV 1989 opnieuw wordt ingevoerd.

5.1.5 Nooit voordeel

Voortdurende erfpacht heeft de bewoners nooit voordeel opgeleverd, in tegenstelling tot wat wel eens gedacht wordt. Erfpachters die volgens AV83 initieel al de volledige grondwaarde hebben betaald hebben geen voordeel ten opzichte van de erfpachters die na 1989 eeuwigdurend hebben afgekocht. Erfpachters die volgens AV74 jaarlijks canon hebben betaald hebben op basis van samengestelde rente al veel meer in de gemeente kas gestort dan de erfpachters die initieel de grondwaarde hebben betaald. Er is daarom niets te verzinnen waardoor erfpachters met de voortdurende erfpachtcontracten enig voordeel hebben gehad van deze contracten.

5.1.6 Open eind bepalingen

De AB74/83 zijn open-eind-bepalingen. Opnieuw de grondwaarde moeten betalen is een keus die de gemeente maakt en hoeft dus niet. Er bestaan geen specifieke wettelijke bepalingen waaraan herziening van erfpacht moet voldoen, noch is er een instituut dat toeziet op wijzigingsbepalingen. De gemeente mag na 50 jaar ook besluiten dat de erfpacht stopt. Hierdoor zouden deze groep erfpachters in de een gelijke positie worden gebracht als de erfpachters die maar 1x de grondwaarde hebben hoeven te betalen.

5.2 Specifiek voor voorstel herziening AB74

5.2.1 Geen voorspelbaarheid

Herziening AB74 geeft geen voorspelbaarheid en zorgt daarmee voor onzekerheid. De gemeente geeft aan dat de Herziening AB74 voorspelbaarheid geeft. Dit is volstrekt niet het geval want pas aan het einde van het tijdvak wordt duidelijk wat de financiële situatie daadwerkelijk wordt. Voor sommige erfpachters duurt het tot 20404 voor ze duidelijkheid krijgen over hun financiële situatie.

5.2.2 Kosten en risico-opslag is erg hoog

Het canonpercentage is extreem verhoogd doordat >40% is voor kosten en risico. Welke kosten maakt en welk risico loopt de gemeente? Dit kan om duizenden euro's per erfpachter per jaar gaan en dit is onverklaarbaar!

De gemeente heeft nergens de opslag van 1,1% onderbouwd, ook niet na vragen onzerzijds.

Hoewel er dus geen enkele feitelijke onderbouwing is voor deze opslag, maakt deze wel 43% uit van het canonpercentage!

Het risicodeel in de rente is gebaseerd op het verhaal risico 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 verhaal risico 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 verhaal positie. Zij heeft niet slechts verhaal op de door haar

uitgegeven grond, maar evengoed op de door de erfpachter bekostigde (en aan hem in economische 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 en zou daarom niet onderdeel mogen zijn van het canonpercentage.

5.2.3 Canonpercentage 2,55% loopt op tot >7%

Het canonpercentage is aanvankelijk 2,55% lager, maar door de jaarlijkse 2% verhoging loopt dit percentage ten opzichte van de bij herziening vastgestelde grondwaarde drastisch op tot wel 7% na 50 jaar, eindeloos doorgroeïend.

Vanaf het moment van herziening wordt jaarlijks, eeuwigdurend, zowel de afkoopsom met 2% verhoogd als de jaarlijkse canon.

Door de jaarlijkse stijging van 2% loopt dit percentage ten opzichte van de bij herziening vastgestelde grondwaarde drastisch op tot wel 7% na 50 jaar, eindeloos doorgroeïend. Er is geen mogelijkheid van verlaging als de situatie daarom vraagt, zoals een recessie. Het maakt de canon en de afkoopwaarde steeds onbetaalbaarder.

Dit doet geen recht aan de situatie dat het een herziening na 50 jaar betreft en niet gaat om 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. Zoals al opgemerkt zal na 27,5 jaar de nieuw vastgestelde grondwaarde opnieuw zijn betaald met de jaarlijkse canon. Deze restgroep betaalt dus niet 2x maar vele malen de grondwaarde. Het is een onevenredig groot nadeel dat deze restgroep treft. Dit kan de gemeente in redelijkheid niet van deze groep vragen.

5.2.4 Canonpercentage 2,55% lijkt lager door inflatiecorrectie

Het canonpercentage van 2,55% lijkt lager dan het is. Dat komt namelijk door de aftrek van het inflatiepercentage, zodat dat later elk jaar dat er weer bij opgeteld kan worden. Voor vergelijking met het canonpercentage in 2017 moet daarom het canonpercentage 4,55% gebruikt worden.

5.3 Inzichten in de uitwerking van het voorstel herziening AB74

In de volgende grafieken wordt getoond:

- De exponentiële ontwikkeling van afkoopsommen volgens de conversie regelingen sinds 1977
- De gemeente realiseert extreme rendementen bij erfpacht ten opzichte van de historische grondwaarde ontwikkeling

5.3.1 Uitgewerkte voorbeelden, effecten van het herzieningsvoorstel en de conversieregeling 2017

De gemeente kan erfpachters in individuele gevallen, ook desgevraagd, geen inzicht geven in de uitwerking van de herzieningsregeling.

Om voor onszelf en de erfpachters na te kunnen gaan wat de effecten zijn van het herzieningsvoorstel hebben wij een rekentool ontwikkeld en een aantal voorbeelden uitgewerkt. Omdat de erfpachters zolang ze nog geen herziene voorwaarden hebben zijn aangewezen op het conversievoorstel 2017 hebben we ook de consequenties hiervan uitgewerkt. Bij de rekentool zijn we uitgegaan van de gegevens zoals door de gemeente vastgesteld (conversieregeling) of voorgesteld. De variabele daarbij is de WOZ-waarde. Hiervoor hebben wij twee varianten uitgewerkt: een met een jaarlijkse stijging van 10% (de huidige situatie) en een met een jaarlijkse stijging van 5%.

Om een goed vergelijk te maken gaan de voorbeelden uit van dezelfde grond, hetzelfde huis alleen een ander bouwjaar.

Uit de voorbeelden blijkt de extreem grote financiële impact van de huidige conversie regeling 2017 en het voorstel herziening AB74.

5.3.1.1 3 voorbeelden van de uitwerking op de afkoopsom

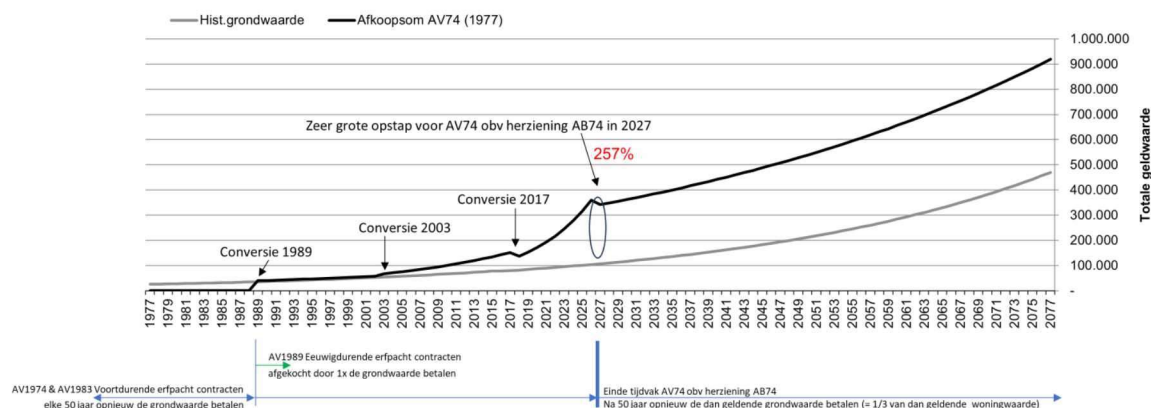
3 voorbeelden om de uitwerking op de afkoopsom volgens het voorstel herziening AB74 te illustreren

- 3 dezelfde woningen op dezelfde locatie alleen het bouwjaar en daarmee het einde tijdvak is anders.
- grondwaarde volgens conversie regelingen
- WOZ tbv conversie regeling 2017 in 2017 gelijk voor de drie woningen

Bouwjaar	Einde tijdvak	AV	Grondwaarde bij aanvang	Legenda
1977	2027	AV74	25.200	—
1982	2032	AV74	29.214	—
1990	2040	AV83	37.007	—

De basis is een daadwerkelijk bestaand huis gebouwd in 1977. Voor de huizen gebouwd in 1982 en 1990 is rekening gehouden met een gemiddelde grondwaarde stijging.

Afkoopsom ontwikkeling AV74 obv herziening AB74 (oktober 2024)



- **Conversieregelingen en herziening zijn gebaseerd op: na einde eerste tijdvak opnieuw de grondwaarde betalen = 1/3 van woningwaarde**
- **Conversieregeling 1989:** Actuele grondwaarde +10% minus vooruit betaalde canon
- **Conversieregeling 2003:** Netto contante waarde van (((WOZ199 + 30% opslag) * grondquote) + 3% per jaar tot 2027) + verschuldigde canon tot 2027)
- **Conversie regeling 2017:** Netto contante waarde van (WOZ * grondquote + verschuldigde canon tot 2027)
- **Herziening AB74 bij einde eerste tijdvak:** (WOZ * grondquote - 10% depreciatie)

In bovenstaande grafiek is de afkoopsom volgens de diverse conversie regelingen bepaald voor het in 1977 gebouwde huis. Te zien is dat vanaf de introductie van de conversie regeling 2003 een sterkere stijging van de afkoopsom te zien is. Die stijging wordt na de introductieperiode van de conversie regeling 2017 nog veel steiler. En na het einde van het eerste tijdvak in 2027 volgt een stijging zoals vastgesteld in het voorstel herziening AB74. Omdat niemand in de toekomst kan kijken moet er, vergelijkbaar met een financieel product als een hypotheek, een aanname gedaan worden voor de WOZ-waardestijging tot einde van het tijdvak. Hiervoor wordt de gemiddelde stijging gebruikt zoals de gemeente die heeft toegepast voor het aanpassen van de grondquote tabel voor de afgelopen 7 jaar.

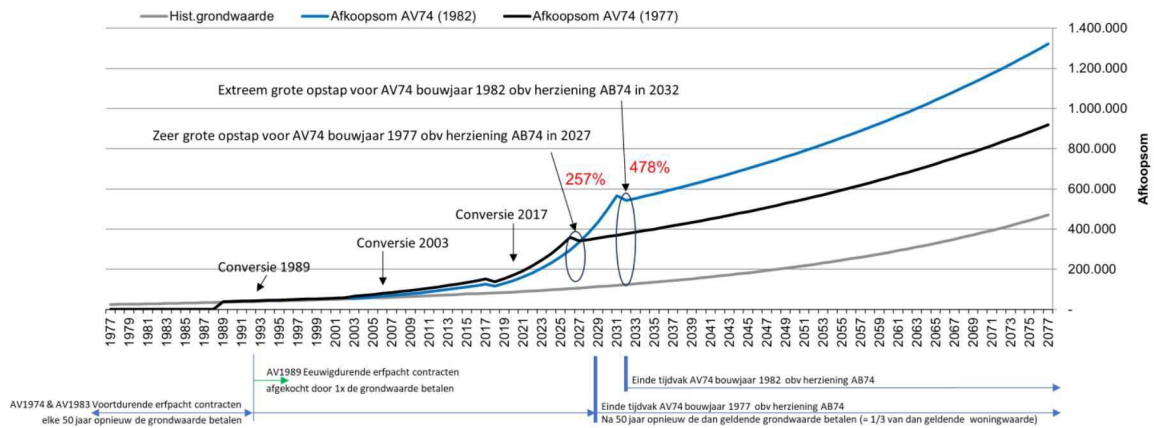
Zichtbaar is gemaakt dat de stijging vanaf de aanbiedingsperiode in 2017 tot het ingaan van de herziening AB74 aan het einde van het tijdvak van 50 jaar, **257%** is. Dit is vele malen hoger dan de inflatie of de loonstijgingen. Waar moeten erfpachters de gevraagde bedragen voor afkoop of jaarlijkse canon van betalen?

Daarnaast zijn de canon bedragen ook nog eens veel hoger dan de maximale canon zoals bepaald in de huidige AB74!

De conclusie moet zijn dat de op een volgende conversie regelingen tijdens de introductieperiode misschien iets gunstiger uitpakken dan de vorige regeling maar dat ze na de introductieperiode al snel heel veel slechter uitpakken en dat dat ook nooit stopt. Het opnieuw moeten betalen van de dan geldende grondwaarde na 50 jaar, zonder dat daar iets voor terug komt bv in de vorm van waardevermeerdering of nieuw onderpand voor leningen, zorgt voor extreme rendementen op deze grond voor de gemeente en daarmee voor extreme financiële consequenties voor deze erfpachters.

Afkoopsom ontwikkeling AV74 obv herziening AB74 (oktober 2024)

WOZ +10% per jaar

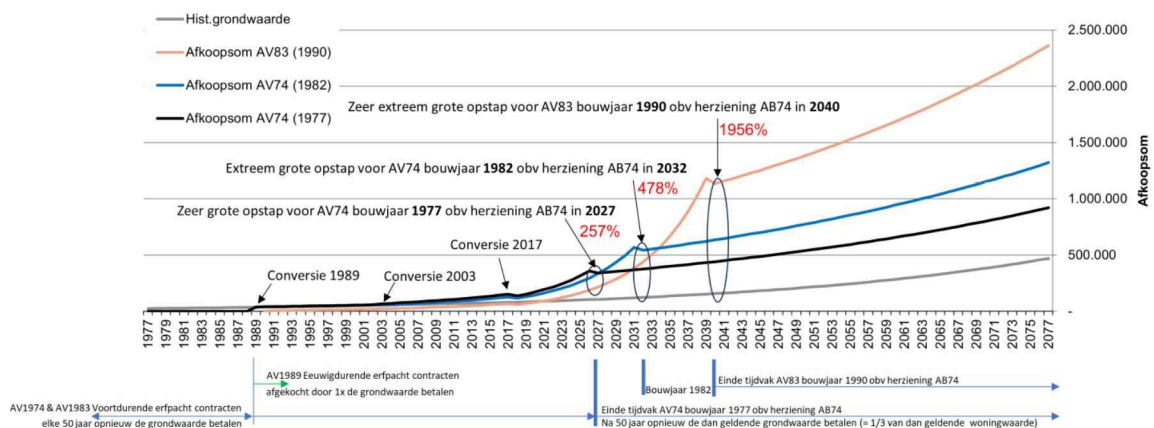


- **Conversieregelingen en herziening zijn gebaseerd op: na einde eerste tijdvak opnieuw de grondwaarde betalen = 1/3 van woningwaarde**
- **Conversieregeling 1989:** Actuele grondwaarde +10% minus vooruit betaalde canon
- **Conversieregeling 2003:** NCW [discontering: 5%] van (((WOZ199 + 30% opslag) * grondquote) + 3% per jaar tot 2027) + verschuldigde canon tot 2027)
- **Conversie regeling 2017:** NCW [discontering: 5%] van (WOZ * grondquote + verschuldigde canon tot 2027)
- **Herziening AB74 bij einde eerste tijdvak:** (WOZ * grondquote - 10% depreciatie)

In bovenstaande grafiek is de ontwikkeling van de afkoopsom voor het 2^{de} gelijke huis maar gebouwd in 1982 weergegeven met de blauwe lijn. Ondanks dat het huis maar 5 jaar later is gebouwd is het verschil met de afkoopsom in 2017 en de herziening in 2032 al opgelopen naar **478%**. Het wordt steeds onbetaalbaar.

Afkoopsom ontwikkeling AV74 en AV83 obv herziening AB74 (oktober 2024)

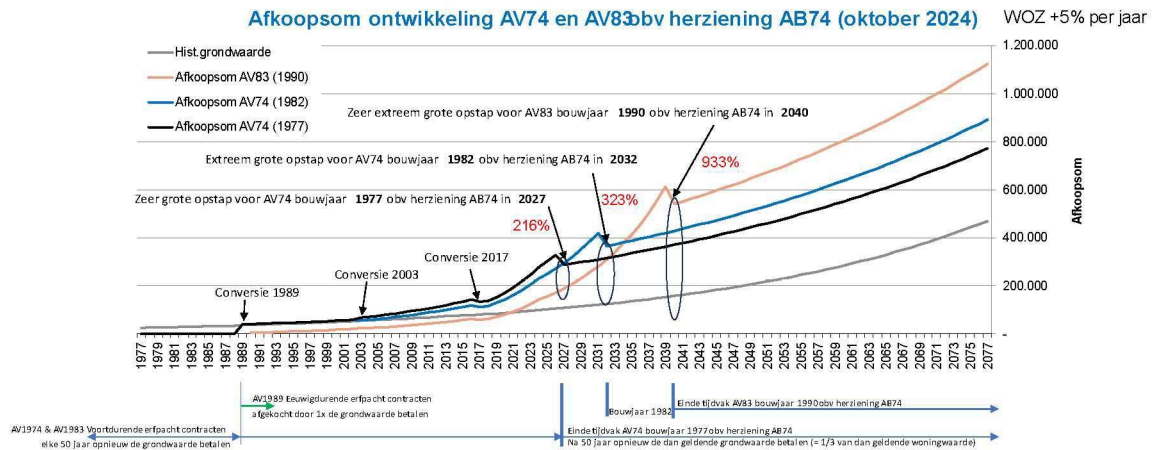
WOZ +10% per jaar



- **Conversieregelingen en herziening zijn gebaseerd op: na einde eerste tijdvak opnieuw de grondwaarde betalen = 1/3 van woningwaarde**
- **Conversieregeling 1989:** Actuele grondwaarde +10% minus vooruit betaalde canon
- **Conversieregeling 2003:** NCW [discontering: 5%] van (((WOZ199 + 30% opslag) * grondquote) + 3% per jaar tot 2027) + verschuldigde canon tot 2027)
- **Conversie regeling 2017:** NCW [discontering: 5%] van (WOZ * grondquote + verschuldigde canon tot 2027)
- **Herziening AB74 bij einde eerste tijdvak:** (WOZ * grondquote - 10% depreciatie)

De onredelijkheid van het voorstel herziening AB74 wordt pas heel duidelijk in bovenstaande grafiek voor het 3^{de} gelijke huis maar gebouwd in 1990 weergegeven met de oranje lijn. Ondanks dat het huis maar 13 jaar later

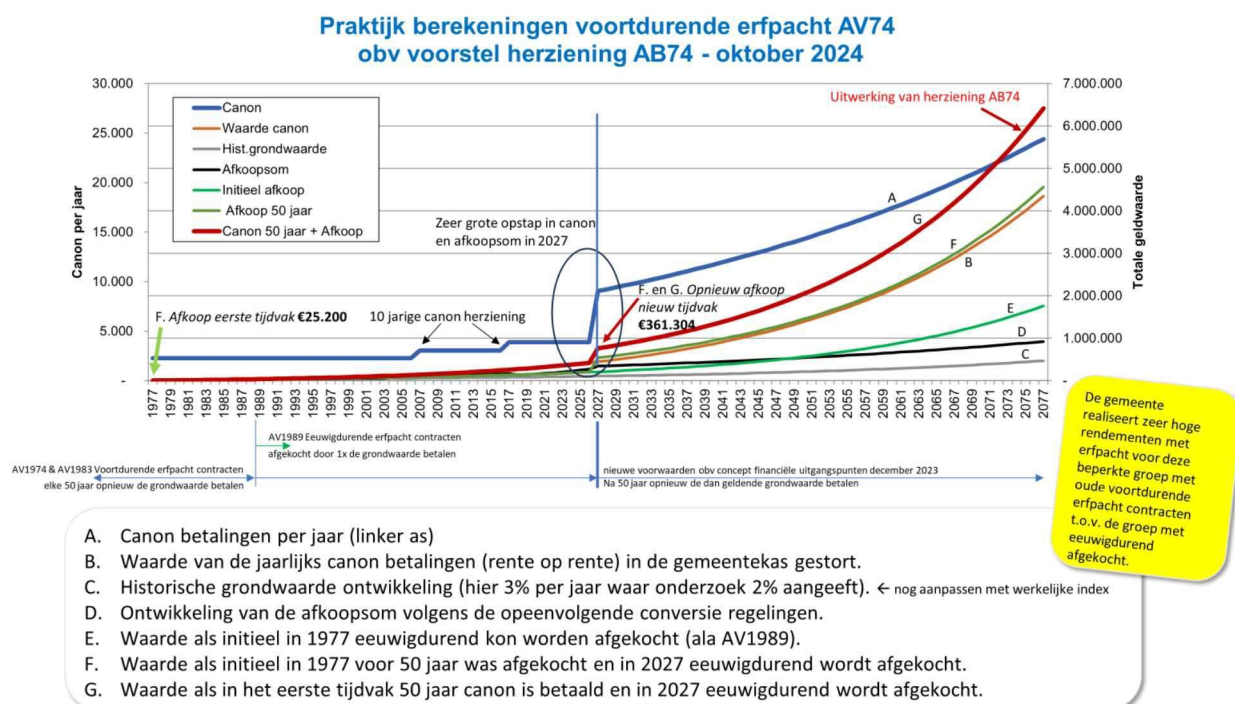
is gebouwd is het verschil met de afkoopsom in 2017 en de herziening in 2040 al opgelopen naar **1956%!!!** Nog steeds gaat het om bedragen die betaald moeten worden maar waar geen nieuwe waarde of onderpand voor terug komt. Het voorstel herziening AB74 lijkt zoals het gepresenteerd wordt door de gemeente misschien wel redelijk voor de hele korte termijn maar voor de iets langere termijn wordt steeds onvoorspelbaarder en onbetaalbaarder.



- **Conversieregelingen en herziening zijn gebaseerd op: na einde eerste tijdvak opnieuw de grondwaarde betalen = 1/3 van woningwaarde**
- **Conversieregeling 1989** Actuele grondwaarde +10% minus vooruit betaalde canon
- **Conversieregeling 2003** NCW [discontering: 5%] van (((WOZ199 + 30% opslag) * grondquote) + 3% per jaar tot 2027) + verschuldigde canon tot 2027)
- **Conversie regeling 2017** NCW [discontering: 5%] van (WOZ * grondquote + verschuldigde canon tot 2027)
- **Herziening AB74** bij einde eerste tijdvak: (WOZ * grondquote - 10% depreciatie)

Voor het geval iemand denkt de toekomst te kunnen voorspellen en aanneemt dat de stijging van de woningmarkt (vooral gevoed door krapte op de woningmarkt) de komende jaren gaat afnemen is de stijging ook doorgerekend als de stijging maar de helft is van wat de afgelopen jaren was. Dan kom je nog steeds voor de 3 voorbeeld huizen op stijgingen van **216%, 323% en 933%**. Ook dat soort stijgingen zijn niet op te brengen voor deze groep burgers in Utrecht.

5.3.1.2 1 voorbeeld uitwerking op de canon



Voor het eerste voorbeeld huis is ook de ontwikkeling van de canon gevisualiseerd. Hiervoor geldt lijn de blauwe A (af te lezen op de linker as). Hier is te zien dat in het eerste tijdvak er 10-jaarlijkse herzieningen zijn die gemaximeerd zijn op de cumulatieve huurverhoging index. Dat maximum vervalt aan het einde van het tijdvak en dan is er een enorme stijging te zien in het canon bedrag en daarmee de maandelijkse lasten voor de erfpachter. Dit zal voor veel bewoners niet op te brengen zijn en zeker niet als je in 2017 al niet in de positie was om af te kopen of vast te klikken.

Met lijn B (oranje en af te lezen op de rechter as) wordt de waardeontwikkeling van de bedragen die (jaarlijks) in de gemeentekas zijn en worden gestort weergegeven. Hier zie je dat door de samengestelde rente de waarde in de gemeentekas exponentieel toeneemt. De cumulatieve stortingen en de rente op rente zorgt ervoor dat de gemeente zeer hoge rendementen behaalt op de erfpachtgrond voor deze rest groep bewoners.

Met lijn E wordt de waardeontwikkeling weergegeven als de erfpachter initieel bij uitgifte gelijk eeuwigdurend had kunnen afkopen ala AV89. Het verschil tussen B (de werkelijke bijdrage aan de gemeentekas) en E (bij eeuwigdurend afgekocht) laat goed zien dat jaarlijkse canon betalende heel veel meer bijdragen dan de eeuwigdurend afgekochte erfpacht. Dit geeft goed weer dat de ongelijkheid tussen deze groep en de groep eeuwigdurend afgekocht er groot is en opgelost moet en kan worden.

Lijn F geeft de waarde gestort in de gemeentekas weer voor als er in 1977 ala AV83 voor 50jaar was afgekocht en er in 2027 volgens de herziening AB74 nog een keer moet worden afgekocht. Opnieuw laat dit zien dat de gemeente enorme rendementen realiseert over de rug van deze groep erfpachters.

En dan lijn G dit is het realistische scenario als de erfpachters sinds 1977 jaarlijkse canon betaald en dan in 2027 volgens de herziene AB74 afkoopt. Dat levert voor de gemeente het grootste rendement op en de grootste ongelijkheid met bewoners die in een huis van na 1989 wonen.

5.3.2 Rekenmodel

Bij de rekentool zijn we uitgegaan van de elementen (parameters) zoals door de gemeente vastgesteld (conversieregeling) of voorgesteld (voorstel herziening). Een van de variabelen daarbij is de WOZ-waarde. Hiervoor hebben wij twee varianten uitgewerkt: een toekomstige WOZ-waarde op basis van een jaarlijkse stijging van 10% (de huidige situatie) en een met een jaarlijkse stijging van 5%.

Om een goed vergelijk te maken gaan de voorbeelden uit van dezelfde grond, hetzelfde huis alleen een ander bouwjaar.

5.3.2.1 Toelichting op het rekenmodel

Met het rekenmodel in Excel kan elke situatie uitgerekend worden. In dit document zijn een aantal werkelijke situaties die met het tool zijn doorgerekend weergegeven

Disclaimer: Om de grote financiële consequenties in de toekomst van het voorstel duidelijk inzichtelijk te maken moet en is het Rekenmodel gebaseerd op aannames over een nog niet vastgestelde regeling en onbekende toekomstige WOZ-waarden. Aan de resultaten van deze rekentool kunnen geen rechten worden ontleend.

5.3.2.2 Toelichting op 3 voorbeelden met 2 scenario's voor WOZ ontwikkeling

In onderstaande afbeeldingen zijn weergegeven

1. Het voorbeeld zoals door de gemeente beschreven in het voorstel herziening AB74
2. Een werkelijke situatie van een eengezinswoning (EGW) met voorwaarden AV74
3. Een werkelijke situatie van een meergezinswoning (MGW) met voorwaarden AV74
4. Een werkelijke situatie van een eengezinswoning (EGW) met voorwaarden AV83

Het rekentool kunnen meerdere toekomstscenario's naar eigen inzicht worden doorgerekend en gevisualiseerd.

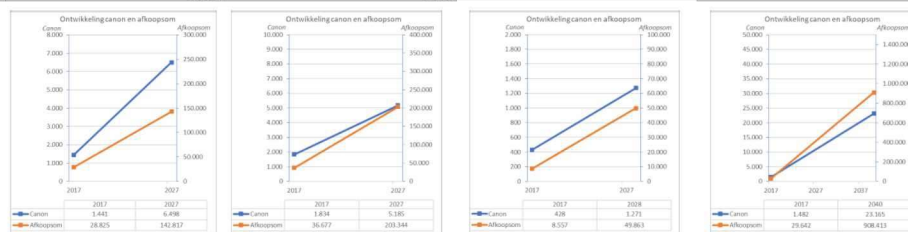
De afbeelding in 0 geeft het scenario weer van een WOZ-waarde stijging van 10% per jaar zoals dit sinds 2017 het geval was. Als je ervan uitgaat dat de waarde stijging veel minder zal zijn (de vraag is op basis waarvan kan je dat veronderstellen) dan zijn in 5.3.2.4 de voorbeelden te zien met een WOZ-waarde stijging van 5% per jaar

5.3.2.3 Voorbeelden WOZ +10% jaar op jaar

Praktijk voorbeelden uitwerking
voorstel herziening AB74 (oktober 2004)

WOZ +10% per jaar

	AV74 voorbeeld gemeente AV74 Eengezinswoning		AV74 Appartement		AV83 Eengezinswoning	
Algemene voorwaarden	AV74	AV74	AV74	AV74	AV83	AV83
WOZ 2023	-	492.000	250.000	250.000	632.000	632.000
Woning type	EGW	EGW	MGW	MGW	EGW	EGW
Grondquote	30%	30%	13%	13%	31%	31%
Gemiddelde WOZ stijging per jaar		10%	10%	10%	10%	10%
Jaar einde tijdvak	2027	2027	2028	2028	2040	2040
Verwachte WOZ einde tijdvak	500.000	711.908	396.747	396.747	3.038.553	3.038.553
Verwacht aanbod bij einde tijdvak	2027	2027	2028	2028	2040	2040
Afkoopsom	142.817	203.344	49.863	49.863	908.413	908.413
Canon	6.498	5.185	1.271	1.271	23.165	23.165
Aanbod brief conversieregeling 2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017
WOZ 2015	165.042	210.000	115.000	115.000	290.000	290.000
Afkoopsom grondwaarde	28.825	36.677	8.557	8.557	29.642	29.642
Afkoopsom canon	12.169	15.484	9.055	9.055		
Afkoopsom totaal	40.994	52.161	17.612	17.612		
Canon over grondwaarde	1.441	1.834	428	428	1.482	1.482
Canon over canon	608	774	453	453		
Canon totaal	2.050	2.608	881	881		

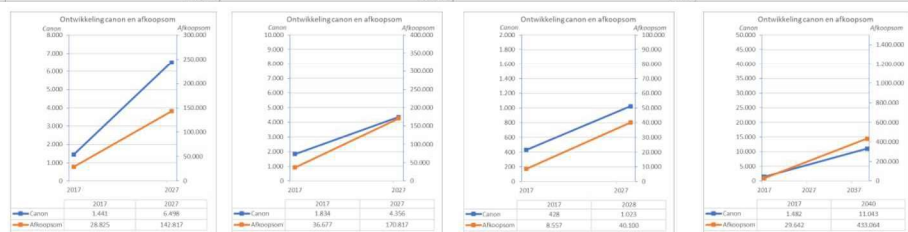


5.3.2.4 WOZ +5% jaar op jaar

Praktijk voorbeelden uitwerking
voorstel herziening AB74 (oktober 2004)

WOZ +5% per jaar

	AV74 voorbeeld gemeente AV74 Eengezinswoning		AV74 Appartement		AV83 Eengezinswoning	
Algemene voorwaarden	AV74	AV74	AV74	AV74	AV83	AV83
WOZ 2023	-	492.000	250.000	250.000	632.000	632.000
Woning type	EGW	EGW	MGW	MGW	EGW	EGW
Grondquote	30%	30%	13%	13%	31%	31%
Gemiddelde WOZ stijging per jaar		5%	5%	5%	5%	5%
Jaar einde tijdvak	2027	2027	2028	2028	2040	2040
Verwachte WOZ einde tijdvak	500.000	598.029	319.070	319.070	1.448.556	1.448.556
Verwacht aanbod bij einde tijdvak	2027	2027	2028	2028	2040	2040
Afkoopsom	142.817	170.817	40.100	40.100	433.064	433.064
Canon	6.498	4.356	1.023	1.023	11.043	11.043
Aanbod brief conversieregeling 2017	2017	2017	2017	2017	2017	2017
WOZ 2015	165.042	210.000	115.000	115.000	290.000	290.000
Afkoopsom grondwaarde	28.825	36.677	8.557	8.557	29.642	29.642
Afkoopsom canon	12.169	15.484	9.055	9.055		
Afkoopsom totaal	40.994	52.161	17.612	17.612		
Canon over grondwaarde	1.441	1.834	428	428	1.482	1.482
Canon over canon	608	774	453	453		
Canon totaal	2.050	2.608	881	881		



6 Alternatieve oplossingen

6.1 Op basis van ‘meerwaarde’

In principe is het redelijk indien de erfpachters op gelijke wijze behandeld worden als de erfpachters die vanaf 1989 een eeuwigdurend erfpachtrecht hebben gekregen. Dat zou meebrengen dat als grondslag voor de canonherziening de waarde van de betreffende erfpachtzaak in 1989 wordt gekozen en dat deze waarde slechts wordt geïndexeerd. Met die indexatie dient dan in het canonpercentage wel rekening te worden gehouden.

SEBU accepteert echter dat een marktconforme meerwaarde van de grond moet worden betaald. Daarbij zou de huidige of dan (bv einde tijdvak) 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.

6.2 Een ‘inkeerregeling’

SEBU is zich ervan bewust dat alleen de meerwaarde incasseren mogelijk politiek niet haalbaar is.

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. Waarbij de gehele context in ogenschouw wordt genomen en niet alleen wat juridisch haalbaar zou zijn voor de gemeente.

Erfpachters hebben behoefte aan zekerheid en aan bedragen die niet meer kunnen veranderen door verloop van de tijd. In de raadsbrief van 28 december 2023 geeft de gemeente aan dat erfpachters aangeven behoefte te hebben aan een inkeerregeling op de conversieregeling 2017.

Daarom wil SEBU de gemeente vragen om te kijken naar een inkeerregeling.

Voor SEBU is belangrijk

- dat de erfpacht redelijk in prijs en betaalbaar is
- *geen* eeuwig stijgende canon en afkoopsommen
- dat erfpachters in hun huis kunnen blijven wonen
- dat erfpachters hun woning kunnen onderhouden en verduurzamen
- dat de door de wooncrisis versterkte onvoorziene prijsstijgingen sinds 2015/2017 niet op de erfpachters worden afgewenteld
- dat de huizen van erfpachters verkoopbaar blijven zonder veel verschil in prijs met afgekochte huizen of huizen in eigendom
- dat rekening wordt gehouden met het feit dat het een restgroep erfpachters is van 3% die de grondprijs al hebben betaald. Alle andere erfpachters en eigenaren hebben deze slechts 1x hoeven te betalen en dat geldt ook voor toekomstige uit te geven erfpacht. De restgroep van 3% wordt onevenredig zwaar belast en draagt onevenredig veel bij aan de gemeentekas
- daarnaast: zekerheid naar voren halen voor zowel AV74 als AV83

SEBU denkt daarbij aan de volgende elementen voor een inkeerregeling:

- Afkoopsom en canon staan vast en zijn onveranderlijk
- Zij gaan in bij einde tijdvak of eerder indien wenselijk, zowel voor AV74 als voor AV83
- Uitgangspunt van de inkeerregeling is de conversie aanbieding in 2017.

2017 was het kanteljaar, waarbij een conversieregeling werd geïntroduceerd die uitgaat van de jaarlijkse vastgestelde 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 stijl omhoogliep. Met 2017 als uitgangspunt krijgt de gemeente een meerwaarde, 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 de erfpachters en de gemeente

- De inkeerregeling geldt als een kader, een maximum, voor de toekomst. Voorstellen later in de tijd die voor de erfpachters voordeliger zijn kunnen altijd worden voorgesteld door de gemeente

Aan de hand van bovenstaande zouden we in gezamenlijkheid moeten kunnen komen tot een aanvaardbare regeling, waarbij de bedragen vaststaan en voorspelbaar zijn en inkomsten voor de gemeente worden gewaarborgd.

// Bijlage G. Bijlage “Brief aan College van B&W Utrecht 28-12-2023” bij reactie d.d. 5 december 2024 (4 pagina’s)

Aan: College van B&W Utrecht

Datum: 28-12-2023

Onderwerp: verzoek om gesprek over erfpacht-situatie

Geacht college,

Wij, de Stichting Erfpacht Belangen Utrecht, vragen om een gesprek met u over een dringende situatie op het gebied van de erfpachtsituatie van 1.200 inwoners.

De Stichting Erfpacht Belangen Utrecht behartigt de belangen van erfpachters van door de gemeente Utrecht aan die erfpachters in erfpacht uitgegeven gronden onder voortdurende erfpacht.

Waar gaat het om

In Utrecht zijn nog 1.200 particuliere erfpachters van woningen die vallen onder voortdurende erfpachtcontracten. Dat wil zeggen, dat zij de erfpacht niet hebben afgekocht en altijd canon blijven betalen. Voor 200 van hen lopen de huidige canonprijzen in 2027 en volgende jaren af en worden deze herzien. Voor 1.000 van hen is dit het geval tussen 2034 en 2040. Allen vallen onder erfpachtcontracten van vóór 1989. Waarom deze datum van belang is leggen wij hierna uit.

In 1989 is het erfpachtbeleid van de gemeente Utrecht herzien. De gemeente vond het niet meer in de tijdgeest passen dat bij erfpacht de waardevermindering van de woning aan de gemeente ten goede zou komen. Daarom werd in 1989 eeuwigdurende erfpacht ingevoerd. Daarbij betaalde de (aanstaande) eigenaar de grondwaarde en was daarmee voor altijd van enige verdere canonbetaling af - alsof hij eigenaar was. In 2015 is de gemeente helemaal afgestapt van erfpacht en wordt grond alleen nog in eigendom uitgegeven. De erfpachters met eeuwigdurende erfpacht konden op verzoek hun erfpacht om laten zetten in eigendom.

Over de erfpachters van vóór 1989, met voortdurende contracten, werd destijds (1989) door de afdeling gronzaken aanbevolen dat zij door middel van een renteconversie ook eeuwigdurend erfpacht zouden kunnen verkrijgen. Daartoe heeft de gemeente echter niet besloten.

In de loop der jaren zijn aan de erfpachters van vóór 1989 mogelijkheden geboden om hun erfpachtrechten af te kopen en op die manier de erfpacht om te zetten naar eeuwigdurend afgekochte contracten. De voorwaarden daarbij waren echter voor de erfpachters zo ongunstig dat maar een handvol erfpachters van deze mogelijkheid gebruik heeft gemaakt.

In 2017 heeft de gemeente een nieuwe conversieregeling aangeboden aan de erfpachters van vóór 1989 (2.700 bewoners). Daarvan hebben ongeveer 1.200 erfpachters gebruik gemaakt. Die 1.200 zijn bestaande erfpachters of latere aankopers van erfpachtwoningen. Deze hebben ofwel de erfpacht afgekocht, ofwel de canon vastgeklikt. De regeling werkte per situatie en wijk geheel verschillend uit. Zo werd de wijk Rijsweerd, met vooral jaarlijkse canonbetalers, onevenredig belast door de conversieregeling. De conversieregeling is namelijk gebaseerd op de WOZ-waarde en deze is in de wijk Rijsweerd in de loop der jaren relatief veel harder gestegen ten opzichte van de initiële grondwaarde dan in andere wijken. Toch hebben ook in Rijsweerd erfpachters afgekocht of vastgeklikt – waarbij dit laatste vaak leidde tot een 2x zo hoge canon. U mag dan ook niet verbaasd zijn dat de beslissingen tot afkoop of vastklikken werden ingegeven door angst voor wat de gemeente zou gaan doen in de toekomst en niet omdat de conversieregeling als gunstig werd ervaren. Afkoopsommen liepen in Rijsweerd op tot over €200.000.

Meer dan de helft van de erfpachters van vóór 1989 uit alle betreffende wijken heeft niet afgekocht of vastgeklikt. Dit had te maken met het niet kunnen betalen en/of financieren van de afkoopsom of de vast te klikken canon, mogelijke plannen om het huis te verkopen, men achtte de regeling niet gunstig en disproportioneel of had principiële redenen vanwege ongelijkheid met het erfpachtbeleid van na 1989. Ook zijn er mensen die er vertrouwen in hielden dat de gemeente voor de periode na 2027 en 2034 met een redelijk voorstel zou komen.

Er is geen spijtoptantenregeling voor de conversieregeling van 2017. In die zin, dat de conversieregeling nog wel steeds geldt, maar de te betalen bedragen zijn zozeer gestegen dat dit voor de huidige bewoners geen optie meer is. Het is simpelweg niet te betalen.

Procederen en rechtsbeschermingspositie

Vanwege de onbetaalbaarheid en de oneerlijke situatie ten opzichte van het erfpachtbeleid vanaf 1989, zijn erfpachters in 2016/2017 in gesprek geweest met de gemeente. Wij hebben ons verenigd in de stichting SEBU waar meer dan 400 erfpachters bij aangesloten zijn. Dit zijn erfpachters uit meerdere wijken, zowel erfpachters die niet in zijn gegaan op het conversieaanbod als erfpachters die onder protest hebben afgekocht/vastgeklikt. Helaas hebben deze gesprekken niet geleid tot een oplossing. De raad gaf aan dat we maar moesten gaan procederen. Dat is gebeurd. Dat heeft heel veel tijd, geld, vrije dagen en (negatieve) energie gekost. Zowel de rechtbank als het gerechtshof hebben de gemeente gevraagd of zij iets voor de erfpachters wilden doen. Dat wilde de gemeente niet, ook niet in een mediation onder auspiciën van het gerechtshof. Bij de rechter gaf de advocaat aan dat de gemeente geen reden zag de contracten te herzien: ‘..er worden hoge canons gevraagd, gewoon omdat het kan met deze contracten’. Daarmee gaf de gemeente in wezen aan dat zij het recht op wonen voor deze kleine groep met nog een archaïsch erfpachtcontract opzijzet voor een verdienmodel voor de gemeente – gewoon omdat het kan... De erfpachters hebben in de rechtszaken aan het kortste eind getrokken. De zaak ligt nu voor bij de Hoge Raad.

Wij denken dat het inmiddels wel algemeen bekend is, dat erfpachters een hele slechte rechtsbeschermingspositie hebben. De erfpachters zijn daardoor aangewezen op hun bestuurders en hun vertegenwoordigers in de gemeenteraad. Die hebben echter een breder belang, zoals de gemeentelijke inkomsten. Hierdoor voelt deze relatief kleine, onbeschermd groep, zich een roepende in de woestijn.

SEBU heeft meermalen zowel raadsleden als de wethouder benaderd. Echter zonder enig resultaat of zelfs zonder dat een gesprek mogelijk was.

Aangekondigde herziening Algemene Bepalingen, aanleiding verzoek gesprek

De afdeling grondzaken heeft 8 december jl. onze stichting een brief gemaild over de herziening van de algemene bepalingen na afloop van het eerste tijdvak van 50 jaar. Op hetzelfde moment heeft de gemeente ook de 1.200 erfpachters een brief gestuurd.

Wij zijn geschrokken van de inhoud van de brief en de aangekondigde voorstellen. De aangekondigde canon is uitermate hoog, blijft altijd bestaan en wordt jaarlijks met 2% cumulatief verhoogd. Voor de erfpachters die destijds tegen betaling van de gehele grondwaarde vijftig jaar hebben afgekocht, behelst het voorstel dat zij opnieuw minimaal de grondwaarde moeten betalen. Dit, terwijl buurtgenoten die wonen op dezelfde gronduitgifte en die onder de regeling AV1989 vallen niets meer hoeven te betalen. Die hebben immers destijds met de betaling van één keer de grondwaarde eeuwigdurend afgekocht. Overigens hebben ook de erfpachters die jaarlijks canon betalen met deze canons ruimschoots in de loop der jaren de initiële grondwaarde betaald. In de regel wordt nu zelfs door de hoogte van de canon elke drie jaar opnieuw de initiële grondwaarde afgedragen.

De berekening van de grondwaarde wordt in de aangekondigde herziening gedaan op basis van de WOZ-waarde, tenzij de grondwaarde uit de grondprijzenbrief hoger is. Het betreft een regeling zonder 'nieten' voor de gemeente. Als de uit de WOZ afgeleide grondwaarde hoger is dan de werkelijke waarde wordt die hogere waarde genomen. De hoge waardebepaling en canon betekent een aantasting van het woonrecht. Bewoners moeten gedwongen tot verkoop overgaan waarbij de waarde van hun woning is gekelderd en zal blijven dalen. SEBU heeft al reacties ontvangen van erfpachters die in paniek zijn.

In het conceptvoorstel van de gemeente wordt vooral ingegaan op de voorspelbaarheid van de nieuwe regeling. Met andere zaken die voor de erfpachters heel belangrijk zijn is in de conceptregeling geen rekening gehouden: redelijkheid en betaalbaarheid, erfpachters willen in hun huis kunnen blijven wonen en dus niet een zodanig hoge canon of afkoopsom moeten betalen dat dit niet meer mogelijk is, erfpachters willen dat hun huis verkoopbaar is, erfpachters willen dat rekening wordt gehouden met de ongelijkheid van deze kleine groep met die van de erfpachters en het beleid van na 1989 en dat de ongelijkheid ofwel opgegeven wordt dan wel gemitigeerd. En gezien de historie willen erfpachters heel graag op een betaalbare en redelijke wijze van de erfpacht af, snel dan wel door verloop van tijd.

Daarnaast zijn wij verrast niet eerder op de hoogte gesteld te zijn over het proces en wie wanneer betrokken wordt. Wij hebben de afdeling grondzaken daar meermalen om gevraagd maar nog steeds geen antwoord gekregen.

Zo was eerder aangekondigd dat er een tweede rondetafelgesprek zou zijn in het najaar. Dat is er niet geweest en we hebben verder ook geen bericht ontvangen over deze procedure.

Wat vragen wij

Ons verzoek is dat wij met uw college in gesprek kunnen gaan hoe de erfpachters uit deze uitzichtloze situatie kunnen komen. Wij vragen 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 een einde komt aan deze Kafkaïaanse situatie.

Wij hebben het positieve nieuws gelezen over het effect van de opkoopbescherming in Utrecht - dat meer woningen naar starters gaan door het verbod voor beleggers. Wethouder De Vries van wonen geeft aan: '...het sluit aan bij ons uitgangspunt dat wonen geen verdienmodel mag zijn; het is een fundamenteel recht'. Wij roepen de gemeente op met deze blik naar de kleine groep erfpachters te kijken en zich ook voor hen naar zijn eigen uitgangspunten te gedragen en (met excuus voor de vergelijking) niet als de pandjesbaas die de gemeente uit Utrecht wil verbannen. Ook deze kleine groep erfpachters heeft recht op wonen en om niet te worden behandeld als een verdienmodel.

Voor ons is het gesprek dringend, omdat het nieuwe conceptvoorstel er nu ligt, dit nu al invloed heeft op het welbevinden, woongenot en woonrecht van de erfpachters en op de verkoopprijzen en wij eind januari al moeten reageren op het bericht van de afdeling grondzaken. Uiteraard blijven wij in gesprek met de afdeling grondzaken, zoals ook door hen is aangeboden. De nood van de erfpachters is echter dusdanig hoog dat wij na al die jaren echt een hele grote behoefte hebben om ook rechtstreeks met ons bestuur te spreken. Het water staat ons aan de lippen!

In afwachting van een positief bericht vanuit het college van B&W met een uitnodiging voor een gesprek.

Met vriendelijke groet,

SEBU-Erfpacht-Utrecht.nl

Stichtingsbestuur:

5.1.2.e 5.1.2.e (voorzitter)

5.1.2.e (penningmeester)

5.1.2.e (secretaris)

Raad van toezicht:

5.1.2.e 5.1.2.e

5.1.2.e

5.1.2.e

// Bijlage H. Bijlage “Brief aan College van B&W Utrecht 15-08-2024” bij reactie d.d. 5 december 2024 (3 pagina’s)

Aan: College van B&W Utrecht

cc. Utrechts ombudsloket
Rekenkamer Utrecht

Datum: 15-08-2024

Onderwerp: nader verzoek om gesprek over erfpacht-situatie ten behoeve van een oplossing

Geacht college, beste 5.1.2.e

In onze brief van 28 december 2023 (zie bijlage 1) hebben wij uw college verzocht met ons in gesprek te gaan over hoe een groep van 1.200 de erfpachters uit een uitzichtloze situatie kan komen.

Op 27 februari zijn wij in gesprek geweest met wethouder Voortman van grondzaken, waarvoor onze dank. Dit heeft geresulteerd in gesprekken met ambtenaren van grondzaken. De ambtenaren hebben de opdracht met SEBU in gesprek te zijn over:

- *Voorafgaand aan het nieuwe erfpachttijdvak de algemene en bijzondere erfpachtvoorwaarden aan te passen en te actualiseren; en*
- *voorafgaand aan het nieuwe erfpachttijdvak een nieuwe canon vast te stellen.*

Onze opdracht is beperkt tot het bovenstaande. Het betreft dus niet het aanpassen van de Conversieregeling 2017.

Het betreft zowel de inhoud als ook het proces, opdat SEBU weet wanneer bijvoorbeeld de gemeenteraad wordt geïnformeerd.

Verloop gesprekken

De gesprekken leiden helaas tot niets.

- Uit de gesprekken met de gemeente blijkt dat de voorstellen voor de te actualiseren voorwaarden wel een klein beetje aangepast kunnen worden, maar niet substantieel. Daarmee blijven de problemen voor de erfpachters bestaan. Deze zijn zelfs nog groter dan gedacht, omdat volgens de nieuwe regeling niet alleen de jaarlijkse canon cumulatief met 2% per jaar stijgt, maar ook de afkoopsom. Bij een al extreem hoge afkoopsom van 350.000 in 2027 betekent dit bijvoorbeeld dat na 10 jaar de afkoopsom 426.648 wordt. Dit, terwijl in die tien jaar ook al jaarlijks canon wordt betaald die in die tien jaar oploopt van 10.000 naar 12.190.
- Het is de bedoeling van de gesprekken dat de gemeente ons meeneemt in het proces, zodat wij tijdig de relevante omgeving kunnen benaderen. Dit gebeurt niet:
 - ✓ er zijn in mei stukken van de gemeente naar de gemeenteraad gegaan over nieuw grondbeleid, waarin ook gevolgen worden benoemd voor erfpachters, raadsvoorstel kenmerk 11948213
 - ✓ er was een raadsinformatiebijeenkomst op 4 juni waarin het nieuwe grondbeleid werd toegelicht
 - ✓ er zijn op 10 juli brieven gestuurd naar de erfpachters waarover wij pas op 15 juli zijn geïnformeerd
 - ✓ op de agenda van de gemeenteraad van 4 september staat de nota over nieuw grondbeleid met gevolgen voor erfpachters

Wij zijn over geen van deze punten geïnformeerd en voelen ons daarom (wederom) overvallen, terwijl de gesprekken met de gemeente dat juist zou moeten voorkomen.

- De ambtenaren grondzaken geven aan niet met ons in gesprek te kunnen gaan over een oplossing, omdat dit niet tot hun opdracht behoort. Ook zijn we niet in gesprek over hoe de nieuwe voorwaarden eruit zouden kunnen zien.

Kortom, de gesprekken leiden niet tot een gesprek over hoe we samen met de gemeente een einde kunnen maken aan de vreselijke situatie waarin de restgroep erfpachters zit.

Wat vragen wij u; verzoek om gesprek met wethouder wonen en het komen tot een oplossing

Na onze brief van 28 december 2023 zijn wij in gesprek geweest met de wethouder grondzaken. Voor de erfpachters gaat het echter om een woonprobleem. Als de voorstellen doorgaan en niet substantieel worden gewijzigd, kunnen erfpachters hun huizen niet meer betalen en wordt ook verkoop een probleem. Ook de erfpachters hebben recht op wonen, en wel in hun eigen huis. Het is een hele vreemde en ongewenste situatie dat de gemeente al jaren zoveel stress veroorzaakt en ook daadwerkelijk grote problemen bij deze groep mensen. Waar moeten zij gaan wonen als ze hun huis uit moeten? Omdat het voor de erfpachters om hun woonsituatie gaat verzoeken wij om een gesprek met de wethouder wonen, de heer de Vries en verzoeken wij om daadwerkelijk in gesprek te zijn om te komen tot een oplossing.

Een oplossing die erin voorziet

- dat de erfpacht redelijkheid en betaalbaar is
- dat erfpachters in hun huis kunnen blijven wonen en dus niet een zodanig hoge canon of afkoopsom moeten betalen dat dit niet meer mogelijk is
- dat de huizen van erfpachters verkoopbaar zijn tegen prijzen die niet gecorrigeerd worden voor de afkoopsommen van de erfpacht
- dat rekening wordt gehouden met de ongelijkheid van deze kleine groep met die van de erfpachters en het beleid van na 1989 en dat de ongelijkheid ofwel opgegeven wordt dan wel gemitigeerd
- dat gezien de historie de erfpachters op een betaalbare en redelijke wijze definitief van de erfpachtbetalingen af kunnen komen, snel dan wel door verloop van tijd.

Hieronder nog de slotpassage uit onze brief van 28 december 2023:

Wat vragen wij

Ons verzoek is dat wij met uw college in gesprek kunnen gaan hoe de erfpachters uit deze uitzichtloze situatie kunnen komen. Wij vragen 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 een einde komt aan deze Kafkaïaanse situatie.

Wij hebben het positieve nieuws gelezen over het effect van de opkoopbescherming in Utrecht - dat meer woningen naar starters gaan door het verbod voor beleggers. Wethouder De Vries van wonen geeft aan: ‘..het sluit aan bij ons uitgangspunt dat wonen geen verdienmodel mag zijn; het is een fundamenteel recht’. Wij roepen de gemeente op met deze blik naar de kleine groep erfpachters te kijken en zich ook voor hen naar zijn eigen uitgangspunten te gedragen en (met excuus voor de vergelijking) niet als de pandjesbaas die de gemeente uit Utrecht wil verbannen. Ook deze kleine groep erfpachters heeft recht op wonen en om niet te worden behandeld als een verdienmodel.

Voor ons is het gesprek dringend, omdat het nieuwe conceptvoorstel er nu ligt, dit nu al invloed heeft op het welbevinden, woongenot en woonrecht van de erfpachters en op de verkoopprijzen en wij eind januari al moeten reageren op het bericht van de afdeling grondzaken. Uiteraard blijven wij in

gesprek met de afdeling grondzaken, zoals ook door hen is aangeboden. De nood van de erfpachters is echter dusdanig hoog dat wij na al die jaren echt een hele grote behoefte hebben om ook rechtstreeks met ons bestuur te spreken. Het water staat ons aan de lippen!

In afwachting van een positief bericht vanuit het college van B&W met een uitnodiging voor een gesprek met wethouder de Vries en te komen tot een oplossing,

met vriendelijke groet,

SEBU-Erfpacht-Utrecht.nl

Stichtingsbestuur:

5.1.2.e 5.1.2.e (voorzitter)
5.1.2.e (penningmeester)
5.1.2.e (secretaris)

Raad van toezicht:

5.1.2.e 5.1.2.e
5.1.2.e
5.1.2.e

Bijlagen

1. brief van SEBU aan college B&W van 28 december 2023
2. inspraaknota SEBU bij raadsinformatiebijeenkomst van 4 juni 2024
3. mail van SEBU aan Utrechts ombudsloket van 14 juli 2024

// Bijlage I. Bijlage “Marktkraam” bij reactie d.d. 5 december 2024 (7 pagina’s)

SEBU

wil samen met een aantal erfpachters bekendheid geven aan de raadsleden over de erfpachtsituatie van een restgroep van 1.200 erfpachters.

Deze restgroep heeft ouderwetse contracten en moet daarom na ommekomst van 50 jaar erfpachtbetalingen weer opnieuw, nog een keer, de dan geldende grondwaarde betalen. Dit is de enige groep erfpachters in de gemeente waar dat voor geldt. Alle andere erfpachters hebben maar één keer moeten betalen voor de grond. De restgroep van nu nog 1.200 huishoudens moet dat twee keer; 1x de grondwaarde bij uitgifte van de grond en 1x de grondwaarde naar de waarde van 50 jaar later.

1/3 van de woningwaarde betalen

De gemeente heeft op 22 oktober een voorstel gestuurd naar de gemeenteraad en naar de erfpachters. Het komt erop neer dat na afloop van de 50 jaar als grondwaarde wordt genomen 1/3 van de dan geldende WOZ-waarde. Gezien de huidige bizar hoge huizenprijzen zijn dit bedragen die niet alleen onredelijk zijn maar ook niet op te brengen voor mensen die in een dergelijk erfpachthuis wonen. Zij hebben dit huis al gekocht en kunnen in de nabije (bv 2027) of verdere (bv 2040) toekomst niet ook nog een keer 1/3!!! van de dan geldende woningwaarde betalen. Waar moet dat geld vandaan komen?

Eeuwigdurend

Verder geeft de gemeente in de voorstellen aan dat deze afkoopwaarde elk jaar met 2% cumulatief wordt verhoogd. Dus de afkoopwaarde wordt elk jaar hoger! Ook de op de afkoopwaarde gebaseerde zeer hoge jaarlijkse erfpachtcanon gaat elk jaar 2% cumulatief omhoog, eeuwigdurend.

Stress

SEBU en de erfpachters willen de gemeenteraadsleden meenemen welke problemen dit voor de erfpachters meebrengt en de stress die zij ervaren door het beleid. Ook heeft SEBU een rekentool ontwikkeld waarmee we aan de raadsleden kunnen laten zien hoe de erfpacht in de toekomst uit zal pakken op basis van in te voeren WOZ-waarden.

Quotes uit brieven die SEBU ontvangt

- *Het voelt letterlijk als het Zwaard van Damocles wat boven mijn hoofd hangt*
- *Het voelt bovendien best naar dat ik na ruim bijna 48 jaar wonen in Lunetten, letterlijk mijn huis 'uitgezet' dreig te worden, terwijl ik niets misdaan heb*
- *Wij kunnen, met onze huidige middelen en onder onze (huidige) situatie en omstandigheden, de Erfpacht niet vastklikken of afkopen, zonder ons huis in de verkoop te zetten*
- *Ik vraag mij steeds vaker af wat de gemeente Utrecht "bezielt" om dit zo te doen*
- *De gemeente Utrecht heeft een "tikkende tijdbom" onder de huizen van de Erfpachters die nog niet hebben afgekocht geplaatst*
- *Misschien ben ik wel dood voor het zwaard valt. Dat is een geruststellende gedachte*
- *Ik begrijp niet dat de gemeente dit van burgers kan vragen*
- *Erfpacht afkopen is onbetaalbaar. Erfpachtcanon betalen eveneens*
- *Begin 2019 konden wij de erfpacht afkopen voor 40.000 euro. Ik kon dat niet betalen. Nu, in 2024, bedraagt de erfpacht afkoopsom maar liefst 127.000 euro!!*
- *Alsof ik in een val ben gelopen van enorme extra kosten*
- *Als ik straks 3000 tot 4000 per jaar moet betalen, zal ik moeten verhuizen*
- *Ik ga er vanuit dat u zich kunt voorstellen wat zo'n bedrag betekent voor een gemiddeld huishouden in Overvecht*
- *Mijn kinderen hebben al 1/3 van hun leven een moeder met erfpachtstress*
- *Als pensionado beschik ik niet over dat soort bedragen*
- *Erfpachtmaterie gaat mijn pet ver te boven, ondanks mijn academische opleiding*

Erfpachters hebben behoefte aan een oplossing, die erin voorziet:

- dat de erfpacht redelijk in prijs en betaalbaar is, *geen* eeuwig stijgende canon en afkoopsommen
- dat erfpachters in hun huis kunnen blijven wonen en kunnen verduurzamen
- dat de door de wooncrisis onvoorziene prijsstijgingen sinds 2015/2017 niet op de erfpachters worden afgewenteld
- dat de huizen van erfpachters verkoopbaar blijven
- dat rekening wordt gehouden met het feit dat het een restgroep erfpachters is van 3%

Concept voorstel herziening AB1974

- Aan het einde van het tijdvak opnieuw de grondwaarde betalen, ter waarde van 1/3 van de dan geldende woningwaarde, door een beperkte groep bewoners met oude contracten die de gemeente al niet meer uitgeeft sinds 1989.

terwijn

- a. erfpacht de bewoners nooit voordeel heeft opgeleverd
- b. de AB1974 en AB1983 open eind bepalingen zijn
- c. opnieuw de grondwaarde laten betalen een keus is en dus niet hoeft
- d. het gaat om 3% van het totaal aantal erfpachters in Utrecht
- e. het onbetaalbaar wonen creëert i.p.v. betaalbaar wonen

Concept voorstel herziening AB1974

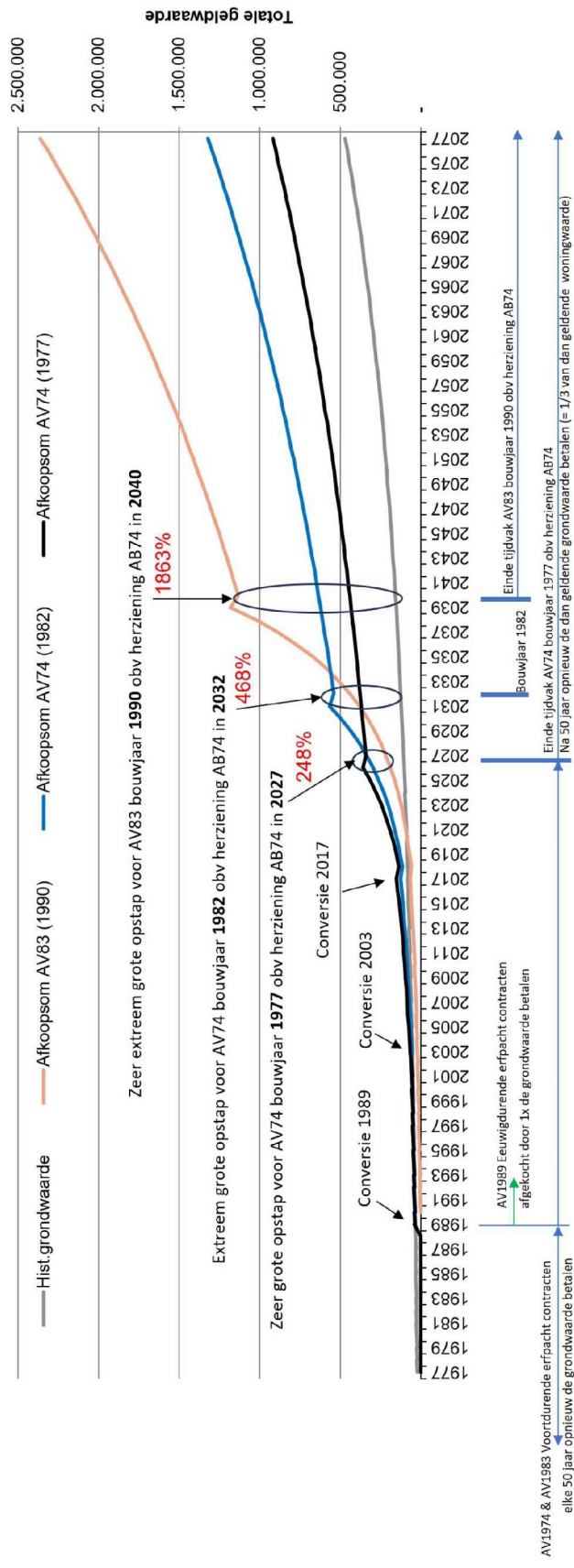
? Geeft geen voorspelbaarheid en zorgt daarmee voor onzekerheid, want pas aan het einde van het tijdvak (zelfs tot 2040) wordt duidelijk wat de financiële situatie daadwerkelijk wordt. De gemeente geeft ook zelf aan geen berekening te kunnen geven terwijl het om zeer hoge bedragen gaat die vaak niet op te brengen zijn.

Terwijl het *canon percentage*

- a. extreem verhoogd is door >40% voor kosten en risico te rekenen, welke kosten maakt en welk risico loopt de gemeente?
dit kan oplopen tot duizenden euro's per erfpachter per jaar en is onverklaarbaar!
- b. aanvankelijk 2,55% is maar door de jaarlijkse 2% verhoging loopt dit op tot wel 7% na 50 jaar, eendeloos doorgroeiend
- c. van 2,55% lijkt lager dan het is door aftrek voor inflatie %

Voor vergelijk met het canon percentage in 2017 moet daarom het canon percentage 4,55% gebruikt worden.

Afkoopsom ontwikkeling AV74 en AV83 volgens herziening AB74 (oktober 2024)



- Alle eerdere conversieregelingen zijn gebaseerd op: na einde eerste tijdvak **opnieuw de grondwaarde betalen = 1/3 van woningwaarde**
- **Conversieregeling 1989:** Actuele grondwaarde +10% minus vooruit betaalde canon
- **Conversieregeling 2003:** Netto contante waarde van (((WOZ * grondquote + 30% opslag) + 3% per jaar tot 2027) + verschuldigde canon tot 2027)
- **Conversie regeling 2017:** Netto contante waarde van (WOZ * grondquote + verschuldigde canon tot 2027)
- **Herziening AB74** einde eerste tijdvak: (WOZ * grondquote - 10% depreciatie)
- Bij 50 jaar afgekocht (**AV83**) is de verschuldigde canon tot 2040 nihil daarna extreem hoog

// Bijlage J. Mail d.d. 12 januari 2025

Beste <naam>,

Excuus voor de vertraagde reactie, en met de beste wensen voor komend jaar.

Wij kunnen helaas geen persoonlijke informatie delen van erfpachters, dat is tegen de privacyregels. Wel hebben wij in onze reactie op de voorstellen van de gemeente diverse situaties van erfpachters uitgewerkt (anoniem, maar bestaande situaties), die het effect laten zien van de conversieregeling 2017 en het herzieningsvoorstel van de gemeente. Wij hopen dat de gemeente ook op deze wijze inzicht krijgt. Verder geven wij altijd aan de erfpachters aan vooral ook hun situatie en bezwaren met de gemeente te delen.

Wij praten graag weer verder over mogelijke alternatieven dus zien een uitnodiging graag tegemoet.

Vriendelijke groet,

<naam>

Namens SEBU

BIJLAGE 3: Ontvangen reacties van Vereniging Eigen Huis

// Bijlage A. Mail d.d. 26 november 2024

Geachte heer, mevrouw,

Dank voor het toezenden van de stukken met betrekking tot de herziening van de erfpachtvoorwaarden.

Wij hebben op dit moment geen inhoudelijke opmerkingen met betrekking tot het gewijzigde voorstel. Wij laten dit graag over aan de inhoudelijk specialisten op het gebied van erfpachtvoorwaarden en de juiste vaststelling van factoren als grondwaarde en depreciatiefactoren e.d en daarnaast lokale belangenbehartigers als de SEBU.

Als Vereniging Eigen Huis stellen wij het wel op prijs om op de hoogte te worden gehouden van de verdere ontwikkelingen.

Met vriendelijke groet,

Vereniging Eigen Huis

BIJLAGE 4: Ontvangen reacties van Rabobank

// Bijlage A. Mail d.d. 19 november 2024

Goedemiddag,

Hierbij willen wij graag reageren op uw mail.

Rabobank heeft naar de gewijzigde erfpachtvoorwaarden gekeken en onze conclusie is dat deze voorwaarden door de Rabobank financierbaar zijn.

Wel zal de Rabobank uiteindelijk nog een beslissing moeten nemen of we bij een omzetting (geen verhoging) naar de gewijzigde voorwaarden wel of geen nieuwe hypotheekakte vragen. Dat kunnen we pas beoordelen als de voorwaarden definitief zijn.

Als een klant overgaat naar de voorwaarden 1989 en voor de afkoop van de canon extra hypotheek nodig heeft, dan zal de Rabobank daar een nieuwe hypotheekakte vragen, net zoals voor klanten die zonder erfpacht een extra hypotheecaire geldlening vragen.

Is er geen hypotheecaire geldlening nodig, bijvoorbeeld omdat de klant de afloop uit eigen middelen betaalt, ook dan moeten we beoordelen of een nieuwe hypotheekakte nodig is of niet.

Voor deze beoordeling hebben we alle bestaande erfpachtvoorwaarden van 1974 en 1983, 1989 (en mogelijk meer), de conversieregeling en de gewijzigde voorwaarden 2024 als deze definitief zijn. Kunt u als de voorwaarden definitief zijn ons deze voorwaarden sturen?

Kunt u voor mij een indicaties tijdspad aangeven wanneer u verwacht dat de voorwaarden definitief zijn en wanneer u actief klanten concreet een brief gaat sturen wanneer zij een keuze kunnen gaan maken?

Wij hebben nl. wat tijd nog om (afhankelijk van wel of geen hypotheekakte) processen te maken die een efficiënte verwerking van de aanvraag voor de klant waarborgen.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

NB: wij menen in de herziene versie een inconsistentie te lezen. In artikel 1.1 lid E lezen wij nog steeds een tijdvak van 50 jaar.

Met vriendelijke groet,

<naam>

BIJLAGE 5: Ontvangen reacties van Notarissen & Ring

// Bijlage A. Mail d.d. 6 december 2024

Geachte <naam>,

Dank voor uw reminder.
De toegezonden stukken hebben wij bestudeerd en deze geven ons geen aanleiding tot commentaar.

Met vriendelijke groet,

<naam>

BIJLAGE 6: Overzicht reacties categorie onbekend

Hieronder een overzicht van de ontvangen reacties van de personen waarbij onbekend is of deze wel of geen erfpachter zijn (hierna genoemd: Onbekend).

#	Categorie onbekend #	Reacties (geanonimiseerd)
1	Onbekend 1	// Aantekeningen gemaakt door collega team erfpacht // Situatie besproken zoals eerder door meneer aan de gemeente is gemaild (zie eerdere mails zoals opgenomen in vorige reactieverslag - overige mails hebben zelfde strekking en zijn ontvangen buiten reactieperiode). Zorgen over betaalbaarheid. Meneer wil adres niet delen. Daarmee blijft het onduidelijk of meneer wel of niet belanghebbende is.
2	Onbekend 2	// Aantekeningen gemaakt door collega team erfpacht tijdens inloopavond // Verzoek voor een indicatie afkoopsom. Resterende vragen over conversie zal hij de gemeente mailen.

BIJLAGE 7: Overzicht reacties categorie niet-belanghebbende

Hieronder een overzicht van de ontvangen reacties van de persoon waarbij duidelijk dat diegene geen erfpachter zijn en daarmee niet-belanghebbend is (hierna genoemd: niet-belanghebbende).

#	Categorie Niet-belanghebbende #	Reacties (geanonimiseerd)
1	Niet-belanghebbende 1	Beste gemeentemedewerker, Nav de oproep van SEBU schrijf ik u met mijn erfpacht ervaringen, hopende hiermee de raadleden beter te informeren voor de nieuwe afkoopprocedure. In 2019 ontving ik een aanbod tot afkoop waar ik toen gebruik van heb gemaakt. Ik deed dit omdat ik met klem gezet voelde. Een zeker bedrag meteen betalen of een zeer onzekere en waarschijnlijk veel duurdere afkoop in de toekomst, was geen eerlijke keuze voor mij. Ik heb hulpbehoevende kinderen die waarschijnlijk tot in de verre toekomst afhankelijk zullen zijn van ouderlijke steun. Ik kon dus het risico niet nemen op een onzekere toekomst. Nog daar gelaten of de door mij ooit betaalde afkoopsom rechtmatig was; dat mensen die om welke reden dan ook toch afgewacht hebben, nu te maken krijgen met sterk gestegen afkoopsom, voelt als afstraffing. Wij hebben nooit gekozen voor de erfpacht constructie en worden nu de dupe van de afschaffing ervan.

BIJLAGE 8: Aanvullende reacties ontvangen ruim na de sluiting van de reactieperiode

De gemeente heeft ook nadat de reactieperiode reeds een aantal maanden was gesloten, op 9 februari 2025 nog twee reacties ontvangen van één erfpachtadres. Hoewel deze reacties ver buiten de reactieperiode zijn ingezonden, zal de gemeente deze reacties voor de transparantie en volledigheid toevoegen in deze bijlage bij dit reactieverslag.

Datum	Erfpachtadres #	Reacties (geanonimiseerd)
9 februari 2025	Erfpachtadres 19	Beste team erfpacht, Dank voor uw uitgebreide reactie. U mist een aantal elementen geeft u aan. Die heb ik echter gegeven door in mijn reactie te verwijzen naar de reactie van SEBU. Ik geef in de mail hieronder kort verwijzingen daarnaar aan, in rood weergegeven. Ik verzoek u deze uitdrukkelijk mee te nemen in de herzieningsprocedure, daar ik ze immers aan heb gegeven door de verwijzing. Ik ontvang daar ook graag een bevestiging van. Vriendelijke groet, <naam> <de 'verwijzingen in rood' van dit erfpachtadres zoals hierboven in de mail aangeduid – welke waren toegevoegd aan de reactie van de gemeente aan dit erfpachtadres - zijn hieronder weergegeven> Ik heb de bedragen berekend op basis van: ○ De door u aangegeven elementen in het conceptvoorstel herziening, te weten: • *afkoopsom op basis van • Grondquote (obv de grondwaardetabel) zoals door u aangegeven • Basisgrondslag percentage voor de afkoop met 2% cumulatieve stijging per jaar na herziening • *canon • Inflatiecorrectie • Kostenopslag • 2% cumulatieve verhoging per jaar na herziening *WOZ-waarde Mijn laatst bekende WOZ-waarde met een stijging van 10% per jaar tot aan de herziening inclusief het ophoogpercentegae voor zes maanden in het jaar 2027 zoals door de gemeente aangegeven. Deze WOZ-waarde is de meest reële verwachte stijging gezien het verloop van de WOZ-waardes van de afgelopen jaren en de stijging van de huizenprijzen de afgelopen jaren en de te verwachten stijging gezien de wooncrisis Mijn verzoek heeft wel degelijk betrekking op de beoogde herziening en het conceptvoorstel. Immers, de concept berekeningen van het voorstel laten zien dat de canon niet betaalbaar, noch normaal en redelijk is. In de brief die ik van de gemeente ontving over de huidige conversieberekening kunt u zien dat mijn afkoopsom conversie gestegen is van 138.000 in 2017 tot 242.000 euro per 31 december 2024. De vastklik canon is gestegen van 6.900 naar 12.146 per december 2024 volgens uw opgave. Dit maakt dat voor mij de conversieregeling niet betaalbaar is en ook onredelijk gezien de bedragen van 2017. De bedragen liggen ver boven het langjarig gemiddeld inflatiecijfer van 2% dat de gemeente zelf hanteert. Omdat zowel het herzieningsvoorstel als de huidige conversieregeling niet redelijk noch betaalbaar is, heb ik verzocht om een normale en betaalbare canon dan wel een inkeerregeling voor de conversieregeling. Dit verzoek heeft rechtstreeks betrekking op de beoogde herziening AB1974 en het concept voorstel en daarmee wil ik u vragen dit mee te nemen in de herzieningsprocedure en mij dit te bevestigen.

		Verder wijs ik op mijn verwijzing naar de reactie van SEBU op het herzieningsvoorstel. Over de elementen in het voorstel is daarin onder andere opgenomen: - De WOZ-waarde is door de buitenproportionele stijging van de huizenprijzen van de afgelopen jaren door de wooncrisis buitengewoon hoog . 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. - De depreciatie van 10% is te laag en zou tussen de 25-45% moeten liggen - Het BNG percentage is gebaseerd op de financieringskosten die een gemeente maakt voor grond. Bij deze herziening is er echter geen sprake van financieringskosten. De grond is al lang geleden uitgegeven en de initiële grondwaarde is al door de betaling van canon of door 50-jarige afkoop in de gemeentekas gevloeid - 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. - 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. - De gemeente heeft nergens de opslag van 1,1% onderbouwd. Hoewel er dus geen enkele feitelijke onderbouwing is voor deze opslag, maakt deze wel 43% uit van het canonpercentage! - Door de jaarlijkse stijging van 2% loopt dit percentage ten opzichte van de bij herziening vastgestelde grondwaarde drastisch op tot wel 7% na 50 jaar, eindeloos doorgroeiend. Er is geen mogelijkheid van verlaging als de situatie daarom vraagt, zoals een recessie. Het maakt de canon en de afkoopwaarde steeds onbetaalbaarder. - Dit doet geen recht aan de situatie dat het een herziening na 50 jaar betreft en niet gaat om initiële uitgifte. Ik geef hiermee aan dat ik op onderdelen de elementen in het herzieningsvoorstel niet redelijk of onderbouwd vind en verzoek de gemeente om die reden het herzieningsvoorstel aan te passen met inachtneming van bovenstaande. Zo is mijn opmerking te duiden over een normale en betaalbare canon. Zoals ik heb aangegeven was dit voortel destijds voor mij niet betaalbaar/financierbaar. U noemt het voordelig. Maar u bent bij het voorstel destijds wel uitgegaan van bij herziening (opnieuw) de dan geldende grondwaarde betalen. Dat was niet nodig geweest. Er hadden ook andere uitgangspunten kunnen worden gehanteerd, zoals na ommekomst 50 jaar geen betaling meer nodig of uitgaan van andere elementen. Het voorstel was in mijn ogen dus niet voordelig – wel onbetaalbaar.
9 februari 2025	Erfpachtadres 19	Wellicht nog ten overvloede maar in ieder geval ter verduidelijking: Als er geen 'redelijk en betaalbaar' herzieningsvoorstel komt, ben ik aangewezen op de huidige conversieregeling. Deze regeling leidt door de koppeling aan de WOZ-waarde tot dusdanig hoge bedragen dat deze regeling geen optie is (zie hieronder). Daarom is de situatie ontstaan dat ik geen gebruik kan maken van de conversieregeling. Dat zou niet erg zijn, als er wel een redelijke en betaalbare herzieningsregeling komt. Met het huidige voorstel is dat echter helaas niet het geval. Dus noch de herziening noch de conversie is een optie. Daarom is mijn verzoek om een inkeerregeling voor de conversie 2017 rechtstreeks gekoppeld aan mijn reactie op de concept herzieningsregeling en verzoek ik u deze beide te beschouwen als reactie op het herzieningsvoorstel en deze formeel mee te nemen in de herzieningsprocedure AB1974 en mij daarvan een bevestiging te sturen. Vriendelijke groet, <naam>

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 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	- Opmerking het niet eens zijn met het conceptvoorstel - Opmerking het oneens te zijn met de berekeningsmethodiek om de canon te bepalen - Inhoudelijke (financiële) reactie op het conceptvoorstel
1b. Reacties op de uitkomsten	- Zorg over de betaalbaarheid - De wens voor meer financiële zekerheid en de vraag wat dit concreet financieel voor mij betekent - De wens voor meer voorspelbaarheid - De wens voor een redelijk, billijk en zorgvuldig voorstel
1c. Reacties op het principe	- De wens om dezelfde voorwaarden te krijgen als AV 1989 of hetzelfde behandeld te worden als erfpachters met AV 1989 - De opmerking dat de gemeente een zorgplicht heeft en erfpachters moet beschermen - De opmerking de huidige erfpachtvoorwaarden onredelijk te vinden en/of te vinden dat er genoeg betaald is voor de grond
1d. Reacties over het proces/de informatievoorziening	- De opmerking zich niet gehoord te voelen door de gemeente en/of geen vertrouwen in de gemeente te hebben
1e. Verhelderende vraag over het conceptvoorstel of persoonlijke basisinformatie	- Verhelderende vraag over het conceptvoorstel of persoonlijke basisinformatie
2. Reacties met vragen over de huidige afkoopregeling (buiten het kader van de herziening van de AB 1974)	- 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 de afkoopregeling CRE 2017 of AV 1989 en/of verzoek voor een indicatie afkoopsom

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 reactiecategorieën.

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. Erfpachter 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 opgezeadeld 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 erfpachtijdvak. 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 erfpachtijdvak.

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 reactieperioden 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 reactiecategorie 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.¹ 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

¹ [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.

PELS RIJCKEN

Per e-mail: k.heesakkers@utrecht.nl

Gemeente Utrecht
Juridische Zaken
T.a.v. mevr. mr. K. Heesakkers
Advocaat
Postbus 8406
3503 RK Utrecht

onze ref. FS/FS/11021266

uw ref.

inzake Gemeente Utrecht/advies Herziening AB
1974

mr. F. Sepmeijer

advocaat

+31 70 515 3241

floris.sepmeijer@pelsrijcken.nl

13 mei 2026

Geachte mevrouw Heesakkers,

Op diverse erfpachtrechten binnen de gemeente Utrecht (hierna: **de gemeente**) zijn de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (hierna: **AB 1974**) dan wel de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1983 (hierna: **AB 1983**) van toepassing. Dit betreft zowel erfpachtrechten met de bestemming woningen en erfpachtrechten met een andere bestemming zoals garageboxen, tuinen, kantoren of bedrijfsruimten. De erfpachters zijn zowel consumenten als niet-consumenten.

De AB 1974 en AB 1983 zijn in grote mate gelijk aan elkaar en gaan uit van voortdurende erfpacht met tijdvakken van vijftig jaar. Op grond van artikel 7.2.1 van de AB 1974 en de AB 1983 kan de gemeente de algemene bepalingen en de bijzondere voorwaarden bij aanvang van een nieuw tijdvak wijzigen. Inmiddels is van een aantal erfpachtrechten onder de AB 1974 het eerste tijdvak recent geëindigd of nadert het einde van het eerste tijdvak. De gemeente heeft daarom onderzocht of de AB 1974 moeten worden herzien. De conclusie is dat herziening van de voorwaarden gewenst en op onderdelen zelfs nodig is.

De gemeente heeft in verband met de beoogde herziening van de AB 1974 in concept nieuwe algemene erfpachtvoorwaarden opgesteld met een juridische toelichting daarbij.

De gemeente heeft mij eerder verzocht om dit concept (versie 10 oktober 2024) te beoordelen en zo nodig te wijzigen en aan te vullen, alsmede om de opgekomen vragen te beantwoorden.

De gemeente heeft bij het opstellen van de nieuwe concept algemene voorwaarden onder andere rekening gehouden met:

- de invoering van het Nieuw Burgerlijk Wetboek;
- wetgeving, literatuur en jurisprudentie op het gebied van het erfpachtrecht;
- de (jurisprudentie naar aanleiding van de) door Stichting Erfpachters Belang Utrecht (SEBU) gestarte gerechtelijke procedure over de rechtsgeldigheid van de AB 1974 en de AB 1983;
- het consumentenrecht (oneerlijke en/of onredelijk bezwarende bedingen);
- de inhoud van de bancaire richtlijn;
- de inhoud van de ministeriële handreiking voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen van april 2024;
- de ontvangen input van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie en;
- opmerkingen van erfpachters en SEBU.

Op verzoek van de gemeente heb ik de juridische houdbaarheid van de concept algemene voorwaarden getoetst (versie 10 oktober 2024), waarbij ik mede aandacht heb besteed aan voormelde punten en nog enkele specifieke vragen heb beantwoord.

Bij brief van 10 oktober 2024 heb ik geconcludeerd dat met het concept voorstel van 10 oktober 2024 sprake is van een evenwichtige set algemene voorwaarden die niet oneerlijk of onredelijk (bezwarend) zijn en daarom naar mijn mening juridisch houdbaar.

Na mijn brief van 10 oktober 2024 zijn de concept algemene voorwaarden (versie 10 oktober 2024) vrijgegeven voor inspraak. Erfpachters en belangenbehartigers hebben vragen kunnen stellen en opmerkingen kunnen maken over deze concept algemene voorwaarden. Ook zijn naar aanleiding van deze concept algemene voorwaarden een aantal moties aangenomen door de gemeenteraad. Alle opmerkingen die in het kader van de participatie door erfpachters en belangenbehartigers zijn opgehaald, zijn vervolgens door de gemeente meegenomen en afgewogen, hetgeen indachtig (ook) de aangenomen moties van de gemeenteraad heeft geresulteerd in een aanpassing van de concept algemene voorwaarden (versie 13 mei 2026).



datum 13 mei 2026
onze ref. FS/FS/11021266

3/3

Verder heeft de gemeente recent nog de 'Beleidsregel kwijtschelding canonverhoging bij canonherziening einde erfpachttijdvak gemeente Utrecht' opgesteld. Deze beleidsregel heeft als doel om inzichtelijk te maken hoe de gemeente omgaat met haar bevoegdheid tot verlening van kwijtschelding van een canonverhoging bij het einde van een erfpachttijdvak.

Op verzoek van de gemeente heb ik de juridische houdbaarheid van de concept algemene voorwaarden (versie 13 mei 2026) en voornoemde beleidsregel met betrekking tot kwijtschelding van een canonverhoging bij het einde van een erfpachttijdvak getoetst.

Mijn conclusie op grond van het voorgaande is dat met de concept algemene voorwaarden (versie 13 mei 2026) (nog steeds) sprake is van een evenwichtige set algemene voorwaarden die niet oneerlijk of onredelijk (bezwarend) zijn en daarom naar mijn mening juridisch houdbaar. Ook de recent opgestelde 'Beleidsregel kwijtschelding canonverhoging bij canonherziening einde erfpachttijdvak gemeente Utrecht' is in overeenstemming met wet- en regelgeving.

Met vriendelijke groet,
Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn N.V.



F. Sepmeijer

Bijlage:

1. Concept Herziening AB 1974, juridische toelichting d.d. 13 mei 2026
2. Beleidsregel kwijtschelding canonverhoging bij canonherziening einde erfpachttijdvak gemeente Utrecht d.d. 13 mei 2026

Bijlage 1 Concept Herziening AB 1974, juridische toelichting d.d. 13 mei 2026

Herziene AB 1974 (2026)

juridische toelichting

Datum: 13 mei 2026

HERZIENING AB 1974 EINDE TIJDVAK

INLEIDING

Op diverse erfpachtrechten binnen de gemeente Utrecht zijn de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 en 1983 (hierna: AB 1974 en AB 1983) van toepassing. Dit betreft zowel erfpachtrechten met betrekking tot woningen als met betrekking tot niet-woningen, zoals garageboxen, tuinen en bedrijfspanden. De erfpachters zijn zowel consumenten als niet-consumenten.

De AB 1974 en AB 1983 zijn in grote mate gelijk aan elkaar en gaan uit van voortdurende erfpacht met tijdvakken van vijftig jaar. Op grond van artikel 7.2.1 kan de gemeente de algemene bepalingen en de bijzondere voorwaarden (hierna gezamenlijk ook te noemen: “erfpachtvoorwaarden”) bij aanvang van een nieuw tijdvak wijzigen. Inmiddels nadert van de eerste erfpachtrechten onder de AB 1974 het einde van het eerste tijdvak. De gemeente heeft daarom onderzocht of de AB 1974 moeten worden herzien. De conclusie is dat actualisering van de voorwaarden gewenst en op onderdelen zelfs nodig is.

In dit voorstel wordt eerst in een algemene introductie (onderdeel I) op hoofdlijnen ingegaan op diverse juridische aspecten rondom de herziening van de AB 1974. Vervolgens (onderdeel II) 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. Er is daarnaast een apart document opgesteld waarin de financiële uitgangspunten voor het einde van het erfpachttijdvak en de Herziene AB 1974 (2026) zijn beschreven en toegelicht.¹ De hierop gebaseerde nieuwe bepalingen zijn ook verwerkt in de tekstvoorstellen per artikel.

In een later stadium zal een vergelijkbaar voorstel voor de AB 1983 worden opgesteld. Dat voorstel zal zoals het er nu uitziet grotendeels vergelijkbaar zijn met dit voorstel, aangezien de AB 1974 en AB 1983 slechts op een beperkt aantal punten van elkaar verschillen. De vraag of en hoe de AB 1983 daadwerkelijk moeten worden herzien zal echter pas kunnen worden beantwoord tegen het einde van het eerste tijdvak van de erfpachtrechten waarop de AB 1983 van toepassing zijn. Bij beantwoording van deze vraag spelen namelijk alle omstandigheden van dát moment een rol. De erfpachters waarop de AB 1983 van toepassing zijn, kunnen er veelal wel voor kiezen om vrijwillig over te stappen naar de Herziene AB 1974 (2026). Erfpachters zullen hierover persoonlijk worden geïnformeerd. Als een erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten, kunnen individuele appartementseigenaars in beginsel niet eerder overstappen naar de Herziene AB 1974 (2026), dat kan in beginsel alleen als alle appartementseigenaars (die tezamen gerechtigd zijn tot het betreffende erfpachtrecht) daar gezamenlijk om verzoeken.

Als op enig moment een rechterlijke uitspraak of een deskundigenoordeel komt waaruit volgt dat bepaalde onderdelen van de huidige AB 1974 of van de Herziene AB 1974 (2026) geen standhouden, wordt dit voorstel wellicht nog aangepast of aangevuld.²

¹ “Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting” van mei 2026.

² Uiteraard is aanpassing dan alleen mogelijk voor de erfpachtrechten waarvan de erfpachtvoorwaarden op dat moment nog niet zijn herzien.

INHOUDSOPGAVE

I. ALGEMENE INTRODUCTIE

- I.1 Herziening algemene bepalingen en bijzondere voorwaarden
 - I.1.1 De regeling in de AB 1974 en de door de gemeente gemaakte keuzes
 - Bevoegdheid gemeenteraad en college*
 - Termijnen en proces herziening algemene bepalingen*
 - Niet eens met de Herziene AB 1974 (2026)*
 - Eerdere overstap*
 - Bijzondere voorwaarden*
 - Achtergrond van de wijzigingsbepaling*
 - I.1.2 Wat mag de gemeente wijzigen?
 - I.1.3 Toetsing van de herziene erfpachtvoorwaarden en de nieuwe grondwaarde
 - Toetsing van de Herziene AB 1974 (2026)*
 - Toetsing van de nieuwe grondwaarde*
 - I.1.4 Hoe vindt herziening plaats?
 - Wijze van herziening*
 - Medewerking erfpachters*
 - Kosten passeren en inschrijven notariële akten*
 - I.1.5 De positie van hypotheekhouders (bijvoorbeeld de bank)
- I.2 Dualisering van het gemeentebestuur
- I.3 Invoering van het Nieuw Burgerlijk Wetboek
- I.4 Consumentenrecht (nationaal en Europees)
 - I.4.1 Algemeen
 - I.4.2 Burgerlijk Wetboek (BW)
 - I.4.3 Richtlijn 93/13/EEG (oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten)
- I.5 De ministeriële handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen d.d. april 2024
- I.6 Bancaire richtlijnen
- I.7 Externe toetsing voorstel Herziene AB 1974 (2026)

II. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING EN VOORSTELLEN TOT WIJZIGING

III. BIJLAGEN

- Bijlage 1: Toetsing aan de Ministeriële handreiking 'Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen'.

I. ALGEMENE INTRODUCTIE

I.1 Herziening algemene bepalingen en bijzondere voorwaarden

I.1.1 De regeling in de AB 1974 en de door de gemeente gemaakte keuzes

Bevoegdheid gemeenteraad en college

In artikel 7.2.1-1 van de AB 1974 is geregeld dat de gemeenteraad kan besluiten tot wijziging van de algemene bepalingen. Sinds de dualisering van het gemeentebestuur (zie nadere toelichting hierna in paragraaf I.2) berust die bevoegdheid niet langer bij de gemeenteraad maar bij het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college). Het college informeert de gemeenteraad over de voorgenomen Herziening AB 1974 (2026) tijdens één of meerdere expertmeetings. Daarnaast zal de gemeenteraad de mogelijkheid krijgen om wensen en bedenkingen te uiten. Aangezien de AB 1974 zelf nog spreken over een besluit van de gemeenteraad tot wijziging van de erfpachtvoorwaarden zullen de Herziening AB 1974 (2026) na vaststelling door het college ook nog worden vastgesteld door de gemeenteraad.³

Termijnen en proces herziening algemene bepalingen

Het besluit tot herziening van de algemene bepalingen moet zo spoedig mogelijk ter kennis van de erfpachters en hypotheekhouders worden gebracht (artikel 7.2.3-4 AB 1974). De herziene algemene bepalingen treden op grond van de AB 1974 in werking op de dag waarop een nieuw erfpachttijdvak aanvangt. De erfpachter en hypotheekhouders moeten ten minste twee jaar vóór afloop van een erfpachttijdvak bij aangetekend schrijven⁴ op de hoogte worden gebracht van de wijzigingen (artikel 7.2.1-3 AB 1974). Als die kennisgeving niet tijdig plaatsvindt (of als het besluit tot herziening pas is genomen in de laatste twee jaar van een erfpachttijdvak), dan blijven de 'oude' algemene bepalingen ook na het eerste erfpachttijdvak van kracht totdat twee jaar zijn verstreken vanaf het moment dat de kennisgeving alsnog heeft plaatsgevonden (artikel 7.2.1-4 AB 1974). Als de gemeente ná het verstrijken van het eerste erfpachttijdvak pas besluit tot herziening van de algemene bepalingen, dan blijven de huidige bepalingen van toepassing en worden de gewijzigde bepalingen pas vanaf het daaropvolgende erfpachttijdvak (vijftig jaar later) van toepassing. Het moment waarop het huidige erfpachttijdvak verstrijkt, verschilt per erfpachtrecht en is afhankelijk van het moment waarop het erfpachtrecht is gevestigd en van eventuele (afwijkende) afspraken die daarover zijn opgenomen in de vestigingsakte.

Voorgaande systematiek uit de AB 1974 wordt toegelicht met drie voorbeelden, waarbij er telkens vanuit wordt gegaan dat het erfpachtrecht is gevestigd op 1 januari 1977 en het eerste erfpachttijdvak dus afloopt op 1 januari 2027.

1. Als de gemeente de herziene algemene bepalingen minimaal twee jaar van tevoren, dus vóór 1 januari 2025, vaststelt, gaan deze bepalingen in per 1 januari 2027. De gemeente moet de erfpachter dan wel vóór 1 januari 2025 van de wijziging op de hoogte brengen. Brengt de gemeente de erfpachter pas later op de hoogte, dan treden de gewijzigde bepalingen pas twee jaar na die kennisgeving in werking.
2. Als de gemeente de herziene algemene bepalingen pas na 1 januari 2025, maar vóór 1 januari 2027 vaststelt, gaan deze gewijzigde bepalingen in twee jaar nadat de erfpachter van die wijziging in kennis is gesteld.

³ Zie voor een nadere toelichting hierop de [raadsbrief](#) van 8 december 2023 met kenmerk 11847914 waarin de gemeenteraad over deze bevoegdheidsverdeling en wijze van besluitvorming is geïnformeerd.

⁴ Op grond van artikel 3:37 lid 2 BW kan de kennisgeving in plaats van bij aangetekend schrijven ook bij exploit plaatsvinden.

3. Als de gemeente de herziene bepalingen pas na 1 januari 2027 vaststelt, gaan deze bepalingen pas in per 1 januari 2077 (ervan uitgaande dat de gemeente de erfpachter daarvan op tijd op de hoogte stelt en de gemeente voor die datum geen nieuwe set herziene voorwaarden vaststelt).

De gemeente streeft ernaar erfpachters zoveel mogelijk twee jaar voor het einde van het erfpachttijdvak kennis te geven van de Herziene AB 1974 (2026) en de wijze waarop de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon bij het einde van het erfpachttijdvak worden berekend. De nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon worden minimaal zes maanden voor het einde van het erfpachttijdvak bekend gemaakt.

In de praktijk vindt vaststelling van de Herziene AB 1974 (2026) door het college en de gemeenteraad op zodanig moment plaats dat niet alle erfpachters twee jaar voor het einde van het erfpachttijdvak voormelde kennisgeving zullen ontvangen. Voor zover deze kennisgeving korter dan twee jaar voor het einde van het erfpachttijdvak plaatsvindt, gaan de Herziene AB 1974 (2026) pas twee jaar na die kennisgeving in. De nieuwe canon wordt in beginsel wel zes maanden voor het einde van het erfpachttijdvak vastgesteld. Als de nieuwe canon hoger wordt dan de voor herziening geldende canon, zal de nieuwe canon pas ingaan op het moment dat de Herziene AB 1974 (2026) ingaan. Omdat de Herziene AB 1974 (2026) ook pas twee jaar na die kennisgeving van kracht worden, zal de eerste indexering ook pas later plaatsvinden. Als de nieuwe canon lager wordt dan de voor herziening geldende canon, zal de nieuwe canon direct bij het einde van het erfpachttijdvak ingaan. Op deze manier ondervinden erfpachters geen nadeel van de vertraagde kennisgeving.

Voor een handjevol erfpachters geldt dat de vaststelling van de Herziene AB 1974 (2026) door het college en de gemeenteraad pas plaatsvindt nadat hun erfpachttijdvak al is verstreken. Conform het besluit van het college van 22 oktober 2024 zullen op deze erfpachtrechten de door het college vastgestelde Herziene AB 1974 (2024) van toepassing worden verklaard. Na definitieve vaststelling van de Herziene AB 1974 (2026) kunnen deze erfpachters ervoor kiezen vrijwillig over te stappen naar de Herziene AB 1974 (2026). De eventueel daarmee gepaard gaande extra kosten komen voor rekening van de gemeente.

Niet eens met de Herziene AB 1974 (2026)

Als de erfpachter het niet eens is met de voorgestelde wijzigingen in de Herziene AB 1974 (2026), dan kan hij dit binnen twee maanden na ontvangst van de kennisgeving per aangetekend schrijven⁵ bij het college aangeven (artikel 7.2.1-5 en artikel 7.1.1-3 AB 1974). Na ontvangst van dat schrijven zullen de herziene algemene bepalingen worden vastgesteld door deskundigen (artikel 7.2.1-5 en artikel 7.1.1-4 AB 1974). Die vaststelling vindt plaats door middel van een bindend advies (artikel 1.7-4 AB 1974). De gemeente biedt de erfpachters daarnaast de mogelijkheid om zich tot de rechter te wenden. In paragraaf 1.1.3 wordt hier verder op in gegaan.

Eerdere overstap

Op grond van artikel 7.2.3 van de AB 1974 kan een erfpachter, nadat minimaal drie jaar van een erfpachttijdvak zijn verstreken en uiterlijk twee jaar voordat een erfpachttijdvak eindigt, de gemeente verzoeken om een tussentijdse aanpassing van de canon en/of de erfpachtvoorwaarden. Ook erfpachters waarvoor het eerste erfpachttijdvak pas over een aantal jaren eindigt, kunnen dus vragen om (al eerder) over te mogen stappen naar de Herziene AB 1974 (2026). De gemeente zal alle erfpachters de mogelijkheid bieden om op een eerder moment al over te stappen naar de Herziene AB 1974 (2026). Als een erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten, kunnen individuele appartementseigenaars echter niet eerder overstappen naar de Herziene AB 1974 (2026), dat kan in

⁵ Op grond van artikel 3:37 lid 2 BW kan de kennisgeving in plaats van bij aangetekend schrijven ook bij exploit plaatsvinden.

beginsel alleen als alle appartementseigenaars (die tezamen gerechtigd zijn tot het erfpachtrecht) daar gezamenlijk om verzoeken.

Bijzondere voorwaarden

In artikel 7.2.1-2 van de AB 1974 is een vergelijkbare regeling opgenomen voor de wijziging van de bijzondere voorwaarden. Bestaande bijzondere voorwaarden kunnen worden gewijzigd en als er geen bijzondere voorwaarden zijn opgenomen, kunnen die alsnog aan het erfpachtrecht worden verbonden.

Achtergrond van de wijzigingsbepaling:

Bij de totstandkoming van de AB 1974 is in de toelichting op artikel 7.2.1 verwezen naar onderstaande passages uit de Nota Grondbeleid 1973.⁶ Hieruit volgt welke gedachten ten grondslag liggen aan het wijzigingsbeding in de AB 1974.

“Bij de sub III als regel voorgestelde wijze van uitgifte zal het stelsel van voortdurende erfpacht worden toegepast, met de mogelijkheid van een integrale herziening van de erfpachtsvoorwaarden om de vijftig jaar, zulks met inachtneming van de volgende punten:

a. De erfpachter heeft het recht om een tussentijdse herziening van de erfpachtsvoorwaarden te verzoeken.

(...)

Herziening der erfpachtsvoorwaarden (exclusief de canon)

De erfpachtsvoorwaarden kunnen slechts na telkens 50 jaar opnieuw integraal worden vastgesteld. Worden aldus de belangen van de erfpachter al zo goed mogelijk behartigd, daarenboven zal een verzoek van de erfpachter om de erfpachtsvoorwaarden te herzien vóórdat de bovengenoemde termijn van 50 jaar is verstreken, door de gemeente steeds in overweging worden genomen, hetgeen voor de erfpachter met name van belang is, wanneer hij zijn erfpachtrecht wil overdragen of belangrijke investeringen wil doen. Het is overbodig te vermelden dat ook een langere of kortere termijn van herziening kan worden overeengekomen.

Voorts zal, om de erfpachter voldoende zekerheid te verschaffen, in de Algemene Erfpachtsvoorwaarden een regeling worden getroffen voor het geval de gemeente enerzijds en de erfpachter anderzijds niet tot overeenstemming kunnen komen over herziening van de canon (op deze herziening zal hieronder nader worden ingegaan).

Deze regeling zal inhouden, dat aan de President van de Rechtbank te Utrecht het verzoek wordt gedaan om drie (onteigenings-) deskundigen aan te wijzen. Deze drie deskundigen hebben dan tot taak een bindend advies uit te brengen omtrent de waarde van de grond. Duidelijkheidshalve zij opgemerkt, dat herziening van de erfpachtsvoorwaarden tweemaal inhoudt:

- 1. hertaxatie van de waarde van de grond; dit heeft derhalve tot gevolg, dat vanaf dat tijdstip een canon is verschuldigd, welke (weer) is gerelateerd aan de alsdan geldende reële grondwaarde, indien althans de voorgaande canonherzieningen ontoereikend waren om de reële waardestijging van de grond te realiseren;*
- 2. aanpassing van de voorwaarden, indien het algemeen belang zulks vordert.”.*

1.1.2 Wat mag de gemeente wijzigen?

Volgens artikel 1.1.-1 onder d. van de AB 1974 wordt onder “wijziging van deze bepalingen of van (bijzondere) voorwaarden” verstaan “een wijziging, toevoeging of schrapping van een bepaling of voorwaarde alsmede het stellen van een nieuwe bepaling of voorwaarde”. Dit is dus heel ruim geformuleerd.

⁶ Bijlage behorende bij de gedrukte verzamelingen 1973, nr. 161, p. 2, 18 en 19.

Uit de toelichting in de Nota Grondbeleid 1973 volgt dat met het wijzigingsbeding is beoogd ervoor te zorgen dat de erfpachtvoorwaarden kunnen worden aangepast als 'het algemeen belang' daartoe aanleiding geeft. In een procedure die door de Stichting Erfpachters Belang Utrecht en enkele individuele erfpachters (hierna gezamenlijk en in enkelvoud: SEBU) aanhangig is gemaakt⁷ heeft de gemeente daarbij aansluiting gezocht. Daarbij is door de gemeente aangegeven dat aanpassing nodig kan zijn uit hoofde van het algemeen belang, bijvoorbeeld vanwege wijzigingen in de wet. De gemeente heeft in dat kader aangegeven dat het haar niet vrijstaat de gehele inhoud van de overeenkomst te wijzigen. Er is dus geen sprake van een ongeclausuleerde wijzigingsbevoegdheid. De gemeente is bovendien gebonden aan de wettelijke bepalingen met betrekking tot erfpacht,⁸ de redelijkheid en de billijkheid⁹ en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het gelijkheidsbeginsel. Daarnaast mag de gemeente uiteraard geen misbruik maken van bevoegdheden of handelen in strijd met het publiekrecht.¹⁰

Gelet op het voorgaande is een inventarisatie gemaakt om te beoordelen of er sprake is van 'een algemeen belang' dat herziening van de AB 1974 wenselijk of nodig maakt. Daarbij is onderzocht welke wetswijzigingen sinds de totstandkoming van de AB 1974 zijn doorgevoerd, welke ontwikkelingen zichtbaar zijn in de markt en welke jurisprudentie er de afgelopen jaren is verschenen.

Hieruit zijn in elk geval de volgende punten naar voren gekomen die herziening van de erfpachtvoorwaarden op sommige punten wenselijk of nodig maken:

- Dualisering van het gemeentebestuur;
- Invoering van het Nieuw Burgerlijk Wetboek;
- Consumentenrecht (onder andere in het Burgerlijk Wetboek en in de Europese richtlijn 93/13/EEG).

Daarbij is tevens aandacht geweest voor:

- De ministeriele handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen, d.d. april 2024.
- Rechtspraak over oneerlijke bedingen en over het wijzigen van erfpachtvoorwaarden in het algemeen;
- De door SEBU gevoerde gerechtelijke procedure over de rechtsgeldigheid van de AB 1974 en de AB 1983 en de bezwaren die in die procedure zijn geuit tegen de bestaande algemene bepalingen en het oordeel van de rechter over deze bezwaren;¹¹ en
- De bancaire richtlijnen.

Hierna zal in paragraaf I.2 tot en met I.6 in algemene zin op voormelde punten worden ingegaan. Vervolgens zal in onderdeel II van deze notitie per artikel worden aangegeven welke wetswijzigingen en ontwikkelingen nopen tot herziening van de algemene bepalingen en/of bijzondere voorwaarden.

I.1.3 Toetsing van de herziene erfpachtvoorwaarden en de nieuwe grondwaarde

Uiteraard dient de gemeente als overheid altijd zorgvuldig te handelen. Daar komt bij dat de erfpachters noch de gemeente gebaat zijn bij deskundigenprocedures of gerechtelijke procedures. De gemeente heeft er bij de herziening van de AB 1974 daarom naar gestreefd erfpachters en belangenbehartigers zoveel mogelijk in het proces te betrekken en heeft hen op diverse momenten de mogelijkheid geboden om hun mening te geven. Daarnaast heeft de gemeente voor het vaststellen

⁷ In deze procedure is inmiddels door de [rechtbank](#), het [gerechtshof](#) en door de [Hoge Raad](#) uitspraak gedaan.

⁸ [Titel 7 Boek 5 BW](#).

⁹ Artikelen [3:12](#) en [6:2](#) BW.

¹⁰ Artikelen [3:13](#) en [3:14](#) BW.

¹¹ [Rechtbank Midden-Nederland 11 februari 2021](#), [gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 30 mei 2023](#) en [Hoge Raad 20 december 2024](#).

van de herziene erfpachtvoorwaarden dit voorstel laten toetsen door Pels Rijcken. Ook de financiële uitgangspunten zijn vooraf getoetst. Zie hierover meer in paragraaf I.7.

Bij het einde van het erfpachttijdvak worden zowel de toepasselijke erfpachtvoorwaarden als de grondwaarde herzien. Voor beide wijzigingen geldt dat een erfpachter het daarmee oneens kan zijn. In dat geval kan de erfpachter de wijziging ter toetsing voorleggen aan deskundigen en/of de rechter. Dit betreft twee separate onderwerpen en daarmee twee verschillende procedures die in beginsel ook op twee verschillende momenten plaatsvinden. De toets van de herziene erfpachtvoorwaarden moet worden gestart binnen twee maanden nadat de kennisgeving van de herziene erfpachtvoorwaarden is gedaan. Die kennisgeving wordt in beginsel twee jaar voor het einde van het erfpachttijdvak gedaan. De grondwaarde wordt zes maanden voorafgaand aan het einde van het erfpachttijdvak bekend gemaakt. De toets van de grondwaarde moet binnen twee maanden na die bekendmaking worden gestart.

Voor beide onderwerpen (de erfpachtvoorwaarden en de grondwaarde) volgt hierna een toelichting op de geschillenregeling. De AB 1974 voorzien niet in de mogelijkheid om ook de herziene canon te laten toetsen door deskundigen en/of de rechter. Dat is ook niet nodig, omdat de berekeningsmethodiek voor de nieuwe canon is opgenomen in de Herziene AB 1974 (2026). De nieuwe canon wordt berekend op basis van de grondwaarde en het canonpercentage. In de Herziene AB 1974 (2026) is vastgelegd hoe het canonpercentage wordt berekend. Als de erfpachter het niet eens is met de berekeningsmethodiek van de canon en/of het canonpercentage, kan hij (dit deel van) de Herziene AB 1974 (2026) ter toetsing voorleggen aan deskundigen en/of de rechter. De grondwaarde wordt zes maanden voor het einde van het erfpachttijdvak bekend gemaakt. Ook deze kan ter toetsing aan deskundigen en/of de rechter worden voorgelegd.

Toetsing van de Herziene AB 1974 (2026)

In paragraaf I.1.1 is toegelicht dat de erfpachters de mogelijkheid hebben om de gewijzigde erfpachtvoorwaarden ter toetsing aan deskundigen voor te leggen als zij zich daarmee niet kunnen verenigen. De erfpachtvoorwaarden worden dan vastgesteld door drie deskundigen in de vorm van een bindend advies (artikel 7.2.1-5 en 7.1.1-3 en 7.1.1-4 AB 1974).

De AB 1974 gaan ervan uit dat de deskundigen op verzoek van één van partijen worden benoemd door de rechter (artikel 1.7-2.). Er bestaat geen wettelijke grondslag om deskundigen te laten aanwijzen door de rechter. Rechtbanken kunnen dat wel doen door middel van een zogenaamde 'welwillendheidsbeslissing'. Uit navraag bij de rechtbank is gebleken dat er geen standaard werkwijze is voor dit soort welwillendheidsbeslissingen. De wijze van afwikkeling van zo'n verzoek wordt bepaald door de rechter die het verzoek behandelt. Als een erfpachter of de gemeente het niet eens is met het bindend advies, kan de rechter onder bepaalde omstandigheden gevraagd worden het bindend advies te vernietigen. De rechter kan daartoe overgaan als gebondenheid aan het bindend advies, in verband met de inhoud of wijze van totstandkoming daarvan, in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn.¹² De rechter kan dan een beslissing geven die in de plaats komt van het bindend advies.¹³

Erfpachters kunnen ook stellen dat de regeling omtrent het bindend advies in strijd is met het consumentenrecht en om die reden deze bepaling vernietigen en vervolgens daarover een oordeel van de rechter vragen.¹⁴ In die procedure kan dan ook de redelijkheid van de gewijzigde erfpachtvoorwaarden worden getoetst.

¹² [Artikel 7:906 i° 904 lid 1 BW.](#)

¹³ [Artikel 7:906 i° 904 lid 2 BW.](#)

¹⁴ SEBU heeft dat in eerdergenoemde procedure ook gedaan. Die vorderingen zijn door de rechtbank Midden-Nederland in het [vonnis](#) van 11 februari 2021, het [arrest](#) van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 30 mei 2023 en het [arrest](#) van de Hoge Raad van 20 december 2024 afgewezen.

De gemeente zal de erfpachters ook de mogelijkheid bieden om zich rechtstreeks tot de rechter te wenden, zonder dat eerst een bindend advies moet worden gevraagd. Daarbij kan de erfpachter kiezen voor de rechter die op grond van de wet bevoegd is (de rechtbank). De gemeente is ook bereid mee te werken aan een alternatieve goedkopere en laagdrempeligere procedure (bij de kantonrechter, ex. artikel 96 Rv).

Voor zover een erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten, kan een appartementseigenaar niet individueel opkomen tegen de Herziene AB 1974 (2026). Dit kan slechts door alle appartementseigenaars gezamenlijk. Om die reden zal de gemeente niet alleen de individuele appartementseigenaars, maar ook de VVE's aanschrijven. De AB 1974 gaan uit van een bezwaartermijn van twee maanden om aan te geven dat een erfpachter het niet eens is met de herziene erfpachtvoorwaarden. Dat is voor besluitvorming binnen een VVE krap. Om die reden zal aan de appartementseigenaars in afwijking van de AB 1974 een termijn van zes in plaats van twee maanden worden geboden. Nadat die termijn van zes maanden is verstreken zonder dat door de appartementseigenaars/VVE is opgekomen tegen de Herziene AB 1974 (2026), kunnen appartementseigenaars ook individueel overstappen naar de Herziene AB 1974 (2026).¹⁵

Toetsing van de nieuwe grondwaarde

De erfpachters hebben ook de mogelijkheid om de gewijzigde grondwaarde ter toetsing aan deskundigen voor te leggen als zij zich daarmee niet kunnen verenigen. De grondwaarde wordt dan vastgesteld door drie deskundigen in de vorm van een bindend advies (artikel 7.1.2-1. aanhef en onder a, 7.1.2-2., 7.1.2-3., 7.1.1-3 en 7.1.1-4 AB 1974).

De AB 1974 gaan ervan uit dat de deskundigen op verzoek van één van partijen worden benoemd door de rechter (artikel 1.7-2. AB 1974). Er bestaat geen wettelijke grondslag om deskundigen te laten aanwijzen door de rechter. Rechtbanken kunnen dat wel doen door middel van een zogenaamde 'welwillendheidsbeslissing'. Uit navraag bij de rechtbank is gebleken dat er geen standaard werkwijze is voor dit soort welwillendheidsbeslissingen. De wijze van afwikkeling van zo'n verzoek wordt bepaald door de rechter die het verzoek behandelt.

Bij wijze van laagdrempelig alternatief zal de gemeente erfpachters ten aanzien van de grondwaarde ook de mogelijkheid bieden dat zowel de gemeente als de erfpachter één deskundige aanwijzen en dat die gezamenlijk een derde deskundige aanwijzen. Op die manier hoeft een erfpachter zich voor de benoeming van deskundigen niet tot de rechter te wenden.

Als een erfpachter of de gemeente het niet eens is met het bindend advies, kan de rechter onder bepaalde omstandigheden gevraagd worden het bindend advies te vernietigen. De rechter kan daartoe overgaan als gebondenheid aan het bindend advies, in verband met de inhoud of wijze van totstandkoming daarvan, in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn.¹⁶ De rechter kan dan een beslissing geven die in de plaats komt van het bindend advies.¹⁷

Erfpachters kunnen ook stellen dat de regeling omtrent het bindend advies in strijd is met het consumentenrecht en om die reden deze bepaling vernietigen en vervolgens daarover een oordeel van de rechter vragen.¹⁸ In die procedure kan dan ook de redelijkheid van de gewijzigde grondwaarde worden getoetst.

¹⁵ Waar dat voor die tijd alleen door alle appartementseigenaars gezamenlijk kan.

¹⁶ [Artikel 7:906 i° 904 lid 1 BW.](#)

¹⁷ [Artikel 7:906 i° 904 lid 2 BW.](#)

¹⁸ SEBU heeft dat in eerdergenoemde procedure ook gedaan. Die vorderingen zijn in het [vonnis](#) van de rechtbank Midden-Nederland van 11 februari 2021, het [arrest](#) van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 30 mei 2023 en het [arrest](#) van de Hoge Raad van 20 december 2024 afgewezen.

De gemeente zal de erfpachters ook de mogelijkheid bieden om zich rechtstreeks tot de rechter te wenden, zonder dat eerst een bindend advies moet worden gevraagd. Daarbij kan de erfpachter kiezen voor de rechter die op grond van de wet bevoegd is (de rechtbank). De gemeente is ook bereid mee te werken aan een alternatieve goedkopere en laagdrempeligere procedure (bij de kantonrechter, ex. artikel 96 Rv).

I.1.4 Hoe vindt herziening plaats?¹⁹

Wijze van herziening

In beginsel vindt wijziging van een erfpachtrecht op dezelfde wijze plaats als vestiging of afstand van een erfpachtrecht. Dit betekent dat wijziging plaatsvindt door middel van een notariële akte en inschrijving daarvan in de openbare registers van het Kadaster.²⁰ Ook de herziening van de erfpachtvoorwaarden is een wijziging van het erfpachtrecht. De herziening leidt in beginsel niet tot een nieuw erfpachtrecht, maar tot voortzetting van het bestaande erfpachtrecht in gewijzigde vorm.

Uit de literatuur²¹ volgt dat discussie mogelijk is over de vraag of voor de (goederenrechtelijke) herziening van de erfpachtvoorwaarden een notariële akte noodzakelijk is waarmee het erfpachtrecht wordt gewijzigd, of dat kan worden volstaan met het inschrijven van een stuk waarin door de gemeente een beroep wordt gedaan op een eenzijdig wijzigingsbeding in de erfpachtvoorwaarden. De gemeente heeft er veiligheidshalve voor gekozen om de herziening van de erfpachtvoorwaarden notarieel vast te leggen en in te schrijven in de openbare registers.

Uit artikel 1.4-4 en 1.4-1 van de AB 1974 kan worden afgeleid dat de gemeente er bij het opstellen van de AB 1974 ook vanuit is gegaan dat een wijziging van de erfpachtvoorwaarden plaatsvindt door middel van een notariële akte die wordt ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. In artikel 1.4-4 is bepaald dat artikel 1.4-2 (kosten afschrift grosse) en 1.4-3 (kosten wijziging erfpachtrecht voor rekening van erfpachter) bij wijziging van de erfpachtvoorwaarden niet van toepassing zijn. Artikel 1.4-1 is dat kennelijk wel, anders was de toepasselijkheid daarvan in lid 4 ook uitgesloten.

Voor zover een erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten is wijziging van het erfpachtrecht slechts mogelijk als alle appartementseigenaars daaraan meewerken. De gemeente zal hiervoor een modelakte opstellen. Daarin zullen obligatoire afspraken worden opgenomen die gelden totdat alle appartementseigenaars de benodigde medewerking hebben verleend. Deze afspraken zullen worden overeengekomen in de vorm van een kwalitatieve verplichting. In de akte zal tevens een volmacht voor de gemeente en/of (het bestuur van) de VVE worden opgenomen om de goederenrechtelijke wijziging van het erfpachtrecht te bewerkstelligen als alle appartementseigenaars hebben meegewerkt. Een en ander zal worden gezekerd met een kettingbeding en boetebeding. Voor zover er in een appartementencomplex appartementseigenaars zijn die in het verleden al gebruik hebben gemaakt van een conversieregeling, geldt dat ook zij moeten meewerken aan het passeren van voormelde notariële akte. In die akte zullen echter tevens de afwijkende (obligatoire) afspraken worden herhaald die zijn gemaakt met de desbetreffende appartementseigenaar of zijn rechtsvoorganger(s). Voor zover nodig zullen die afspraken worden verduidelijkt, aangevuld en/of bekrachtigd.

Medewerking erfpachters

Omdat de mogelijkheid tot herziening van de erfpachtvoorwaarden in de AB 1974 is vastgelegd, is de erfpachter verplicht mee te werken aan het passeren van de notariële akte tot herziening. Het al dan

¹⁹ [Asser/Bartels & Van Velten 5 2025/218a](#).

²⁰ Zie ook Ploeger & Bounjouh, *Erfpacht en opstal* (Mon. BW nr. B28) 2019/55.

²¹ Onder andere [Asser/Bartels & Vonck 5 2025/218a](#) en GS Zakelijke rechten, titel 7 Boek 5 BW, [aantekening 75.3](#) en de daarin opgenomen literatuur en jurisprudentie.

niet meewerken aan de herziening is daardoor geen vrijwillige keuze van de erfpachter. Op grond van artikel 1.4-1 AB 1974 moet de wijzigingsakte binnen twee maanden na dagtekening van het besluit van de gemeente bij de notaris worden gepasseerd. De gemeente mag deze termijn ook verlengen. Omdat de herziene voorwaarden slechts eenmaal worden vastgesteld, maar het tijdvak van iedere erfpachter op een andere datum eindigt, is een redelijke toepassing van artikel 1.4-1 AB 1974 dat de wijzigingsakte binnen twee maanden na het einde van het eerste erfpachtijdvak dient te worden gepasseerd. Indien een erfpachter niet wil overgaan tot het ondertekenen van de hiervoor beschreven notariële akte, dan kan de gemeente in een gerechtelijke procedure vorderen dat de erfpachter daaraan alsnog meewerkt of dat het vonnis in de plaats van die akte treedt.

Indien een erfpachter al eerder dan tegen het einde van zijn eerste erfpachtijdvak wenst over te stappen naar de Herziene AB 1974 (2026), zal de wijzigingsakte in beginsel ook worden gepasseerd binnen twee maanden nadat de erfpachter zijn keuze hiervoor kenbaar heeft gemaakt. Deze termijn volgt niet direct uit de AB 1974 en kan langer worden als het aantal verzoeken toeneemt.

Voor de wijziging van in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten en de daarvoor benodigde medewerking van de appartementseigenaars wordt verwezen naar hetgeen hiervoor in onderdeel 'wijze van herziening' is opgenomen. Individuele appartementseigenaars kunnen in beginsel niet eerder overstappen naar de Herziene AB 1974 (2026). Voor een verdere toelichting en de mogelijke uitzondering hierop wordt verwezen naar onderdeel I.1.1. onder 'Toetsing van de Herziene AB 1974'.

Kosten passeren en inschrijven notariële akten

Uit artikel 1.4-4 AB 1974 volgt dat de kosten voor het opmaken van de notariële akte en inschrijving daarvan voor rekening van de gemeente komen. Deze kosten worden vergoed tot een bedrag van maximaal € 2.000,- (incl. btw). Uit een steekproef onder Utrechtse notarissen volgt dat dit bedrag afdoende is. Als een erfpachter kiest voor een notaris die een hoger bedrag in rekening brengt, mag dat, maar komen de kosten boven voormeld bedrag voor rekening van de erfpachter. Voormeld bedrag van € 2.000,- wordt jaarlijks met 2% geïndexeerd. Eens in de vijf jaar wordt het bedrag opnieuw vastgesteld. Daarnaast bestaat de mogelijkheid de hoogte van het bedrag tussentijds te wijzigen.

I.1.5 De positie van hypotheekhouders (bijvoorbeeld de bank)

In de AB 1974 zijn een aantal bepalingen opgenomen met betrekking tot hypotheekhouders, zoals banken. Deze bepalingen gelden alleen voor hypotheekhouders die zich op de in artikel 6.1.1-1 van die voorwaarden gemelde wijze bij de gemeente bekend hebben gemaakt. In de praktijk stelt de gemeente geen prijs op voormelde bekendmaking en heeft zij dit ook naar hypotheekhouders gecommuniceerd. De gemeente behandelt alle hypotheekhouders die volgens de openbare registers van het Kadaster een hypotheekrecht hebben op een erfpachtrecht overeenkomstig de op de hypotheekhouders betrekking hebbende bepalingen.

Als op het erfpachtrecht een hypotheekrecht is gevestigd, kan een wijziging van de erfpachtvoorwaarden in beginsel niet aan de hypotheekhouder worden tegengeworpen, tenzij deze heeft ingestemd met de wijziging van het erfpachtrecht.²² Hetzelfde geldt voor eventuele beslagleggers.²³ Mr. dr. H.D. Ploeger (voormalig bijzonder hoogleraar onroerend goedrecht)²⁴ gaat er echter vanuit dat derden (zoals hypotheekhouders) er al snel rekening mee moeten houden dat de erfpachtvoorwaarden kunnen worden aangepast, zeker als de erfpachtvoorwaarden in de

²² [Artikel 3:81 lid 3 BW.](#)

²³ [Artikel 505 lid 2 Rv.](#)

²⁴ Ploeger & Bounjouw, *Erfpacht en opstal* (Mon. BW nr. B28) 2019/55.

mogelijkheid voorzien. Ook mr. dr. K. Everaars is die mening toegedaan.²⁵ Prof. Mr. F.J. Vonck²⁶ is wat genuanceerder, hij meent dat bepalend is of door de wijziging een nieuw erfpachtrecht ontstaat. Als dat het geval is, hoeft de hypotheekhouder de nieuwe voorwaarden niet te accepteren.

Aangezien als gevolg van de wijziging van de erfpachtvoorwaarden in dit geval geen nieuw recht van erfpacht ontstaat en de AB 1974 de gemeente de mogelijkheid bieden om de erfpachtvoorwaarden te wijzigen, is een hypotheekhouder naar het oordeel van de gemeente gebonden aan wijzigingen van de AB 1974. In de praktijk verlangen notarissen echter dat de hypotheekhouder medewerking verleent aan het passeren van de akte van wijziging.

I.2 Dualisering van het gemeentebestuur

In 2002 is de Wet Dualisering gemeentebestuur in werking getreden. Daarmee is de bevoegdheidsverdeling tussen de gemeenteraad en het college gewijzigd. Vóór de dualisering van het gemeentebestuur lag de bevoegdheid om te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen bij de gemeenteraad, sindsdien ligt die bevoegdheid bij het college. In de AB 1974 wordt op diverse plaatsen verwezen naar de gemeenteraad die bevoegd zou zijn bepaalde handelingen te verrichten of besluiten te nemen. In de literatuur²⁷ wordt aangenomen dat die bevoegdheid sinds de dualisering van het gemeentebestuur bij het college rust. Diverse bepalingen in de AB 1974 worden hierop aangepast.

De AB 1974 leggen de bevoegdheid om de erfpachtvoorwaarden te herzien ook bij de gemeenteraad. Na dualisering van het gemeentebestuur betreft dit echter een bevoegdheid van het college. Het college is bevoegd te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen (artikel 160, lid 1 onder d Gemeentewet). Op grond van de gemeentewet (artikel 169 lid 4) moet het college de gemeenteraad hierover echter vooraf inlichtingen verstrekken als de gemeenteraad daarom heeft verzocht of als uitoefening van de bevoegdheid ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In dat geval besluit het college pas nadat de gemeenteraad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen te uiten. Daarnaast kan het college de gemeenteraad onverplicht de mogelijkheid bieden om wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Aangezien de erfpachtvoorwaarden zelf nog naar de gemeenteraad verwijzen en het een politiek (mogelijk) gevoelig onderwerp betreft, wordt aan de gemeenteraad de mogelijkheid geboden om wensen en bedenkingen te uiten. Aangezien de AB 1974 zelf nog spreken over een besluit van de gemeenteraad tot wijziging van de erfpachtvoorwaarden zullen de voorwaarden na vaststelling door het college ook nog worden vastgesteld door de gemeenteraad.²⁸

I.3 Invoering van het Nieuw Burgerlijk Wetboek

In 1992 is het Nieuw Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) in werking getreden. De AB 1974 worden hierop waar nodig aangepast. Daarbij moet worden gedacht aan de terminologie die in de AB 1974 wordt gebruikt en niet meer aansluit bij de huidige wettelijke bepalingen. Zo kende het oude Burgerlijk Wetboek (hierna: oud BW) bijvoorbeeld nog de 'vervallenverklaring', waardoor het erfpachtrecht kon eindigen. In het BW bestaat dit niet meer en wordt inmiddels gesproken over opzegging. Daarnaast zijn in het BW een aantal dwingendrechtelijke bepalingen opgenomen waarvan niet ten nadele van de erfpachter mag worden afgeweken. Voor zover in de AB 1974 bepalingen zijn opgenomen die in strijd zijn met dwingend recht, zijn die aangepast.

²⁵ K. Everaars, Wijziging van beperkte rechten, Serie Onderneming en Recht 123, Deventer: Wolters Kluwer 2021, nr. 262.

²⁶ GS Zakelijke rechten, titel 7 Boek 5 BW, [aantekening 75](#).

²⁷ GS Zakelijke rechten, titel 7 Boek 5 BW, [aantekening 47.1](#) verwijst enkel naar Ploeger & Bounjouh, *Erfpacht en opstal* (Mon. BW nr. B28) 2019/18.

²⁸ Zie voor een nadere toelichting hierop de [brief](#) van 8 december 2023 met kenmerk 11847914 waarin de gemeenteraad over deze bevoegdheidsverdeling en wijze van besluitvorming is geïnformeerd.

I.4 Consumentenrecht (nationaal en Europees)

I.4.1 Algemeen

Het consumentenrecht is vastgelegd in diverse nationale wetten en internationale richtlijnen. Hieronder worden de wetten en richtlijnen besproken die relevant zijn in het kader van erfpacht, voor zover de erfpachters consumenten zijn.

I.4.2 Burgerlijk Wetboek (BW)

In het BW²⁹ is een regeling opgenomen over algemene voorwaarden. Die regeling is ook van toepassing op algemene erfpachtvoorwaarden, zoals de AB 1974. Een beding in de algemene voorwaarden kan worden vernietigd als het onredelijk bezwarend is. Hierbij wordt gelet op de aard en de overige inhoud van de overeenkomst, de wijze waarop de voorwaarden tot stand zijn gekomen, de wederzijds kenbare belangen van partijen en de overige omstandigheden van het geval.³⁰ Dit is dwingend recht. Dat betekent dat daarvan niet mag worden afgeweken in een overeenkomst.

Daarnaast is in het BW vastgelegd welke bedingen in ieder geval onredelijk zijn. Deze zijn vermeld op de zogenaamde “zwarte lijst”.³¹ Als er in de AB 1974 bedingen staan die voorkomen op de zwarte lijst, dan zijn deze bedingen hoe dan ook onredelijk en kunnen ze door de consument vernietigd worden. Bedingen die *worden vermoed* onredelijk te zijn, staan op de zogenaamde “grijze lijst”.³² Ook deze bedingen kunnen door de consument vernietigd worden. Het is in dat geval aan de gemeente om (in een juridische procedure bij de rechter) te onderbouwen waarom een dergelijk beding in afwijking van dat vermoeden toch redelijk is.

I.4.3 Richtlijn 93/13/EEG (oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten)

De Europese Richtlijn betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten (hierna: de Richtlijn) bevat regels om consumenten te beschermen tegen oneerlijke bedingen in overeenkomsten. De Richtlijn is niet rechtstreeks van toepassing op het Nederlandse recht en is daarom in Nederland omgezet in de algemene voorwaardenregeling van afdeling 6.5.3 van het BW (zie hiervoor in paragraaf I.4.2). De bepalingen in deze afdeling worden in beginsel in overeenstemming met de Richtlijn uitgelegd.

De Richtlijn is alleen van toepassing op overeenkomsten die na 31 december 1994 zijn of worden gesloten. Het Hof van Justitie heeft zich nog niet uitgesproken over de toepassing van deze Richtlijn op erfpacht. De (nationale) rechtspraak past de Richtlijn wel toe op algemene erfpachtvoorwaarden.

Uit de Richtlijn, de rechtspraak en de literatuur kan (nog) niet met zekerheid worden afgeleid of de Richtlijn ook van toepassing is als een erfpachtrecht vóór 1 januari 1995 is gevestigd, maar ná die datum de algemene erfpachtvoorwaarden worden herzien. Gelet op een recente uitspraak van de Hoge Raad lijkt de Richtlijn ook in dat geval niet van toepassing te zijn.³³ Zekerheidshalve heeft de gemeente bij de herziening van de AB 1974 wel getoetst of er bepalingen zijn die in strijd zijn met de bedingen zoals opgenomen in de bijlage bij de Richtlijn en deze waar nodig aangepast.

In de bijlage bij de Richtlijn is ook een lijst met bedingen opgenomen. Op deze zogenoemde “blauwe lijst” staan bedingen die oneerlijk kunnen zijn in de zin van de Richtlijn. Dit betreft slechts een *indicatieve* en *niet uitputtende* lijst van bedingen die als oneerlijk kunnen worden aangemerkt. Als een

²⁹ [Afdeling 6.5.3.](#)

³⁰ Zie [artikel 6:233 BW.](#)

³¹ Zie [artikel 6:236 BW.](#)

³² Zie [artikel 6:237 BW.](#)

³³ HR 5 december 2025, [ECLI:NL:HR:2025:1864.](#)

beding voorkomt op de blauwe lijst, betekent dit niet dat het beding oneerlijk is. Dat is pas het geval als het beding *‘een aanzienlijke en ongerechtvaardigde verstoring oplevert van het evenwicht tussen de uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen van partijen’*.

In artikel 5 van de Richtlijn is vastgelegd dat als een beding niet duidelijk of begrijpelijk is opgesteld en er twijfel bestaat over de betekenis van het beding, de voor de consument gunstigste uitleg geldt (vergelijkbaar met artikel 6:238 lid 2 BW).

I.5 De ministeriële handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen d.d. april 2024

In april 2024 is de ministeriële handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen (Ministeriële handreiking) verschenen. De Ministeriële handreiking is geschreven voor gemeenten die nieuwe algemene erfpachtvoorwaarden willen gaan opstellen of erfpacht willen gaan invoeren. De Ministeriële handreiking moet bevorderen dat bij het opstellen van nieuwe algemene bepalingen beter rekening wordt gehouden met de belangen van particuliere erfpachters. De Ministeriële handreiking gaat in op de kernbegrippen rechtsbescherming, rechtszekerheid, rechtsgelijkheid, transparantie en participatie. Met behulp van deze begrippen is in de Ministeriële handreiking een afwegingskader opgenomen. Gemeenten zijn niet verplicht om de Ministeriële handreiking te volgen. De Ministeriële handreiking echter biedt wel procesmatig houvast en bruikbare bouwstenen voor het opstellen van erfpachtvoorwaarden. De Ministeriële handreiking is in beginsel ook niet geschreven voor de wijziging van bestaande erfpachtvoorwaarden, maar onderdelen daarvan kunnen daarbij wel worden toegepast.

De Herziene AB 1974 (2026) zijn grotendeels in overeenstemming met de suggesties en bouwstenen uit de handreiking. Op sommige onderdelen heeft de gemeente ervoor gekozen om de aanbevelingen niet één-op-één over te nemen of is gekozen voor een alternatief. De achterliggende gedachte en strekking van de in de Ministeriële handreiking opgenomen suggesties zijn daarbij zo veel mogelijk in acht genomen. Waar de gemeente afwijkt van de suggesties uit de Ministeriële handreiking is dat in onderdeel II van dit voorstel zoveel mogelijk benoemd.

Voor wat betreft de leesbaarheid van de erfpachtvoorwaarden geeft de handreiking als suggestie om na iedere erfpachtbepaling een tekstuele toelichting op Taalniveau B1 toe te voegen met een uitleg over de inhoud van het artikel en welke consequenties het artikel kan hebben. De gemeente heeft daar niet voor gekozen. In lijn daarmee is gekozen voor het opstellen van een toelichting met samenvatting van de belangrijkste bepalingen. Dit document wordt met de Herziene AB 1974 (2026) ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster en wordt op de website geplaatst. Daarnaast worden de erfpachters per brief uitgebreid nader geïnformeerd. Deze documenten tezamen zorgen voor een begrijpelijke beschrijving van de inhoud van de herziening van de erfpachtvoorwaarden.

Door SEBU is tijdens de inspraakperiode aangegeven dat de gemeente niet zou hebben getoetst aan de KNVB-criteria zoals vermeld in de Ministeriële handreiking. Om inzichtelijke te maken dat de gemeente dit wel heeft gedaan, zal in Bijlage 1 bij dit document achtereenvolgens worden ingegaan op de volgende onderdelen van de Ministeriële handreiking: het stappenplan (hoofdstuk 2), het afwegingskader (hoofdstuk 3) en de best practices (hoofdstuk 4). Telkens worden de suggesties uit de Ministeriële handreiking geschetst en wordt daarna aangegeven hoe de gemeente met die suggesties is omgegaan bij het opstellen van de Herziene AB 1974 (2026).

I.6 Bancaire richtlijnen

De Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) heeft (twee) bancaire richtlijnen opgesteld. In die richtlijnen zijn criteria opgenomen waaraan erfpachtrechten voor woningen uitgegeven door private partijen moeten voldoen, zodat banken deze erfpachtrechten op verantwoorde wijze kunnen financieren. In de richtlijnen wordt in het algemeen beschreven wat banken als verantwoord

financierbaar achten, maar laten alle vrijheid aan individuele partijen (waaronder banken) om hiervan af te wijken.

De twee richtlijnen hebben betrekking op verschillende perioden waarin het erfpachtrecht is gevestigd:

- de eerste richtlijn ziet op erfpachtrechten die vóór 1 april 2012 zijn gevestigd³⁴ (later is bekend gemaakt dat die richtlijn ook zal gelden voor erfpachtrechten die tussen 1 april 2012 en 1 januari 2013 zijn gevestigd);
- de tweede richtlijn ziet op erfpachtrechten die ná 1 januari 2013 zijn gevestigd.³⁵

Omdat de gemeente bij de uitoefening van haar rechten op grond van de erfpacht gebonden is aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zijn de criteria uit de bancaire richtlijnen niet van toepassing op erfpachtrechten die zijn uitgegeven door de gemeente. De algemene beginselen van behoorlijk bestuur bieden de erfpachter en de bank volgens de eerste richtlijn al enige bescherming tegen een onredelijke uitoefening van rechten door de gemeente.

De NVB adviseerde overheden in de eerste richtlijn om bij een herziening van de erfpachtvoorwaarden aan te sluiten bij de modelerfpachtvoorwaarden die door/in samenspraak met de NVB zouden worden opgesteld. Bij de tweede richtlijn (voor erfpachtrechten gevestigd ná 1 januari 2013) wordt die verwachting niet meer uitgesproken. Die modelerfpachtvoorwaarden zijn uiteindelijk in 2014 in samenspraak tussen NVB en de KNB vastgesteld en wijken op diverse punten af van de bancaire richtlijnen. De gemeente heeft bij het opstellen van het voorstel voor de Herzene AB 1974 (2026) wel oog gehad voor de criteria uit de bancaire richtlijnen en de modelerfpachtvoorwaarden, omdat deze criteria, zo vermelden ze zelf, bij kunnen dragen aan 'evenwichtige voorwaarden die zijn gebaseerd op een logische en begrijpelijke systematiek'. Omdat de bancaire richtlijnen echter niet van toepassing zijn op gemeentelijke erfpacht, zal niet afzonderlijk op de criteria worden ingegaan en zal evenmin worden toegelicht waarom daarvan op onderdelen wordt afgeweken.

I.7 Externe toetsing voorstel Herzene AB 1974 (2026)

De Herzene AB 1974 (2026) en deze toelichting zijn extern getoetst door advocatenkantoor Pels Rijcken.

Daarnaast zijn de financiële uitgangspunten getoetst door Colliers Valuations B.V. (Dr. P.C.J.P. Nelisse) en op onderdelen door Pels Rijcken. De financiële uitgangspunten zijn toegelicht in het document "Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting" van mei 2026.

³⁴ [Bancaire richtlijn voor erfpachtrechten gevestigd voor 1 april 2012.](#)

³⁵ [Bancaire richtlijn voor erfpachtrechten gevestigd na 1 januari 2013.](#)

II. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING EN VOORSTELLEN TOT WIJZIGING

In onderstaande tabel is in de eerste twee kolommen de nummering en tekst van de oorspronkelijke AB 1974 opgenomen. In de derde en vierde kolom is vervolgens de nummering en tekst van de Herziene AB 1974 (2026) opgenomen. Waar de tekst in de Herziene AB 1974 (2026) is gewijzigd ten opzichte van de AB 1974 is dat vetgedrukt weergegeven. In de vijfde kolom is een toelichting op de wijzigingen opgenomen.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	<u>Algemene Bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974</u>		<u>Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026)</u>	
	Inhoud		Inhoudsopgave	
	Inleidende bepalingen			
				Dualisering gemeentebestuur Als gevolg van de dualisering van het gemeentebestuur is de bevoegdheidsverdeling tussen het college en de gemeenteraad gewijzigd. De Erfpachtvoorwaarden moeten hierop aangepast worden. Waar mogelijk wordt de term 'gemeente' gehanteerd. De bevoegdheid van het college en de gemeenteraad volgt vervolgens uit de wet. Hiermee worden de algemene bepalingen toekomstbestendig.
Titel 1	Algemeen	1	Algemeen	
Afd. 1	Begripsomschrijving	1.1	Definities	
1.1-1.	Deze bepalingen verstaan onder:	1.1-1.	Deze bepalingen verstaan onder:	
		a.	Canonpeildatum: Bij Einde van het Erfpachttijdvak: de eerste werkdag van het kwartaal waarin de	Omdat in de definitie van Canonpercentage de term Canonpeildatum voorkomt, is deze term gedefinieerd.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			gemeente de nieuwe canon schriftelijk mededeelt aan de erfpachter, danwel de eerste werkdag van het kwartaal waarin de erfpachter heeft verzocht om eerder te mogen overstappen naar de Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026). Bij een verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.3-1.: de eerste werkdag van het kwartaal waarin de erfpachter het verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.3-1. bij de gemeente heeft ingediend.	De Canonpeildatum is op twee momenten relevant: (1) bij vaststelling van de canon tegen het Einde van het Erfpachttijdvak en (2) bij een latere wijziging of splitsing van het recht van erfpacht. 1. Voor vaststelling van de canon tegen het Einde van het Erfpachttijdvak bestaan twee scenario's: (a) de gemeente doet een beroep op het eenzijdig wijzigingsbeding zoals opgenomen in artikel 7.2.1 AB 1974 of (b) de erfpachter verzoekt om eerder (vrijwillig) te mogen overstappen naar de Herziene AB 1974 (2026). In het eerste geval (a) is de Canonpeildatum gekoppeld aan de dag waarop de kennisgeving is verzonden van de canon die tegen het einde van het Erfpachttijdvak is vastgesteld. Deze brief wordt in beginsel minimaal zes maanden voor het einde van het Erfpachttijdvak aan de erfpachter verzonden. In het tweede geval (b) is het moment bepalend waarop de erfpachter zijn verzoek indient om over te stappen naar de Herziene AB 1974 (2026). 2. Bij wijziging of splitsing van het recht van erfpacht is de Canonpeildatum niet gekoppeld aan de dag waarop de kennisgeving van de (gewijzigde) canon aan de erfpachter wordt verzonden, maar aan de eerste werkdag van het kwartaal waarin het verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht door de erfpachter is ingediend.
		b.	Canonpercentage: Het percentage dat gebruikt wordt voor de berekening van de canon. Dit percentage is gelijk aan: het gemiddelde over de periode van 25 jaar voorafgaand aan de Canonpeildatum van het door de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG Bank) gehanteerde rentepercentage voor 25-jarige lineaire leningen minus een vaste inflatiecorrectie van 2% en plus een vaste	Bij het Einde van het Erfpachttijdvak wordt de vanaf dat moment geldende canon berekend op de in artikel 2.1-1. vastgelegde wijze. Hier wordt geregeld op welke manier het daarvoor benodigde Canonpercentage wordt berekend. Daarna kan de canon enkel worden gewijzigd in het geval van wijziging van het op grond van de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik van de Grond en/of van (het gebruik van) de Opstallen, of bij een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of een splitsing

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			opslag voor kosten en risico van 1,1%. Het gemiddelde rentepercentage wordt berekend door de rentepercentages op de eerste werkdag van de honderd (100) kwartalen voorafgaand aan de Canonpeildatum bij elkaar op te tellen en door honderd (100) te delen (met een afronding op twee decimalen). Het Canonpercentage is nooit lager dan de vaste opslag voor kosten en risico van 1,1%. Als BNG Bank op enig moment stopt met de publicatie van voormelde rentepercentages, zal worden aangesloten bij een rentepercentage dat daarmee vergelijkbaar is, zulks ter bepaling van de gemeente.	in appartementsrechten (artikel 2.3-1.). De gemeente is dan bevoegd om de canon te wijzigen, maar enkel voor zover de waardeverandering van de Grond het gevolg is van de wijziging of splitsing van het erfpachtrecht (de Economische meerwaarde). De canonverhoging wordt dan berekend aan de hand van een percentage van de Economische meerwaarde. Het (Canon)percentage wordt voor alle erfpachters waarop deze algemene erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn op dezelfde wijze vastgesteld. Om duidelijkheid te geven over de wijze waarop dit Canonpercentage wordt vastgesteld, is de berekening van het Canonpercentage in dit artikel vastgelegd. Voor een toelichting op de wijze waarop het Canonpercentage, de inflatiecorrectie en de opslag voor kosten en risico tot stand zijn gekomen, wordt verwezen naar het document “Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting” van mei 2026.
		c.	Economische meerwaarde: Het verschil tussen de Grondwaarde met inachtneming van de beoogde wijziging of splitsing als bedoeld in artikel 2.3-1. en de Grondwaarde op grond van het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik, de Grondwaarde op grond van de volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane Opstallen en/of de Grondwaarde vóór de beoogde splitsing.	Zie de toelichting bij de definitie van ‘Canonpercentage’.
		d.	Einde van het Erfpachttijdvak: De datum waarop het Erfpachttijdvak verstrijkt, danwel de eventuele eerder gelegen datum waarop de Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026) op grond van de tussen erfpachter	Normaliter worden de AB 1974 bij het einde van het Erfpachttijdvak van vijftig jaar herzien. De gemeente biedt erfpachters echter de mogelijkheid om eerder vrijwillig over te stappen naar de Herziene AB 1974 (2026). Met deze definitie wordt bewerkstelligd dat in geval van een eerdere vrijwillige overstap voor wat betreft de Grondwaarde EET, de canonvaststelling, de canonindexering en eventuele conversies wordt aangesloten bij dit moment.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			en gemeente gemaakte afspraken van toepassing worden.	Voor erfpachters aan wie de kennisgeving van de Herziene AB 1974 (2026) plaatsvindt korter dan twee jaar voor het einde van het Erfpachttijdvak van vijftig jaar, gaan de Herziene AB 1974 (2026) pas twee jaar na die kennisgeving in. Voor het bepalen van de Grondwaarde EET, het Canonpercentage, de nieuwe canon, enz. blijft het moment waarop het Erfpachttijdvak van vijftig jaar verstrijkt bepalend. Voor het eerste moment van indexering van de canon is het moment waarop de Herziene AB 1974 (2026) van toepassing worden bepalend. Ook deze erfpachters kunnen ervoor kiezen de Herziene AB 1974 (2026) eerder van toepassing te laten worden. In dat geval blijft het einde van het Erfpachttijdvak van vijftig jaar bepalend voor de berekening van de Grondwaarde EET, het Canonpercentage, de canon, enz.
		e.	Erfpachtake: De akte van uitgifte, daarin vermelde andere akte(n) en eventuele akten van wijziging van het recht van erfpacht.	In de AB 1974 worden de termen erfpachtsakte/akte van uitgifte door elkaar gebruikt. Om onduidelijkheid te voorkomen wordt het begrip 'erfpachtake' gedefinieerd en wordt die term consequent toegepast in de gevallen waarin niet enkel naar de akte van uitgifte, maar ook naar eventuele akten van wijziging wordt verwezen. In sommige erfpachtakten wordt verwezen naar een zogenaamde 'algemene akte', waarin bijvoorbeeld voor een bepaald gebied afwijkende bepalingen zijn opgenomen. Om onduidelijkheid te voorkomen, is vastgelegd dat ook akten waarnaar in de vestigingsakte wordt verwezen tot de 'Erfpachtake' behoren. Daarnaast wordt de term 'erfpachtsakte' aangepast aan de huidige spelling.
b.	erfpachtstijdvak: elke achtereenvolgende periode van vijftig jaren, waarvan de eerste aanvangt op de datum met ingang waarvan het recht van erfpacht	f.	Erfpachttijdvak: De periode van vijftig jaar, die is ingegaan op de datum waarop het recht van erfpacht is gevestigd dan wel, in het geval deze datum hiervan afwijkt, op de in de	De gemeente doet bij herziening van de AB 1974 afstand van haar bevoegdheid om de Erfpachtvoorwaarden in de toekomst nog eenzijdig te mogen wijzigen. Per saldo betekent dit dat de Erfpachtvoorwaarden niet meer elke vijftig jaar kunnen worden aangepast, zodat de tijdvakken komen te vervallen.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	wordt verleend, zulks onverminderd het bepaalde in het eerste lid van artikel 7.2.2.		Erfpachtake opgenomen of daaruit voortvloeiende ingangsdatum.	Hoewel de tijdvakken vervallen, wordt in deze algemene bepalingen bij de definitie van Einde van het Erfpachttijdvak (artikel 1.2-1. onder d) nog gebruik gemaakt van de term Erfpachttijdvak. Om deze reden wordt de definitie van Erfpachttijdvak in gewijzigde vorm gehandhaafd. In sommige erfpachtakten wordt verwezen naar een zogenaamde 'algemene akte', waarin bijvoorbeeld voor een bepaald gebied een afwijkende ingangsdatum is opgenomen. Daarnaast wordt de term 'erfpachtstijdvak' aangepast aan de huidige spelling.
		g.	Erfpachtvoorwaarden: de algemene bepalingen en de bijzondere voorwaarden (zoals opgenomen in de Erfpachtake) gezamenlijk.	De Erfpachtake bevat voorwaarden die gelden in aanvulling op, naast of in afwijking van de algemene bepalingen. Deze voorwaarden worden ook wel de 'bijzondere voorwaarden' genoemd. De algemene en bijzondere voorwaarden worden samen aangeduid als de Erfpachtvoorwaarden.
		h.	Fysiek bouwrijpe staat: De Grond is fysiek in die kwaliteit dat direct met de bouwactiviteiten ten behoeve van de realisatie van de in de Erfpachtake opgenomen bestemming kan worden gestart. Eventuele restanten van het vorige gebruik, bodemkwaliteit, en degelijke vormen geen belemmering voor de realisatie en leiden ook niet tot extra realisatiekosten.	Omdat in de definitie van Grondwaarde de term 'Fysiek bouwrijpe staat' voorkomt, is deze term gedefinieerd.
		i.	Grond: Het kadastrale perceel of de kadastrale percelen waarop het recht van erfpacht is gevestigd.	In de AB 1974 worden de termen grond/erfpachtsgrond/perceel/ object/onroerende zaak/onroerend goed door elkaar gebruikt. Om onduidelijkheid te voorkomen wordt nu overal gebruik gemaakt van de definitie Grond.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
c.	werkelijke grondwaarde: de prijs, die de eigenaar met tact, geduld en goed koopmanschap voor zijn goed zou kunnen bedingen.	j.	Grondwaarde: De Marktwaaarde van de Grond, uitgaande van zowel Fysiek bouwrijpe staat als Juridisch bouwrijpe staat en met inachtneming van het overeenkomstig de Erfpachtake toegestane gebruik en de bebouwing dan wel de Marktwaaarde van de Grond met inachtneming van de beoogde wijziging of splitsing als bedoeld in artikel 2.3-1.	De definitie van werkelijke grondwaarde is aangepast en aangevuld met actuele begrippen uit (internationale) taxatierichtlijnen om voor partijen (gemeente, erfpachters en deskundigen) te verduidelijken op welke wijze de grondslag voor de canon (de Grondwaarde) bij wijziging of splitsing van het recht van erfpacht wordt vastgesteld.
		k.	Grondwaarde EET: De waarde van de Grond zoals vastgesteld bij het Einde van het Erfpachttijdvak.	Op grond van artikel 7.1.2-1. aanhef en onder a AB 1974 stelt de gemeente bij het einde van het Erfpachttijdvak de canon vast op basis van de werkelijke waarde van de grond. In artikel 7.1.2-2. AB 1974 is bepaald dat in dat geval de begrenzingen die de eerste vijftig jaar golden niet meer gelden. De grondwaarde die in voormelde zin wordt vastgesteld bij het Einde van het Erfpachttijdvak wordt aangeduid als ‘Grondwaarde EET’. Voor de wijze waarop de Grondwaarde EET wordt berekend bij het Einde van het Erfpachttijdvak, wordt verwezen naar het document “Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting” van mei 2026. Op grond van artikel 7.1.2-3. en 7.1.1-3 AB 1974 kan een erfpachter die het niet eens is met de Grondwaarde EET dat binnen twee maanden bij de gemeente aangeven. De Grondwaarde EET wordt vervolgens vastgesteld door deskundigen (artikel 7.1.2-3. en 7.1.1-4 AB 1974). De erfpachter kan ook een procedure bij de rechter starten. Voor een uitgebreidere beschrijving van de manieren waarop de erfpachter bezwaar kan maken tegen de Grondwaarde EET wordt verwezen naar onderdeel I.1.3.
		l.	Juridisch bouwrijpe staat: De Grond is publiekrechtelijk bestemd om het toegestane gebruik en de bebouwing	Omdat in de definitie van Grondwaarde de term ‘Juridisch bouwrijpe staat’ voorkomt, is deze term nader gedefinieerd.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			zoals opgenomen in de Erfpachtake direct te realiseren.	
		m.	Marktwaarde: Het geschatte bedrag waartegen de Grond op de waardepeildatum zou worden overgedragen tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.	Omdat in de definitie van Grondwaarde de term 'Marktwaarde' voorkomt, is deze term nader gedefinieerd waarbij is aangesloten bij het actuele begrip uit (internationale) taxatierichtlijnen.
		n.	Onroerende zaak: De Grond en de Opstallen gezamenlijk.	De term 'grond' is hiervoor gedefinieerd. De term 'opstallen' wordt hierna gedefinieerd. Waar de Grond en de Opstallen gezamenlijk worden bedoeld, wordt de definitie 'Onroerende zaak' gebruikt.
a.	opstallen: de op of in de grond aanwezige onroerende zaken, ook die, welke door bestemming onder onroerende zaken worden begrepen.	o.	Opstallen: De op enig moment met de Grond verenigde beplantingen en de gebouwen en werken die duurzaam met de Grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken.	Het oud BW kende (in artikel 563) onroerende zaken door bestemming. Deze vorm van onroerende zaken is in het BW niet teruggekomen. Om die reden is het laatste deel van de definitie verwijderd.³⁶ Daarnaast is toegevoegd 'op enig moment' om te verduidelijken dat de definitie niet alleen ziet op opstallen die bij vestiging van het erfpachtrecht al aanwezig waren maar ook op opstallen die op het moment van het inroepen van een beding aanwezig zijn. Hiermee wordt geen inhoudelijke wijziging beoogd. Verder is Onroerende zaak hiervoor gedefinieerd als de Grond met de Opstallen. Om die reden was het niet meer logisch hier naar 'onroerende zaken' te verwijzen. Daarnaast vallen onder onroerende zaken ook de grond en nog niet gewonnen delfstoffen en uit de systematiek van de algemene bepalingen volgt dat niet is

³⁶ Asser Beekhuis I (Zakenrecht) 1985, nr. 117 e.v.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
				beoogd die onder het begrip 'opstallen' te brengen. Bij de definitie van opstallen is nu aangesloten bij de wettelijke omschrijving van onroerende zaken (minus de grond en de nog niet gewonnen delfstoffen).
d.	wijziging van deze bepalingen of van (bijzondere) voorwaarden: een wijziging, toevoeging of schrapping van een bepaling of voorwaarde alsmede het stellen van een nieuwe bepaling of voorwaarde.		[VERVALT]	Na deze herziening van de algemene bepalingen vervalt voor zowel de gemeente als de erfpachter de mogelijkheid om de algemene bepalingen of bijzondere voorwaarden (eenzijdig) te wijzigen. Deze definitie komt daarom niet meer voor in de Herziene AB 1974 (2026). Om die reden kan deze bepaling (definitie) ook vervallen. Dat neemt uiteraard niet weg dat partijen wel nog steeds kunnen overeenkomen dat deze bepalingen of de bijzondere voorwaarden alsnog wijzigen.
Afd. 2	Algemeen artikel	1.2	Algemeen artikel	
1.2.	De uitgifte in erfpacht geschiedt :	1.2-1.	De uitgifte in erfpacht heeft plaatsgevonden :	De uitgifte heeft al plaatsgevonden bij vestiging van het erfpachtrecht, daarom wordt de bepaling nu in verleden tijd geformuleerd.
a.	tegen een canon in geld;	a.	tegen een canon in geld;	
b.	onder de volgende Algemene bepalingen en overigens onder voor elke afzonderlijke uitgifte nader vast te stellen bijzondere voorwaarden.	b.	onder de Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (Raadsbesluit van 15 augustus 1974, ingeschreven in de openbare registers, in register Hypotheken 4 deel 3261 nummer 100 (reeks Utrecht)), die voor de periode na het Einde van het Erfpachttijdvak zijn herzien naar de onderhavige Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026) en overigens onder nader vastgestelde bijzondere voorwaarden voor elke afzonderlijke uitgifte .	Deze tekst is aangepast op de herziening van deze algemene bepalingen.
Afd. 3	Hoofdelijke aansprakelijkheid	1.3	Hoofdelijke aansprakelijkheid	

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
1.3-1.	Indien het recht van erfpacht aan twee of meer personen toekomt, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het voldoen aan de verplichtingen, welke met betrekking tot dat recht tegenover de gemeente moeten worden nagekomen.	1.3-1.	Indien het recht van erfpacht aan twee of meer (rechts) personen toekomt, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het voldoen aan de verplichtingen, welke met betrekking tot dat recht tegenover de gemeente moeten worden nagekomen. Voor zover het recht van erfpacht wordt gesplitst in appartementsrechten wordt de canon bij splitsing in gelijke delen over de appartementsrechten verdeeld, tenzij daarvoor in het splitsingsreglement een andere verhouding is bepaald. De Vereniging van Eigenaren is hoofdelijk verbonden voor de canon die door één of meer appartementseigenaars is verschuldigd.	Bij splitsing in appartementsrechten wordt de canon op grond van het BW over de appartementsrechten verdeeld. ³⁷ De appartementsgerechtigden zijn in hun onderlinge verhouding niet hoofdelijk aansprakelijk voor betaling van elkaars aandeel van de canon. De Vereniging van Eigenaren is wel hoofdelijk aansprakelijk voor de gehele canon. ³⁸ Dit wettelijk uitgangspunt is in het artikel verwerkt.
1.3-2.	De verplichtingen van de erfpachter, welke uit het recht van erfpacht of de terzake aangegane overeenkomsten voortvloeien, zijn, zelfs ten aanzien van erfgenamen en rechtverkrijgenden ondeelbaar.	1.3-2.	[VERVALT]	Het huidige recht maakt, anders dan het oude recht, in beginsel geen onderscheid meer tussen ondeelbare en deelbare verbintenissen. Voor zover een prestatie ondeelbaar is, zijn de erfpachters 'hoofdelijk verbonden'. Deze hoofdelijke aansprakelijkheid is geregeld in artikel 1.3-1. Daardoor is er geen reden meer om hier een aparte regeling voor op te nemen. Gelet op het voorgaande kan dit artikel vervallen. Daarmee wordt geen inhoudelijke wijziging beoogd.
Afd. 4	Vormvoorschriften	1.4	Vormvoorschriften	
1.4-1.	Het verlijden van de akte van uitgifte in erfpacht en van akten, houdende wijziging van het recht van erfpacht moet binnen twee maanden	1.4-1.	Het verlijden van de akten houdende wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.3-1. of conversie van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel	De zinsnede 'akte van uitgifte in erfpacht en van' is verwijderd. De uitgifte in erfpacht heeft immers al aan het begin van het Erfpachttijdvak plaatsgevonden.

³⁷ [Artikel 5:115 lid 1 BW.](#)

³⁸ [Artikel 5:115 lid 2 BW.](#)

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	na dagtekening van het desbetreffende besluit van de Gemeenteraad geschieden ten overstaan van een in het arrondissement Utrecht standplaats hebbende notaris, ter keuze van de erfpachter. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd deze termijn te verlengen.		2.4 moet binnen twee maanden na dagtekening van het desbetreffende besluit van de gemeente plaatsvinden ten overstaan van een notaris, ter keuze van de erfpachter. Na het passeren moet de akte worden ingeschreven in de openbare registers.	De Autoriteit Consument en Markt (ACM) heeft geconcludeerd dat het aanwijzen van notarissen in een bepaalde regio een beperking oplevert die in strijd zou kunnen zijn met de mededingingsregels. Om deze mogelijke strijdigheid weg te nemen is deze beperking komen te vervallen. De bevoegdheid om de termijn te verlengen is vastgelegd in artikel 7.2.1 en kan om die reden in dit artikel vervallen. Hiermee wordt geen wijziging beoogd.
1.4-2.	Aan de gemeente wordt op kosten van de erfpachter een eerste grosse of een afschrift dan wel een uittreksel uitgereikt van de in dit artikel bedoelde akten.	1.4-2.	Aan de gemeente wordt een (digitaal) afschrift aangeleverd van de in dit artikel bedoelde akten. Aan de gemeente wordt voorts op verzoek van de gemeente op kosten van de erfpachter een eerste grosse of een afschrift dan wel een uittreksel uitgereikt van de in dit artikel bedoelde akten.	Artikel 430 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering geeft executoriale kracht aan de grosse van een notariële akte. De gemeente verlangt deze grosse al lange tijd niet meer van de erfpachter om onnodige kosten voor de erfpachter te voorkomen. In het voorkomende geval moet de gemeente die grosse zelf opvragen bij de notaris (artikel 50 Wet op het notarisambt). De notaris zal daarvoor kosten in rekening brengen, deze kosten komen op grond van artikel 1.4-2. voor rekening van de erfpachter.
1.4-3.	Alle kosten verbonden aan het vestigen van het recht van erfpacht, waaronder mede eventueel verschuldigde omzetbelasting wordt begrepen, van de tenuitvoerlegging daarvan, van het constateren van de vooruitbetaling van de canon, als bedoeld in het tweede lid van artikel 2.3, van het splitsen of van enige andere wijziging van het recht van erfpacht, alsmede de kosten van eventuele kadastrale opmeting, komen voor rekening van	1.4-3.	Alle kosten en belastingen verbonden aan het bestaande recht van erfpacht, van wijziging of splitsing van het recht van erfpacht zoals beschreven in artikel 2.3-1. of van conversie van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.4 alsmede de kosten van eventuele kadastrale opmeting, komen voor rekening van de erfpachter. Voor zover deze kosten door de gemeente mochten zijn voorgesloten, moeten deze bij het passeren van de in dit artikel bedoelde akten aan de gemeente worden terugbetaald.	De akten van vestiging zijn jaren geleden al gepasseerd, dus daarvoor worden geen kosten meer gemaakt. Met het verdwijnen van de tijdvakken, verdwijnt ook de mogelijkheid om de canon vooruit te betalen. Als gevolg daarvan komt artikel 2.3 AB 1974 te vervallen en komt ook de verwijzing naar artikel 2.3 AB 1974 in dit artikel te vervallen.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	de erfpachter. Voorzover deze kosten door de gemeente mochten zijn voorgesloten, moeten deze bij het passeren van de in dit artikel bedoelde akten aan haar worden terugbetaald.			
1.4-4.	Het bepaalde in het tweede- en derde lid van dit artikel lijdt uitzondering, indien het eerste of tweede lid van artikel 7.2.1. toepassing vindt of indien de canon wordt verhoogd op grond van het bepaalde in het eerste lid c.q. lid 1A van artikel 7.1.1.		[VERVALT]	Het eenzijdig wijzigingsbeding uit artikel 7.2.1 AB 1974 komt te vervallen. De mogelijkheid tot herziening van de canon als bedoeld in artikel 7.1.1 AB 1974 komt eveneens te vervallen. Als gevolg hiervan komt ook artikel 1.4-4 AB 1974 te vervallen.
Afd. 5	Keuze woonplaats	1.5	Keuze woonplaats	
1.5-1.	De erfpachter moet voor zich en zijn rechtverkrijgenden met betrekking tot het recht van erfpacht woonplaats kiezen binnen de gemeente Utrecht.	1.5-1.	De erfpachter moet ervoor zorgen dat zijn adres bij de gemeente bekend is en de gemeente daarvan schriftelijk op de hoogte stellen.	Op grond van het consumentenrecht zijn de mogelijkheden om een verplichte woonplaatskeuze op te nemen in algemene bepalingen beperkt. Het artikel is daarom herschreven en in lijn gebracht met het huidige consumentenrecht.
1.5-2.	De keuze van woonplaats moet gedaan worden bij de akte van uitgifte in erfpacht, of in geval van overgang van het recht van erfpacht bij de verklaring, opgemaakt volgens het bij deze bepalingen behorende formulier A.	1.5-2.	Als de erfpachter geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is de erfpachter verplicht woonplaats te kiezen ten kantore van een notaris en de gemeente van deze woonplaats schriftelijk op de hoogte te stellen. Bij gebreke daarvan wordt de erfpachter geacht woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de notaris die de laatste akte met betrekking tot het recht van erfpacht heeft verleden.	Zie de toelichting bij artikel 1.5-1. Daarnaast wordt er geen gebruik meer gemaakt van formulier A, zie de toelichting bij artikel 4.1.1-3. Tenslotte vinden er geen nieuwe uitgiften meer plaats op grond van de AB 1974. Het artikel is herschreven en in lijn gebracht met het huidige consumentenrecht.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
1.5-3.	Zolang de keuze van een andere woonplaats binnen de gemeente Utrecht niet ter kennis van Burgemeester en Wethouders is gebracht bij deurwaardersexploit of door opneming van de nieuw gekozen woonplaats in een verklaring, als bedoeld in het tweede lid, blijft de oude gekozen woonplaats gelden en wordt de erfpachter geacht aldaar woonplaats te hebben gekozen.	1.5-3.	De gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen doen en alle vorderingen instellen op de aan de gemeente bekende woonplaats als hiervoor bedoeld.	Zie de toelichting bij artikel 1.5-1. en 1.5-2.
Afd. 6	Toestand en aanduiding object	1.6	Toestand en aanduiding Onroerende zaak	Zie toelichting bij definities in artikel 1.1-1. onder n.
1.6-1.	Het onroerend goed wordt in erfpacht uitgegeven in de staat, waarin dit zich bevindt bij het verlijden van de erfpachtsakte , vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden en verdere rechten en lasten, daaraan verbonden, zonder dat de gemeente tot enige vrijwaring gehouden is .	1.6-1.	De Onroerende zaak is in erfpacht uitgegeven in de staat, waarin deze zich bevond bij het verlijden van de akte van uitgifte , vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden en verdere rechten en lasten, daaraan verbonden, zonder dat de gemeente tot enige vrijwaring gehouden was .	Er vinden geen nieuwe uitgften meer plaats onder de AB 1974. De tekst is daarom in verleden tijd geformuleerd.
1.6-2.	De erfpachter wordt geacht het hem in erfpacht uitgegeven goed volkomen te kennen en heeft nimmer aanspraak op vermindering van de canon wegens verkeerde of onvolledige opgave van grootte, vorm, aard, bestemming of belendingen.	1.6-2.	De erfpachter wordt geacht de hem in erfpacht uitgegeven Onroerende zaak volkomen te kennen en heeft nooit aanspraak op vermindering van de canon vanwege verkeerde of onvolledige opgave van grootte, vorm, aard, bestemming of belendingen.	Dit artikel komt voor op de grijze lijst en wordt daardoor vermoed onredelijk bezwarend te zijn. Als de gemeente zich beroept op deze bepaling, moet de gemeente bewijzen dat het beding niet onredelijk bezwarend is. Daarvoor zijn goede argumenten. Aangezien het recht van erfpacht al lang geleden is gevestigd, zal een beroep op dit artikel niet snel meer plaatsvinden. Bovendien geldt het beding ook voor niet-consumenten. Om die redenen blijft het beding gehandhaafd.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
1.6-3.	Hij kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen wegens schade of onheilen, van welke aard ook, noch wegens het gemis van het genot van het in erfpacht uitgegeven goed , hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk.	1.6-3.	Erfpachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen of verrekenen wegens schade of onheilen, van welke aard ook, noch wegens het gemis van het genot van de in erfpacht uitgegeven Onroerende zaak , hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk.	Zie de toelichting bij artikel 1.6-2. Verder is met het oog op de leesbaarheid op de meeste plekken waar in de AB 1974 wordt gesproken over hij/hem of zij/haar expliciet opgenomen of dit de erfpachter of de gemeente betreft.
Afd. 7	Deskundigen	1.7	Deskundigen	
1.7-1.	Zo dikwijls in de bepalingen, waaronder een goed in erfpacht is uitgegeven, sprake is van deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.	1.7-1.	Waar in artikel 2.3-5. en 5.2.2-2. en 5.3.2-6. wordt gesproken over deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.	De zinsnede 'waaronder een goed in erfpacht is uitgegeven' is verwijderd, omdat deze herziene algemene bepalingen niet van toepassing waren op het moment van uitgifte.
1.7-3.	De partij, die het in het tweede lid van dit artikel bedoelde verzoek heeft gedaan, doet binnen één week, nadat zij daarvan mededeling heeft ontvangen, de wederpartij opgaaf van degenen die zijn aangewezen als deskundigen.	1.7-2.	Als één van partijen de hoogte van de Economische meerwaarde zoals bedoeld in artikel 2.3-5. dan wel de hoogte van de vergoeding zoals bedoeld in artikel 5.2.2-2. en 5.3.2-6. wenst vast te laten stellen door deskundigen, dan stelt deze partij de ander daarvan schriftelijk op de hoogte.	In de algemene bepalingen wordt op drie plaatsen (artikel 2.3-5. en 5.2.2.-2. en 5.3.2-6.) verwezen naar deskundigen met betrekking tot de vaststelling van de Economische meerwaarde dan wel een vergoeding bij het einde van het recht van erfpacht. Deze drie gevallen worden hier vermeld. Als vormvoorschrift is opgenomen dat het starten van een deskundigenprocedure schriftelijk aan de andere partij kenbaar moet worden gemaakt.
1.7-2.	De in het vorige lid bedoelde deskundigen zullen, op verzoek van de meest gerede partij, worden aangewezen door de President van de Arrondissementsrechtbank te Utrecht. Dit verzoek wordt tegelijkertijd ter kennis gebracht van de wederpartij.	1.7-3.	De in artikel 1.7-1. bedoelde deskundigen worden als volgt aangewezen: iedere partij benoemt binnen zes weken na de schriftelijke kennisgeving als bedoeld in artikel 1.7-2. een deskundige en de aldus benoemde twee deskundigen benoemen vervolgens gezamenlijk binnen zes weken een derde deskundige. De derde deskundige zal als voorzitter optreden. Iedere deskundige dient ten tijde van het	Er bestaat geen wettelijke grondslag om deskundigen te laten aanwijzen door de rechtbank. Rechtbanken kunnen dat wel doen door middel van een zogenaamde 'welwillendheidsbeslissing'. Toen de gemeente jaren geleden een dergelijk verzoek heeft gedaan, is dat wel gehonoreerd, maar de rechtbank heeft de gemeente verzocht in de toekomst op een andere manier in de benoeming van deskundigen te voorzien. Om die reden wordt deze bepaling aangepast.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			uitbrengen van het advies te zijn ingeschreven in de daartoe bedoelde registers van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) of, als het NRVT op enig moment ophoudt te bestaan, een daarmee vergelijkbaar instituut waardoor de deskundigheid van de deskundigen voldoende gewaarborgd is.	Sinds 2016 is het NRVT in werking. De NRVT-reglementen reguleren alle professionele taxatiediensten van de geregistreerde taxateurs in Nederland. Door in de algemene bepalingen op te nemen dat de te benoemen deskundigen geregistreerd moeten zijn in de daartoe bedoelde registers van het NRVT, zijn er waarborgen ten aanzien van de competentie van de deskundigen en gelden er regels voor het optreden als deskundige. De deskundige zal conform NRVT-reglementen zijn werk moeten verrichten. Indien dat niet het geval is, kan de deskundige worden onderworpen aan tuchtrechtspraak.
1.7-4.	De deskundigen hebben tot taak een bindend advies uit te brengen omtrent het punt van geschil tussen partijen, dat aan hen is voorgelegd.	1.7-4.	De deskundigen hebben tot taak een bindend advies uit te brengen waarin zij de hoogte van de Economische meerwaarde zoals bedoeld in artikel 2.3-5. dan wel de hoogte van de vergoeding zoals bedoeld in artikel 5.2.2-2. of 5.3.2-6. vaststellen. De deskundigen stellen hun advies vast met inachtneming van de Erfpachtvoorwaarden die op het recht van erfpacht van toepassing zijn. Het bindend advies wordt schriftelijk vastgelegd en gemotiveerd.	Hoewel voor de deskundigen en partijen wellicht vanzelfsprekend, wordt voor de duidelijkheid vastgelegd dat het advies moet worden uitgebracht binnen het kader van de van toepassing zijnde algemene en bijzondere bepalingen van het recht van erfpacht.
1.7-5.	Indien de deskundigen niet tot een eenstemmig advies kunnen komen, geldt als bindend advies het advies dat is uitgebracht bij meerderheid van stemmen.	1.7-5.	Indien de deskundigen niet tot een unaniem advies kunnen komen, stelt iedere deskundige zijn eigen advies op en geldt als bindend advies het gemiddelde van de twee adviezen die het dichtst bij elkaar liggen.	Het advies dat aan de deskundigen wordt gevraagd heeft betrekking op een waarde. Door ervoor te kiezen om, in geval de deskundigen niet tot een unaniem advies komen, de twee adviezen (waardes) die het dichtst bij elkaar liggen te middelen en dit gemiddelde als bindend advies (waarde) te laten gelden, wordt aangesloten bij het advies van de twee deskundigen die het het meest met elkaar eens zijn en in die zin een meerderheid van stemmen hebben. Verder wordt hiermee ondervangen dat een relatief hoge of lage waardering van een deskundige leidt tot een relatief laag of hoog gemiddelde.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
1.7-6.	Binnen drie maanden na de aanwijzing overeenkomstig het tweede lid van dit artikel moet het advies ter kennis van partijen worden gebracht.	1.7-6.	Binnen vier maanden na de aanwijzing van de derde deskundige als bedoeld in artikel 1.7-3. zenden de deskundigen hun bindend advies aan partijen toe. Voorafgaand aan het verstrekken van hun bindend advies worden partijen in de gelegenheid gesteld om binnen een termijn van vier weken hun zienswijze te geven op het conceptadvies (hoor en wederhoor). In het advies wordt door de deskundigen gemotiveerd aangegeven in hoeverre de ingediende zienswijzen tot wijziging van het conceptadvies hebben geleid en waarom.	Om tot een evenwichtig en doordacht bindend advies te komen, moeten de deskundigen het beginsel van hoor en wederhoor toepassen. Om ervoor te zorgen dat partijen en de deskundigen hiervoor voldoende tijd hebben is de (totale) termijn waarbinnen het advies moet worden opgeleverd met een maand verlengd.
1.7-7.	Zo dikwijls aan het bepaalde in het voorgaande lid dreigt niet te worden voldaan of niet is voldaan, kunnen partijen de aldaar gestelde termijn in onderling overleg verlengen. Indien partijen hieromtrent niet tot overeenstemming kunnen komen of de deskundigen ook na het verstrijken van deze verlengde termijn nog geen advies hebben uitgebracht, kan één van hen de President van de Arrondissementsrechtbank te Utrecht verzoeken nieuwe deskundigen aan te wijzen.	1.7-7.	In geval aan de termijnen zoals opgenomen in dit artikel dreigt niet te worden voldaan of niet is voldaan, kunnen partijen de aldaar gestelde termijn in onderling overleg verlengen. Indien partijen hierover niet tot overeenstemming kunnen komen of de deskundigen ook na het verstrijken van deze verlengde termijn nog geen advies hebben uitgebracht, staat het elk van partijen vrij zich alsnog tot de volgens de wet bevoegde rechter te wenden.	In afwijking van de hoofdregel die in artikel 7.2.1 is opgenomen, vindt verlenging van de termijn in dit geval plaats in onderling overleg tussen partijen en niet eenzijdig door de gemeente. In artikel 1.7-9. wordt voor erfpachters de mogelijkheid opgenomen om zich rechtstreeks tot de volgens de wet bevoegde rechter te wenden. Bij die optie wordt ook in dit geval aangesloten. Deskundigen zijn schaars en kostbaar, daarom ligt een tweede kostbare deskundigenprocedure niet voor de hand.
1.7-8.	Bij toepassing van de laatste volzin van het vorige lid, zijn de leden twee, laatste volzin, drie, vier, vijf, zes en zeven, eerste		[VERVALT]	Aangezien artikel 1.7-7. is gewijzigd, komt dit lid te vervallen.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	volzin, van overeenkomstige toepassing.			
1.7-9.	De deskundigen stellen bij hun bindend advies tevens de verhouding vast, waarin partijen de kosten van de door hen in te dienen declaratie moeten dragen.	1.7-8.	Iedere partij draagt de kosten van de door haarzelf benoemde deskundige. De kosten van de derde deskundige worden door partijen ieder voor de helft gedragen.	De gemeente wil de deskundigenprocedure laagdrempelig houden. Door vooraf duidelijkheid te scheppen over de kostenverdeling van de deskundigenprocedure weten partijen beter waar ze aan toe zijn als ze een deskundigenprocedure starten. Op deze wijze is bovendien geborgd dat de kosten grotendeels evenredig zijn verdeeld over partijen. De kosten van de derde deskundige worden gelijkelijk tussen partijen verdeeld.
		1.7-9.	Waar in deze algemene bepalingen wordt verwezen naar deskundigen, staat het elk van partijen vrij zich in plaats daarvan direct tot de volgens de wet bevoegde rechter te wenden. Als één van partijen zich schriftelijk beroept op de inschakeling van deskundigen zoals bedoeld in dit artikel, heeft de andere partij gedurende zes weken het recht te kiezen voor geschilbeslechting door de volgens de wet bevoegde rechter in plaats van door deskundigen. Indien die andere partij niet tijdig een keuze bekend maakt, beslissen de deskundigen overeenkomstig hetgeen daarover in deze algemene bepalingen is bepaald.	De gemeente heeft met de in artikel 1.7 genoemde deskundigenprocedure niet bedoeld de gang naar de rechter af te sluiten. Om dit te verduidelijken is artikel 1.7 met een daartoe strekkend beding aangevuld. Teneinde zoveel mogelijk aan te sluiten bij de wettekst wordt in het nieuwe tekstvoorstel tevens de term 'geschilbeslechting' gebruikt. Daarnaast is niet alleen voor de erfpachter, maar ook voor de gemeente de keuzevrijheid opgenomen om zich in plaats van tot deskundigen direct tot de volgens de wet bevoegde rechter te wenden.
Titel 2	Financiële verplichtingen van de erfpachter	2	Financiële verplichtingen van de erfpachter	De herziene algemene bepalingen waren niet van toepassing op het moment van uitgifte. Om deze reden komen de bepalingen van Titel 2.1 AB 1974 ('Vaststelling van de canon bij uitgifte') te vervallen en zijn in artikel 2.1 bepalingen opgenomen over de vaststelling van de canon bij het Einde van het Erfpachttijdvak en de indexering van die canon.
Afd. 1	Vaststelling van de canon bij uitgifte		[VERVALT]	

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
2.1-1.	De canon wordt berekend naar een percentage van de werkelijke grondwaarde.		[VERVALT]	
2.1-2.	De in het eerste lid van dit artikel bedoelde grondwaarde is die, welke geldt op de dag, waarop Burgemeester en Wethouders de aanvrager berichten, dat zij bereid zijn aan de Gemeenteraad een voorstel te doen tot uitgifte in erfpacht.		[VERVALT]	
		2.1	Vaststelling en indexering van de canon	
		2.1-1.	De canon die tegen het Einde van het Erfpachttijdvak is vastgesteld is gebaseerd op de Grondwaarde EET en het Canonpercentage. De Grondwaarde EET, het gehanteerde Canonpercentage en de canon zullen worden vastgelegd in de Erfpachtake.	De Grondwaarde EET en de daarop gebaseerde canon worden door de gemeente vastgesteld op grond van artikel 7.1.2 AB 1974. Een toelichting op de wijze waarop de Grondwaarde EET, het Canonpercentage en de canon zijn vastgesteld en de daarvan onderdeel uitmakende parameters zijn opgenomen het document "Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting" van mei 2026.
		2.1-2.	De canon die tegen het Einde van het Erfpachttijdvak is vastgesteld, wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd met 2%, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.1-3.	Tegen het Einde van het Erfpachttijdvak is de canon herzien en vastgesteld (op basis van artikel 7.1.2-1. sub a AB 1974). De gemeente heeft bij de Herziene AB 1974 (2026) de keuze gemaakt om de canon niet meer elke 10 jaar te herzien, maar slechts nog jaarlijks te indexeren. De tegen het Einde van het Erfpachttijdvak herziene canon wordt daarnaast alleen nog gewijzigd in geval van een wijziging van het gebruik van de Grond en/of van (het gebruik) van de Opstallen, een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of van een splitsing in appartementsrechten. Zie de toelichting bij artikel 2.3.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
				De canon wordt jaarlijks geïndexeerd met 2%. Door dit vaste percentage te kiezen wordt de canon jaarlijks aangepast aan de inflatie. Het historisch gemiddelde inflatiepercentage in Nederland bedraagt afgerond 2%. Dit percentage komt ook overeen met de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank (ECB) voor de langere termijn.
		2.1-3.	De eerste indexering van de canon zal plaatsvinden op de eerstvolgende 1 januari nadat minimaal 12 maanden na het Einde van het Erfpachttijdvak zijn verstreken.	Na het Einde van het Erfpachttijdvak wordt een termijn van minimaal 12 maanden gehanteerd voordat de canon voor het eerst zal worden geïndexeerd.
		2.1-4.	De gemeente informeert de erfpachter voor het einde van het kalenderjaar over de (geïndexeerde) canon voor het daaropvolgende kalenderjaar. Het uitblijven van een kennisgeving ontslaat de erfpachter niet van zijn verplichting tot tijdige betaling van de (geïndexeerde) canon.	Aan het einde van het jaar ontvangt de erfpachter een kennisgeving over de hoogte van de canon voor het komende jaar. Indien de kennisgeving is vertraagd of per abuis niet is verstuurd, betekent dat niet dat de erfpachter de (geïndexeerde) canon niet hoeft te betalen, want de canon is jaarlijks opeisbaar verschuldigd (zie artikel 2.2-1).
Afd. 2	Betaling van de canon/boeten	2.2	Betaling van de canon/boeten	
2.2-1.	De canon moet bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse termijnen worden voldaan door storting of overschrijving op postgirorekening nr. 6156 ten name van de Comptabele der gemeente , uiterlijk op de achtste werkdag van elk der maanden januari en juli, met dien verstande, dat de betaling van de eerste en laatste termijn, voorzover geen vol kalenderhalfjaar, zal geschieden tegelijk met de betaling over het	2.2-1.	De canon is jaarlijks opeisbaar verschuldigd. De canon moet bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse termijnen worden voldaan op het op een factuur aangegeven rekeningnummer en bij gebreke daarvan op het laatst bekende rekeningnummer, uiterlijk op zeven januari en zeven juli van elk jaar.	In plaats van een rekeningnummer op te nemen in de algemene voorwaarden wordt voor de betaling nu verwezen naar de gegevens op de factuur. Daarnaast is er geen sprake meer van een eerste of laatste termijnbetaling, dus dit is verwijderd. Betaling moet volgens de huidige werkwijze van de gemeente geschieden vóór de 8e van de maand, daarom is opgenomen dat de betaling uiterlijk op 7 januari en juli moet geschieden.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	eerste en het laatste volle kalenderhalfjaar.			
2.2-2	Indien de canon niet tijdig wordt betaald, wordt hij voor elke maand, dat de betaling te laat geschiedt , gerekend van het tijdstip af , waarop ingevolge het eerste lid , uiterlijk had moeten worden betaald, verhoogd met één ten honderd van het achterstallige bedrag. Een gedeelte van een maand wordt voor een volle maand gerekend. Zonder gelijktijdige voldoening van het bedrag, waarmee de canon is verhoogd, behoeft de betaling niet te worden aangenomen. Een en ander laat onverlet het recht van de gemeente om vergoeding van kosten, schaden en interessen te vorderen, indien daartoe termen aanwezig zijn, alsmede om nakoming te eisen.	2.2-2a. 2.2-2b.	Indien de canon niet tijdig wordt betaald, wordt hij voor elke maand, dat de betaling te laat plaatsvindt , gerekend vanaf het tijdstip, waarop ingevolge artikel 2.2-1. , uiterlijk had moeten worden betaald, verhoogd met één procent van het achterstallige bedrag. Een gedeelte van een maand wordt voor een volle maand gerekend. Zonder gelijktijdige voldoening van het bedrag, waarmee de canon is verhoogd, hoeft de betaling niet te worden aangenomen. Een en ander laat onverlet het recht van de gemeente om vergoeding van kosten, schade en rente te vorderen, indien daartoe gronden aanwezig zijn, en om nakoming te eisen. De eerste zin van artikel 2.2-2a. is niet van toepassing als de erfpachter een consument is. In dat geval wordt de vertragingsrente berekend overeenkomstig artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek.	Een boetebeding kan oneerlijk zijn ten opzichte van een consument als de boete te hoog is. Uitgangspunt is dat een hoger percentage mag worden overeengekomen dan de wettelijke rente, maar dat het percentage lager moet zijn dan de wettelijke handelsrente. Hoe hoog is toegestaan, staat niet vast. Als het boetepercentage te hoog is, is het beding oneerlijk, de consument kan het beding dan vernietigen. De gemeente kan dan geen aanspraak meer maken op een boete, ook niet op een deel daarvan en de gemeente heeft geen recht op de wettelijke rente. In de praktijk maakt de gemeente jegens consumenten vrijwel nooit aanspraak op de boeterente uit artikel 2.2-2. AB 1974. Gelet op het voorgaande is besloten bij consumenten aan te sluiten bij de wettelijke rente. Voor niet-consumenten blijft het boetebeding gehandhaafd. Als de boete in concrete gevallen onredelijk uitpakt, bestaat de mogelijkheid tot matiging (door de gemeente of de rechter). 'Interessen' was vroeger een veel gebruikte term bij niet nakoming en is het meest vergelijkbaar met rente (opbrengst van een zaak of recht). ³⁹ De term 'interessen' wordt daarom vervangen door 'rente'.
2.2-3.	Wegens het niet-voldoen aan enige andere aan de erfpachter terzake van de hem verleende erfpacht opgelegde verplichting dan het betalen van de canon, kunnen Burgemeester en Wethouders hem een boete	2.2-3a.	Als de erfpachter tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen dan het betalen van de canon, kan de gemeente hem een boete opleggen van ten hoogste vijf maal het bedrag van de canon, dat alsdan per jaar verschuldigd is, te betalen binnen de daarbij door de gemeente gestelde	Bij artikel 2.2-2a. is toegelicht dat, als de rechter de boeterente oneerlijk acht, de gemeente vervolgens evenmin aanspraak kan maken op de wettelijke rente. Bij andere tekortkomingen dan wanbetaling, bestaat het risico dat de gemeente, als het boetebeding oneerlijk en/of onredelijk bezwarend is, ook geen aanspraak meer kan maken op het wettelijke recht op

³⁹ Artikel 1279 e.v. oud BW.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	opleggen van ten hoogste vijf maal het bedrag van de canon, dat alsdan per jaar verschuldigd is, te betalen binnen de daarbij door hen gestelde termijn. De laatste zin van het tweede lid van dit artikel is van overeenkomstige toepassing.	2.2-3b.	termijn. Een en ander laat onverlet het recht van de gemeente om vergoeding van kosten, schade en rente te vorderen, indien daartoe gronden aanwezig zijn, en om nakoming te eisen. Artikel 2.2-3a. is niet van toepassing als de erfpachter een consument is. In dat geval geldt de wettelijke regeling.	schadevergoeding. De (Europese) rechtspraak is op dit punt nog niet volledig uitgekristalliseerd. Aangezien de gemeente bij consumenten in de praktijk zelden aanspraak maakt op boetes komt de boeteclausule bij andere vormen van wanprestatie te vervallen. De gemeente kan dan in elk geval wel een beroep doen op haar wettelijke recht op schadevergoeding. Voor niet-consumenten blijft het oorspronkelijke beding gehandhaafd.
		2.2-4.	Ongeacht de omschrijving die de erfpachter aan zijn betaling geeft, rekent de gemeente iedere betaling aan zijn schulden toe in de volgende volgorde: a. kosten; b. boete(s) verschuldigd overeenkomstig artikel 2.2-3; c. boete en rente(n) verschuldigd overeenkomstig artikel 2.2-2; d. andere dan de hiervoor onder a, b en c en hierna onder e vermelde schulden die de erfpachter als gevolg van het recht van erfpacht heeft; e. de canon of de afkoopsom als bedoeld in artikel 2.4-2.	Om onduidelijkheid over de toerekening van betalingen te voorkomen, wordt dit artikel toegevoegd.
2.2-4.	Indien de erfpachter gedurende één maand in gebreke is gebleven om de canon te betalen en het recht van erfpacht is bezwaard met hypotheek, geven Burgemeester en	2.2-5.	Indien de erfpachter gedurende één maand in gebreke is gebleven om de canon te betalen en het recht van erfpacht is bezwaard met hypotheek, geeft de gemeente binnen zes weken na het eindigen van de termijn van één	In de praktijk blijkt een termijn van veertien dagen te kort voor de gemeente. Om deze reden is de termijn verlengd naar een periode van zes weken.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	Wethouders binnen veertien dagen na het eindigen van de termijn van één maand aan de hypotheekhouders kennis van het in gebreke zijn van de erfpachter.		maand aan de hypotheekhouders kennis van het in gebreke zijn van de erfpachter.	
2.2-5.	De canon en al hetgeen met betrekking tot het recht van erfpacht overigens aan de gemeente is verschuldigd, moeten worden betaald zonder enige korting of schuldvergelijking, uit welken hoofde ook.	2.2-6.	De canon en al hetgeen met betrekking tot het recht van erfpacht overigens aan de gemeente is verschuldigd, moeten worden betaald zonder enige korting of schuldvergelijking, uit welke hoofde ook.	Zie de toelichting bij artikel 1.6-2.
Afd. 3	Vooruitbetaling en terugbetaling van de canon		[VERVALT]	Aangezien de erfpachttijdvakken komen te vervallen en er geen sprake meer is van (tienjaarlijkse) herziening van de canon komt de hieraan gekoppelde mogelijkheid van vooruitbetaling van de canon te vervallen.
2.3-1.	Burgemeester en Wethouders kunnen in het tiende, twintigste, dertigste en/of veertigste jaar van een lopend erfpachtstijdvak met de erfpachter overeenkomen, dat de over een volle tien-jarige periode, als bedoeld in het eerste lid van artikel 7.1.1., verschuldigde canons - behoudens een bedrag van f 15,- per jaar - door betaling van een bedrag ineens worden voldaan. Het in dat geval door de erfpachter te betalen bedrag is gelijk aan de, op basis van het in het eerste lid van artikel 2.1. bedoelde rentepercentage te		[VERVALT]	

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	berekenen, contante waarde van de tijdens de afkoopperiode verschuldigde canonbedragen.			
2.3-2.	De vooruitbetaling wordt geconstateerd bij onderhandse akte, welke de gemeente doet overschrijven in de daartoe bestemde openbare registers.		[VERVALT]	
2.3-3.	Ingeval van beëindiging van het recht van erfpacht, als bedoeld in de tweede afdeling van de vijfde titel, heeft de erfpachter recht op terugbetaling van een evenredig gedeelte van het vooruitbetaalde bedrag, dat zal worden berekend met gebruikmaking van dezelfde factoren als die, welke voor het bepalen van het bedrag, bedoeld in het eerste lid, hebben gegolden.		[VERVALT]	
		2.3	Wijziging van de canon	Titel 2.3 AB 1974 ('Vooruitbetaling en terugbetaling van de canon') is komen te vervallen. De bepalingen met betrekking tot wijziging van de canon zijn gewijzigd en verplaatst van Titel 7.1 AB 1974 naar artikel 2.3. Hierdoor staan alle bepalingen met betrekking tot de canon in artikel 2.
		2.3-1.	Naar aanleiding van een door de erfpachter voorgenomen en door de gemeente goedgekeurde wijziging van het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik van de Grond en/of een wijziging van (het gebruik van) de Opstallen, een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke)	Dit sluit aan bij hetgeen is bepaald in artikel 3.1.2-1. onder a, 3.1.2-3. en 4.1.1-1. De AB 1974 boden ook de mogelijkheid om de canon in deze gevallen te herzien (artikel 7.1.2-1. aanhef en onder b en c en artikel 7.1.2-2.) en/of de wijzigingen mee te nemen in de eerstvolgende tienjaarlijkse herziening van de canon.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			overdracht of toedeling of een splitsing in appartementsrechten, kan de gemeente de canon wijzigen.	
		2.3-2.	De gewijzigde canon wordt berekend door de Economische meerwaarde te vermenigvuldigen met het Canonpercentage. De uitkomst daarvan wordt opgeteld bij de op het moment van de wijziging of splitsing geldende canon. De aan de Economische meerwaarde ten grondslag liggende Grondwaarden worden door middel van een taxatie bepaald met als waardepeildatum de dag waarop de erfpachter het verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als hiervoor bedoeld bij de gemeente heeft ingediend.	De gemeente is bevoegd om de canon te wijzigen, maar uitsluitend voor zover het de waardeverandering van de Grond betreft die het gevolg is van de wijziging of splitsing van het erfpachtrecht (de Economische meerwaarde). De Grondwaarden worden door een externe taxateur vastgesteld per de datum waarop het verzoek tot wijzigingen en/of splitsing van het recht van erfpacht bij de gemeente wordt ingediend. Op grond van die Grondwaarden berekent de gemeente vervolgens de Economische meerwaarde. Voor objecten waarvoor bij de berekening van Grondwaarde EET een minimale grondwaarde is gehanteerd, wordt in de bijzondere voorwaarden een afwijkende regeling opgenomen, in lijn met de hiervoor genoemde gedachten. Dit is nader uitgewerkt in het document "Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting" van mei 2026.
		2.3-3.	Een verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als hiervoor bedoeld zal nooit leiden tot verlaging van de canon.	Voor het wijzigen van het gebruik van de Grond en/of van (het gebruik van) de Opstallen, een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of een splitsing in appartementsrechten is op grond van artikel 3.1.2-1. onder a (in combinatie met artikel 5:89 lid 2 BW) en 4.1.1-1. (in combinatie met artikel 5:106 lid 7 BW) goedkeuring van de gemeente (als erfverpachter/ grondeigenaar) nodig. Aan deze goedkeuring kan de gemeente voorwaarden verbinden, waaronder financiële voorwaarden (artikel 3.1.2-3. en 4.1.1-2.), dit komt overeen met hetgeen is bepaald in artikel 3.1.2-1. onder a en 3.1.2-3. AB 1974. Wijzigingen in of splitsing van het recht van erfpacht zullen niet tot een verlaging van de canon leiden. In dat geval blijft

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
				de canon gelijk en is zowel het bestaande als het gewijzigde gebruik toegestaan. De gemeente kan de canon niet verhogen als de erfpachter de Onroerende zaak weer aanwendt voor het oorspronkelijke gebruik.
		2.3-4.	Het bedrag van de gewijzigde canon en de Economische meerwaarde waarop de canonverhoging is gebaseerd wordt bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de erfpachter en de hypotheekhouder(s).	De erfpachter en de hypotheekhouder(s) worden door de gemeente schriftelijk op de hoogte gebracht van het bedrag van de gewijzigde canon en de door de taxateur vastgestelde Economische meerwaarde waarop deze canon is gebaseerd.
		2.3-5.	Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de Economische meerwaarde als bedoeld in artikel 2.3-4., stelt de erfpachter de gemeente hiervan bij aangetekende brief in kennis. Deze aangetekende brief dient uiterlijk twee maanden na de verzenddatum van de in artikel 2.3-4. vermelde brief door de gemeente te zijn ontvangen. In dat geval zullen de Grondwaarden en de Economische meerwaarde worden vastgesteld door deskundigen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.3-2.	Deze bezwaarmogelijkheid voor de erfpachters bestaat onder de AB 1974 nog niet. Onder de AB 1974 had de erfpachter wel andere bezwaarmogelijkheden, zo kon de erfpachter bezwaar maken tegen de grondwaarde die wordt vastgesteld bij elke tienjaarlijkse herziening van de canon. In de meest recente erfpachtvoorwaarden van de gemeente, de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989), is een vergelijkbare bezwaarmogelijkheid opgenomen. Omdat dit aansluit bij eeuwigdurende erfpacht en er geen periodieke herziening van de grondwaarde en canon meer plaatsvindt, is ervoor gekozen deze bezwaarmogelijkheid ook in de herziene AB 1974 op te nemen.
		2.3-6.	In de akte van wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 1.4-1. dient ook het bedrag van de gewijzigde canon en de Economische meerwaarde waarop de gewijzigde canon is gebaseerd te worden opgenomen.	De wijziging van het gebruik van de Grond en/of van (het gebruik van) de Opstallen, een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of een splitsing in appartementsrechten vindt plaats door het passeren van een akte van wijziging en/of een akte van splitsing bij de notaris en de inschrijving van deze akte in de openbare registers van het Kadaster. In de akte wordt onder meer opgenomen wat het nieuwe toegestane gebruik is, wat de nieuwe (gewijzigde) canon is en wat de Economische meerwaarde is op grond waarvan de canon is vastgesteld.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
		2.3-7.	Het gewijzigde gebruik van de Grond en/of de wijziging van (het gebruik van) de Opstallen is niet eerder toegestaan dan nadat de in artikel 1.4-1. bedoelde akte, is ingeschreven in de openbare registers.	Pas op het moment dat de akte bij de notaris is getekend en de akte in de openbare registers van het Kadaster is ingeschreven, is het gewijzigde gebruik van de Grond en/of de Opstallen toegestaan.
		2.3-8.	De gewijzigde canon is verschuldigd vanaf het moment van het passeren van de in artikel 2.3-7. bedoelde akte.	Het gewijzigde gebruik is toegestaan nadat de wijziging is vastgelegd in een notariële akte en deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster (zie artikel 2.3-7.). Vanaf dat moment is de erfpachter de gewijzigde canon aan de gemeente verschuldigd. In het geval het gebruik al is gewijzigd voordat de notariële akte is gepasseerd, wat niet zonder toestemming van de gemeente mag, dan is de erfpachter de gewijzigde canon (bij wijze van schadevergoeding) met terugwerkende kracht vanaf de datum van de wijziging van het gebruik aan de gemeente verschuldigd. Dit laat uiteraard onverlet het recht van de gemeente om nakoming en/of meer of andere schadevergoeding te vorderen.
		2.3-9.	Het bepaalde in artikel 2.1-2. is van overeenkomstige toepassing na wijziging van de canon op grond van artikel 2.3, met dien verstande dat de nieuwe gewijzigde canon wordt geïndexeerd op de eerstvolgende 1 januari na de inschrijving in de openbare registers van de in artikel 2.3-7. bedoelde akte.	
		2.4	Conversie van het recht van erfpacht en afkoop van de canon	Titel 2.4 AB 1974 (Lasten) wordt doorgeschoven en vernummert naar een nieuw artikel 2.5). Artikel 2.4 wordt nu gebruikt voor de bepalingen met betrekking tot de mogelijkheid van conversie van het recht van erfpacht en volledige afkoop van de canon.
		2.4-1.	Op verzoek van de erfpachter kan het recht van erfpacht worden geconverteerd naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor	De gemeente is in 1989 overgestapt naar uitgifte in erfpacht waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht. De erfpachters met een recht van erfpacht waarop (onder meer) de AB 1974 van toepassing zijn, zijn door middel van diverse conversieregelingen

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht.	gedurende het Erfpachttijdvak in de gelegenheid (gesteld) om de canon in één keer af te kopen. Daarbij wordt het recht van erfpacht geconverteerd naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting (zijnde op dit moment de AV 1989) en heeft de erfpachter in de toekomst geen canonverplichting meer. De (laatst vastgestelde) Conversieregeling Erfpacht 2017 is alleen van toepassing op erfpachtrechten met een woonbestemming, waarbij de erfpachter de woning zelf dient te bewonen. Van deze regeling kan gebruik worden gemaakt tot het Einde van het Erfpachttijdvak. Erpachters die geen gebruik kunnen maken van de Conversieregeling Erfpacht 2017 kunnen gebruik maken van de beleidsuitgangspunten uit 1998. Ter vervanging van deze regelingen wordt voor alle erpachters, dus ongeacht de bestemming en het gebruik van de Grond, in de herziene algemene bepalingen een afkoopregeling opgenomen waarmee erpachters hun canon eeuwigdurend kunnen afkopen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het document “Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting” van mei 2026.
		2.4-2.	Bij conversie dient de erfpachter de canon eeuwigdurend af te kopen door betaling van een eenmalige afkoopsom. Deze eenmalige afkoopsom is gelijk aan de Grondwaarde EET vermeerderd met een index van 2% op jaarbasis vanaf het Einde van het Erfpachttijdvak tot de datum van het passeren van de in artikel 2.4-5. vermelde notariële akte. Indien de canon is	Door betaling van een eenmalige afkoopsom wordt de canon voor altijd afgekocht. De afkoopsom is in basis gelijk aan de Grondwaarde EET die is vastgesteld bij het Einde van het Erfpachttijdvak. In het geval sprake is geweest van een wijziging van het gebruik van de Grond en/of van (het gebruik van) de Opstallen, een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of van een splitsing in appartementsrechten, dan is de afkoopsom gelijk aan de Grondwaarde EET die door de gemeente is

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
			gewijzigd op grond van het bepaalde in artikel 2.3 wordt voormelde afkoopsom verhoogd (en nooit verlaagd) met de Economische meerwaarde als bedoeld in dat artikel vermeerderd met een index van 2% op jaarbasis vanaf de in artikel 2.3-2. genoemde waardepeildatum tot de datum van het passeren van de in artikel 2.4-5. vermelde notariële akte. De betaling van de afkoopsom vindt plaats via de notaris bij het passeren van de in artikel 2.4-5. vermelde notariële akte.	vastgesteld bij het Einde van het Erfpachttijdvak, vermeerderd met de op grond van artikel 2.3-2. vastgestelde Economische meerwaarde. Vanaf de datum van het Einde van het Erfpachttijdvak wordt de afkoopsom geïndexeerd met 2% op jaarbasis tot en met de datum waarop de akte van conversie bij de notaris wordt getekend. Indien de canon is gewijzigd op grond van het bepaalde in artikel 2.3 geldt dit eveneens voor de Economische meerwaarde, met dien verstande dat de indexering over de Economische meerwaarde ingaat op de waardepeildatum als beschreven in artikel 2.3-2. Hierna volgt een rekenvoorbeeld van hoe de afkoopsom bij conversie van het recht van erfpacht, in geval sprake is geweest van een wijziging van de canon op grond van het bepaalde in artikel 2.3, wordt bepaald: • De Grondwaarde EET per het Einde van het Erfpachttijdvak (1 januari 2025) bedraagt € 100.000. • De erfpachter verzoekt op 1 juli 2027 om het gebruik van de Grond te wijzigen. • De Grondwaarde met inachtneming van het gewijzigde gebruik van de Grond bedraagt per 1 juli 2027 € 120.000. • De Grondwaarde met inachtneming van het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik van de Grond bedraagt per 1 juli 2027 € 110.000. • De Economische meerwaarde bedraagt per 1 juli 2027: € 10.000. • De conversie van het recht van erfpacht (het ondertekenen van de notariële akte van conversie bij de notaris) vindt plaats op 1 juli 2028.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>										
				In dit voorbeeld: de Grondwaarde EET van € 100.000 wordt per 1 januari 2025 met 2% op jaarbasis geïndexeerd tot de datum van het passeren van de notariële akte van conversie (1 juli 2028) en de Economische meerwaarde van € 10.000 wordt vanaf de waardepeildatum (1 juli 2027) met 2% op jaarbasis geïndexeerd tot de datum van het passeren van de notariële akte van conversie (1 juli 2028). In dit voorbeeld bedraagt de afkoopsom dan: <table><tr><td>Grondwaarde EET per 1 januari 2025 =</td><td>€ 100.000,--</td></tr><tr><td>Index (2% op jaarbasis) over € 100.000 gedurende 3,5 jaar (periode 1 januari 2025 – 1 juli 2028) =</td><td>€ 7.176,75</td></tr><tr><td>Economische meerwaarde per 1 juli 2027 =</td><td>€ 10.000,--</td></tr><tr><td>Index (2% op jaarbasis) over € 10.000 gedurende 1 jaar (periode 1 juli 2027 – 1 juli 2028) =</td><td>€ 200,--</td></tr><tr><td>Afkoopsom op 1 juli 2028 =</td><td>€ 117.376,75</td></tr></table>	Grondwaarde EET per 1 januari 2025 =	€ 100.000,--	Index (2% op jaarbasis) over € 100.000 gedurende 3,5 jaar (periode 1 januari 2025 – 1 juli 2028) =	€ 7.176,75	Economische meerwaarde per 1 juli 2027 =	€ 10.000,--	Index (2% op jaarbasis) over € 10.000 gedurende 1 jaar (periode 1 juli 2027 – 1 juli 2028) =	€ 200,--	Afkoopsom op 1 juli 2028 =	€ 117.376,75
Grondwaarde EET per 1 januari 2025 =	€ 100.000,--													
Index (2% op jaarbasis) over € 100.000 gedurende 3,5 jaar (periode 1 januari 2025 – 1 juli 2028) =	€ 7.176,75													
Economische meerwaarde per 1 juli 2027 =	€ 10.000,--													
Index (2% op jaarbasis) over € 10.000 gedurende 1 jaar (periode 1 juli 2027 – 1 juli 2028) =	€ 200,--													
Afkoopsom op 1 juli 2028 =	€ 117.376,75													
		2.4-3.	a. Op het recht van erfpacht zullen bij de conversie van toepassing worden verklaard de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, zulks met uitzondering van artikel 5 van de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (Raadsbesluit van 22 juni 1989, ingeschreven in de openbare registers, in register Hypotheken 4 deel 6242 nummer 19	Bij de conversie wijzigt het erfpachtrecht, maar dit heeft geen gevolgen voor de feitelijke toestand van de Onroerende zaak. De erfpachter blijft verantwoordelijk voor eventueel achterstallig onderhoud van de Opstallen en eventueel aanwezige verontreiniging van de Grond. Sub b is opgenomen omdat aanpassing van de algemene erfpachtvoorwaarden in verband met de voorbereiding daarvan veel tijd in beslag kan nemen, terwijl gewijzigde wet- en regelgeving of gewijzigde inzichten afwijking noodzakelijk kunnen maken. Bij het van toepassing verklaren van de AV 1989 worden, in afwachting van de vaststelling van nieuwe erfpachtvoorwaarden, op dit moment bijvoorbeeld de volgende wijzigingen ten opzichte van de AV 1989 opgenomen:										

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			(reeks Utrecht); (de “AV 1989”) of een daarmee vergelijkbaar artikel uit de meest recente algemene erfpachtvoorwaarden (aanduiding en toestand van het object). De conversie brengt geen wijziging in de bestaande (aansprakelijkheids)afspraken ten aanzien van (eventuele) bodemverontreiniging. b. Indien gewijzigde wet- en regelgeving daartoe aanleiding geeft, zullen in de Erfpachtake tevens wijzigingen ten opzichte van de toepasselijke algemene erfpachtvoorwaarden worden opgenomen.	• Waar in de AV 1989 wordt gesproken over ‘vervallenverklaring’ of ‘beëindigen door vervallenverklaring’ of woorden van gelijke strekking dient te worden gelezen ‘opzegging in de zin van 5:87 lid 2 BW’ of ‘opzeggen in de zin van 5:87 lid 2 BW’. • Artikel 9.1 van de AV 1989 is niet van toepassing omdat artikel 1405 oud BW met invoering van het Nieuw BW is komen te vervallen. Artikel 6:174 BW is onverkort van toepassing. • Artikel 22.4 van de AV 1989 is niet van toepassing. In plaats daarvan dient te worden gelezen: ‘Het instellen van beroep bij de gemeenteraad krachtens artikel 26 of het oproepen van een beslissing van de gewone rechter (waar in de AV 1989 wordt gesproken over deskundigen) laat onverlet de verplichting van Erfpachter tot betaling van een krachtens dit artikel opgelegde boete.’. • Artikel 27 van de AV 1989 is niet van toepassing. Waar in de AV 1989 wordt verwezen naar deskundigen, dient te worden gelezen dat de desbetreffende Partij of beide Partijen zich tot de gewone rechter kunnen wenden. • Met betrekking tot de vaststelling van het in artikel 11.3 van de AV 1989 bedoelde bedrag kunnen Partijen kunnen zich eerst tot de gewone rechter wenden in geval Partijen, de hypotheekhouders en eventuele andere belanghebbenden hierover voor het einde van het erfpachtrecht geen overeenstemming hebben bereikt.
		2.4-4.	De bijzondere erfpachtvoorwaarden, zoals deze bij de vestiging van het recht van erfpacht en/of eventueel bij latere wijziging van de Erfpachtvoorwaarden zijn vastgelegd, worden na conversie geacht te berusten op artikel 3.1 van de AV 1989 dan wel het daarmee vergelijkbare artikel in de	De specifieke afspraken (bijzondere erfpachtvoorwaarden) die bij de vestiging van het erfpachtrecht zijn gemaakt, zoals met betrekking tot het toegestane gebruik van de Grond en van (het gebruik van) de Opstallen, blijven na conversie van het recht van erfpacht van toepassing, tenzij de gemeente en de erfpachter hierover andere afspraken maken.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting. Indien de van toepassing verklaring van de meest recente algemene erfpachtvoorwaarden zulks noodzakelijk maakt, kunnen de bijzondere erfpachtvoorwaarden worden gewijzigd.	Artikel 3.1 van de AV 1989 luidt: "De gemeente geeft grond uit in erfpacht met inachtneming en van toepassing verklaring van deze algemene voorwaarden en voorts onder zodanige bijzondere voorwaarden als de gemeente voor elke uitgifte in erfpacht met de erfpachter is overeengekomen en die onder meer betrekking zullen hebben op de bestemming en het gebruik van de grond."
		2.4-5.	De conversie van het recht van erfpacht dient te worden vastgelegd in een notariële akte, conform een door de gemeente voor te schrijven model. In deze akte wordt ook de betaling door de erfpachter van de verschuldigde afkoopsom vastgelegd.	De conversie van het erfpachtrecht vindt plaats door het ondertekenen van een akte van conversie bij de notaris door zowel de gemeente als de erfpachter en de inschrijving van deze akte in de openbare registers van het Kadaster. De conversie betreft een wijziging van het erfpachtrecht. In artikel 1.4 zijn vormvoorschriften opgenomen en is bepaald dat de kosten en belastingen voor rekening van de erfpachter komen.
		2.4-6.	Rechten van erfpacht die zijn gesplitst in appartementsrechten komen eveneens voor conversie als bedoeld in artikel 2.4-1. in aanmerking. Daartoe kan een verzoek worden gedaan door alle appartementseigenaars gezamenlijk. De afkoopsom wordt overeenkomstig artikel 2.4-2. per appartementsrecht bepaald en afgerekend. De overige leden van dit artikel zijn van overeenkomstige toepassing.	Voor de (goederenrechtelijke) wijziging van een in appartementsrechten gesplitst recht van erfpacht is de medewerking van alle appartementseigenaars vereist. Zij kunnen daarom gezamenlijk een verzoek tot conversie indienen. De afkoopsom wordt niet voor het gehele complex bepaald, maar per appartementsrecht, aangezien de Grondwaarde EET en de verschuldigde canon ook per appartementsrecht zijn vastgesteld.
		2.4-7.	Een appartementseigenaar kan ook individueel, dus onafhankelijk van de overige appartementseigenaars binnen het appartementencomplex, een verzoek doen tot (obligatoire) conversie met betrekking tot het appartementsrecht overeenkomstig	De gemeente wil (net zoals in voorgaande jaren) ook individuele appartementseigenaars de mogelijkheid bieden om te converteren naar de AV 1989. Goederenrechtelijk kan dat niet, omdat voor wijziging van een in appartementsrechten gesplitst recht van erfpacht de medewerking van alle appartementseigenaars is vereist. Het is wel mogelijk om contractuele (obligatoire) afspraken

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			hetgeen in de overige leden van dit artikel is bepaald. De (obligatoire) conversie wordt (notarieel) vastgelegd door middel van een kwalitatieve verplichting, gezekerd met een kettingbeding en boetebeding. De conversie met betrekking tot het appartementsrecht geldt door de inschrijving in de openbare registers niet alleen voor de appartementseigenaar die heeft geconverteerd, maar ook voor zijn rechtsopvolger(s). In de notariële akte wordt vastgelegd dat de (goederenrechtelijke) conversie plaatsvindt onder de opschortende voorwaarde dat alle appartementseigenaars (die gezamenlijk gerechtigd zijn tot het recht van erfpacht), danwel hun rechtsvoorgangers, hebben geconverteerd naar dezelfde erfpachtvoorwaarden en dat nadat alle appartementseigenaars, danwel hun rechtsvoorgangers, (obligatoir) hebben geconverteerd, de gemeente en/of (het bestuur van) de VVE gemachtigd zijn om de goederenrechtelijke conversie/wijziging van de erfpachtvoorwaarden te constateren/bewerkstelligen. Daartoe zal in de notariële akte een volmacht worden opgenomen om de benodigde notariële akte te passeren. Rechtsopvolgers worden door middel van een kettingbeding en boetebeding eveneens verplicht een dergelijke volmacht af te geven. Voor zover	te maken en deze afspraken zo vast te leggen dat zij ook voor rechtsopvolgers gelden. Deze afspraken worden daarom vastgelegd in een kwalitatieve verplichting die inhoudt dat een appartementseigenaar zich verbindt tot het dulden dat de AV 1989 van toepassing zullen zijn op zijn appartementsrecht. Zekerheidshalve wordt deze verplichting ook nog vastgelegd door middel van een kettingbeding versterkt met een boetebeding. Als alle appartementseigenaars (of hun rechtsvoorgangers) obligatoir hebben geconverteerd, treedt de opschortende voorwaarde in werking en zijn de gemeente en/of (het bestuur van) de VVE door de opgenomen volmacht gerechtigd de voor goederenrechtelijke conversie benodigde notariële herzieningsakte te passeren. Of de herzieningsakte daadwerkelijk wordt gepasseerd is voor de individuele appartementseigenaars uiteindelijk niet zo relevant, omdat voor hun appartementsrecht reeds bindende obligatoire afspraken zijn gemaakt die ook voor hun rechtsopvolgers gelden. Conversie vindt normaal gesproken plaats naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting. Bij een splitsing in appartementsrechten vindt conversie plaats onder de opschortende voorwaarde dat alle appartementsgerechtigden van een appartementencomplex hebben geconverteerd. Die voorwaarde kan alleen in vervulling gaan als alle appartementsgerechtigden converteren naar dezelfde algemene erfpachtvoorwaarden. Om die reden wordt, als binnen het appartementencomplex reeds één of meerdere conversies hebben plaatsgevonden, niet geconverteerd naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, maar

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			binnen het appartementencomplex reeds één of meerdere conversies hebben plaatsgevonden, wordt niet geconverteerd naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, maar naar de erfpachtvoorwaarden die bij die eerdere conversies van toepassing zijn verklaard voor zover dat eeuwigdurende erfpacht betreft zonder periodieke canonverplichting.	naar de erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting die bij die eerdere conversies van toepassing zijn verklaard.
Afd. 4	Lasten	2.5	Lasten	Titel 2.4 AB 1974 (Lasten) wordt met inachtneming van de gewijzigde tekstvoorstellen vernummerd naar een nieuw artikel 2.5.
2.4-1.	Alle lasten, welke op of wegens de eigendom van de grond of wegens de bebouwing van de grond geheven worden, onder welke lasten mede eventueel verschuldigde omzetbelasting wordt begrepen, komen van de datum van ingang van het recht van erfpacht af ten laste van de erfpachter.	2.5-1.	Alle lasten, welke op of in verband met de eigendom van de Onroerende zaak geheven worden, onder welke lasten mede eventueel verschuldigde omzetbelasting wordt begrepen, komen vanaf de datum van ingang van het recht van erfpacht ten laste van de erfpachter.	
2.4-2.	Wanneer de gemeente lasten, als bedoeld in het eerste lid heeft betaald, geven Burgemeester en Wethouders daarvan schriftelijk kennis aan de erfpachter. Deze is verplicht binnen één maand na ontvangst van de kennisgeving het	2.5-2.	Wanneer de gemeente lasten, als bedoeld in artikel 2.5-1. heeft betaald, geeft de gemeente daarvan schriftelijk kennis aan de erfpachter. Deze is verplicht binnen één maand na ontvangst van de kennisgeving het opgegeven bedrag aan de gemeente terug te betalen.	

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	opgegeven bedrag aan de gemeente terug te betalen.			
Titel 3	Overige verplichtingen van de erfpachter en verzuim	3	Overige verplichtingen van de erfpachter en verzuim	
Afd. 1	Verplichtingen van de erfpachter, welke niet zijn vermeld in TITEL 2	3.1	Verplichtingen van de erfpachter, welke niet zijn vermeld in artikel 2	
3.1.1-1.	De erfpachter is verplicht:	3.1.1-1.	De erfpachter is verplicht:	
a.	de erfpachtsgrond en de daarop aanwezige en nog door hem op te richten opstallen in behoorlijke staat, ten genoegen van Burgemeester en Wethouders te onderhouden en deze opstallen bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan (waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop van opstallen) zo spoedig mogelijk te doen herbouwen of herstellen;	a.	de Onroerende zaak in behoorlijke staat, ten genoegen van de gemeente te onderhouden en de Opstallen bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan (waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop van Opstallen) zo spoedig mogelijk te herbouwen of herstellen;	
b.	de gemeente te vrijwaren tegen elke aanspraak op vergoeding van kosten, schaden en interessen, welke derden wegens gehele of gedeeltelijke instorting van de opstallen tegen de gemeente zouden kunnen doen gelden;		[VERVALT]	Dit beding is gebaseerd op artikel 1405 oud BW. Op grond van dat artikel was de gemeente als eigenaar van de opstallen aansprakelijk in geval van geheel of gedeeltelijke instorting van de opstallen. Sinds de invoering van het nieuw BW rust die aansprakelijkheid op grond van artikel 6:174 lid 2 op de erfpachter. Het artikel kan daarom komen te vervallen, de wettelijke regeling volstaat.
c.	te gedogen, dat op, in, aan of boven de grond en de opstallen zoveel en zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, schakelkasten, pijpleidingen en andere	b.	te gedogen, dat op, in, aan of boven de Onroerende zaak zoveel en zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, schakelkasten, (pijp)leidingen, rioleringen, drainagebuizen en andere voorwerpen en soortgelijke	

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	voorwerpen, voor openbare doeleinden bestemd, worden aangebracht en instandgehouden , zolang als Burgemeester en Wethouders nodig achten dan wel worden hersteld of vernieuwd, wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast en voorts ervoor zorg te dragen om al hetgeen krachtens het hier bepaalde is aangebracht te laten bestaan; omtrent de plaats, waar en de wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht heeft tevoren overleg met de erfpachter plaats.		voorzieningen , voor openbare doeleinden bestemd, worden aangebracht en in stand gehouden , zolang als de gemeente nodig acht dan wel worden hersteld of vernieuwd, wanneer dit door de gemeente zal worden gelast en verder ervoor zorg te dragen om alles dat krachtens het hier bepaalde is aangebracht te laten bestaan; omtrent de plaats, waar en de wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht vindt van tevoren overleg met de erfpachter plaats.	
3.1.1-2.	Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of vernieuwen van de in het vorige lid sub. c. bedoelde voorwerpen (met toebehoren) zal door de gemeente, naar haar keuze, op haar kosten worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed.	3.1.1-2.	Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of vernieuwen van de in artikel 3.1.1-1. onder b. bedoelde voorwerpen (met toebehoren) zal door de gemeente, naar keuze van de gemeente , op kosten van de gemeente worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed.	
3.1.2-1.	Het is de erfpachter niet geoorloofd :	3.1.2-1.	Het is de erfpachter verboden :	
a.	in het gebruik van de grond en van de daarop aanwezige c.q. te stichten opstallen verandering te brengen;	a.	in het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik van de Onroerende zaak en de Opstallen verandering te brengen;	De tekst is aangepast aan de definities van artikel 1.1-1.
b.	de grond met de daarop aanwezige opstallen gedurende langer dan een jaar ongebruikt te laten;	b.	de Onroerende zaak gedurende langer dan een jaar geheel of gedeeltelijk ongebruikt te laten;	De tekst is aangepast aan de definities van artikel 1.1-1.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
c.	op de grond en in hetgeen daarop is of zal worden gebouwd werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders , gevaar, schade, of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van het milieu te duchten is;	c.	op of in de Onroerende zaak werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan, naar het oordeel van de gemeente , gevaar, schade, of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van het milieu te duchten is;	De tekst is aangepast aan de definities van artikel 1.1-1.
d.	de grond met de daarop aanwezige opstallen (mede) te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders , gevaar, schade, hinder, dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is;	d.	de Onroerende zaak (mede) te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan, naar het oordeel van de gemeente , gevaar, schade, hinder, dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is.	De tekst is aangepast aan de definities van artikel 1.1-1.
3.1.2-2.	Het bepaalde in het vorige lid sub a en c is niet van toepassing bij de uitgifte van industrieterrein, tenzij bij een dergelijke uitgifte anders is bepaald.	3.1.2-2.	Het bepaalde in artikel 3.1.2-1.a. en c. is niet van toepassing bij Onroerende zaken die bij de uitgifte bestemd waren om te worden gebruikt als industrieterrein, tenzij bij een dergelijke uitgifte anders is bepaald.	De uitgifte heeft al plaatsgevonden bij vestiging van het erfpachtrecht, daarom wordt de bepaling nu in verleden tijd geformuleerd.
3.1.2-3.	Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd van de in het eerste lid van dit artikel omschreven verbodsbepalingen schriftelijk ontheffing te verlenen en aan die ontheffing voor bepaalde tijd of tot wederopzegging voorwaarden te verbinden.	3.1.2-3.	De gemeente kan aan de erfpachter schriftelijk toestemming verlenen om van de in artikel 3.1.2-1. omschreven verbodsbepalingen af te wijken en aan die toestemming voorwaarden verbinden.	Het gebruik van de term 'ontheffing' kan de indruk wekken dat een publiekrechtelijke ontheffing of vergunning volstaat. De erfpachter heeft echter (eveneens) de privaatrechtelijke toestemming van de gemeente nodig en die ligt niet besloten in publiekrechtelijke ontheffingen of vergunningen. De wijziging strekt derhalve ter verduidelijking. De Ministeriële handreiking geeft als aanbeveling om bij toestemmingsvereisten voor andere activiteiten dan vervreemding

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
				een limitatieve opsomming van weigeringsgronden op te nemen. De weigeringsgronden zijn niet in de AB 1974 opgenomen. Er is voor gekozen om dat ook in de Herziene AB 1974 (2026) niet te doen, omdat de Erfpachtvoorwaarden in de toekomst niet meer kunnen wijzigen en het onmogelijk is om nu te voorzien welke situaties zich in de toekomst allemaal voor kunnen doen. Het Burgerlijk Wetboek voorziet voor deze gevallen niet in een wettelijke mogelijkheid om vervangende toestemming te vragen aan de rechter (zoals bij toestemming voor overdracht). De gemeente is echter altijd gebonden aan de redelijkheid en billijkheid en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en een erfpachter kan zich dan ook zonder een specifieke wettelijke grondslag tot de rechter wenden als hij meent dat de gemeente haar medewerking op onredelijke gronden weigert. De gemeente kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden, zoals verhoging van de canon (artikel 2.3-1 jo 3.1.2-1 onder a). De canonverhoging wordt gebaseerd op de Economische meerwaarde. Als de erfpachter het niet eens is met de Economische meerwaarde wordt deze bindend vastgesteld door deskundigen (artikel 2.3-5.). De erfpachter kan zich ook tot de rechter wenden (artikel 1.7-9.). Deze mogelijkheden bestonden onder de AB 1974 niet en dit betreft derhalve een verbetering van de rechtspositie van de erfpachter.
Afd. 2	Verzuim	3.2	Verzuim	
3.2.1-1.	Indien de erfpachter enige verplichting niet nakomt binnen de daartoe gestelde termijn, is hij door het enkel verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een ingebrekestelling vereist wordt .	3.2.1-1.	Indien de erfpachter enige verplichting niet nakomt binnen de daartoe gestelde termijn, is de erfpachter door het enkel verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een ingebrekestelling vereist is .	
3.2.1-2.	Onverminderd het in het derde lid van artikel 2.2. bepaalde, zal, indien	3.2.1-2.	Onverminderd het in artikel 2.2-3a. en 2.2-3b. bepaalde, zal, indien aan de eis van de	Het uitgangspunt van de wet (artikel 3:299 BW) is dat de rechter de gemeente kan machtigen om zelf te doen wat de erfpachter nalaat.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	aan de eis van de gemeente tot herstel, verandering of verwijdering van hetgeen in strijd met de in de erfpachtsakte vervatte bepalingen en voorwaarden is verricht of nagelaten, binnen de door Burgemeester en Wethouders in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of vanwege de gemeente kunnen geschieden op kosten van de nalatige .		gemeente tot herstel, verandering of verwijdering van hetgeen in strijd met de in de Erfpachtsakte vervatte bepalingen en voorwaarden is verricht of nagelaten, binnen de door de gemeente in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of namens de gemeente kunnen plaatsvinden op kosten van de erfpachter .	Partijen kunnen echter afwijkende afspraken maken, zodat de gemeente zonder vooraf een gerechtelijke procedure te hoeven voeren zelf tot herstel, verandering of verwijdering kan overgaan. Een dergelijke afwijkende afspraak is in dit beding geregeld. Er kan vervolgens wel discussie met de erfpachter ontstaan over de vraag of hij wel nalatig was, of de gemeente wel gerechtigd was zelf tot herstel, verandering of verwijdering over te gaan en over de hoogte van de kosten die de gemeente wil verhalen op de erfpachter. Om een dergelijke discussie te voorkomen staat het de gemeente altijd vrij om, ook al is dit beding in de algemene bepalingen opgenomen, toch eerst een gerechtelijke procedure te voeren voordat zij zelf tot herstel, verandering of verwijdering overgaat.
Titel 4	Overgang van het recht van erfpacht	4	Overdracht, splitsing, toedeling en samenvoeging	
Afd. 1	Wijziging in erfpacht(er)	4.1	Wijziging in erfpacht(er)	
4.1.1-1.	Indien de erfpachter voornemens is het recht van erfpacht te splitsen of geheel of gedeeltelijk te vervreemden is hij verplicht van dit voornemen schriftelijk mededeling te doen aan Burgemeester en Wethouders. Ingeval van overdracht, als hiervoor bedoeld, heeft de regeling van de rechten en verplichtingen, zowel van de oude als van de nieuwe erfpachter, de goedkeuring van Burgemeester en Wethouders.	4.1.1-1.	Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente kan de erfpachter het recht van erfpacht niet geheel of gedeeltelijk overdragen of toedelen, splitsen door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling, splitsen in appartementsrechten of samenvoegen met een ander recht van erfpacht. Indien de gemeente toestemming verleent voor splitsing in appartementsrechten, is de inhoud van artikel 4.1 voor de appartementseigenaar van overeenkomstige toepassing en dient dit	Artikel 4.1.1-1. verplicht de erfpachter om vooraf een melding bij de gemeente te doen en beschrijft dat de gemeente de vervreemding of splitsing moest goedkeuren. Met het oog op de leesbaarheid van deze bepaling is de tekst aangepast. Daarbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de wettekst van artikel 5:91 en 5:106 lid 7 BW. Er wordt geen inhoudelijke wijziging beoogd. Ook de splitsing in appartementsrechten viel onder de werking van artikel 4.1.1-1. AB 1974. Op grond van artikel 875a lid 6 oud BW had de erfpachter toestemming van de gemeente nodig om te kunnen splitsen in appartementsrechten. Dat is tegenwoordig geregeld in artikel 5:106 lid 7 BW. Op grond van artikel 5:91 lid 3 BW dient het toestemmingsvereiste voor overdracht opgenomen te worden in de splitsingsakte om ook van toepassing te zijn op

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			expliciet in de splitsingsakte te worden vermeld.	overdracht van het appartementsrecht. Daarom is nu toegevoegd dat dit artikel ook van toepassing is op de appartementseigenaar. De Ministeriële handreiking geeft als aanbeveling om in de erfpachtvoorwaarden geen toestemmingsvereiste voor overdracht van het erfpachtrecht op te nemen. In de AB 1974 is wel een toestemmingsvereiste voor overdracht opgenomen. De Utrechtse Ring van de KNB heeft voorgesteld dit toestemmingsvereiste te schrappen. De gemeente wenst het toestemmingsvereiste te handhaven. De algemene bepalingen zijn namelijk niet alleen van toepassing op rechten van erfpacht met een particuliere woonbestemming. Bovendien laat het Burgerlijk Wetboek de mogelijkheid om in de erfpachtvoorwaarden een toestemmingsvereiste op te nemen uitdrukkelijk open. De gemeente wil die mogelijkheid handhaven omdat de erfpachtvoorwaarden in de toekomst niet meer kunnen wijzigen en het onmogelijk is om nu te voorzien welke situaties zich in de toekomst allemaal voor kunnen doen. De belangen van de erfpachter zijn voldoende gewaarborgd, doordat het Burgerlijk Wetboek de erfpachter de mogelijkheid biedt om vervangende toestemming aan de rechter te vragen. Net zoals bij de andere toestemmingsvereisten is ervoor gekozen in de herziene AB 1974 geen weigeringsgronden op te nemen (zie de toelichting bij artikel 3.1.2-3.). De Utrechtse ring van de KNB heeft verzocht ook een regeling omtrent samenvoeging van rechten van erfpacht op te nemen. Samenvoeging van meerdere rechten van erfpacht tot één recht van erfpacht betreft een wijziging van het recht van erfpacht. Wijziging van het recht van erfpacht is op grond van de wet slechts mogelijk met medewerking van de gemeente. Ook onder de AB

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
				1974 was derhalve toestemming van de gemeente vereist. Om die reden is aan het verzoek van de Utrechtse ring van de KNB gehoor gegeven en is in dit artikel toegevoegd dat voor samenvoeging eveneens voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente is vereist.
		4.1.1-2.	Als de gemeente toestemming verleent tot splitsing door overdracht of toedeling zoals bedoeld in artikel 4.1.1-1., stelt de gemeente ook de verdeling van de canon, de Grondwaarde EET en de Economische meerwaarde vast.	De Utrechtse ring van de KNB heeft verzocht om ook een regeling op te nemen over verticale splitsing en de daarbij behorende splitsing van de canon. Verdeling van de canon over de appartementsrechten vindt plaats overeenkomstig artikel 5:115 BW, tenzij anders wordt overeengekomen. Dit is vastgelegd in artikel 1.3-1.
4.1.1-2.	Ingeval van overgang van het recht van erfpacht, geheel of gedeeltelijk, moet de nieuwe erfpachter daarvan binnen één maand na de dag van overgang aan Burgemeester en Wethouders kennis geven bij een verklaring, opgemaakt volgens het bij deze Algemene bepalingen behorende en op zijn verzoek beschikbaar te stellen formulier A en aan hen tevens inzage geven van een of meer bescheiden, waaruit de overgang blijkt. Bovendien moet hij binnen genoemde termijn aan de gemeente betalen al hetgeen de vorige erfpachter haar met betrekking tot het recht van erfpacht nog schuldig is.	4.1.1-3.	Ingeval van overgang van het recht van erfpacht, geheel of gedeeltelijk, moet de nieuwe erfpachter daarvan binnen één maand na de dag van overgang aan de gemeente kennisgeven onder overlegging van een (digitaal) afschrift van de notariële akte en met vermelding van de personalia, de contactgegevens en het adres van de nieuwe erfpachter(s).	Het hier genoemde formulier A wordt in de praktijk niet meer gebruikt. De werkwijze van de gemeente is dat zij (digitaal) een afschrift van de leveringsakte en personalia opvraagt bij de nieuwe erfpachter. De tekst is hierop aangepast. Zie voor de verwijdering van de laatste zin de toelichting bij artikel 4.1.1-4.
4.1.1-3.	Indien het recht van erfpacht verkocht wordt wegens	4.1.1-4.	Na overdracht of toedeling van het recht van erfpacht of een gedeelte daarvan of van	Hoofdelijke aansprakelijkheid

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
	gerechtelijke tenuitvoerlegging of krachtens het beding, vermeld in artikel 1223 van het Burgerlijk Wetboek, wordt ten aanzien van de nieuwe erfpachter de in het vorige lid omschreven verplichting tot betaling beperkt tot de achterstallige bedragen van de canon en is de vorige erfpachter gehouden aan de gemeente te betalen al hetgeen hij haar met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog schuldig is.		een aandeel in het recht van erfpacht zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaar opeisbaar is geworden.	Artikel 4.1.1-2 AB 1974 ziet op de reguliere overdracht van het erfpachtrecht aan een koper en bepaalt dat de koper hoofdelijk aansprakelijk is voor <u>al hetgeen</u> de vorige erfpachter uit hoofde van de erfpacht aan de gemeente verschuldigd is. Artikel 4.1.1-3 AB 1974 ziet op een overdracht bij executie door een hypotheekhouder of op basis van een gerechtelijk vonnis. In dat geval is de koper <u>slechts</u> aansprakelijk voor de <u>achterstallige canon</u> en de vorige erfpachter voor al het overige dat hij uit hoofde van de erfpacht is verschuldigd. In artikel 5:92 lid 2 BW is sinds 1992 opgenomen dat de koper en de vorige erfpachter hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de canon die in de voorafgaande vijf jaar opeisbaar is geworden. Van deze bepaling kan niet ten nadele van de koper worden afgeweken. De bepaling is van toepassing op alle overdrachten die na 1992 plaatsvinden. Artikel 4.1.1-2 AB 1974 is in strijd met artikel 5:92 lid 2 en 3 BW, omdat de koper aansprakelijk is voor al hetgeen de vorige erfpachter uit hoofde van de erfpacht verschuldigd was in plaats van (kort samengevat) de canon over de laatste vijf jaar. Het laatste deel van artikel 4.1.1-2 AB 1974 wordt om voormelde reden geschrapt in artikel 4.1.1-3. Artikel 4.1.1-3 AB 1974 is eveneens in strijd met artikel 5:92 lid 2 en 3 BW, omdat de koper aansprakelijk is voor alle achterstallige canon, terwijl artikel 5:92 lid 2 BW dat beperkt tot de canon over de laatste vijf jaar. Artikel 4.1.1-3. wordt daarom aangepast in een algemene regeling die geldt voor alle vormen van overdracht. Daarbij wordt aangesloten bij de wettekst van artikel 5:92 lid 2 BW. Na hernummering wordt dit artikel 4.1.1-4.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
Titel 5	Einde van het recht van erfpacht	5	Einde van het recht van erfpacht	
Afd. 1	Verbod van opzegging door de erfpachter	5.1	Verbod van opzegging door de erfpachter	
5.1.1.	Het is de erfpachter niet toegestaan van het recht van erfpacht afstand te doen of dit recht op te zeggen.	5.1.1.	Het is de erfpachter niet toegestaan het recht van erfpacht op te zeggen.	Onder het oude recht had de erfpachter de mogelijkheid om eenzijdig afstand te doen van zijn erfpachtrecht, tenzij deze bevoegdheid in de akte was uitgesloten.⁴⁰ Dit laatste is in de AB 1974 het geval. In het nieuw BW is afstand een meerzijdige rechtshandeling geworden. Daardoor is eenzijdige afstand niet meer mogelijk. Om die reden is de zinsnede over het doen van afstand verwijderd uit dit artikel. Artikel 5:87 lid 1 BW staat uitdrukkelijk toe dat de bevoegdheid tot opzegging van het erfpachtrecht wordt uitgesloten. De Utrechtse ring van de KNB heeft expliciet verzocht het opzegverbod te handhaven. Dit sluit ook aan bij de bancaire richtlijn van de NVB.
Afd. 2	Beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang en bepaling van de alsdan toe te kennen schadevergoeding	5.2	Beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang en bepaling van de alsdan toe te kennen schadevergoeding	
5.2.1-1.	Het is de gemeente niet toegestaan het recht van erfpacht op andere wijze te beëindigen dan bij dit artikel en artikel 5.3.1 is bepaald.		[VERVALT]	In artikel 5.2 wordt geregeld dat de gemeente kan opzeggen op grond van het algemeen belang. In artikel 5.3 wordt geregeld dat de gemeente kan opzeggen op grond van wanbetaling of een ernstige mate van tekortschieten. In verband met de leesbaarheid is dit artikel verplaatst van artikel 5.2.1-1 naar artikel 5.4. Het artikel ziet immers niet alleen op opzegging op grond van het algemeen belang (waar artikel 5.2 over gaat).
5.2.1-2.	Bij besluit van de Gemeenteraad kan het recht van erfpacht te allen tijde worden beëindigd , wanneer de gemeente naar het oordeel van de	5.2.1-1.	De gemeente kan het recht van erfpacht te allen tijde opzeggen , wanneer de gemeente de beschikking over de in erfpacht uitgegeven	Dit artikel is aangepast n.a.v. de dualisering van het gemeentebestuur.

⁴⁰ [GS Zakelijke rechten, art. 5:87 BW, aantekening A3](#)

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	Gemeenteraad de beschikking over de in erfpacht uitgegeven grond dient te verkrijgen om bij dit besluit aan te geven redenen van algemeen belang.		Onroerende zaak dient te verkrijgen om redenen van algemeen belang.	Artikel 5:87 BW bevat een regeling over opzegging van het recht van erfpacht. De gemeente kan in de erfpachttakte het algemeen belang als opzeggingsgrond opnemen. Het recht van erfpacht eindigt dan niet door het besluit van de gemeente om op te zeggen, maar door de daadwerkelijke opzegging door de gemeente. De tekst van artikel 5.2.1-2. is hierop aangepast.
5.2.1-3.	Indien aan de Gemeenteraad een voorstel wordt gedaan om te besluiten het recht van erfpacht te doen eindigen volgens het bepaalde bij dit artikel, geven Burgemeester en Wethouders daarvan aan de erfpachter en aan de hypotheekhouder(s) kennis bij deurwaardersexploit. Omtrent een zodanig voorstel neemt de Gemeenteraad geen beslissing, zolang niet tenminste één maand sedert de kennisgeving is verstreken.		[VERVALT]	Gelet op de dualisering van het gemeentebestuur wordt er geen voorstel meer gedaan aan de gemeenteraad. Het college is bevoegd tot beëindiging op grond van het algemeen belang. De AB 1974 voorzien enkel in een mededelingsplicht jegens de hypotheekhouders. Er is geen ruimte voor de hypotheekhouders om bezwaar te maken of iets dergelijks. Om voormelde redenen wordt deze bepaling geschrapt. De hypotheekhouders worden wel overeenkomstig artikel 5.2.1-3. van de beëindiging op de hoogte gesteld.
5.2.1-4.	Wanneer de Gemeenteraad een besluit neemt, als bedoeld in het tweede lid, stelt hij tevens de dag vast, waarop het recht van erfpacht eindigt en de grond met de opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente moet zijn gesteld. Tussen de dag van het raadsbesluit en de dag, waarop het recht van erfpacht eindigt, moet een tijdsruimte van tenminste zes maanden liggen.		[VERVALT]	Aangezien artikel 5.2.1-3. AB 1974 vervalt, vervalt ook artikel 5.2.1-4. AB 1974

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
		5.2.1-2.	Opzegging op grond van het algemeen belang vindt plaats bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste één jaar. Erfpachter dient de Onroerende zaak bij het einde van het recht van erfpacht ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente te stellen.	Opzegging van het recht van erfpacht op grond van het algemeen belang betreft een opzeggingsgrond als bedoeld in artikel 5:87 lid 3 BW. De opzegging dient plaats te vinden bij deurwaardersexploot en met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste een jaar. ⁴¹
5.2.1-5.	Van een besluit , als bedoeld in het tweede lid , wordt eveneens kennis gegeven aan de erfpachter en de hypotheekhouder(s).	5.2.1-3.	Van een opzegging , als bedoeld in artikel 5.2.1-2. , wordt kennisgegeven aan de hypotheekhouder(s).	Het recht van erfpacht eindigt door opzegging (bij deurwaardersexploot) aan de erfpachter. De opzegging heeft de erfpachter daarmee al bereikt, dus daarvan hoeft niet nogmaals kennisgegeven te worden aan de erfpachter. Kennisgeving aan de hypotheekhouders, andere beperkt gerechtigden en beslagleggers is op grond van de wet niet vereist als wordt opgezegd op grond van artikel 5:87 lid 3 BW. De kennisgeving aan de hypotheekhouder blijft gehandhaafd, zodat de hypotheekhouder niet wordt benadeeld ten opzichte van de AB 1974. Het staat de gemeente vrij andere beperkt gerechtigden en/of beslagleggers ook van de opzegging op de hoogte te brengen. Daartoe bestaat op grond van de Herziene AB 1974 (2026) en/of de wet echter geen verplichting.
5.2.1-6.	Indien het recht van erfpacht eindigt volgens het bepaalde bij dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers met verwijzing naar het raadsbesluit en naar de krachtens dit artikel aan de erfpachter gedane kennisgevingen.	5.2.1-4.	Indien de gemeente het recht van erfpacht opzegt volgens het bepaalde in dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers.	Het recht van erfpacht eindigt door de opzegging en pas op de datum waartegen opzegging plaatsvindt. Dat neemt niet weg dat de gemeente er belang bij kan hebben de opzeggingsbrief in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster, zodat derden daarvan kennis kunnen nemen.

⁴¹ [Artikel 5:88 BW.](#)

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
5.2.2-1.	Indien het recht van erfpacht wordt beëindigd krachtens het bepaalde in het tweede lid van artikel 5.2.1. zal de gemeente vergoeden de schade, welke het gevolg is van het eindigen van dit recht , met dien verstande, dat niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde vervat in de akte van uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht , is gesticht, noch zal worden vergoed de bedrijfsschade , geleden ter zake van een bedrijf, dat in strijd met enige bepaling of voorwaarde, vervat in de akte van uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht op de grond of in de daarop gestichte opstallen wordt uitgeoefend.	5.2.2-1.	Indien het recht van erfpacht wordt beëindigd krachtens het bepaalde in artikel 5.2.1-1. vindt schadeloosstelling van de erfpachter plaats overeenkomstig hetgeen daarover is bepaald in afdeling 15.3.1 (Schadeloosstelling bij onteigening) van de Omgevingswet , met dien verstande, dat niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde vervat in de Erfpachtake , is gesticht, noch zal worden vergoed schade, geleden ter zake van een activiteit , die in strijd met enige bepaling of voorwaarde, vervat in de Erfpachtake op of in de Onroerende zaak wordt uitgeoefend.	Deze regeling blijft in stand omdat deze voordeliger is voor de erfpachter dan de wettelijke regeling in (het later opgestelde) artikel 5:99 BW. Op grond van artikel 5:99 BW heeft de erfpachter 'slechts' recht op vergoeding van de waarde van de opstallen en wordt niet aangesloten bij (voorheen de Onteigeningswet, thans afdeling 15.3.1 van) de Omgevingswet zoals in dit artikel 5.2.2-1. wel het geval is. De formulering van het artikel is aangepast en meer in lijn gebracht met de formulering in de AV 1989, zodat duidelijk is dat bedoeld is aan te sluiten bij de schadeloosstelling zoals die zou worden vergoed bij een onteigening. In de oude en de nieuwe erfpachtvoorwaarden is geen peildatum opgenomen omdat voldoende duidelijk zal zijn dat het moment waarop het erfpachtrecht eindigt ook het moment is waarop de schade wordt geleden. Dit sluit ook aan bij het huidige artikel 15.20 Omgevingswet over de peildatum.
5.2.2-2.	Indien ten aanzien van de vergoeding, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel , tussen partijen geen overeenstemming kan worden verkregen, dan wordt het bedrag van de schadevergoeding vastgesteld door deskundigen.	5.2.2-2.	Indien en zodra ten aanzien van de vergoeding, als bedoeld in artikel 5.2.2-1. , tussen partijen geen overeenstemming kan worden verkregen, dan wordt het bedrag van de schadevergoeding vastgesteld door deskundigen. De partij die de deskundigenprocedure wenst te starten, geeft daarvan schriftelijk kennis aan de andere partij.	

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
5.2.2-3.	Bij de bepaling van het bedrag van de schadevergoeding, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel , wordt geen rekening gehouden met nieuwbouw, verbouw of herbouw, waarmede is aangevangen , nadat overeenkomstig het bepaalde in het derde lid van artikel 5.2.1 het voornemen ter kennis van de erfpachter is gebracht, dat aan de Gemeenteraad zal worden voorgesteld om een besluit te nemen, als bedoeld in het tweede lid van artikel 5.2.1.	5.2.2-3.	Bij de bepaling van het bedrag van de schadevergoeding, als bedoeld in artikel 5.2.2-1. , wordt geen rekening gehouden met nieuwbouw, verbouw of herbouw, waarmee is gestart, nadat de gemeente overeenkomstig het bepaalde in van artikel 5.2.1-1. tot opzegging van het recht van erfpacht is overgegaan.	
5.2.2-4.	De gemeente keert de toegekende c.q. de door deskundigen bepaalde schadevergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van hetgeen hij aan haar met betrekking tot het recht van erfpacht en eventueel uit anderen hoofde nog is verschuldigd.	5.2.2-4.	De gemeente keert de toegekende c.q. de door deskundigen bepaalde schadevergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van hetgeen de erfpachter aan de gemeente met betrekking tot het recht van erfpacht en eventueel uit anderen hoofde nog is verschuldigd.	De zinsnede ' <i>en eventueel uit anderen hoofde</i> ' is expliciet toegevoegd bij de wijziging van de AB 1961/1967 naar de AB 1974. Aangezien het recht van erfpacht voor 1992 is gevestigd is artikel 5:99 BW niet van toepassing. Dit betekent dat de verrekeningsbevoegdheid uit dit artikel 5.2.2-4. toegestaan is als aan de wettelijke vereisten voor verrekening ⁴² is voldaan. Dat is het geval. Er is ook geen sprake van strijd met het consumentenrecht of van een onredelijk bezwarend beding. Deze bepaling is daarmee toegestaan en blijft ongewijzigd in stand. ⁴³
5.2.2-5.	Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard, wordt met afwijking van het bepaalde in het vierde lid van dit artikel het bedrag van de schadevergoeding, na	5.2.2-5.	Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard of indien sprake is van andere beperkt gerechtigde(n) of beslagleggers ten aanzien van het recht van erfpacht , wordt in afwijking van het	Het is het meest zuiver om de uitvoering van de opzegging via de notaris te laten verlopen, omdat het einde van het recht van erfpacht dan administratief goed wordt verwerkt in de openbare registers van het Kadaster, de geldstromen via de notaris lopen en deze (door de zorgvuldige stappen die de notaris moet doorlopen

⁴² [Artikel 6:127 BW](#).

⁴³ Vgl. Gerechtshof Den Haag 12 maart 2019, [ECLI:NL:GHDHA:2019:453](#).

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	afrek van de achterstallige bedragen van de canon en van hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog is verschuldigd, aan hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat de hypotheekhouder(s) zou toekomen, indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het overige bedrag der schadevergoeding wordt, nadat op dit bedrag eerst nog in mindering is gebracht hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd, aan de erfpachter uitgekeerd.		bepaalde in artikel 5.2.2-4. het bedrag van de schadevergoeding, na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon en van hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog is verschuldigd, aan hypotheekhouder(s), andere beperkt gerechtigde(n) en beslagleggers uitgekeerd tot een door de gemeente vast te stellen bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat aan hen zou toekomen, indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het overige bedrag van de schadevergoeding wordt, nadat op dit bedrag eerst nog in mindering is gebracht hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd, aan de erfpachter uitgekeerd.	en de diverse reches die het notariaat moet uitvoeren) ook met meer waarborgen omkleed zijn dan wanneer deze betalingen rechtstreeks door de gemeente worden gedaan. De tekst is hierop aangepast met toevoeging van artikel 5.2.2-6.
		5.2.2-6.	De uitkering van de schadevergoeding als bedoeld in artikel 5.2.2-4. en 5.2.2-5. vindt plaats via de notaris.	
5.2.2-6.	Generlei uitkering aan de erfpachter heeft plaats, zolang niet de grond met de opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld.		[VERVALT]	Dit artikel is in strijd met het retentierecht uit artikel 5:100 BW. Artikel 5:100 BW heeft op grond van het overgangsrecht onmiddellijke werking en is dus ook van toepassing op rechten van erfpacht die voor 1992 zijn gevestigd. Om voormelde reden wordt het artikel geschrapt.
Afd. 3	Vervallenverklaring door de rechter	5.3	Opzegging wegens wanbetaling of ernstige mate van tekortschieten	In het BW bestaat de vervallenverklaring niet meer. Daarvoor is de opzegging in de plaats gekomen. Dit artikel is aangepast aan deze nieuwe wetgeving.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
5.3.1-1.	Indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige andere verplichting, hem terzake van het aan hem verleende recht van erfpacht opgelegd , kan de gemeente, onverminderd het in het tweede en derde lid van artikel 2.2. bepaalde en onverminderd het recht van de gemeente op de reeds verschuldigde canon, de rechter verzoeken de erfpachter van zijn recht vervallen te verklaren.	5.3.1-1.	Als de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige andere verplichting, kan de gemeente, onverminderd het in artikel 2.2-2a., 2.2-2b., 2.2-3a. en 2.2-3b. bepaalde en onverminderd het recht van de gemeente op de reeds verschuldigde canon, het recht van erfpacht opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van één maand.	Met het oog op de leesbaarheid wordt er één zinsnede verwijderd. Dit sluit aan bij de tekst van artikel 5:87 lid 2 BW. Er wordt geen inhoudelijke wijziging beoogd.
5.3.1-2.	Alvorens de gemeente overgaat tot het doen uitbrengen van de dagvaarding worden de erfpachter en de hypotheekhouder(s) in de gelegenheid gesteld om binnen een door Burgemeester en Wethouders te bepalen termijn van tenminste twee en ten hoogste zes maanden alsnog de oorzaak voor de vervallenverklaring weg te nemen, met vergoeding van de toegebrachte schade, de kosten en interessen , wanneer daartoe termen aanwezig zijn.	5.3.1-2.	Voordat de gemeente overgaat tot opzegging worden de erfpachter en degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven van het voornemen tot opzegging op de hoogte gesteld en worden zij in de gelegenheid gesteld om binnen een door de gemeente te bepalen termijn van tenminste twee en ten hoogste zes maanden alsnog de oorzaak voor de opzegging weg te nemen, onder gelijktijdige vergoeding van de toegebrachte schade, kosten, rente en boeten , wanneer daartoe termen aanwezig zijn.	'Interessen' was vroeger een veel gebruikte term bij niet nakoming en is het meest vergelijkbaar met rente (opbrengst van een zaak of recht). ⁴⁴ Dit is aangepast naar huidig taalgebruik. Daarnaast is de tekst aangepast en is toegevoegd dat ook andere beperkt gerechtigden en beslagleggers over (het voornemen tot) de opzegging worden geïnformeerd, alvorens het daadwerkelijke besluit tot opzegging wordt genomen. Zo kunnen zij allemaal de opzegging nog voorkomen door de oorzaak van de opzegging tijdig weg te nemen. Dit is van belang omdat een opzegging van het erfpachtrecht ook leidt tot het einde van bijvoorbeeld een hypotheekrecht of beslag. ⁴⁵

⁴⁴ Artikel 1279 e.v. oud BW.

⁴⁵ Dit is in lijn met het wetgevingsinitiatief uit 2018 wat op voorstel van het notariaat is opgesteld door diverse toonaangevende juridische auteurs en betrekking heeft op een verbeterde regeling van opzegging bij erfpacht. Het betreft geen wetsvoorstel vanuit de wetgever.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
				Omdat de mogelijkheid is opgenomen om de oorzaak van de opzegging weg te nemen en de opzegging daarmee te voorkomen, voldoet deze bepaling op dit punt ook aan de bancaire richtlijnen.
5.3.1-3.	Indien de oorzaak voor de vervallenverklaring niet is weggenomen overeenkomstig het bepaalde in het voorgaande lid , zal de dagvaarding binnen acht dagen na het verstrijken van de overeenkomstig het vorige lid van dit artikel bepaalde termijn aan de hypotheekhouder(s) worden betekend.	5.3.1-3.	Indien de oorzaak voor de opzegging niet is weggenomen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.3.1-2. , kan de gemeente overgaan tot opzegging van het recht van erfpacht. De opzegging aan de erfpachter vindt plaats bij exploit en moet binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven. Indien de gemeente het recht van erfpacht opzegt volgens het bepaalde bij dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers.	
5.3.1-4.	Mits hij zekerheid stelt voor zijn toekomstige verplichtingen, kan de erfpachter tijdens het geding de vervallenverklaring voorkomen door alsnog zijn verplichtingen na te komen met vergoeding van de toegebrachte schade, de kosten en de interessen.		[VERVALT]	Artikel 5.3.1-4 en 5.3.1-5 AB 1974 komen te vervallen omdat dit niet meer aan de orde is. Voor het wegnemen van de oorzaak en daarmee het voorkomen van de opzegging is in artikel 5.3.1-2. een regeling opgenomen op grond waarvan opzegging kan worden voorkomen.
5.3.1-5.	Indien de erfpachter gebruik maakt van de hem ingevolge het vorige lid geboden mogelijkheid om alsnog de oorzaak voor de vervallenverklaring weg te nemen dan zal binnen acht dagen, nadat de erfpachter de op grond van het		[VERVALT]	Zie toelichting bij artikel 5.3.1-4.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	voorgaande lid vereiste zekerheid heeft gesteld hiervan door de gemeente bij deurwaardersexploit mededeling worden gedaan aan de hypotheekhouder(s).			
5.3.2-1.	Indien het recht van erfpacht vervallen is verklaard op de in het vorige artikel bedoelde wijze, mag de erfpachter geen opstallen wegnemen en kan hij van de gemeente geen vergoeding van de waarde daarvan vorderen.	5.3.2-1.	Als het recht van erfpacht eindigt door opzegging op de in artikel 5.3.1. lid 1 tot en met 3 bedoelde wijze, mag de erfpachter geen Opstallen wegnemen en kan de erfpachter van de gemeente geen vergoeding van de waarde daarvan vorderen.	Het oud BW kende alleen een wegneemrecht voor de onverplicht aangebrachte zaken in artikel 772. Hiervan kon in de akte worden afgeweken (artikel 782 oud BW). Dat heeft de gemeente in dit artikel gedaan. Op grond van de huidige wet (artikel 5:99 BW) heeft de erfpachter recht op vergoeding van de opstallen die hij zelf heeft aangebracht of tegen betaling heeft overgenomen. Hiervan kan in het geval van woningen niet worden afgeweken (lid 2 onder a), tenzij de opstallen onverplicht zijn aangebracht en de erfpachter deze mag wegnemen (lid 2 onder d), maar daarvan is in de AB 1974 geen sprake.⁴⁶ De verplichting tot vergoeding van de waarde van de opstallen (artikel 5:99 BW) bestond nog niet onder het oud BW (artikel 773 oud BW). Het overgangsrecht (artikel 170) verklaart artikel 5:99 BW niet van toepassing voor erfpachtrechten ontstaan vóór 1 januari 1992. Hier is dus geen wijziging nodig.
5.3.2-2.	De gemeente is verplicht binnen zes maanden na de dag, waarop de grond met de opstallen ingevolge het rechterlijk vonnis tot vervallenverklaring ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente	5.3.2-2.	De gemeente is verplicht binnen zes maanden na de dag, waarop het recht van erfpacht eindigt en de Onroerende zaak ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente moet zijn gesteld, een openbare verkoping ten overstaan van een bevoegde notaris,	Dit artikel is aangepast aan het nieuwe BW en de nieuwe spelling. Daarnaast is ook hier de notaris toegevoegd, omdat veilingen altijd ten overstaan van een notaris moeten plaatsvinden.⁴⁷ Hoe de hoogte van de dwingendrechtelijk voorgeschreven vergoeding (5:87 lid 2 BW) moet worden bepaald is niet wettelijk

⁴⁶ Meer over de verhouding tussen de vergoeding op grond van 5:99 en 5:87 lid 2 > [GS Zakelijke rechten, art. 5:87 BW, aantekening 4](#) en F.J. Vonck, *De flexibiliteit van het recht van erfpacht*, Den Haag: Boom juridische uitgevers 2013, [p. 275-277](#) onder 5.4.

⁴⁷ Wet ambtelijk toezicht bij openbare verkopen.

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
	moet zijn gesteld, een openbare verkoping volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke veilingsvoorwaarden te doen houden van het recht van erfpacht op de grond met de opstallen , welk recht van erfpacht wordt verleend onder de bepalingen en voorwaarden, welke voor het geveilde recht gelden .		volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke veilingvoorwaarden te doen houden van het recht van erfpacht op de Onroerende zaak , welk recht van erfpacht wordt verleend onder de bepalingen en voorwaarden, welke voor het geveilde recht golden. De verkoop kan ook onderhands plaatsvinden overeenkomstig artikel 3:268 BW als dit met de erfpachter en hypotheekhouder(s) is overeengekomen.	bepaald. In de literatuur wordt betoogd dat mag worden uitgegaan van de executiewaarde. ⁴⁸ Deze regeling kan daarom gehandhaafd blijven.
5.3.2-2A.	De in het vorige lid van dit artikel genoemde verplichting geldt niet, indien op het tijdstip van gemeld rechterlijk vonnis aan de Gemeenteraad een voorstel is gedaan om het recht van erfpacht te beëindigen om redenen van algemeen belang, als bedoeld in het derde lid van artikel 5.2.1.	5.3.2-2A.	De in artikel 5.3.2-2. genoemde verplichting geldt niet, indien op het tijdstip waarop het recht van erfpacht door opzegging eindigt, de gemeente het recht van erfpacht tevens heeft opgezegd om redenen van het algemeen belang, als bedoeld in artikel 5.2.1-1.	
5.3.2-3.	De prijs, welke voor het recht van erfpacht wordt betaald, wordt aan de erfpachter, wiens recht vervallen is verklaard, uitgekeerd na aftrek van hetgeen hij aan de gemeente met betrekking tot dat recht nog verschuldigd is, van de te haren laste komende kosten der verkoping en voorts, nadat op het dan	5.3.2-3.	De prijs, welke voor het recht van erfpacht wordt betaald, wordt aan de erfpachter, wiens recht is geëindigd, uitgekeerd na aftrek van hetgeen de erfpachter aan de gemeente met betrekking tot dat recht nog verschuldigd is en van de voor rekening van de erfpachter komende kosten van de verkoping.	Op grond van artikel 5:87 lid 2 BW is niet toegestaan om vorderingen 'uit anderen hoofde' te verrekenen met de opbrengst. Dit artikel is dwingend recht en heeft onmiddellijke werking (artikel 68 Ow), zodat dit ook op rechten van erfpacht van toepassing is die voor 1992 zijn gevestigd. Het artikel is hierop aangepast. De kosten van de veiling kunnen wel worden verrekend. ⁴⁹

⁴⁸ F.J. Vonck, *De flexibiliteit van het recht van erfpacht*, Den Haag: Boom juridische uitgevers 2013, p. 274 en [GS Zakelijke rechten, art. 5:87 BW, aantekening 4.](#)

⁴⁹ [De rechtsverhouding tussen erfpachter en erfverpachter \(R&P nr. VG10\), 6.7.4 Waarde erfpachtrecht ex artikel 5:87 lid 2 BW | Navigator en](#) F.J. Vonck, *De flexibiliteit van het recht van erfpacht*, Den Haag: Boom juridische uitgevers 2013, p. 274.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	overblijvende gedeelte van de opbrengst eerst nog in mindering is gebracht, hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd.			
5.3.2-4.	Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard, wordt de opbrengst van de verkoping, als bedoeld in het tweede lid van dit artikel , na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon, van hetgeen de erfpachter met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog aan de gemeente verschuldigd is en van de ten laste van de gemeente komende kosten van de openbare verkoping, aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat de hypotheekhouder(s) zou toekomen, indien het een verdeling gold van het bedrag, dat wordt verkregen bij een gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het daarna overblijvende gedeelte van de opbrengst wordt aan de erfpachter, wiens recht vervallen is verklaard , uitgekeerd nadat eerst nog in mindering is gebracht hetgeen de erfpachter eventueel	5.3.2-4.	Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek, een ander beperkt recht en/of beslag was bezwaard, wordt de opbrengst van de verkoping, als bedoeld in artikel 5.3.2-2. , na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon, van hetgeen de erfpachter met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog aan de gemeente verschuldigd is en van de ten laste van de gemeente komende kosten van de openbare verkoping, aan de hypotheekhouder(s), andere beperkt gerechtigde(n) en/of beslaglegger(s) uitgekeerd tot een bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat de hypotheekhouder(s), andere beperkt gerechtigde(n) en/of beslagleggers zou toekomen, indien het een verdeling gold van het bedrag, dat wordt verkregen bij een gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het daarna overblijvende gedeelte van de opbrengst wordt aan de erfpachter, wiens recht is geëindigd , uitgekeerd.	Zie de toelichting bij artikel 5.3.2-3. met betrekking tot 'uit anderen hoofde'. Dit is ook in dit artikel verwerkt. Het is het meest zuiver om de uitvoering van de opzegging via de notaris te laten verlopen, omdat het einde van het recht van erfpacht dan administratief goed wordt verwerkt in de openbare registers van het Kadaster, de geldstromen via de notaris lopen en deze (door de zorgvuldige stappen die de notaris moet doorlopen en de diverse recherches die het notariaat moet uitvoeren) ook met meer waarborgen omkleed zijn dan wanneer deze betalingen rechtstreeks door de gemeente worden gedaan. De tekst is hierop aangepast met toevoeging van artikel 5.3.2.5.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd.			
5.3.2-5.	Generlei uitkering aan de erfpachter heeft plaats, zolang niet de grond met de opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld.		[VERVALT]	Dit artikel is in strijd met het retentierecht uit artikel 5:100 BW. Artikel 5:100 BW heeft op grond van het overgangsrecht onmiddellijke werking en is dus ook van toepassing op erfpachtrechten die voor 1992 zijn gevestigd. Om voormelde reden wordt het artikel geschrapt.
		5.3.2-5	Alle betalingen genoemd in artikel 5.3.2-3. en 5.3.2-4. vinden plaats via de notaris.	
5.3.2-6.	Indien bij openbare verkoping geen bod wordt gedaan, of indien wel een bod is gedaan, maar de bieder niet in staat is het geboden bedrag te betalen, is de gemeente niet tot enige uitkering verplicht.	5.3.2-6.	Indien bij openbare verkoping geen bod wordt gedaan, of indien wel een bod is gedaan, maar de bieder niet in staat is het geboden bedrag te betalen, wordt de vergoeding vastgesteld door deskundigen. De partij die de deskundigenprocedure wenst te starten, geeft daarvan schriftelijk kennis aan de andere partij. De deskundigen houden er rekening mee dat op grond van artikel 5.3.2-1. geen vergoeding voor de Opstallen is verschuldigd. De uitkering vindt plaats overeenkomstig artikel 5.3.2-3. tot en met 5.3.2-5.	Dit artikel is in strijd met de dwingendrechtelijke bepaling van artikel 5:87 lid 2 BW. Op grond van deze bepaling is de gemeente verplicht om de waarde van het recht van erfpacht aan de erfpachter te vergoeden, na aftrek van hetgeen hij uit hoofde van het recht van erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen. Het artikel is hierop aangepast.
5.3.3-1.	Indien het zesde lid van artikel 5.3.2 toepassing vindt, gaat de erfpacht eerst teniet door inschrijving in de openbare registers van het in kracht van gewijsde gegane vonnis.		[VERVALT]	Dit artikel kan worden verwijderd. Het niet betalen van een vergoeding op grond van artikel 5.3.2-6. AB 1974 is niet toegestaan. In dat geval wordt de vergoeding door deskundigen vastgesteld en vindt de betaling plaats conform de overige leden. De opzegging zelf kan worden ingeschreven op grond van artikel 5.3.1-3. Het recht van erfpacht eindigt door de opzegging op de datum waartegen is opgezegd. Daarvoor is (anders dan onder het oud BW) geen vonnis en inschrijving daarvan in de openbare registers nodig.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
5.3.3-2.	Binnen 14 dagen na de dag, waarop ingevolge het vorige lid van dit artikel het recht van erfpacht teniet is gegaan, geven Burgemeester en Wethouders hiervan bij deurwaardersexploit kennis aan de erfpachter en aan de hypotheekhouder(s).		[VERVALT]	Aangezien artikel 5.3.3-1. AB 1974 vervalt, vervalt ook artikel 5.3.3-2. AB 1974.
		5.4	Verbod andere wijzen van beëindiging door gemeente	
5.2.1-1.	Het is de gemeente niet toegestaan het recht van erfpacht op andere wijze te beëindigen dan bij dit artikel en artikel 5.3.1 is bepaald.	5.4-1.	Het is de gemeente niet toegestaan het recht van erfpacht op andere wijze te beëindigen dan in artikel 5.2 (algemeen belang) en 5.3 (wanbetaling en ernstige mate van tekortschieten) is bepaald, behoudens voor zover in de Erfpachtaakte anders is bepaald.	In artikel 5.2 wordt geregeld dat de gemeente kan opzeggen op grond van het algemeen belang. In artikel 5.3 wordt geregeld dat de gemeente kan opzeggen op grond van wanbetaling of een ernstige mate van tekortschieten. In verband met de leesbaarheid is dit artikel verplaatst van artikel 5.2.1-1 AB 1974 naar artikel 5.4. Het artikel ziet immers niet alleen op opzegging op grond van het algemeen belang (waar artikel 5.2 over gaat).
Afd. 4	Ontruiming	5.5	Ontruiming	
5.4.1.	Indien na het eindigen van het erfpachtsrecht de grond en het daarop gestichte niet vrijwillig worden ontruimd, zal de gemeente de ontruiming op kosten van de voormalige erfpachter doen bewerkstelligen door middel van de grosse van één der akten als bedoeld in het eerste lid van artikel 1.4.	5.5-1.	Indien na het eindigen van het recht van erfpacht de Onroerende zaak niet vrijwillig wordt ontruimd, zal de gemeente de ontruiming op kosten van de voormalige erfpachter doen bewerkstelligen door middel van de grosse van de Erfpachtaakte, een en ander met inachtneming van een eventueel aan erfpachter toekomend retentierecht en door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.	Ontruiming van onroerende zaken vindt plaats door de deurwaarder. Deze bepaling sluit daarbij aan door te spreken over 'doen bewerkstelligen'. Op grond van deze bepaling kan de gemeente in beginsel zonder voorafgaande gerechtelijke procedure tot ontruiming (door de deurwaarder) overgaan. Uiteraard kan er vervolgens wel discussie met de erfpachter ontstaan over de vraag of hij wel verplicht was om te ontruimen. Het staat de gemeente vrij om, ook al is dit beding in de algemene bepalingen opgenomen, toch eerst een gerechtelijke procedure te voeren voordat zij zelf tot ontruiming overgaat.

Artikel (oud)	AB 1974 Bestaande tekst	Artikel (nieuw)	Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst	Toelichting
				Sinds de invoering van het BW heeft de erfpachter een retentierecht ⁵⁰ zolang hij de vergoeding voor de waarde van het erfpachtrecht ⁵¹ of de gebouwen, werken en beplantingen ⁵² nog niet heeft ontvangen. De tekst van het artikel is hierop aangepast.
Titel 6	Hypotheekhouders	6	Hypotheekhouder(s)	
Afd. 1	Positie hypotheekhouder(s)	6.1	Positie hypotheekhouder(s)	
6.1.1-1.	Wanneer het recht van erfpacht met hypotheek is bezwaard, zullen het vierde lid van artikel 2.2., het derde lid van artikel 4.1.1., artikel 6.2.1. en de TITELS 5 en 7 voorzoveel deze op de hypotheekhouder(s) betrekking hebben, slechts van toepassing zijn, indien de hypotheekhouder – onder inlevering van een gewaarmerkt afschrift van het borderel – een verklaring bij Burgemeester en Wethouders heeft ingediend, opgemaakt volgens het bij deze algemene bepalingen behorende formulier B, waarbij de hypotheekhouder te kennen geeft van de in deze bepalingen ten behoeve van de hypotheekhouders opgenomen voorschriften gebruik te maken en er in toe te stemmen dat	6.1-1.	Wanneer het recht van erfpacht met hypotheek is bezwaard, zullen artikel 2.2-5., artikel 2.3-4. en artikel 5.2 en 5.3 voor zover deze op de hypotheekhouder(s) betrekking hebben, slechts van toepassing zijn, indien van dit hypotheekrecht blijkt uit de openbare registers. Kennisgevingen , ingevolge voormelde voorschriften, vinden plaats aan de werkelijke woonplaats of aan de bij de inschrijving van de hypotheek gekozen woonplaats, ter keuze van de gemeente.	Deze voorwaarden gelden op grond van de AB 1974 alleen voor hypotheekhouders die zich op de in artikel 6.1.1-1. AB 1974 gemelde wijze bij de gemeente bekend hebben gemaakt. In de praktijk stelt de gemeente geen prijs op voormelde bekendmaking via het formulier B en heeft zij dit ook naar hypotheekhouders gecommuniceerd. De gemeente handelt jegens alle hypotheekhouders die met betrekking tot het erfpachtrecht in de openbare registers van het Kadaster staan ingeschreven overeenkomstig de op de hypotheekhouders betrekking hebbende voorwaarden. De tekst is hierop aangepast. Artikel 6.2.1 AB 1974 vervalt, daarom vervalt ook deze verwijzing.

⁵⁰ [Artikel 5:100 BW.](#)

⁵¹ [Artikel 5:87 lid 2 BW.](#)

⁵² [Artikel 5:99 BW.](#)

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	kennisgevingen, ingevolge die voorschriften aan hem te doen, geschieden aan de werkelijke woonplaats of aan de bij de inschrijving der hypotheek gekozen woonplaats, ter keuze van de gemeente.			
6.1.1-2.	Het inleveren van de bedoelde verklaring kan alleen blijken uit een door Burgemeester en Wethouders afgegeven bewijsstuk.		[VERVALT]	Zie de toelichting bij artikel 6.1.1-1. Dit lid wordt daarom verwijderd.
6.1.1-3.	De hypotheekhouder, die aan het in het eerste lid van dit artikel bepaalde gevolg geeft, is verplicht aan Burgemeester en Wethouders kennis te geven van het tenietgaan of van de doorhaling der hypothecaire inschrijving.		[VERVALT]	Zie de toelichting bij artikel 6.1.1-1. Omdat de bank de vestiging van de hypotheek niet meer hoeft te melden, zou het vreemd zijn als ze de doorhaling of het tenietgaan hiervan wel zou moeten melden. Het artikel is daarom verwijderd.
Afd. 2	Bescherming hypotheekhouder(s)			
6.2.1	De gemeente zal zonder toestemming van de hypotheekhouder(s) niet medewerken tot uitdrukkelijke opheffing van het recht van erfpacht met wederzijds goedvinden, noch, de grond aan de erfpachter overdragen noch het recht van erfpacht verkrijgen		[VERVALT]	De hypotheekhouder wordt in het huidige recht beschermd door artikel 3:81 lid 3 BW. Als het recht van erfpacht tenietgaat door afstand of vermenging werkt dit niet ten nadele van de hypotheekhouder. De hypotheekhouder kan het hypotheekrecht uitoefenen alsof het recht van erfpacht nog steeds bestaat. Bovendien heeft de hypotheekhouder van rechtswege een pandrecht op de vergoeding die voor het recht van erfpacht in de plaats komt. ⁵³

⁵³ [Artikel 3:229 BW](#). Zie ook P.A. Stein, [GS Vermogensrecht, artikel 229 Boek 3 BW, aantekening 3.2.3.1](#); [Van Mierlo & Krzeminski, Asser/Van Mierlo & Krzeminski 3-VI 2024/58](#).

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	anders dan bij onteigening ten algemenen nutte.			Als de erfpachter het recht van erfpacht overdraagt aan de gemeente, zal de erfpachter vrij van hypotheek aan de gemeente moeten leveren. De vordering van de hypotheekhouder is dan voldaan, zodat de hypotheekhouder geen belang heeft bij het behoud van deze bepaling. Gelet op het voorgaande is deze bepaling overbodig geworden en verwijderd.
Titel 7	Wijziging van de canon en van de bepalingen, waartegen respectievelijk waaronder een perceel is uitgegeven		[VERVALT]	Zie de opmerking hieronder bij Titel 7.1 AB 1974. De bevoegdheid voor zowel de gemeente als de erfpachter om de (algemene) bepalingen van het erfpachtrecht te wijzigen dan wel een verzoek hiertoe in te dienen komt te vervallen. Titel 7 AB 1974 komt daarom in zijn geheel te vervallen.
Afd. 1	Wijziging van de canon		[VERVALT]	De hoofdregel is dat de canon niet meer 10-jaarlijks zal worden herzien, maar alleen jaarlijks zal worden geïndexeerd. Van deze hoofdregel wordt afgeweken in het geval van wijziging van het gebruik van de Grond en/of van (het gebruik van) de Opstallen dan wel een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of van een splitsing in appartementsrechten. In dat geval kan de gemeente de op dat moment geldende canon wel wijzigen. De regels die hierbij gelden zijn ondergebracht in artikel 2.3, zodat alle bepalingen met betrekking tot de canon in hetzelfde artikel staan opgenomen (artikel 2). Titel 7.1 AB 1974 kan daarom vervallen.
7.1.1-1.	Burgemeester en Wethouders zullen in het tiende, twintigste, dertigste en/of veertigste jaar van het lopende erfpachtstijdvak de canon, welke zal gelden voor de volgende tien-jarige periode, bepalen op het dan gebruikelijke percentage als bedoeld in het		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	eerste lid van artikel 2.1., verminderd met de helft van het percentage, waarmee over het laatste kalenderjaar de kosten van gezinsconsumptie zijn gestegen, echter minimaal 5% van de dan geldende werkelijke grondwaarde dan wel, als dit hoger uitkomt, op het dan gebruikelijke percentage als bedoeld in het eerste lid van artikel 2.1. van de werkelijke grondwaarde bij uitgifte, met dien verstande, dat de canon nimmer op een lager bedrag zal worden gesteld dan op het bedrag, waarop de canon bij uitgifte is vastgesteld en dat de canon telkenmale niet hoger zal worden vastgesteld dan op tweemaal het bedrag van de laatstelijk geldende canon.			
7.1.1-1A.	Onverminderd het bepaalde in het voorgaande lid van dit artikel geldt, zolang er een wettelijke beheersing van de huurprijzen voor woningen van kracht is, voor de berekening van de herziening van de canon voor in erfpacht uitgegeven gronden, welke uitsluitend bestemd zijn voor de oprichting en/of instandhouding van woningen, dat, wanneer de grondwaarde met een hoger		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	percentage is gestegen dan het totale percentage van de wettelijk toegestane huurverhogingen voor het op de grond gebouwde in de aan het in het vorige lid van dit artikel bedoelde jaar voorafgaande tienjarige periode, de canonverhoging wordt beperkt tot laatstbedoeld percentage; bij stijging van de grondwaarde en gelijkblijven of dalen van de huurprijs in genoemde tienjarige periode blijft de canon gehandhaafd op het bedrag, dat geldt voor de voorafgaande tienjarige periode.			
7.1.1-2.	Tenminste zes maanden vóór de aanvang van elke tien-jarige periode moet van het voornemen tot herziening, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel bij aangetekende brief kennis worden gegeven aan de erfpachter.		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
7.1.1-2A.	Is een kennisgeving, als bedoeld in het vorige lid van dit artikel, niet tijdig gedaan, dan blijft de tot dusver geldende canon ook voor de nieuwe tienjarige periode van een erfpachtstijdvak van kracht tot de eerstvolgende maand januari of juli, als bedoeld in het eerste lid van artikel 2.2, is verschenen,		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	nadat, te rekenen vanaf het tijdstip, waarop de kennisgeving alsnog is uitgebracht, één jaar is verstreken. Het feit, dat de hier bedoelde kennisgeving niet tijdig is gedaan, brengt in de aanvangsdatum van de nieuwe tien-jarige periode geen wijziging.			
7.1.1-3.	Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de nieuwe grondwaarde, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, dan geeft hij binnen twee maanden na ontvangst van de desbetreffende beslissing van Burgemeester en Wethouders hiervan kennis aan dit College bij aangetekende brief.		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
7.1.1-4.	Na ontvangst van de kennisgeving van de erfpachter, bedoeld in het voorgaande lid zal de nieuwe grondwaarde, met inachtneming van het bepaalde in het eerste lid casu quo lid 1A van dit artikel worden vastgesteld door deskundigen.		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
7.1.1-5.	Het bedrag van de herziene canon wordt naar boven afgerond op hele guldens en zo spoedig mogelijk bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de erfpachter en de hypotheekhouder(s).		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
7.1.1-6.	De nieuwe canon is voor de eerste maal verschuldigd bij de aanvang van een tienjarige periode, tenzij de herziening heeft plaatsgevonden op grond van de omstandigheden als omschreven in artikel 7.1.2., eerste lid, in welke gevallen de gewijzigde canon zal gelden vanaf het tijdstip, waarop de gewijzigde erfpachtsbepalingen en -voorwaarden in werking zijn getreden.		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
7.1.2-1.	Onverminderd het bepaalde in het eerste lid en in lid 1A van het vorige artikel kan herziening van de canon, op basis van de werkelijke waarde van de grond, ook plaatsvinden in de volgende gevallen:		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
a.	indien tegen het einde van een volledig erfpachtstijdvak herziening van de canon plaatsvindt, welke gewijzigde canon zal gelden voor de eerste tien jaren van een nieuw erfpachtstijdvak;		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
b.	wanneer de erfpachter heeft verzocht om een wijziging overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.2.3;		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
c.	indien een met toestemming van Burgemeester en Wethouders		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	veranderd gebruik van de grond en of de opstallen naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, daartoe aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum van de verandering in het gebruik.			
7.1.2-2.	Wanneer de canon op grond van één van de in het vorige lid vermelde omstandigheden wordt herzien, gelden de in het eerste lid en in lid 1A van het vorige artikel aangegeven begrenzings van de herziening van de canon niet en kan tevens, het percentage van de canon worden aangepast.		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974 .
7.1.2-3.	Onverminderd het bepaalde in het vorige lid van dit artikel zijn de leden 3 en 4 van artikel 7.1.1. op de herziening als bedoeld sub a in het eerste lid van dit artikel van overeenkomstige toepassing; lid 5 van artikel 7.1.1. is van gelijke toepassing op al de herzieningen als bedoeld in het eerste lid van dit artikel.		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
Afd. 2	Wijziging Algemene bepalingen en/of bijzondere voorwaarden		[VERVALT]	Door erfpachters en belangenbehartigers is aangedrongen op een voorspelbare en transparante set van algemene voorwaarden. De gemeente heeft (onder meer om die reden) besloten afstand te doen van haar recht om de algemene en bijzondere erfpachtvoorwaarden in de toekomst te wijzigen. Als gevolg hiervan komt artikel 7.2 AB 1974 te vervallen.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
7.2.1-1.	Indien en voorzover de Gemeenteraad besluit tot wijziging van deze algemene bepalingen treden deze gewijzigde algemene bepalingen, onverminderd hetgeen in artikel 7.1.2. is gesteld, telkenmale in werking op de dag, waarop een nieuw erfpachtstijdvak na zulk een Raadsbesluit aanvangt.		[VERVALT]	
7.2.1-2.	Aan een uitgifte in erfpacht zonder bijzondere voorwaarden kunnen dergelijke voorwaarden alsnog worden verbonden en voor het geval dat wel bijzondere voorwaarden gelden kunnen deze worden gewijzigd. Deze alsnog gestelde of gewijzigde bijzondere voorwaarden treden in werking op de dag, als bedoeld in het vorige lid van dit artikel.		[VERVALT]	
7.2.1-3.	Tenminste twee jaren vóór afloop van een volledig erfpachtstijdvak, wordt de erfpachter en de hypotheekhouder(s) op het recht van erfpacht bij aangetekende brief kennis gegeven van de wijzigingen, als in het eerste en tweede lid van dit artikel bedoeld, welke gedurende het volgende erfpachtstijdvak van kracht zullen zijn.		[VERVALT]	

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
7.2.1-4.	Is een kennisgeving, als bedoeld in het vorige lid van dit artikel, niet tijdig gedaan of is een raadsbesluit genomen in de laatste twee jaren van het lopende erfpachtstijdvak dan blijven de tot dusverre geldende bepalingen en voorwaarden voor het nieuwe erfpachtstijdvak van kracht tot twee jaren zijn verstreken, te rekenen vanaf het tijdstip waarop de kennisgeving alsnog is uitgebracht. Het feit, dat de hier bedoelde kennisgeving niet tijdig is gedaan, brengt in de aanvangsdatum van de nieuwe tien-jarige periode geen wijziging.		[VERVALT]	
7.2.1-5.	Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de voorgestelde wijziging van de algemene bepalingen en/of bijzondere voorwaarden, als bedoeld in het eerste en tweede lid van dit artikel zijn de leden drie en vier van artikel 7.1.1. van overeenkomstige toepassing.		[VERVALT]	
7.2.2-1.	In afwijking van het bepaalde in het vorige artikel kunnen overeenkomstig het eerste lid van dat artikel gewijzigde bepalingen op een eerder tijdstip dan in dat lid		[VERVALT]	

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	is voorzien van toepassing worden verklaard, indien:			
a.	de erfpachter heeft verzocht om een wijziging overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.2.3;		[VERVALT]	
b.	indien een - met toestemming van Burgemeester en Wethouders - veranderd gebruik van de grond en de opstallen, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, daartoe aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum waarop het gebruik is veranderd.		[VERVALT]	
7.2.2-2.	Indien het vorige lid van dit artikel toepassing vindt, kunnen tegelijkertijd ook in het aldaar genoemde geval sub b. de bijzondere voorwaarden worden gewijzigd.		[VERVALT]	
7.2.3-1.	De erfpachter kan, nadat drie jaren van enig erfpachtstijdvak zijn verstreken, doch uiterlijk twee jaren vóór het verstrijken daarvan om een tussentijdse wijziging verzoeken van de canon en/of van in de erfpachtsakte gestelde bepalingen en voorwaarden. Hij richt daartoe een met redenen omkleed verzoekschrift tot Burgemeester en Wethouders,		[VERVALT] ⁵⁴	

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	onder overlegging van een schriftelijk bewijs van instemming van de hypotheekhouder(s).			
7.2.3-2.	Binnen zes maanden nadat een verzoekschrift, als bedoeld in het voorgaande lid, is ingekomen berichten Burgemeester en Wethouders de erfpachter en hypotheekhouder(s), welk voorstel zij voornemens zijn terzake bij de Gemeenteraad aanhangig te maken. Indien dat voorstel strekt tot gehele of gedeeltelijke inwilliging van het verzoek tot wijziging, doen Burgemeester en Wethouders daarbij mededeling van het tijdstip, waarop het nieuwe erfpachtstijdvak een aanvang neemt, van het bedrag, dat zij met toepassing van het eerste lid van artikel 7.1.2. per jaar als canon zullen voorstellen voor de eerste tien jaren van gemeld erfpachtstijdvak en van de voorgestelde wijziging van bepalingen en/of bijzondere voorwaarden.		[VERVALT]	
7.2.3-3.	Indien de erfpachter niet binnen zes maanden na ontvangst van het in het voorgaande lid bedoelde bericht in een aan Burgemeester en Wethouders gericht schrijven		[VERVALT]	

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	verklaart, zich met het door Burgemeester en Wethouders bij de Gemeenteraad in te dienen voorstel te kunnen verenigen, wordt zijn verzoek geacht te zijn vervallen.			
7.2.3-4.	<i>Een Raadsbesluit tot wijziging van enige in de erfpachtsakte gestelde bepaling of voorwaarde, tot stand gekomen ingevolge het in deze afdeling bepaalde, wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter en hypotheekhouder(s). Evenzo wordt, op zo kort mogelijke termijn, ter kennis van de hier bedoelde beperkt zakelijk gerechtigden gebracht het feit, dat het verzoek van de erfpachter ingevolge het derde lid van artikel 7.2.3 geacht wordt te zijn vervallen.</i>		[VERVALT]	
Titel 8	Slotbepalingen	7	Slotbepalingen	
Afd. 1	Samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de Gemeente	7.1	Samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de gemeente	
8.1.	Voorzover in deze algemene bepalingen aan de gemeente enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de gemeente alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke	7.1-1.	Voor zover in deze algemene bepalingen of in de bijzondere voorwaarden aan de gemeente enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de gemeente alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke de gemeente ten dienste staan of toekomen	Deze bepaling is nog actueel en behoeft geen aanpassing, alleen een kleine verduidelijking.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974 Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026) Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	haar ten dienste staan of toekomen aan te wenden of in te stellen, voorzover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk beperkt of uitgesloten is.		op grond van de wet aan te wenden of in te stellen, voor zover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk beperkt of uitgesloten is.	
Afd. 2	Termijnen voor inlevering van stukken	7.2	Termijnen en vormvoorschriften	
8.2.	Burgemeester en Wethouders kunnen verlenging van de in deze algemene bepalingen gestelde termijnen voor het inleveren van stukken en afwijking van de bij deze bepalingen behorende formulieren toestaan.	7.2-1.	De gemeente kan verlenging van de in deze algemene bepalingen gestelde termijnen en afwijking van de bij deze bepalingen voorgeschreven vormvoorschriften , toestaan.	Formulier A en B worden niet (meer) gebruikt of gevraagd door de gemeente, zie toelichting bij de artikelen 4.1.1-3. en 6.1.1-1. De tekst is hierop aangepast.
Afd. 3	Aanhaling van deze Algemene bepalingen	7.3	Aanhaling van deze Algemene bepalingen	
8.3.	Deze bepalingen kunnen worden aangehaald onder de titel van "Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974".	7.3-1.	Deze bepalingen kunnen worden aangehaald als "Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026) " of verkort worden aangehaald als " Herziene AB 1974 (2026) " of " HAB 1974 (2026) "..	
	Bijlage I en II		[VERVALLEN]	

III. BIJLAGEN

1. Toetsing aan de Ministeriële handreiking 'Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen'.

CONCEPT MEI 2026

Toetsing aan de Ministeriële handreiking 'Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen'

1. Inleiding

In april 2024 is de ministeriële handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen (hierna: '[de Ministeriële handreiking](#)') verschenen. De Ministeriële handreiking is geschreven voor gemeenten die nieuwe algemene erfpachtvoorwaarden opstellen of erfpacht willen invoeren. De Ministeriële handreiking moet bevorderen dat bij het opstellen van nieuwe algemene erfpachtbepalingen beter rekening wordt gehouden met de belangen van erfpachters. Gemeenten zijn niet verplicht om de Ministeriële handreiking te volgen. De Ministeriële handreiking biedt wel procesmatig houvast en bruikbare bouwstenen voor het opstellen van erfpachtvoorwaarden. De Ministeriële handreiking gaat in op de kernbegrippen rechtsbescherming, rechtszekerheid, rechtsgelijkheid, transparantie en participatie. Met behulp van deze begrippen is in de Ministeriële handreiking een afwegingskader opgenomen dat kan worden gebruikt voor het opstellen van nieuwe erfpachtvoorwaarden. Daarnaast bevat de Ministeriële handreiking een stappenplan dat gemeenten kunnen gebruiken bij het uitgeven van gronden in erfpacht. Een deel van dat stappenplan is ook bruikbaar wanneer gemeenten besluiten tot actualisering algemene erfpachtvoorwaarden over te gaan. Tot slot is in de Ministeriële handreiking een aantal 'best practices' opgenomen die kan dienen als handvat bij het opstellen van erfpachtbepalingen.

Bij het opstellen van de 'Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026)' (hierna: 'Herziene AB 1974 (2026)') heeft de gemeente rekening gehouden met de Ministeriële handreiking en de daarin opgenomen suggesties. De Herziene AB 1974 (2026) zijn grotendeels in overeenstemming met de suggesties en bouwstenen uit de Ministeriële handreiking. Op sommige onderdelen heeft de gemeente ervoor gekozen om de aanbevelingen niet één-op-één over te nemen of is gekozen voor een alternatief. De achterliggende gedachte en strekking van de in de Ministeriële handreiking opgenomen suggesties zijn daarbij zo veel mogelijk in acht genomen. Waar de gemeente afwijkt van de suggesties uit de Ministeriële handreiking is dat in onderdeel II van het 'Concept voorstel herziening AB 1974 einde tijdvak' zoveel mogelijk benoemd.

Door een belangenvereniging die optreedt namens erfpachters in de gemeente Utrecht (SEBU) is tijdens de inspraakperiode aangegeven dat de gemeente niet zou hebben getoetst aan de KNVB-criteria zoals vermeld in de Ministeriële handreiking.⁵⁵ Erfpacht is geen financieel product als bedoeld in de Wet financieel toezicht, dus de KNVB-criteria van de AFM zijn daarop niet van toepassing. In de Ministeriële handreiking wordt echter wel aangegeven dat daarbij mogelijk aansluiting kan worden gezocht. Vervolgens wordt beschreven op welke wijze de KNVB-criteria bij erfpacht zouden kunnen worden toegepast. De gemeente heeft hier bij het opstellen van de Herziene AB 1974 (2026) rekening mee gehouden. In deze bijlage zal de gemeente inzichtelijk maken op welke wijze zij de suggesties uit de Ministeriële handreiking heeft verwerkt in de Herziene AB 1974 (2026).

In deze bijlage zal achtereenvolgens worden ingegaan op de volgende onderdelen van de Ministeriële handreiking: het stappenplan (hoofdstuk 2), het afwegingskader (hoofdstuk 3) en de best practices (hoofdstuk 4). Telkens worden de suggesties uit de Ministeriële handreiking geschetst en wordt in de kolom daarnaast aangegeven hoe de gemeente met die suggesties is omgegaan bij het opstellen van de Herziene AB 1974 (2026).

2. Het Stappenplan⁵⁶

Het stappenplan zoals opgenomen in de Ministeriële handreiking is bedoeld voor gemeenten die gronden willen uitgeven in erfpacht. Een deel van het stappenplan is ook bruikbaar wanneer

⁵⁵ Zie het '[Reactieverslag](#)' van 12 februari 2025, pagina 78, 88 en 99.

⁵⁶ [Ministeriële handreiking](#), pagina 15.

gemeenten besluiten tot actualisatie van de algemene erfpachtbepalingen. De handreiking lijkt niet te zien op de eenzijdige wijziging van erfpachtvoorwaarden bij bestaande erfpachtrechten. Dat neemt niet weg dat de gemeente wel heeft onderzocht op welke punten het stappenplan ook in die situatie kan worden toegepast.

Suggesties handreiking	Keuzes gemeente Utrecht
Stap 1: Keuze grondinstrument	
De gemeente bepaalt haar beleidsdoelen en maakt een afweging of zij erfpacht inzet om die doelen te bereiken. Bij de keuze voor gronduitgifte in erfpacht neemt de gemeente de volgende vragen in overweging: - Welk doel wil de gemeente bereiken? - Is erfpacht het juiste middel om dat doel te bereiken? Welke alternatieven heeft de gemeente? - Is de gemeente zich bewust van de consequenties voor belanghebbenden van het gekozen middel? Is de gemeente in staat om haar verplichtingen als erfverpachter op de lange termijn uit te voeren?	Deze keuze is in de jaren '70 al gemaakt door de desbetreffende grond in erfpacht uit te geven. Ook binnen het huidige grondbeleid is erfpacht nog steeds het uitgangspunt. Met erfpacht als uitgiftelvorm 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.
Stap 2: Keuze voor erfpachtvorm	
De gemeente heeft haar doelen bepaald en besloten dat erfpacht het middel is om dit doel te bereiken. De gemeente kiest hiervoor de meest geschikte erfpachtvorm. Bij de keuze voor de juiste erfpachtvorm neemt de gemeente de volgende vragen in overweging: - Welke erfpachtvorm is het meest geschikt voor het doel dat de gemeente wil bereiken? - Wil de gemeente het erfpachtrecht vestigen voor bepaalde of onbepaalde tijd? - Welke effecten heeft deze keuze voor de toekomstige erfpachter? Staan deze effecten in evenredige verhouding tot de voordelen voor de gemeenten?	Ook deze keuze is in de jaren '70 al gemaakt. Er is destijds gekozen voor voortdurende erfpacht, met tijdvakken van vijftig jaar. Elke vijftig jaar kan de gemeente de erfpachtvoorwaarden en canon opnieuw vaststellen. In de Herziene AB 1974 (2026) komt de bevoegdheid van de gemeente om de erfpachtvoorwaarden en de canon eenzijdig te wijzigen te vervallen. Per saldo ontstaan daardoor eeuwigdurende erfpachtrechten. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de behoefte van erfpachters aan meer zekerheid en voorspelbaarheid.
Stap 3: Keuze voor algemene bepalingen	
De gemeente heeft een erfpachtvorm gekozen. Vervolgens onderzoekt zij of bestaande algemene bepalingen die van toepassing zijn, kunnen het erfpachtrecht verklaren bij de uitgifte van de gronden. Voordat de gemeente overgaat tot het opstellen van nieuwe algemene bepalingen neemt zij eerst de volgende vragen in overweging: - Zijn er andere gemeenten die recent nieuwe algemene erfpachtbepalingen hebben uitgegeven voor dezelfde erfpachtvorm? - Wat kan de gemeente leren van die andere gemeente? - Zijn die algemene erfpachtbepalingen (met ondergeschikte aanpassingen) bruikbaar voor de gemeente?	De gemeente heeft zorgvuldig geïnventariseerd of het wenselijk of noodzakelijk is om de AB 1974 aan te passen en heeft geconcludeerd dat dit het geval is. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf 1.1.2 van het 'Concept voorstel herziening AB 1974 einde tijdvak'. Het betreft een eenzijdige wijziging door de gemeente van bestaande erfpachtrechten. Om die reden is ervoor gekozen om de AB 1974 zoveel mogelijk te handhaven en alleen te wijzigen waar dat nodig is of extra duidelijkheid biedt. Bij het opstellen van de Herziene AB 1974 (2026) is tevens gekeken naar de algemene erfpachtvoorwaarden van andere gemeenten, zoals de 'Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam'.
Stap 4: Keuze voor het opstellen nieuwe algemene erfpachtbepalingen	

Suggesties handreiking	Keuzes gemeente Utrecht
De gemeente heeft besloten om nieuwe algemene erfpachtbepalingen te schrijven en betreft verschillende partners. In het schrijfproces participeren onder meer notarissen, banken, erfpachtdeskundigen en bestaande erfpachters en/ of burgers. Ook zou de gemeente in gesprek kunnen gaan met andere gemeenten die recent soortgelijke algemene erfpachtbepalingen hebben opgesteld.	Bij het participatietraject zijn notarissen, banken, erfpachtdeskundigen, erfpachters en belangenbehartigers betrokken. Daarnaast heeft overleg plaatsgevonden met de andere G4-gemeenten.
Na het verzamelen van alle informatie weegt de gemeente de belangen van haarzelf en die van de erfpachter af. Zo komt zij tot een evenwichtige set van algemene erfpachtbepalingen, die passen bij het gestelde doel. Tot slot kan de gemeente de concept algemene erfpachtbepalingen laten tegenlezen door een leespanel bestaande uit (huidige en/of mogelijk toekomstige) erfpachters.	De gemeente heeft alle reacties uit het participatietraject meegewogen bij het opstellen van de Herziene AB 1974 (2026). Het resultaat daarvan is een zorgvuldig opgestelde herziene set van erfpachtvoorwaarden die recht doet aan de belangen van de erfpachter en de gemeente.
Bij het opstellen van de algemene erfpachtbepalingen neemt de gemeente de volgende vragen in overweging:	
I. Welke onderwerpen moeten worden geregeld in de algemene erfpachtbepalingen?	De gemeente is uitgegaan van bestaande AB 1974 en heeft die slechts waar nodig herzien.
II. Is er een andere gemeente die recent soortgelijke algemene erfpachtbepalingen heeft opgesteld?	De gemeente heeft onder andere gekeken naar de 'Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam'.
III. Hoe kan de gemeente de erfpachter betrekken bij het opstellen van de algemene erfpachtbepalingen?	Erfpachters hebben in diverse stadia van de herziening van de AB 1974 wensen kunnen doorgeven en mogen reageren op concepten.
IV. Welke belangen heeft de gemeente en welke belangen heeft de erfpachter en hoe verhouden deze zich tot elkaar?	Er heeft een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden. Zo heeft de erfpachter bijvoorbeeld belang bij duidelijkheid en voorspelbaarheid. In dat kader is gekozen voor eeuwigdurende erfpacht zonder eenzijdige wijzigingsbevoegdheid voor de gemeente en een heldere en transparante canonontwikkeling, zodat de erfpachter na wijziging van de AB 1974 al kan berekenen wat zijn canon op elk moment in de toekomst zal zijn. Anderzijds heeft de gemeente belang bij het behoud van erfpacht als uitgangspunt zodat zij grip behoudt en waar nodig kan sturen op grondgebruik.
V. Welke afwegingen dienen te worden gemaakt rekening houdende met de waarborging van de transparantie, rechtszekerheid, rechtsgelijkheid, rechtsbescherming en participatie?	Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze bijlage.
VI. Zijn de concept algemene erfpachtbepalingen duidelijk en begrijpelijk voor de erfpachter?	Waar nodig is de tekst van de AB 1974 in de Herziene AB 1974 (2026) verduidelijkt. Daarnaast is een toelichting opgesteld.
Stap 5: Vaststelling nieuwe algemene erfpachtbepalingen	
De concept algemene bepalingen worden aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd. Het college van burgemeester en wethouders geeft de gemeenteraad de kans om een verklaring van wensen en bedenkingen af te geven. Wanneer er geen wensen of	

Suggesties handreiking	Keuzes gemeente Utrecht
bedenkingen meer zijn, worden de algemene bepalingen door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld in een vaststellingsbesluit. De gemeente informeert de erfpachter en ketenpartners over de vaststelling van de algemene erfpachtbepalingen en biedt erfpachters de mogelijkheid om te converteren naar de nieuwe algemene bepalingen. Ook maakt de gemeente de verschillen tussen de bestaande algemene bepalingen en de nieuw vastgestelde algemene bepalingen inzichtelijk en publiceert die op de website. Bij het vaststellen van de algemene erfpachtbepalingen doorloopt de gemeente de volgende stappen:	
I. Het college van burgemeester en wethouders geeft de gemeenteraad de mogelijkheid om wensen en bedenkingen uit te spreken over het concept algemene erfpachtbepalingen.	De besluitvorming vindt op voormelde wijze plaats. Aangezien de AB 1974 dateren van voor de dualisering van het gemeentebestuur, wordt daarin voor wijziging van de erfpachtvoorwaarden nog altijd verwezen naar de gemeenteraad. Dit zou ertoe kunnen leiden dat erfpachters de rechtsgeldigheid van de gewijzigde erfpachtvoorwaarden ter discussie stellen omdat deze worden vastgesteld door het college in plaats van de raad. Om deze discussie en eventueel daaruit voortvloeiende geschillen dan wel andere juridische risico's zoveel mogelijk te beperken, wordt na de besluitvorming door het college, ook nog aan de raad verzocht om de erfpachtvoorwaarden vast te stellen.
II. De gemeente informeert de erfpachter en ketenpartners over de vaststelling van de algemene erfpachtbepalingen.	Ook hieraan zal de gemeente voldoen.
III. De gemeente biedt erfpachters de mogelijkheid om te converteren naar deze nieuwe algemene bepalingen.	Erfpachters van wie het eerste erfpachttijdvak nog niet is verstreken, krijgen de mogelijkheid om de erfpachtvoorwaarden desgewenst op een eerder moment te wijzigen naar de Herziane AB 1974 (2026). De gemeente zal ook erfpachters waarop de AB 1983 van toepassing zijn de mogelijkheid bieden om vrijwillig eerder over te stappen.
IV. De gemeente maakt inzichtelijk wat de verschillen zijn tussen bestaande algemene bepalingen en de nieuw vastgestelde algemene bepalingen en publiceert dit op de website.	Bij het opstellen van de Herziane AB 1974 (2026) is een document opgesteld met daarin een tabel. In die tabel is de tekst van de huidige AB 1974 opgenomen en daarnaast de tekst van de Herziane AB 1974 (2026). De wijzigingen zijn daarin vetgedrukt weergegeven. Daarnaast is toegelicht waarom bepaalde wijzigingen zijn doorgevoerd. In de communicatie met erfpachters (brieven, website, enzovoorts) worden de belangrijkste verschillen eveneens toegelicht.
Stap 6: Uitgifte van grond in erfpacht en contractbeheer	

Suggesties handreiking	Keuzes gemeente Utrecht
De gemeente gaat over tot de uitgifte van gronden in erfpacht en houdt er rekening mee dat zij, in beginsel (afhankelijk van de erfpachtvorm en de daarbij opgenomen bepalingen) een (lange termijn) verbintenis aangaat. Hiermee zijn zij verantwoordelijk voor het beheer van contracten en zijn ook bereikbaar voor erfpachters voor administratieve ondersteuning. Na de uitgifte in erfpacht staat de gemeente voor de erfpachter klaar:	Van uitgifte in erfpacht onder de Herziene AB 1974 (2026) is geen sprake. Het betreft gronden die in de jaren '70 al in erfpacht zijn uitgegeven. De erfpachtvoorwaarden worden eenzijdig door de gemeente gewijzigd bij het einde van het eerste erfpachttijdvak van vijftig jaar. De erfpachtafdeling van de gemeente zal het beheer van de contracten voortzetten.
I. De gemeente informeert bij uitgifte van gronden in erfpacht de erfpachter en ketenpartners over het erfpachtrecht en de algemene erfpachtbepalingen.	Er vindt geen uitgifte van gronden plaats op basis van de Herziene AB 1974 (2026). Het betreft een eenzijdige wijziging door de gemeente van bestaande erfpachtrechten. De desbetreffende erfpachters zijn en zullen hierover zorgvuldig worden geïnformeerd. Ook belangenorganisaties en ketenpartners zijn en worden geïnformeerd.
II. De gemeente houdt zich aan de rechten en verplichtingen uit het erfpachtrecht, waaronder het tijdig informeren van de erfpachter over bijvoorbeeld canonherzieningen.	De gemeente dient zich altijd te houden aan alle rechten en verplichtingen die zij overeenkomt.
III. De gemeente zorgt dat de erfpachter met vragen terecht kan bij de gemeente, bijvoorbeeld door een toegankelijk en begrijpelijk (digitaal) loket voor de erfpachter aan te bieden.	Er is een afdeling voor het erfpachtbeheer. Erfpachters kunnen daar telefonisch, schriftelijk of per e-mail terecht met vragen. Daarnaast bevat de gemeentelijke website veel informatie. Die informatie zal waar nodig (nu en in de toekomst) worden geüpdatet.

3. Het afwegingskader⁵⁷

Suggesties Handreiking	Keuzes gemeente Utrecht
Begrip	Normering van de begrippen; wanneer biedt de gemeente voldoende transparantie, rechtszekerheid, rechtsbescherming, rechtsgelijkheid en participatie?
Transparantie gaat over de duidelijkheid, toegankelijkheid en beschikbaarheid van informatie over de wijze waarop de gemeente als contractspartij omgaat met (specifieke) erfpachtsituaties.	Alle door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtbepalingen zijn online en openbaar raadpleegbaar. De algemene erfpachtbepalingen zijn voor de erfpachter leesbaar en begrijpelijk. De gemeente zal ervoor zorgen dat alle sets van algemene erfpachtvoorwaarden in de gemeente worden gepubliceerd op de website van de gemeente. De oorspronkelijke erfpachtvoorwaarden zijn opgesteld in 1974. De Herziene AB 1974 (2026) zijn geen volledig nieuwe set van algemene erfpachtvoorwaarden. De gemeente heeft er bewust voor

⁵⁷ [Ministeriële handreiking](#), pagina 18.

Suggesties Handreiking		Keuzes gemeente Utrecht
		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 (2026) 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. Erfpachters hebben gedurende dat gehele traject informatie ontvangen en vragen kunnen stellen. Na vaststelling van de Herziene AB 1974 (2026) zullen de erfpachters 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 erfpachters zijn informatiebijeenkomsten en gesprekken georganiseerd. Daarnaast kunnen erfpachters hun vragen telefonisch of per e-mail stellen.
Rechtszekerheid betreft de duidelijkheid over de rechten en verplichtingen die een erfpachter heeft en de voorzienbaarheid van de toepassing daarvan door de gemeente als contractspartij.	De algemene erfpachtbepalingen zijn volledig en limitatief.	Alle verplichtingen van de erfpachter en de gemeente zijn vastgelegd in de algemene erfpachtbepalingen en de bijzondere erfpachtvoorwaarden zoals opgenomen in de akte van vestiging en de akte(n) van wijziging. Daarnaast gelden uiteraard alle wettelijke rechten en verplichtingen van de erfpachter en de gemeente.
	De algemene erfpachtbepalingen vertegenwoordigen een goed evenwicht tussen de flexibiliteit van het recht en de (lange) looptijd en voorspelbaarheid voor de erfpachter en diens rechtsopvolgers.	Deze aspecten zijn zorgvuldig meegewogen en tegen elkaar afgewogen, waardoor een set van algemene erfpachtvoorwaarden is ontstaan die recht doet aan de belangen van zowel de erfpachter als de gemeente. Zo is de flexibiliteit voor de gemeente behouden door bijvoorbeeld de

Suggesties Handreiking		Keuzes gemeente Utrecht
		bepalingen over wijziging van gebruik te handhaven. Anderzijds is de voorspelbaarheid voor de erfpachter en diens rechtsopvolgers vergroot, door de tijdvakken af te schaffen en de canonontwikkeling voorspelbaar en inzichtelijk te maken.
	De gemeente treft de organisatorische en administratieve voorzieningen die nodig zijn bij het uitgeven van grond in erfpacht, vanwege de (lange) looptijd van het recht en het contractbeheer dat daarmee gemoeid zal zijn.	De gemeente werkt al sinds de jaren '60 met erfpacht. De organisatie en administratie is hier al volledig op ingericht.
	Om de rechtszekerheid van de erfpachter in de algemene erfpachtbepalingen te waarborgen, kan gebruik gemaakt worden van de KNVB-criteria (kostenefficiëntie, nut, veilig en begrijpelijk).	
	- <u>Kostenefficiëntie</u>: 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 overeengekomen, gelijk aan de grondwaarde. De erfpachter koopt immers een beperkt recht.	Bij de Herziene AB 1974 (2026) 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 nieuwe canon is, conform de AB 1974, gebaseerd op de actuele grondwaarde bij het einde van het erfpachttijdvak. Voor de berekeningsmethodiek van de grondwaarde en de canon wordt verwezen naar het document "Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting" van mei 2026.
	- <u>Nut</u>: 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 uitgiftevorm 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. ⁵⁸ 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 vervalst en de canon zich in de toekomst in een

⁵⁸ [Beleidsnota Grondbeleid 2024](#), pagina 11 en 19.

Suggesties Handreiking		Keuzes gemeente Utrecht
		vaste lijn ontwikkelt. Daarnaast krijgen erfpachters de mogelijkheid de canon op elk gewenst moment eeuwigdurend af te kopen.
	- <u>Veilig</u>: 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 (2026) is ervoor gekozen bij het einde van het lopende erfpachtijdvak nog één keer de grondwaarde en canon opnieuw vast te stellen. Daarna worden de grondwaarde en de canon niet meer herzien, tenzij de erfpacht wijzigt of wordt gesplitst. De canon wordt wel jaarlijks geïndexeerd. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een vast indexeringspercentage per jaar dat gelijk is aan het historisch gemiddelde inflatiepercentage in Nederland. Door deze gekozen uitgangspunten kan de erfpachter zelf exact uitrekenen wat zijn canon in de toekomst zal zijn. Voor wijziging of splitsing van de erfpacht is in de Herziene AB 1974 (2026) vastgelegd dat en hoe de canon op dat moment zal worden aangepast.
	- <u>Begrijpelijk</u>: zie begrip <i>Transparantie</i>	
Rechtsbescherming ziet op de (juridische) mogelijkheden die een erfpachter heeft om op te komen tegen rechtshandelingen van de gemeente als contractspartij.	De gemeente biedt de erfpachter een laagdrempelige en betaalbare geschillenbeslechting aan om de toegankelijkheid daarvan te waarborgen.	In de Herziene AB 1974 (2026) is voor bepaalde gevallen voorzien in een deskundigenprocedure. Uitgangspunt van de deskundigenprocedure is dat de erfpachter en de gemeente beiden een deskundigen benoemen die gezamenlijk een derde deskundige benoemen. De erfpachter en de gemeente dragen beiden de kosten van de door hen aangewezen deskundige en de helft van de kosten van de derde deskundige. Het staat de erfpachter en de gemeente altijd vrij om, in plaats van de deskundigenprocedure, te kiezen voor de volgens de wet bevoegde rechter.
	De geschillenbeslechting is binnen een redelijke termijn afgehandeld.	De Herziene AB 1974 (2026) gaan uit van een afwikkeling binnen 7 maanden bij de deskundigenprocedure. Bij een gerechtelijke procedure heeft de gemeente geen invloed op de duur van de procedure.

Suggesties Handreiking		Keuzes gemeente Utrecht
	De gemeente stelt de erfpachter tijdig op de hoogte indien er wijzigingen en gevolgen van het erfpachtrecht plaatsvinden, en wat de mogelijke toekomstige consequenties daarvan kunnen zijn.	Na herziening kunnen de Herziene AB 1974 (2026) niet meer eenzijdig door de gemeente worden gewijzigd. Voor wat betreft de huidige herziening van de AB 1974 zijn de erfpachters tussentijds herhaaldelijk geïnformeerd over het feit dat er een wijziging aankomt en welke plannen daarvoor zijn gemaakt. De erfpachters hebben daar ook op mogen reageren. Na vaststelling van de Herziene AB 1974 (2026) worden de erfpachters geïnformeerd over die vaststelling. Zij horen dan ook wanneer de Herziene AB 1974 (2026) voor hen gaan gelden. Daarnaast worden zij minimaal twee jaar voordat de Herziene AB 1974 (2026) van toepassing worden daarover (nogmaals) geïnformeerd.
Rechtsgelijkheid ziet op de gelijke behandeling van gelijke erfpachtsituaties door de gemeente als contractspartij, opdat er geen situaties van willekeur ontstaan.	De gemeente houdt zich als contractspartij aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (abbb's).	De gemeente is bij al haar handelen gebonden aan de abbb's.
	Erfpachters hebben de mogelijkheid de nieuwste algemene erfpachtbepalingen van toepassing te laten verklaren voor (materieel inhoudelijke) gelijke erfpachtrechten. Dit voorkomt onwenselijke verschillen tussen erfpachters onderling.	De AB 1974 worden door de gemeente gewijzigd bij het einde van het eerste erfpachttydvak. Erfpachters van wie het eerste erfpachttydvak nog niet is verstreken, krijgen de mogelijkheid om de erfpachtvoorwaarden desgewenst op een eerder moment te wijzigen naar de Herziene AB 1974 (2026).
	Gemeenten maken voor de erfpachter inzichtelijk waarin de nieuwe algemene erfpachtbepalingen afwijken van de huidige algemene erfpachtbepalingen.	Bij het opstellen van de Herziene AB 1974 (2026) is een document opgesteld met daarin een tabel. In die tabel is de tekst van de huidige AB 1974 opgenomen en daarnaast de tekst van de Herziene AB 1974 (2026). De wijzigingen zijn daarin vetgedrukt weergegeven. Daarnaast is toegelicht waarom bepaalde wijzigingen zijn doorgevoerd. In de communicatie met erfpachters (brieven, website, enzovoorts) worden de belangrijkste verschillen eveneens toegelicht.
	De algemene erfpachtbepalingen mogen de positie van erfpachters niet onredelijk bezwaren	De gemeente heeft bij het opstellen van de Herziene AB 1974 (2026) telkens de belangen

Suggesties Handreiking		Keuzes gemeente Utrecht
	(Bijvoorbeeld: <i>'Is het redelijk dat de erfpachter toestemming moet vragen voor de overdracht van het erfpachtrecht?'</i>). De bezwaring staat in redelijke verhouding tot het doel dat de gemeente daarmee nastreeft.	van de erfpachter en de belangen van de gemeente tegen elkaar afgewogen. Daarbij is veel aandacht geweest voor consumentenbescherming, zoals het voorkomen van onredelijke bezwarende of oneerlijke bedingen. De gemeente heeft ervoor gekozen de toestemming voor overdracht van het erfpachtrecht te handhaven. Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting bij artikel 4.1.1-1. van het 'Concept voorstel herziening AB 1974 einde tijdvak'.
Participatie gaat over actieve deelname door belanghebbenden aan het publieke beleidsvormingsproces omtrent gemeentelijke erfpacht.	Bij de totstandkoming van de algemene erfpachtbepalingen neemt de gemeente ook de belangen van de erfpachter mee (evenwichtige belangenafweging).	Zie de toelichting hiervoor. De gemeente heeft een uitgebreid participatietraject doorlopen. De erfpachters en belangenbehartigers hebben aan de voorkant kunnen aangeven welke wijzigingen zij wensen. De gemeente heeft vervolgens conceptvoorwaarden opgesteld en vrijgegeven voor inspraak. Daarna worden de definitieve voorwaarden vastgesteld. In het kader van voormelde participatie zijn er ook diverse informatiebijeenkomsten en spreekuren georganiseerd. Daarnaast hebben erfpachters en belangenbehartigers schriftelijk, per e-mail en telefonisch vragen kunnen stellen en opmerkingen kunnen maken. Alle input die in het kader van voormelde participatie is opgehaald is door de gemeente meegenomen en afgewogen, hetgeen heeft geresulteerd in de Herziene AB 1974 (2026) die nu ter besluitvorming voorliggen.

4. Best practices

Suggesties Handreiking		Keuzes gemeente Utrecht
Transparantie		
Vormgeving	De algemene erfpachtbepalingen beginnen met een genummerde inhoudsopgave.	Hieraan is voldaan.
	De inhoudsopgave is gebaseerd op de paragraaftitels.	Hieraan is voldaan.
Leesbaarheid	De algemene erfpachtbepalingen zijn op een begrijpelijk niveau geformuleerd.	Hieraan is voldaan, met dien verstande dat ervoor is gekozen om de AB 1974 zoveel mogelijk te handhaven en alleen te wijzigen

Suggesties Handreiking		Keuzes gemeente Utrecht
		waar dat nodig is of extra duidelijkheid biedt, omdat het hier geen nieuwe uitgften betreft, maar een eenzijdige wijziging van bestaande erfpachtrechten.
	Een definitielijst kan worden gebruikt om de begrijpelijkheid te vergroten.	Hieraan is voldaan.
	Na elke erfpachtbepaling is een tekstuele toelichting opgenomen op Taalniveau B1.	In plaats hiervan is gekozen voor het opstellen van een toelichting met een samenvatting van de belangrijkste bepalingen. Dit document wordt met de Herziene AB 1974 (2026) ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster.
	Indien mogelijk kunnen alternatieve leesvormen worden aangeboden voor blinde en/of slechtziende erfpachters, zoals braille of audio.	De gemeente onderzoekt welke alternatieve leesvormen mogelijk zijn en op de website van de gemeente kunnen worden geplaatst.
Vindbaarheid	Gemeenten hebben een webpagina over erfpacht.	Hieraan is voldaan.
	Op deze webpagina is informatie te vinden over de verschillende erfpachtvormen binnen de gemeente en de bijbehorende algemene erfpachtbepalingen.	Hieraan is voldaan.
	Het gemeentelijk erfpachtbeleid is openbaar en (online) raadpleegbaar.	Het gemeentelijk grondbeleid ⁵⁹ /erfpachtbeleid is openbaar en online raadpleegbaar.
Rechtszekerheid		
Canonrekensystematiek	De canonrekensystematiek is beschreven in de algemene erfpachtbepalingen.	Dit is vastgelegd in artikel 2.1 van de Herziene AB 1974 (2026).
	De vindplaats van de benodigde parameters is benoemd.	Hieraan is voldaan.
	De rekensystematiek is leesbaar en begrijpelijk voor een gemiddelde erfpachter..	Hieraan is voldaan
	Een voorbeeldberekening kan als bijlage bij de algemene erfpachtbepalingen worden toegevoegd of gepubliceerd worden op de gemeentewebsite.	Hieraan wordt voldaan.
	De algemene erfpachtbepalingen beschrijven op welk moment de canon betaald moet worden (bijvoorbeeld een vaste datum).	Hieraan is voldaan.
	De algemene erfpachtbepalingen beschrijven de manier van indexering van de canon, bij voorkeur door aansluiting te zoeken bij een in de vrije economische markt gangbare index, zoals de consumentenprijsindex.	In de herziene AB 1974 (2026) is beschreven hoe de canon wordt geïndexeerd. Gekozen is voor het historisch gemiddelde inflatiepercentage in Nederland, zodat de canon elk jaar met een vast percentage stijgt. Die biedt optimale zekerheid en

⁵⁹ [Beleidsnota Grondbeleid 2024](#).

Suggesties Handreiking		Keuzes gemeente Utrecht
		voorspelbaarheid van de canonontwikkeling.
Canonherziening	In de algemene erfpachtbepalingen is opgenomen op welke momenten de canon kan worden herzien. De manier waarop de herziene canon wordt berekend is duidelijk.	Hieraan is voldaan.
	Er is een voorbeeldberekening opgenomen om erfpachters inzicht te geven in de berekeningswijze bij herziening.	Er vindt geen periodieke herziening van de canon plaats. Om die reden is geen voorbeeldberekening opgenomen in de Herziene AB 1974 (2026). Bij wijziging of splitsing van het recht van erfpacht vindt wel een herziening van de canon plaats. Daarvoor is geen voorbeeldberekening opgenomen in de Herziene AB 1974 (2026), maar wel in de toelichting die hiervoor in de tabel is opgenomen. In gevallen waarin bij het Einde van het Erfpachttijdvak een minimale grondwaarde is toegepast, wordt in de bijzondere erfpachtvoorwaarden wel een rekenvoorbeeld opgenomen.
	Gemeenten informeren de erfpachter tijdig over verwachte canonherzieningen.	Van een canonherziening zal na wijziging van de AB 1974 alleen nog sprake zijn indien het erfpachtrecht wijzigt of wordt gesplitst. Dat gebeurt enkel op verzoek van de erfpachter. Aan de toestemming voor wijziging of splitsing is als voorwaarde verbonden dat de canon wijzigt.
	De canonherziening vindt met periodieke regelmaat plaats.	De Herziene AB 1974 (2026) kennen geen periodieke herziening van de canon, maar slechts een jaarlijkse indexering.
Afkoop van canonverplichting	Gemeenten bieden erfpachters de mogelijkheid om de canonverplichting af te kopen, tenzij dit niet past bij de politieke (beleids)opvattingen.	Hieraan is voldaan.
Toestemmingen	In de algemene erfpachtbepalingen is geen toestemmingsvereiste voor vervreemding van het erfpachtrecht opgenomen, tenzij er specifieke redenen zijn (bijvoorbeeld vanuit politieke beleidskeuzes).	De gemeente wenst het toestemmingsvereiste uit de AB 1974 te handhaven. De algemene bepalingen zijn namelijk niet alleen van toepassing op rechten van erfpacht met een particuliere woonbestemming. Bovendien laat het Burgerlijk Wetboek de mogelijkheid om in de erfpachtvoorwaarden een toestemmingsvereiste op te nemen uitdrukkelijk open. De gemeente wil die mogelijkheid handhaven omdat de erfpachtvoorwaarden in de toekomst niet meer kunnen

Suggesties Handreiking		Keuzes gemeente Utrecht
		wijzigen en het onmogelijk is om nu te voorzien welke situaties zich in de toekomst allemaal voor kunnen doen. De belangen van de erfpachter zijn voldoende gewaarborgd, doordat het Burgerlijk Wetboek de erfpachter de mogelijkheid biedt om vervangende toestemming aan de rechter te vragen. Gelet op het volgende onderdeel van de handreiking, laat de handreiking deze mogelijkheid ook open.
	Indien een toestemmingsvereiste voor vervreemding van het erfpachtrecht is opgenomen past het binnen de organisatorische en administratieve kaders van de gemeente.	Hieraan is voldaan.
	Voor andere toestemmingsvereisten is een limitatieve opsomming van weigeringsgronden opgenomen in de algemene erfpachtbepalingen die overeenstemmen met het gemeentelijk beleid.	De weigeringsgronden zijn niet in de AB 1974 opgenomen. Er is voor gekozen om dat ook in de Herziene AB 1974 (2026) niet te doen, omdat de erfpachtvoorwaarden in de toekomst niet meer kunnen wijzigen en het onmogelijk is om nu te voorzien welke situaties zich in de toekomst allemaal voor kunnen doen. Het Burgerlijk Wetboek voorziet voor deze gevallen niet in een wettelijke mogelijkheid om vervangende toestemming te vragen aan de rechter (zoals bij toestemming voor overdracht). De gemeente is echter altijd gebonden aan de redelijkheid en billijkheid en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en een erfpachter kan zich dan ook zonder een specifieke wettelijke grondslag tot de rechter wenden als de erfpachter meent dat de gemeente haar medewerking op onredelijke gronden weigert.
	Toestemmingsverzoeken worden binnen een redelijke termijn behandeld.	De gemeente streeft ernaar toestemmingsverzoeken zo spoedig mogelijk af te wikkelen, maar is daarvoor, bijvoorbeeld in het geval van een Bibob-onderzoek soms ook afhankelijk van derden. Om die reden is geen vaste termijn opgenomen in de Herziene AB 1974 (2026). Indien de erfpachter vindt dat de afwikkeling teveel tijd in beslag neemt, kan de erfpachter altijd een (kort geding) procedure starten.
Conversie	Erfpachters hebben de mogelijkheid om te converteren	Hieraan is voldaan.

Suggesties Handreiking		Keuzes gemeente Utrecht
	naar andere vormen van erfpacht, tenzij dit niet past bij de politieke (beleids)opvattingen.	
	De mogelijkheid tot conversie is opgenomen in de algemene erfpachtbepalingen. De gemeente informeert de erfpachter over de mogelijkheid tot conversie en de eventuele gevolgen hiervan, bijvoorbeeld via de gemeentewebsite.	Hieraan is voldaan.
Rechtsbescherming		
Boetebepaling	Het is duidelijk welke boetes erfpachters kunnen verwachten als zij de verplichtingen uit het erfpachtrecht niet nakomen.	De boetebepalingen zijn op consumenten niet van toepassing.
	De boete staat in verhouding tot de ernst van de niet-nakoming.	De boetebepalingen zijn op consumenten niet van toepassing.
	Er kan een apart boetenoverzicht worden opgesteld met de gedragingen en bijbehorende boetebedragen.	De boetebepalingen zijn op consumenten niet van toepassing.
	Voordat een erfpachter wordt beboet is de gemeente wettelijk verplicht om een ingebrekestelling te sturen. De erfpachter krijgt een redelijke termijn om de verplichting alsnog na te komen.	De boetebepalingen zijn op consumenten niet van toepassing.
Geschillenbeslechting	In de algemene erfpachtbepalingen is een vorm van geschillenbeslechting opgenomen die: – Rekening houdt met de uitvoeringsverplichtingen; – Laagdrempelig en betaalbaar is voor de erfpachter; – Onpartijdig en onafhankelijk is; – Een redelijke termijn bevat waarbinnen het geschil is beslecht.	Hieraan is voldaan.
Bibob-bepalingen	De Bibob-bepaling is niet onredelijk bezwarend voor de gemiddelde erfpachter.	Er is geen opzegmogelijkheid op grond van de Wet Bibob opgenomen in de Herziene AB 1974 (2026). De toestemming voor overdracht is wel gehandhaafd. De gemeente kan in dat geval een Bibob-onderzoek uitvoeren. Deze bevoegdheid volgt uit de Wet Bibob en is daarom niet expliciet opgenomen in de Herziene AB 1974 (2026).
	Het is duidelijk opgenomen in de algemene erfpachtbepalingen in welke gevallen de gemeente een Bibob-onderzoek kan uitvoeren.	Deze aanbeveling is niet overgenomen. De gemeente heeft een openbaar <u>Bibob-beleid</u> waarin wordt geregeld in welke gevallen de gemeente een Bibob-onderzoek kan/zal uitvoeren.

Suggesties Handreiking		Keuzes gemeente Utrecht
	Gemeenten nemen een redelijke termijn op waarbinnen erfpachters de resultaten van het Bibob-onderzoek ontvangen.	Deze aanbeveling is niet overgenomen, omdat geen Bibob-bepaling is opgenomen in de Herzene AB 1974 (2026). Bovendien is de gemeente voor de uitvoering van het Bibob-onderzoek afhankelijk van derden, zoals Politie, OM en het Landelijk Bureau Bibob, maar ook van de aanlevering van stukken en gegevens door de erfpachter zelf. De gemeente heeft de termijn van de afwikkeling van een Bibob-onderzoek dus niet volledig in eigen hand.
Rechtsgelijkheid		
Conversie naar nieuwe algemene bepalingen	Erfpachters hebben de mogelijkheid om te converteren naar de nieuwste algemene bepalingen voor materieel gelijke rechten.	Hieraan is voldaan.
	De mogelijkheid tot conversie is opgenomen in de algemene erfpachtbepalingen.	Hieraan is voldaan.
	De gemeente informeert erfpachters over de mogelijkheid tot conversie en de mogelijke gevolgen hiervan, bijvoorbeeld via de gemeentewebsite.	Hieraan is voldaan.
Toestemmingsvereiste	De toestemmingsvereiste geldt voor alle erfpachters in de betreffende gemeente.	De gemeente heeft in de loop der jaren verschillende sets van algemene erfpachtvoorwaarden gehanteerd. Niet in alle sets wordt toestemming voorgeschreven.
	De weigeringsgronden voor toestemming zijn voor alle erfpachters in de betreffende gemeente gelijk.	De gemeente hanteert bij de afwikkeling van verzoeken om toestemming standaardbrieven voor alle erfpachters. Daarnaast zijn er diverse beleidsstukken, zoals bijvoorbeeld het Bibob-beleid.
Participatie		
Pre-participatie		Hieraan is voldaan.
Post-participatie		De gemeente heeft ervoor gekozen de AB 1974 zoveel mogelijk te handhaven en alleen te wijzigen waar dat nodig is of extra duidelijkheid biedt, omdat het hier geen nieuwe uitgften betreft, maar een eenzijdige wijziging van bestaande erfpachtrechten. Om die reden heeft geen post-participatie plaatsgevonden.

Bijlage 2

Beleidsregel kwijtschelding canonverhoging bij canonherziening einde
erfpachttijdvak gemeente Utrecht d.d. 13 mei 2026

Beleidsregel kwijtschelding canonverhoging bij canonherziening einde erfpachttijdvak gemeente Utrecht

Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht,

Gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 160, eerste lid onder d van de Gemeentewet;

Overwegende dat:

- zij op grond van artikel 160, eerste lid onder d van de Gemeentewet bevoegd zijn te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen, waaronder het uitgeven van grond in erfpacht en het verlenen van kwijtschelding van canonverhoging;
- deze beleidsregel als doel heeft inzichtelijk te maken hoe burgemeester en wethouders omgaan met de bevoegdheid tot verlening van kwijtschelding canonverhoging bij canonherziening einde erfpachttijdvak, indien erfpachter in zodanige omstandigheden terecht komt of dreigt te komen dat hij niet over de middelen kan beschikken om de canon te voldoen en een verzoek om kwijtschelding doet;

Besluiten de volgende beleidsregel vast te stellen:

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Definities

Deze beleidsregel verstaat onder:

- AB 1974: Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974;
- afkoopsom: betaling van een eenmalige geldbedrag (afkoopsom), op een datum gelegen na vestiging van het erfpachtrecht, waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht;
- akte van verkrijging: de notariële akte waarbij de huidige erfpachter het erfpachtrecht heeft verkregen;
- bankinstelling: een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht;
- canon: het bedrag dat de erfpachter jaarlijks aan de gemeente Utrecht is verschuldigd, als vergoeding voor het gebruik van de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak;
 - canon AB 1974: de verschuldigde canon in het jaar voorafgaand aan de canonherziening einde erfpachttijdvak;
 - canon herziene AB 1974: de canon zoals die is vastgesteld bij canonherziening einde erfpachttijdvak;
- canonherziening einde erfpachttijdvak: aanpassing van de canon bij het einde van het erfpachttijdvak. Hierbij wordt de canon herzien conform de financiële uitgangspunten zoals opgenomen in het document "Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting";
- canonverhoging:
 - het verschil tussen de verschuldigde canon AB 1974 vermeerderd met 30% en de canon herziene AB 1974; of
 - voor de erfpachter die de canonverplichting tijdelijk of tot het einde van het erfpachttijdvak heeft afgekocht, en nu een niet herzienbare canon van € 6,81 respectievelijk € 11,34 per jaar is verschuldigd, is de canonverhoging 50 procent van de canon herziene AB 1974;
- echtgeno(o)t(e): echtgenoot als bedoeld in het Burgerlijk Wetboek of als zodanig gelijkgesteld of aangemerkt als bedoeld in artikel 3 van de Participatiewet;
- erfpachtake: de akte van uitgifte, daarin vermelde andere akte(n) en eventuele akten van wijziging van het erfpachtrecht;
- erfpachter: alle gerechtigden tezamen die op grond van de akte van verkrijging gerechtigd zijn tot het gebruik van de onroerende zaak of het appartementsrecht en voor het gebruik van die onroerende zaak of appartementsrecht canon zijn verschuldigd. Daaronder wordt tevens verstaan degenen die het erfpachtrecht of appartementsrecht onder andere titel hebben verkregen;
- erfpachtrecht: het zakelijk recht van erfpacht zoals omschreven in de erfpachtake (evenals het onverdeeld aandeel daarin);

- erfpachttijdvak: de periode van vijftig jaar, die is ingegaan op de datum waarop het erfpachtrecht is gevestigd dan wel, in het geval deze datum hiervan afwijkt, op de in de erfpachtake opgenomen of daaruit voortvloeiende ingangsdatum.
- financiële onmacht: zodanige omstandigheden waarin erfpachter terecht komt of dreigt te komen dat erfpachter niet over de middelen kan beschikken om de canonverhoging te voldoen;
- grond: het kadastrale perceel of de kadastrale percelen waarop het erfpachtrecht is gevestigd;
- grondwaarde EET: de waarde van de grond zoals vastgesteld bij het einde van het erfpachttijdvak.
- herziene AB 1974: Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie 2024 én 2026;
- huishouden:
 - eenpersoonshuishouden; het huishouden van één erfpachter, welke erfpachter als enige de woning / het appartement alleen bewoont;
 - meerpersoonshuishouden; één erfpachter en echtgeno(o)t(e) of twee of meer erfpachters die tezamen de woning / het appartement bewonen;
- inkomen: het gezamenlijk belastbaar inkomen van de erfpachter en de echtgeno(o)t(e) op grond van de Wet inkomstenbelasting 2001, berekend over het peiljaar, waarbij de aftrek van hypotheekrente en de aftrek van canon buiten beschouwing worden gelaten. Ieder persoonlijk inkomen dat negatief is wordt op nul gesteld. Indien erfpachter en/of zijn echtgeno(o)t(e) huurinkomsten ontvangen uit hoofde van verhuur van (delen van) de onroerende zaak, wordt het inkomen met deze huurinkomsten vermeerderd, voor zover deze niet reeds zijn verdisconteerd in de berekening van het inkomen;
- kosten- & risico-opslag: het bedrag dat gelijk is aan het (vaste) opslagpercentage van 1,1% van de grondwaarde EET ter dekking van zowel kosten als risico. De vaststelling van het canonpercentage vindt plaats op basis van verschillende onderdelen, waaronder een opslag voor kosten en risico;
- kwijtscheldingsverzoek: een door of namens erfpachter ingediend schriftelijk verzoek waarin wordt verzocht om kwijtschelding van de canonverhoging. Het verzoek dient via een formulier van de gemeente Utrecht te worden ingediend;
- onroerende zaak: de grond en de opstallen gezamenlijk;
- opstallen: de op enig moment met de grond verenigde beplantingen en de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken;
- peiljaar: twee jaar voorafgaand aan het jaar waarover de kwijtschelding wordt toegekend;
- vermogen: het gezamenlijk vermogen van erfpachter en zijn echtgeno(o)t(e) als bedoeld in box 3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 berekend over het peiljaar. Het volledige vermogen conform de belastingaangifte wordt meegerekend. Er geldt dus géén heffingsvrij vermogen dat in het kader van deze regeling wordt meegenomen.

Artikel 2 Doel

Deze beleidsregel heeft als doel het inzichtelijk maken hoe burgemeester en wethouders omgaan met de bevoegdheid tot verlening van kwijtschelding canonverhoging bij canonherziening einde erfpachttijdvak, indien erfpachter in zodanige omstandigheden terecht komt of dreigt te komen dat hij niet over de middelen kan beschikken om de canonverhoging te voldoen en een verzoek om kwijtschelding doet.

Artikel 3 Afbakening

Deze beleidsregel is uitsluitend van toepassing op erfpachtrechten uitgegeven door de gemeente Utrecht, waarop de AB 1974 van toepassing zijn vóór het einde erfpachttijdvak van 50 jaar en welke na het einde erfpachttijdvak zijn of worden herzien conform de financiële uitgangspunten zoals opgenomen in het document "Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting". Deze beleidsregel is uitsluitend van toepassing op de erfpachter die op het moment dat de canon herziene AB 1974 bekend is gemaakt erfpachter is van de woning of het appartement. De beleidsregel is niet van toepassing op diens rechtsopvolgers. Deze beleidsregel geldt niet voor de erfpachter die op eigen verzoek voor het einde van erfpachttijdvak van 50 jaar is overgestapt naar de herziene AB 1974.

HOOFDSTUK 2 KWIJTSCHELDING CANONVERHOOGING

Artikel 4 Verlening kwijtschelding

1. De gemeente verleent kwijtschelding van de canonverhoging, als erfpachter in financiële onmacht verkeert om de canonverhoging te kunnen betalen en erfpachter voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. de in de erfpachtaakte opgenomen bestemming is 'wonen';
- b. erfpachter volgens de Basisregistratie Personen als bewoner op het adres van de woning of het appartement staat ingeschreven én de woning of het appartement daadwerkelijk door erfpachter zelf wordt bewoond;
- c. het gezamenlijk inkomen van erfpachter en echtgeno(o)t(e) bedraagt niet meer dan de inkomensgrens zoals die op 1 januari van ieder jaar bij ministeriele regeling op grond van artikel 16, tweede lid, Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is vastgesteld;
- d. het gezamenlijk vermogen van erfpachter en echtgeno(o)t(e) bedraagt niet meer dan de vermogensgrens zoals die op 1 januari van ieder jaar op grond van de Participatiewet artikel 34 lid 3 is vastgesteld;
- e. erfpachter kan middels twee schriftelijke afwijzingen van bankinstellingen, waaronder ook een afwijzing van de huidige hypotheekverstrekker van de woning of het appartement, aantonen dat hij niet conform de thans geldende gebruikelijke voorwaarden en bepalingen van de grote geldverstrekkende instellingen kan bijlenen om de afkoopsom te voldoen;
- f. het verschil tussen de canon AB 1974 en canon herziene AB 1974 bedraagt meer dan dertig procent;
- g. erfpachter heeft meegewerkt of zal meewerken aan wijziging van de toepasselijke erfpachtvoorwaarden door vastlegging daarvan in de een notariële akte en inschrijving daarvan in de openbare registers (het Kadaster) een en ander conform een door de gemeente opgestelde modelakte;
- h. erfpachter heeft aan alle financiële verplichtingen met betrekking tot het erfpachtrecht voldaan;
- i. de herziene canon AB 1974 is hoger dan 1.1 procent van de grondwaarde EET ; en
- j. erfpachter en eventuele echtgeno(o)t(e) moeten tijdens een bezoek op het Stadskantoor in ieder geval de volgende documenten laten inzien:
 - een inkomensverklaring van de Belastingdienst over het peiljaar;
 - de belastingaangifte (en indien beschikbaar de definitieve aanslag) over het peiljaar;
 - een financieel jaaroverzicht van de bank(en) waar erfpachter en eventuele echtgeno(o)t(e) rekening(en) heeft/hebben over het peiljaar; en
 - twee schriftelijke afwijzingen van bankinstellingen terzake bijlenen.

2. Gemeente verleent geen kwijtschelding indien de financiële onmacht om de canonverhoging te kunnen betalen, wordt veroorzaakt door een extra hypotheek anders dan een hypotheekschuld voor of ten behoeve van de eigen woning of het appartement. Erfpachter komt dan niet in aanmerking voor een kwijtschelding. Erfpachter dient bij het hebben van een extra hypotheek, op de woning of het appartement waar de canonverhoging betrekking op heeft, aan te tonen dat de daarmee verband houdende geldlening is aangegaan ten behoeve van de eigen woning of het appartement.

Artikel 5 De hoogte van de kwijtschelding canonverhoging

1. De gemeente berekent de hoogte van de kwijtschelding canonverhoging aan de hand van de canonverhoging en het gezamenlijk inkomen van erfpachter en echtgeno(o)t(e). De kwijtschelding canonverhoging wordt verleend voor één kalenderjaar.

2. Het bedrag van de kwijtschelding canonverhoging in een kalenderjaar bedraagt een percentage van de canonverhoging en wordt vastgesteld op basis van de volgende tabel:

Eenpersoonshuishoudens	Meerpersoonshuishoudens	kwijschelding als percentage van de canonverhoging
Inkomen tot en met 125% wettelijk sociaal minimum voor alleenstaande	Inkomen tot en met 125% wettelijk sociaal minimum voor meerpersoonshuishoudens	100%
Inkomen boven 125% wettelijk sociaal minimum voor alleenstaande	Inkomen boven 125% wettelijk sociaal minimum voor meerpersoonshuishoudens	50%

3. De gemeente verleent slechts kwijschelding van de canonverhoging voor zover de daarna jaarlijks nog te betalen canon ten minste gelijk is aan de kosten- & risico-opslag. Indien de resterende jaarlijkse canon lager is dan het percentage van kosten- & risico-opslag, zal de kosten- & risico-opslag als ondergrens gelden. De kwijschelding wordt daardoor minder dan het bedrag waarop de erfpachter op grond van lid 2 recht zou hebben.

4. Wanneer erfpachter het erfpachtrecht in het jaar dat de kwijschelding canonverhoging is verleend, overdraagt, wordt de kwijschelding canonverhoging berekend naar rato over het gedeelte van het jaar waarvoor de erfpachter voor de kwijschelding canonverhoging in aanmerking komt. Erfpachter is in dat geval verplicht om de te veel ontvangen kwijschelding te betalen aan de gemeente.

5. De inkomensgrens van 125% wettelijk sociaal minimum wordt door de gemeente Utrecht jaarlijks op **1 juli** vastgesteld en gepubliceerd. De inkomensgrens geldend op 1 juli van het peiljaar, wordt voor het gehele kalenderjaar gehanteerd.

Artikel 6 Kwijscheldingsverzoek

De gemeente neemt een kwijscheldingsverzoek in behandeling als het kwijscheldingsverzoek tijdig via een door de gemeente vastgesteld formulier is ingediend. Een kwijscheldingsverzoek is tijdig ingediend als;

- het eerste verzoek is ingediend binnen vier maanden na dagtekening van de brief aan de erfpachter waarin de grondwaarde EET en canon herziene AB 1974 is vastgesteld; en
- een vervolgvraagstuk uiterlijk op 1 oktober van het jaar waarover de kwijschelding onder het eerste verzoek of voorafgaand vervolgvraagstuk is verleend is ingediend. Een vervolgvraagstuk ziet altijd op een kalenderjaar (januari tot en met december).

Een vervolgvraagstuk neemt de gemeente alleen in behandeling, nadat een eerste verzoek is ingediend en toegekend. Daarna geldt dat een opvolgend vervolgvraagstuk in behandeling wordt genomen door de gemeente, indien in het voorafgaande jaar een vervolgvraagstuk is ingediend en toegekend.

Artikel 7 Herziening kwijschelding

1. Als de kwijschelding ten onrechte is verleend, kan de kwijschelding door de gemeente geheel of gedeeltelijk worden herzien.

2. De gemeente kan in het geval als bedoeld in lid 1 alsnog de kwijtgescholden canonverhoging geheel of gedeeltelijk in rekening brengen én een boete opleggen van maximaal eenmaal het bedrag dat gelijk staat aan de kwijtgescholden canonverhoging.

HOOFDSTUK 3 SLOTBEPALINGEN

Artikel 8 Hardheidsclausule

Als naar het oordeel van de gemeente de toepassing van deze beleidsregel onevenredig bezwarend is voor de erfpachter, kan de gemeente, ten gunste van de erfpachter, afwijken van deze beleidsregel.

Artikel 9 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op <datum>. **Of:** Deze beleidsregel treedt in werking de dag na bekendmaking in het gemeenteblad.

Artikel 10 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als 'Beleidsregel kwijtschelding canonverhoging bij canonherziening einde erfpachttijdvak gemeente Utrecht'.

Ondertekening

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht, in de vergadering van [DATUM].

De burgemeester

Sharon A.M. Dijksma

De secretaris,

Michiel J. Ruis

CONCEPT

TOELICHTING BIJ BELEIDSREGEL KWIJTSCHELDING CANONVERHOOGING BIJ CANONHERZIENING EINDE ERFPACHTTIJDVAK

Algemeen

De gemeente Utrecht heeft bij de vaststelling van de herziene AB 1974 de erfpachtvoorwaarden en de bijzondere erfpachtvoorwaarden nog eenmaal veranderd (herzien). Daarbij zijn de erfpachtvoorwaarden in lijn gebracht met onder andere gewijzigde wetgeving, opvattingen en inzichten.

Bij het einde van het erfpachttijdvak stelt de gemeente Utrecht nog eenmaal de grondwaarde en de canon vast. De canon wordt hierna niet meer herzien (behalve in het geval van een wijziging van het gebruik, wijziging van de opstallen en/of splitsing van het erfpachtrecht). De nieuwe canon wordt vanaf dat moment enkel nog jaarlijks met 2% geïndexeerd (verhoogd).

De gemeente Utrecht heeft bij de vaststelling van de financiële uitgangspunten zoals opgenomen in het document "Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting", de grondwaarde en de canon alle belangen zorgvuldig afgewogen en is van mening dat zij tot een redelijke en marktconforme grondwaarde en canon is gekomen. Toch kan het gebeuren dat een erfpachter als gevolg van de canonverhoging in zodanige financiële omstandigheden terecht komt of dreigt te komen dat de erfpachter de canonverhoging niet kan betalen.

Binnen de gemeente Utrecht bestaan hiervoor diverse algemene regelingen en faciliteiten waarop inwoners van de gemeente Utrecht een beroep kunnen doen. Daarnaast is deze beleidsregel vastgesteld. De canonverhoging van erfpachter kan hiermee (gedeeltelijk) worden kwijtgescholden, mits de erfpachter aan bepaalde voorwaarden voldoet. Deze regeling is een individuele regeling, mede afhankelijk van de financiële omstandigheden van de betreffende erfpachter. De uiteindelijke hoogte van de kwijtschelding is daarom mede afhankelijk gesteld van het inkomen en vermogen van de erfpachter.

Door een kwijtscheldingsverzoek in te dienen zal de gemeente door de erfpachter aangeleverde (persoons)gegevens verwerken. Dit gebeurt uitsluitend voor de beoordeling van het kwijtscheldingsverzoek. Alleen de (persoons)gegevens op het formulier waarmee om kwijtschelding wordt verzocht worden door de gemeente opgeslagen. De overige gegevens ziet de gemeente slechts in (zie ook het onderdeel 'Inzage op het Stadkantoor' hierna).

Artikelsgewijs

In deze artikelsgewijze toelichting worden alleen de bepalingen die nadere toelichting nodig hebben, behandeld.

Artikel 1

Bij het opstellen van deze beleidsregel is aangesloten bij de terminologie zoals gehanteerd in de herziene AB 1974. Enkele definities worden hieronder nader toegelicht.

Canonverhoging

De erfpachter had rekening moeten houden met een minimale verhoging van de canon met dertig procent. Ook op grond van de AB 1974 kon de canon immers elke tien jaar worden herzien. In 2000 heeft de raad besloten dat de canon, onder de AB 1974 voor erfpachtrechten met de bestemming 'wonen', niet verder verhoogd zal worden dan (het percentage van) de totale, gecumuleerde gemiddelde huurverhoging van woningen in de tien jaar voorafgaand aan de herziening. Dat komt neer op een percentage van afgerond dertig procent. Indien en voor zover de erfpachtbepalingen bij het einde van het eerste erfpachttijdvak derhalve niet zouden zijn herzien, zou bij het einde erfpachttijdvak een reguliere canonherziening plaatsvinden. In dat geval zou de canonverhoging gemiddeld 30 procent zijn. De canonverhoging is daarom het verschil tussen de verschuldigde canon AB 1974 vermeerderd met dertig procent en de canon herziene AB 1974. Zie onderstaand fictief rekenvoorbeeld.

Stel het eerste erfpachttijdvak van een erfpachter eindigt op 1 januari 2030.

De canon op 31 december 2029 is: € 3.000 per jaar (canon AB 1974)

De canon op 1 januari 2030 wordt: € 4.500 per jaar (canon herziene AB 1974)

Erfpachter had in ieder geval rekening moeten houden met een stijging van 30%. Dat zou neerkomen op een canon van € 3.900. Het verschil tussen € 4.500 (canon herziene AB 1974) en € 3.900 (canon AB 1974 vermeerderd met 30 procent) wordt gezien als de canonverhoging. De canonverhoging is in dit geval: € 600

Erfpachter

De term 'erfpachter' verwijst naar alle personen die gezamenlijk in de akte van verkrijging als erfpachter (of koper) zijn aangeduid. Als er meerdere erfpachters (kopers) per erfpachtrecht zijn, dan moeten dus alle erfpachters gezamenlijk voldoen aan de voorwaarden die in deze beleidsregels zijn opgenomen om in aanmerking te komen voor een kwijtschelding van de canonverhoging.

Daar waar wordt gesproken over de erfpachter zoals vermeld in de akte van verkrijging, wordt tevens verstaan degenen die het erfpachtrecht of appartementsrecht onder andere titel hebben verkregen, bijvoorbeeld bij overlijden, fusie of splitsing. Als een erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten, dan gaat het om alle personen die in de akte van verkrijging gezamenlijk als appartementseigenaar (of koper) zijn aangeduid.

Inkomen en vermogen

De termen 'inkomen' en 'vermogen' verwijzen naar het gezamenlijke inkomen / vermogen van alle erfpachters en/of echtgeno(o)t(e). Zijn er meerdere erfpachters, dan moeten de inkomens van alle erfpachters bij elkaar worden opgeteld. Dat geldt ook voor het vermogen. Bij de staffel dient in zo'n geval gekeken te worden naar een meerpersoonshuishouden.

Peiljaar

Het peiljaar is twee jaar vóór het jaar waarover de kwijtschelding wordt toegekend.

Voorbeeld: Verzoekt de erfpachter kwijtschelding van de canonverhoging over het jaar 2030, dan is 2028 het peiljaar. Het inkomen en vermogen over het jaar 2028 is bepalend.

Artikel 4

In dit artikel worden de voorwaarden opgesomd waaronder (gedeeltelijke) kwijtschelding van de canonverhoging wordt verleend. Erfpachter moet aan alle voorwaarden voldoen.

Bestemming 'wonen'

Het erfpachtrecht moet in de erfpachtake zijn bestemd voor 'wonen'. Erfpachters die een erfpachtrecht hebben met de bestemming 'wonen' én de bestemming 'garage' vallen hier ook onder.

Erfpachtrechten met (alleen) de bestemming 'garage' of 'tuin' vallen niet onder de reikwijdte van deze beleidsregel. De beleidsregel is gericht op het tegemoetkomen van erfpachters met een woning of appartement.

Andere bestemmingen dan 'wonen', bijvoorbeeld de bestemming 'kantoorruimte' of 'winkelruimte', vallen niet onder de reikwijdte van deze beleidsregel. Ook gemengd gebruik valt hier niet onder.

Voorbeeld: onder gemengde bestemming wordt onder andere de volgende situatie verstaan: de begane grond is bestemd als 'winkelruimte' en de eerste en tweede verdieping zijn bestemd voor 'wonen'.

Inschrijving Basisregistratie Personen

Alle erfpachters moeten volgens de Basisregistratie Personen op het adres van de woning of het appartement staan ingeschreven én deze zelf bewonen.

Voorbeeld: Zijn er twee of meer erfpachters vermeld in de akte van verkrijging, dan moeten alle erfpachters op het adres zijn ingeschreven en daar daadwerkelijk wonen.

Inkomensgrens

Het gezamenlijke inkomen van erfpachter en/of echtgeno(o)t(e) mag niet hoger zijn dan de jaarlijks vastgestelde inkomensgrens op grond van artikel 16, tweede lid, Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Het gezamenlijk inkomen wordt berekend over het peiljaar.

Voor 2026 bedraagt de inkomensgrens € 51.537, voor een eenpersoonshuishouden en € 56.910 voor een meerpersoonshuishouden.

Tijdens het bezoek aan het Stads kantoor moet het inkomen worden aangetoond.

Vermogensgrens

Het gezamenlijke vermogen van erfpachter en/of echtgeno(o)t(e) mag niet hoger zijn dan de jaarlijks vastgestelde vermogensgrens op grond van artikel 34 lid 3 van de Participatiewet. Het gezamenlijk vermogen wordt berekend over het peiljaar.

De Participatiewet maakt onderscheid tussen drie categorieën (artikel 34 lid 3 Participatiewet). In deze beleidsregel wordt hierbij aangesloten.

- a. voor een alleenstaande: € 8.000 (2026);
- b. voor een alleenstaande ouder: € 16.000 (2026);
- c. voor de gehuwden tezamen: € 16.000 (2026).

Voor de definitie 'alleenstaande' wordt aangesloten bij het begrip zoals gedefinieerd onder artikel 1 van de beleidsregel 'eenpersoonshuishouden'.

Onder 'alleenstaande ouder' wordt volgens artikel 4 lid 1 sub b van de Participatiewet verstaan: de ongehuwde die de volledige zorg heeft voor een of meer tot zijn last komende kinderen en geen gezamenlijke huishouding voert met een ander, tenzij het betreft een bloedverwant in de eerste graad of een bloedverwant in de tweede graad indien er bij één van de bloedverwanten in de tweede graad sprake is van zorgbehoefte.

Onder 'ten laste komend kind' wordt volgens artikel 4 lid 1 sub e van de Participatiewet verstaan: het kind jonger dan 18 jaar voor wie aan de alleenstaande ouder of de gehuwde op grond van [artikel 18 van de Algemene Kinderbijslagwet](#) kinderbijslag wordt betaald, zal worden betaald of zou worden betaald indien [artikel 7, tweede lid, van die wet](#) niet van toepassing zou zijn.

Voorbeeld: als erfpachter een alleenstaande ouder is van een kind van 15 jaar heeft, waarvoor aan die ouder kinderbijslag wordt betaald, wordt de vermogensgrens voor een alleenstaande ouder gehanteerd. Dat komt neer op een vermogensgrens van € 16.000.

De erfpachter moet middels schriftelijk bewijs aantonen dat hiervan sprake is. Bij gebrek aan bewijs, wordt uitgegaan van de laagste vermogensgrens.

Voor de definitie 'gehuwden tezamen' wordt aangesloten bij het begrip zoals gedefinieerd onder artikel 1 van de beleidsregel 'meerpersoonshuishouden'.

Tijdens het bezoek aan het Stads kantoor moet het vermogen worden aangetoond.

Afwijzing bijlenen

Als de erfpachter en/of echtgeno(o)t(e) kan bijlenen om de afkoopsom te betalen, wordt het verzoek tot kwijtschelding afgewezen. Onder bijlenen wordt ook verstaan leningen zoals een opeethypotheek/verzilverhypotheek.

De erfpachter moet aantonen dat bijlenen niet mogelijk is door twee schriftelijke afwijzingen van bankinstellingen te overleggen, waarvan één afkomstig moet zijn van de huidige hypotheekverstrekker indien er een hypotheek op het erfpachtrecht rust.

Indien bijlenen alleen mogelijk is onder voorwaarden die afwijken van de gebruikelijke bepalingen van grote geldverstrekkende instellingen, wordt dit eveneens als afwijzing beschouwd.

Minimale canonverhoging

Als de canon bij einde erfpachttijdvak met minder dan dertig procent stijgt, wordt een verzoek tot kwijtschelding afgewezen.

Inzage op het Stadskantoor

Onderdeel van de procedure is een afspraak op het Stadskantoor. Tijdens deze afspraak worden de door de erfpachter en eventuele echtgeno(o)t(e) verstrekte (persoons)gegevens ter plekke gecontroleerd. De documenten worden niet ingenomen. De erfpachter en eventuele echtgeno(o)t(e) moeten tijdens het bezoek in ieder geval de volgende documenten laten inzien:

- Een inkomensverklaring van de Belastingdienst over het peiljaar;
- Een kopie van de belastingaangifte en (indien beschikbaar) de definitieve aanslag over het peiljaar;
- Een financieel jaaroverzicht van de bank(en) waar erfpachter en eventuele echtgeno(o)t(e) rekening(en) heeft/ hebben over het peiljaar;
- Tweetal schriftelijke afwijzingen van bankinstellingen terzake bijlenen.

Onder financieel jaaroverzicht wordt verstaan: een overzicht van alle betaal- en spaarrekeningen, beleggingen, leningen en/of hypotheeken die een erfpachter heeft met de daarbij corresponderende bedragen.

De Belastingdienst heeft vaak veel gegevens voorafgaand ingevuld voor de belastingaangifte. Deze gegevens kunnen via 'mijn belastingdienst' online worden ingezien en maken onderdeel uit van de belastingaangifte. Deze vooraf ingevulde gegevens, waaronder het inkomen en vermogen, dienen eveneens meegenomen te worden naar de afspraak op het Stadskantoor.

Extra hypotheek

Op het moment dat een erfpachter een extra hypotheek heeft, moet de erfpachter aantonen dat de geldlening die hiermee verband houdt is aangegaan ten behoeve van de woning of het appartement. Dat kan door een verklaring van de hypotheekhouder aan te leveren waaruit blijkt dat de hypotheek valt binnen box 1 in de zin van de Wet inkomstenbelasting.

Artikel 5

Als is voldaan aan alle voorwaarden om in aanmerking te komen voor de kwijtschelding, wordt de hoogte van de kwijtschelding bepaald. De hoogte van de uiteindelijke kwijtschelding hangt af van (1) de hoogte van de canonverhoging én (2) het gezamenlijke inkomen van de erfpachter en eventuele echtgeno(o)t(e).

De canonverhoging wordt eerst berekend. Zie onderstaand fictief rekenvoorbeeld.

Stel het eerste erfpachttijdvak van een erfpachter eindigt op 1 januari 2030.

De canon op 31 december 2029 is: € 3.000 per jaar (canon AB 1974)

De canon op 1 januari 2030 wordt: € 4.500 per jaar (canon herziene AB 1974)

Erfpachter had in ieder geval rekening moeten houden met een stijging van 30%. Dat zou neerkomen op een canon van € 3.900. Het verschil tussen € 4.500 (canon herziene AB 1974) en € 3.900 (canon AB 1974 vermeerderd met 30 procent) wordt gezien als de canonverhoging.

De canonverhoging is: € 600

Aan de hand van het gezamenlijke inkomen van erfpachter en eventuele echtgeno(o)t(e) wordt vervolgens bepaald of een gedeelte van de canonverhoging wordt kwijtgescholden of de gehele canonverhoging wordt kwijtgescholden. Zie onderstaand fictief rekenvoorbeeld.

<i>Is het gezamenlijke inkomen van erfpachter en echtgeno(o)t(e) lager of gelijk aan 125 % wettelijk sociaal minimum dan wordt 100% van de Canonverhoging kwijtgescholden.</i>	<i>Is het gezamenlijke inkomen van erfpachter en echtgeno(o)t(e) hoger dan 125 % wettelijk sociaal minimum dan wordt 50 % van de Canonverhoging kwijtgescholden.</i>
<i>Kwijtschelding canonverhoging van € 600</i>	<i>Kwijtschelding canonverhoging van € 300</i>
<i>Totaal te betalen canon over het jaar 2030: € 3.900</i>	<i>Totaal te betalen canon over het jaar 2030: € 4.200</i>

Op grond van de herziene AB 1974 wordt de canon die tegen het einde van het erfpachttijdvak is vastgesteld, jaarlijks op 1 januari geïndexeerd met twee procent (2%), zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.1-3 van de herziene AB 1974. De eerste indexering van de canon zal plaatsvinden op de eerstvolgende 1 januari nadat minimaal 12 maanden na het einde van het erfpachttijdvak zijn verstreken. Deze indexering valt niet onder de regeling voor kwijtschelding van de canonverhoging en is en blijft volledig verschuldigd. Dit houdt in dat de canonverhoging bij vervolgzaken niet wijzigt.

Ieder jaar wordt op 1 juli de nieuwe inkomensgrens van 125% wettelijk sociaal minimum gepubliceerd.

Voorbeeld: als een erfpachter een kwijtscheldingsverzoek indient waarbij het erfpachttijdvak eindigt op 1 juli 2030, wordt het inkomen en vermogen berekend over het peiljaar 2028. De inkomensgrens van 125% wettelijk sociaal minimum die op 1 juli 2028 geldt wordt in dit geval gehanteerd.

Fictief rekenvoorbeeld bij vervolgzaken.

Voorbeeld:

Stel het eerste erfpachttijdvak van een erfpachter eindigt op 1 januari 2030.

De canon op 31 december 2029 is: € 3.000 per jaar (canon AB 1974)

De canon op 1 januari 2030 wordt: € 4.500 per jaar (canon herziene AB 1974)

De canonverhoging is in dit geval: € 600 (zie eerder fictief rekenvoorbeeld).

Als erfpachter 100 procent van de canonverhoging over het jaar 2030 (te weten € 600) kwijtgescholden krijgt, dan betaalt erfpachter over het jaar 2030 € 3.900 aan canon (zie eerder fictief rekenvoorbeeld).

De jaarlijkse canon voor het jaar 2031 is de canon herziene AB 1974 geïndexeerd met 2 procent. Dat komt neer op een jaarlijkse canon van € 4.590 (zijnde € 4.500 maal 1,02). De canonverhoging blijft € 600. Indien de erfpachter wederom 100 procent van de canonverhoging kwijtgescholden krijgt, dan dient de erfpachter over het jaar 2031 (€ 4.590 minus € 600 =) € 3990 te betalen.

Artikel 6

Het kwijtscheldingsverzoek moet door de erfpachter binnen vier maanden zijn ingediend, na dagtekening van de brief aan de erfpachter over de vaststelling van de grondwaarde en canon. De

datum van dagtekening van die brief is daarbij leidend. Als dit eerste verzoek is toegekend, kan jaarlijks een vervolgvraag worden ingediend.

Voorbeeld: als het erfpachttijdvak eindigt op 1 juli 2030, ontvangt de erfpachter uiterlijk 6 maanden voorafgaand per brief de definitieve canon en grondwaarde EET. Erfpachter heeft vier maanden de tijd na dagtekening van deze brief om het kwijtscheldingsverzoek in te dienen. Het kwijtscheldingsverzoek ziet in dit voorbeeld op de periode 1 juli 2030 tot en met 31 december 2030.

Als een erfpachter het daaropvolgende jaar, 2031, ook een verzoek tot kwijtschelding wenst in te dienen, zal dat verzoek tijdig moeten worden ingediend.

Voorbeeld: in voorkomend geval zal dat verzoek tussen 1 juli 2030 en 1 oktober 2030 moeten worden ingediend. Dat verzoek ziet vervolgens op de periode 1 januari 2031 tot en met 31 december 2031.

Op het moment dat het eerste verzoek is ingediend en toegekend kan een vervolgvraag worden ingediend. Op het moment dat het eerste verzoek is afgewezen, bijvoorbeeld omdat de erfpachter een te hoog inkomen heeft, wordt een vervolgvraag niet in behandeling genomen. Een erfpachter kan dan in de toekomst ook geen gebruik meer maken van deze regeling. Op het moment dat een vervolgvraag wordt ingediend en toegekend, kan het jaar daarop weer een nieuw vervolgvraag worden ingediend. Voor een fictief rekenvoorbeeld vervolgvraag wordt verwezen naar de toelichting op artikel 5.

Artikel 7

De gemeente kan de kwijtgescholden canonverhoging geheel of gedeeltelijk herzien. Van deze mogelijkheid kan de gemeente onder meer gebruik maken indien erfpachter onjuiste en/of onvolledige gegevens heeft verstrekt en de kwijtschelding bij een verstrekking van juiste en/of volledige gegevens tot een lagere kwijtschelding of geen kwijtschelding zou leiden. In dat geval dient erfpachter het bedrag van de eerder kwijtgescholden canonverhoging op eerste verzoek van de gemeente alsnog en volledig aan de gemeente te betalen. Dit geldt ook als erfpachter bij een juiste en volledige gegevensverstrekking wel recht zou hebben gehad op een (lagere) kwijtschelding.

Naast het alsnog en volledig betalen van de kwijtgescholden canonverhoging kan de gemeente ook een boete opleggen van maximaal eenmaal het bedrag dat gelijk staat aan de kwijtgescholden canonverhoging.

Voorbeeld: erfpachter heeft € 600 kwijtgescholden gekregen. Achteraf blijkt dat erfpachter onjuiste informatie heeft opgegeven. Als de erfpachter de juiste informatie had opgegeven zou hij niet in aanmerking zijn gekomen voor een (gedeeltelijke) kwijtschelding van de canonverhoging.

In dat geval zal de gemeente alsnog de volledige canon (canon herziene AB 1974) in rekening brengen en kan de gemeente ook een boete van maximaal € 600 opleggen.

Overzicht ingekomen wensen en bedenkingen voorhangprocedure herziening Algemene Bepalingen Erfpacht 1974 (2026)

Voorhangprocedure

7 juli 2026

De gemeenteraad is middels de [raadsbrief](#) herziening Algemene Bepalingen Erfpacht 1974 (2026) op 10 juni 2026 overeenkomstig artikel 160 lid 2 en artikel 169 lid 1 van de Gemeentewet in de gelegenheid gesteld reacties en bedenkingen uit te brengen over de Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026), hierna: Herziene AB 1974 (2026).

Er zijn reacties en bedenkingen binnen gekomen van:

- | | |
|-------------------------|-----------|
| • D66 | pagina 2 |
| • Partij voor de Dieren | pagina 4 |
| • GroenLinks - PvdA | pagina 7 |
| • VVD | pagina 8 |
| • ChristenUnie | pagina 11 |
| • CDA | pagina 13 |

Beste stafbureau,

Bij deze stuur ik jullie onze wensen & bedenkingen:

"Dank voor de raadsbrief over de start van de voorhangprocedure voor de herziening van de Algemene Bepalingen Erfpacht 1974. Wij van D66 zien dat het college met dit voorstel stappen zet om het erfpachtstelsel voorspelbaarder en beter uitlegbaar te maken. Ook vinden wij dat de moties die eerder door de raad zijn aangenomen zorgvuldig en herkenbaar zijn verwerkt in het voorstel. Het is positief dat er dempende elementen in de berekening zijn opgenomen en dat de canon na herziening niet meer periodiek wordt herzien, maar jaarlijks met een vast percentage wordt geïndexeerd. Tegelijkertijd willen wij in deze fase enkele wensen en bedenkingen meegeven.

Wij van D66 hebben vooral zorgen over de financiële impact die dit voorstel op individuele huishoudens kan hebben. Het is voor ons nog onvoldoende duidelijk welke gevolgen dit voorstel in concrete gevallen heeft. Gemiddelden geven daarbij maar beperkt houvast. Voor huishoudens kan het gaan om forse stijgingen van de jaarlijkse canon of om zeer hoge afkoopsommen. Een voorbeeldberekening vanuit SEBU laat zien dat een huidige canon van € 3.900 per jaar kan stijgen naar € 7.324 per jaar, terwijl de afkoopsom uitkomt op ruim € 287.000. Dit terwijl de voorbeeldberekeningen bij de technische sessie een veel minder schokkend beeld gaven. Daarom vragen wij ons af wat nu de werkelijke situatie is. Want ook als een deel van de stijging via kwijtschelding kan worden opgevangen, zou er volgens SEBU nog steeds sprake zijn van een aanzienlijke lastenverzwaring.

Voor D66 is het uitgangspunt dat gemeentelijk beleid inwoners niet financieel klem mag zetten. Zeker bij bewoners die al lang in hun woning wonen, ouderen met een beperkt pensioen, huishoudens met weinig liquide middelen of mensen met overwaarde maar beperkte leencapaciteit, moet worden voorkomen dat zij door erfpachtbeleid in ernstige financiële problemen komen en dit lijkt nu niet geborgd of we hebben niet voldoende inzicht in hoe dit geborgd is. Wij vragen het college daarom om vóór definitieve besluitvorming inzichtelijk te maken op huishoudenniveau hoe huishoudens door dit voorstel financieel geraakt kunnen worden, welke stijgingen in de praktijk kunnen optreden en in welke gevallen de huidige kwijtscheldingsregeling voldoende bescherming biedt.

Onze wens is dat het college het voorstel op dit punt verder aanvult. Dat kan bijvoorbeeld door een impactanalyse met verschillende voorbeeldhuishoudens, een ruimere maatwerkregeling die niet alleen kijkt naar minima maar ook naar huishoudens boven die grens maar die toch risico hebben in grote financiële problemen te komen. En ook met een ingroeimodel bij forse stijgingen en een mogelijke aanvullende oplossing voor bewoners die vastlopen op de afkoopsom zodat we als raad kunnen oordelen of dat wenselijk is of niet. Daarbij vragen wij ook om jaarlijkse monitoring van de gevolgen, zodat de raad kan volgen of bewoners daadwerkelijk voldoende beschermd worden. Wij vragen het college om bij de definitieve vaststelling niet alleen te kijken naar juridische houdbaarheid en voorspelbaarheid van het stelsel, maar vooral ook naar betaalbaarheid, evenredigheid en de zekerheid dat huishoudens niet financieel in de knel komen.

Tot slot, kan het college toelichten hoe de uitvoering van Motie 461 over het bevriezen van de Conversieregeling Erfpacht 2017 in de praktijk uitpakt voor verschillende groepen erfpachters: bewoners die al eerder hebben afgekocht, bewoners die nu nog onder de overgangsregeling kunnen afkopen en bewoners die straks alleen nog onder de nieuwe afkoopregeling vallen? En kan het college daarbij aangeven of deze groepen door het moment van afkoop of door eerdere keuzes onevenredig verschillend worden behandeld?"

Dank voor het verwerken.

Vriendelijke groeten,

Dirk-Jan van Vliet
Raadslid D66 Utrecht

Cultuur | Sekswerk | Ruimtelijke Ordening Algemeen | Vastgoed | Grondbeleid

M: +31 (0) 6 34 97 07 33

Gemeenteraadsfractie D66 Utrecht
Stadhuisbrug 1

3511 JK Utrecht

Kijk voor meer informatie op onze [website](#) of op een van mijn sociale media kanalen.



Voor meer informatie over onze privacyverklaring en gegevensbescherming, kunt u [hier klikken](#).

Datum: 29 juni 2026

Onderwerp: Zienswijze herziening Algemene Bepalingen Erfpacht 1974 (2026)

Geacht college,

Hierbij willen we reageren op uw uitnodiging onze wensen en bedenkingen te delen met betrekking tot de Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026).

De Partij voor de Dieren is voorstander van het toepassen van actief grondbeleid en ook voor het zoveel mogelijk uitgeven van grond in erfpacht. Het is een middel dat aan de ene kant huizen betaalbaarder kan maken, als de grondprijs over een langere periode afgekocht wordt. En tegelijkertijd zorgt het ervoor dat een meerwaarde die ontstaat als bijvoorbeeld de bestemming wijzigt, ook deels ten goede kan komen aan de gemeenschap. We vinden het niet onredelijk dat de gemeenschap meedeelt in de waardevermeerdering van grond in die gemeenschap. Bovendien houdt de gemeente met erfpacht meer grip op wat er op onze grond gebeurt. Daarbij is het echter wel van groot belang dat de te betalen canon redelijk, betaalbaar en voorspelbaar is. Een erfpachtregeling met een eeuwigdurend afgekochte canon of een canon die alleen jaarlijks geïndexeerd wordt draagt voldoet daaraan, maar dat zijn de regelingen die we nu erven uit 1974 en 83 niet.

Redelijkheid en betaalbaarheid

Decennia geleden toen deze erfpachtcontracten werden afgesloten kon niemand zien aankomen dat de woningmarkt zó zou veranderen en de woz- en grondwaarden zo hard zouden stijgen. Door Rijksbeleid is huisvesting veel meer vermarkt, is er schaarste en is wonen ineens een gigantisch aandeel van de maandelijkse lasten geworden.

Dat heeft tot gevolg dat niet iedereen die in het verleden een huis kocht op basis van diens toenmalige inkomen, ook nu een inkomen heeft dat in verhouding is tot de huidige woz-waarde en grondprijs. Deze erfpachters bezitten een huis dat met de tijd veel meer waard geworden is en zijn dus zonder er iets voor te hoeven doen (veel) rijker geworden. Maar dit geld zit vast in stenen en zolang ze in het huis wonen kunnen ze er niet over beschikken.

De bepaling van de nieuwe canon waarbij woz- en grondwaarde een grote invloed hebben op de canon, leidt tot canonbedragen die niet redelijk passen bij veel levenssituaties en inkomens van erfpachters. We vinden dat de enkele erfpachters die nu nog in deze contracten zitten niet de dupe moeten worden van deze ontwikkelingen en dat de herziening vooral ruimhartig moet zijn naar deze kleine groep.

We maken ons grote zorgen over de betaalbaarheid en hebben nog steeds het gevoel dat het college met deze regeling doorschiet in het willen maximaliseren van toekomstige erfpacht inkomsten. In deze zienswijze gaan we in op die betaalbaarheid, de kwijtscheldingsregeling en de communicatie.

Betaalbaarheid

Erfpacht was nooit bedoeld als een geldmachine. Onze oproep aan het college is dan ook om dat er ook niet nu van te gaan maken. Zorg dat het betaalbaar blijft en dat mensen niet uit hun huis worden gejaagd en de armoede in. De Partij voor de Dieren roept het college met deze zienswijze opnieuw op om meer te doen om te zorgen dat de nieuwe canonbedragen betaalbaar blijven. Alle knopen

waaraan gedraaid kan worden, zoals de kosten voor risico en opslag, het depreciatie percentage en de gegevens waarmee de grondwaarde bepaald wordt kunnen daarbij ingezet worden.

We willen het college vragen om de **woz-waarde** van minder grote invloed te laten zijn in de canon bepaling. Door de raad is al vastgesteld dat de woz-waarde van 2024 het uitgangspunt wordt, in plaats van de actuele woz-waarde. Als het aan de Partij voor de Dieren had gelegen zou niet voor de woz van 2024 gekozen zijn maar een historische woz-waarde uit bijvoorbeeld 2015 (gelijk aan de gehanteerde waarde bij de conversieregeling 2017).

Door motie 460 is het nu weliswaar transparant en voorspelbaar, maar nog niet betaalbaar.

Dat vinden we nog steeds, maar als er dan toch voor de woz-waarde uit 2024 gekozen wordt, dan roepen we op om bij het bepalen van de grondwaarde geen indexatie meer op deze woz waarde toe te passen (in plaats van jaarlijks 3% komt er dan jaarlijks 0% bij) en alleen de indexatie van 2% of inflatie op het canonbedrag.

Ook roepen we op een hoger **depreciatiepercentage** toe te passen. Daar kan meer ruimte gezocht worden omdat te verantwoorden is dat grond echt minder waard is omdat er erfpacht op zit.

Daarnaast vinden we het oneerlijk om de **kosten voor opslag en risico** door te berekenen aan de erfpachter. Het is immers de gemeente die uit eigen principes kiest voor dit systeem. En dan zouden we als gemeente ook zelf de kosten daarvoor moeten dragen. Dat kunnen we als gemeente wél zelf verrekenen met de erfpachtinkomsten.

Kwijtscheldingsregeling:

De invulling die het college voorstelt voor de uitvoering van onze motie 454 over de kwijtscheldingsregeling biedt alleen een oplossing voor erfpachters met een inkomen onder 125% van het wettelijk sociaal minimum.

Hierbij wordt eraan voorbij gegaan dat er ook erfpachters zijn die een hoger inkomen hebben dan dat, maar die toch in verhouding tot de erfpacht die ze moeten gaan betalen beperkte draagkracht hebben.

Juist doordat erfpachters zo verschillen in hun leefsituaties, levensfases, inkomsten, vaste lasten, kapitaal en hoe lang zij al erfpachter zijn, kan het ook voorkomen dat bij erfpachters die boven die 125% inkomsten hebben, er ook schrijnende situaties optreden waarbij zij stress ervaren over het niet in hun huis kunnen blijven wonen.

We willen het college vragen om de kwijtscheldingsregeling zo aan te passen dat in principe alle erfpachters er aanspraak op kunnen maken. Daarbij moet per individueel geval beoordeeld kunnen worden hoe inkomsten lasten zich tot elkaar verhouden en welke mate van kwijtschelding daarbij past.

Daarnaast komt de eerste 30% canonverhoging niet voor kwijtschelding in aanmerking, terwijl ook dit tot financiële problemen kan leiden, en daarmee nu al tot ongezonde stress en onzekerheid leidt bij sommige erfpachters. Wij vinden het redelijk om voor erfpachters die door hun persoonlijke situatie in aanmerking komen voor kwijtschelding, de volledige verhoging daarvoor in aanmerking te laten komen, dus ook die eerste 30%. Ons verzoek aan het college is dan ook om op dit punt de kwijtscheldingsregeling te versoepelen.

Communicatie

We roepen het college op om pro-actief met alle erfpachters die onder deze regelingen vallen te blijven communiceren.

Het ombudskloket signaleerde vorig jaar dat de communicatie van de gemeente richting erfpachters ondermaats was. Mensen moeten zo snel mogelijk weten wat de nieuwe regeling inhoudt en wat dat voor hun persoonlijke situatie gaat betekenen.

Erfpacht blijft technisch en complex, maar we zien op de gemeentelijke website een goede poging om erfpachters zo goed als mogelijk te informeren. Ook het excelbestand waarmee erfpachters zelf hun toekomstige canon kunnen berekenen vinden we daarvoor een goede handreiking. We hopen dat met een pro-actieve benadering, heldere uitleg op de website, goede bereikbaarheid en individuele begeleiding voor elke erfpachter die daarom vraagt, gaan helpen om in elk geval de onzekerheid weg te nemen.

Tegelijk hebben erfpachters er ook niets aan als er wel zekerheid is, maar als die zekerheid is dat ze met een voor hen onmogelijke canonverhoging geconfronteerd gaan worden. Afsluitend willen we daarom nogmaals onze oproep herhalen om aan meer knoppen te draaien om tot betaalbaardere en redelijkere canonbedragen te komen.

Met vriendelijke groet,

Partij voor de Dieren Utrecht
Anne Sasbrink

Voorhangprocedure ontwerpbesluit herziene Algemene Bepalingen Erfpacht 1974

Rick van der Zweth, GroenLinks-PvdA

30-06-2026

De voorliggende concept beleidsregel is wat GroenLinks-PvdA betreft een logische uitwerking van de eerder aangenomen moties in juli 2025. De opbrengsten worden niet opgenomen in de begroting (M451), de erfpachtberekening is beschikbaar gesteld (M456), er is een globale planning gedeeld om verdere vertraging te voorkomen (M458), de erfpachtwaarden zijn voorspelbaar en uit te rekenen o.b.v. de peildatum 2024 (1974 + 50 jaar) en een vaste indexatie van $(2\% + 1\% =) 3\%$ (M460) en de conversieregeling stijgt met een vast percentage van 5% (M461). Op de laatste na zijn al deze moties unaniem aangenomen en alle moties zijn goed verwerkt in de concept beleidsregel. De motie 461 over de conversieregeling had niet onze steun. Dat is nog steeds niet zo. Wij snappen echter dat de gemeenteraad dit heeft besloten en dan is dus ook op dit onderwerp de uitwerking in de concept beleidsregel logisch.

De voorstellen over kwijtschelding (M454) en het voorkomen van financiële problemen (M456) vroegen nadere uitwerking. Het voorstel dat het college doet om een kwijtschelding van 100% mogelijk te maken tot 125% van het wettelijk sociaal minimum en van 50% voor mensen met een inkomen tot €51.500 (alleenstaand) of €56.900 (meerpersoons), conform de toewijzingsgrens van sociale huur, vinden wij goed te volgen. De inkomensgrenzen die hier worden voorgesteld zijn aanzienlijk ruimer dan ons armoedebeleid en sluiten aan bij de erfpachtregelingen elders in het land.

Het resultaat van het eerder voorgenomen voorstel en de aangenomen moties is dat de erfpachters ruim tegemoet zijn gekomen. De WOZ-peildatum is bevroren op 2024, wordt slechts geïndexeerd met een inflatie van 2% (wat veel lager is de woningwaardeontwikkeling en zelfs dan de inflatieverwachting) + 1%, er vindt een depreciatie van 10% plaats en er wordt altijd uitgegaan van de laagste waarden in het geval van twee berekeningen. Elke keer als afgelopen periode een tijdvak van tien jaar af liep, steeg de canon met ca. 30%. De voorbeeldberekeningen van het einde tijdvak laten zien dat iemand in een appartement (waarde €390k) zelfs minder dan 30% stijging heeft. Iemand in een grote eengezinswoning (waarde €800k) heeft een hogere stijging maar met een inflatie van ruim 30% van afgelopen tien jaar blijft ook dit redelijk.

Wat GroenLinks-PvdA betreft is dit voorstel dan ook een goede uitwerking van eerdere besluitvorming, is het voorstel redelijk en mag het zonder wijzigingen aan de gemeenteraad als raadsvoorstel worden voorgelegd.



Aan het College van Burgemeester en Wethouders van
de Gemeente Utrecht

p/a sg@utrecht.nl

Plaats en datum: Utrecht, 29 juni 2026
Onderwerp : Wensen en bedenkingen VVD bij de herziening Algemene
Bepalingen Erfpacht 1974 (2026)

Geacht college,

Het is noodzakelijk om de erfpachtvoorwaarden gezien het verlopen van de looptijd te herzien. De Utrechtse VVD-fractie heeft eerder in debatten aangegeven dat wij de wijze waarop het college dit wil doen, niet de onze is. Wij zijn van mening dat te weinig aandacht is voor de enorme financiële consequenties die dit voor een kleine groep inwoners kan hebben. Wij merken dat een groep inwoners dit diep raakt en leidt tot onzekerheid en stress.

Het is dan ook goed dat het concrete voorstel er eindelijk ligt. Bij de eerdere behandeling in de raad is onze motie met een alternatief voorstel niet aangenomen. De raad heeft diverse moties wel aangenomen waarvan velen met onze steun. In de raadsbrief gaat u in op de verwerking daarvan op grote lijnen kunnen wij deze verwerking volgen. Het is grotendeels in lijn met wat de raad heeft besloten. Op sommige punten hebben wij eerder uitgedragen dat wij verdergaande voorstellen hebben en zouden willen doorvoeren. Wij zijn deze mening nog steeds toegedaan. Het gaat dan om de volgende aspecten:

- De VVD is van mening dat bij het vaststellen van de Grondwaarde EET onvoldoende rekening wordt gehouden met het dynamische karakter van de woningmarkt in Nederland en in Utrecht in het bijzonder. Door uit te gaan van WOZ-waarde aan het einde van het tijdvak en een (beleidsmatig vastgestelde) grondquote te hanteren, bestaat het risico dat ten onrechte een hoge Grondwaarde EET en daarmee afkoopsom of canon ontstaat. Dit terwijl het voorstel wel het belang van het gebruik van langdurige gemiddelden erkent en toepast bij inflatie en rentepercentages. Wij hebben onze bedenkingen bij de zo

ontstane grondwaardes en verzoeken het college met verdere voorstellen te komen om dit te dempen.

- De grondquotes vinden hun oorsprong in het grondbeleid dat voor nieuwbouw ontwikkelingen wordt gemaakt en gebruikt. Het is maar zeer de vraag in hoeverre de grondquotes ook werkelijk gehaald worden. Ons inziens zou een verlaging van de grondquote omdat het bestaande woningen betreffen aan de orde zijn. Dit kan ook door uit te gaan van een hogere depreciatie.
- Ook is de VVD van mening dat onvoldoende rekening wordt gehouden met het feit dat stijgende WOZ-waarden niet leiden tot stijgend beschikbaar inkomen bij bewoners. Huizenprijzen kunnen (extreem) stijgen terwijl daarmee geen extra euro in de portemonnee komt die ook daadwerkelijk in het nu uitgegeven kan worden. Een sterk stijgende canon of de hypotheeklast voor de afkoopsom komt daarmee bij andere toenemende lasten als gevolg van die zelfde WOZ-waarde (zoals de OZB). Wij zouden dit graag beter in de regelingen verwerkt zien.
- Het college voorziet in een kwijtscheldingsregeling, maar deze is begrensd op het inkomen waarop de toegang tot sociale huur is begrensd. Wij vragen specifiek aandacht voor de groep die beperkt boven die inkomensgrens zit en ook financieel klem kan komen te zitten, maar dus ook geen toegang heeft tot de (sociale) huursector. In hoeverre is in de regelingen voor deze groep middeninkomens voorzien anders dan met de hardheidsclausule? De aangenomen motie spreekt ons inziens uit dat voor alle inkomensgroepen een regeling beschikbaar moet zijn.
- Een lagere afkoopsom wordt onder andere niet acceptabel geacht omdat dit mogelijk tot bezwaar kan leiden van eerdere afkopers, wordt gesteld. Dit argument komt meerdere malen naar voren. Wij missen de redenering de andere kant op. Is gezien de sterke stijging van 1 variabele (de woz-waarde) de afkoopsom die ontstaat wel redelijk voor de mensen die nog niet hebben afgekocht? Ook dit is ons inziens een argument om de grondwaarde en daarmee de canon en eventuele afkoopsom verder te matigen

Daarnaast hebben we de volgende aandachtspunten bij de aangeleverde documenten:

Algemene bepalingen

- In artikel 1.1 b wordt gekozen voor het rentepercentage voor lineaire leningen, waar dit eerder annuïtair was. Waaruit volgt deze wijziging. Ons inziens mag deze niet ten nadele van de erfpachter uitpakken.
- Artikel 2.2-4 geeft een volgorde aan de ontvangen betalingen. Hierbij worden betalingen pas in laatste instantie toegerekend aan de canon of afkoopsom. Hiermee lijkt het risico van oplopende kosten, boeten en daarmee schulden te ontstaan. Dit lijkt ons in strijd met het gemeentelijke beleid op het gebied van tegengaan van schulden.
- Gaat Artikel 2.2-6 botsen met de kwijtscheldingsregeling die is opgesteld?

- Meerdere artikelen verwijzen naar de Grondwaarde EET. De Grondwaarde EET komt ook voor in de definitielijst maar in de nieuwe Algemene Voorwaarde zelf is geen artikel opgenomen waarin de wijze van vaststelling van de Grondwaarde EET is vastgelegd. Is het een bewuste keuze dat de Grondwaarde EET en de wijze van vaststelling niet in de voorwaarden zelf worden vastgelegd? Hoe is de door de raad meegegeven berekeningswijze daarmee geborgd in bindende bepalingen? Is het mogelijk deze te borgen.

Kwijtscheldingsregeling

- De kwijtscheldingsregeling richt zich, zoals wij begrepen tijdens de technische sessie, alleen op het gedeelte dat boven de canon van het laatste tijdvak +30% uitstijgt. In hoeverre zijn er nog hardheidsclausules van toepassing voor erfpachters die met een canonverhoging tot die grens van 30% in de problemen komen?

Wij kijken uit naar een aangepaste versie ter besluitvorming waarover wij onze definitieve mening zullen vormen.

Namens de Utrechtse VVD-fractie,

Met vriendelijke groet,

Gertjan te Hoonte

VVD Utrecht

Met belangstelling heeft de fractie van de ChristenUnie kennisgenomen van de Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026). We waarderen de uitwerking van de verschillende moties die vorig jaar zijn aangenomen en zien dat die hebben bijgedragen aan een voorspelbaarder, transparanter en beter uitlegbare herziene versie.

De fractie van de ChristenUnie hecht veel waarde aan het uitgangspunt dat niemand zijn woning zou mogen verliezen door deze herziening. Dat uitgangspunt is bekrachtigd in *M455 Voorkom financiële problemen voor erfpachtcanon*.¹ De fractie van de ChristenUnie is van mening dat de voorgestelde regeling nog niet volledig aansluit op de opdracht die de raad heeft meegegeven en heeft een aantal wensen en bedenkingen bij dit conceptvoorstel.

Bereik regeling kwijtschelding

De voorgestelde regeling voor (gedeeltelijke) kwijtschelding richt zich uitsluitend op erfpachters die voldoen aan strikte armoedecriteria. Daarmee wordt slechts een beperkte groep bereikt, terwijl de canonstijging ook voor middeninkomens, ouderen met beperkte liquiditeit, huishoudens met hoge vaste lasten of recente inkomensdaling tot onevenredige druk kan leiden.

De fractie van de ChristenUnie zou graag zien dat het college dit uitgangspunt alsnog expliciet vertaalt naar een regeling die verkoopdruk voorkomt, bijvoorbeeld door een woonlastentoets te onderzoeken. De fractie van de ChristenUnie ziet daarnaast graag dat betaalbaarheid meer vooraf wordt geborgd, zodat erfpachters niet eerst in financiële problemen hoeven te komen voordat zij in aanmerking komen voor ondersteuning.

- Hoe borgt het college dat erfpachters die niet binnen de armoedecriteria vallen, maar wel in financiële knel komen, niet alsnog hun woning moeten verkopen en hoe kijkt het college naar de invoering van een woonlastentoets?

Striktheid uitsluitingsgronden

De harde vermogensgrens sluit erfpachters uit die een bescheiden vermogen hebben van boven de 8000 – 16.000 euro. Dat betekent dat iedereen met een beperkte hoeveelheid spaargeld, een kleine erfenis, of een bescheiden buffer buiten de regeling valt. Daarnaast worden erfpachters met een recente inkomensdaling uitgesloten door het peiljaar van twee jaar terug. De fractie van de ChristenUnie vindt dat deze uitsluitingsgronden het risico dat erfpachters toch moeten overgaan tot gedwongen verkoop vergroot. De fractie van de ChristenUnie ziet graag dat het college deze uitsluitingsgronden heroverweegt en toetst aan het uitgangspunt van bestaanszekerheid.

- Is het college bereid om de vermogensgrens realistischer te maken (bijvoorbeeld € 50.000) en de uitsluitingsgronden minder strikt te formuleren?

Aansluiting bij armoedebeleid en schuldhulpverlening

De regeling sluit nu alleen aan bij inkomens- en vermogensgrenzen uit de Participatiewet en DAEB-normering. In het Utrechtse armoedebeleid wordt echter breder gekeken. Bijvoorbeeld ook naar woonlasten, schulden, life-events, liquiditeitsproblemen en maatwerk. De fractie van de ChristenUnie hoopt dat het college nadrukkelijk ook deze uitgangspunten meeneemt bij de verder uitwerking van het conceptvoorstel.

- Is het college bereid om deze bredere factoren alsnog te betrekken, zodat de regeling beter aansluit bij de praktijk van schuldhulpverlening en de werkelijke financiële draagkracht van huishoudens?

Jaarlijkse aanvraag kwijtschelding

De regeling moet jaarlijks opnieuw worden aangevraagd en kan vervallen bij een kleine inkomensstijging of een te late aanvraag. Dit creëert onzekerheid en kan alsnog leiden tot verkoopdruk. De fractie van de ChristenUnie ziet graag dat het college onderzoekt of er ook een

¹ <https://ureka.utrecht.nl/app/instrument/28fdf592-0894-4a61-acc6-3bfc99e04587>

meerjarige beschikking afgegeven kan worden of dat automatische toekenning tot de mogelijkheden behoort.

- Welke mogelijkheden ziet het college om de jaarlijkse onzekerheid voor erfpachters te verminderen, bijvoorbeeld door een meerjarige beschikking of automatische verlenging van kwijtschelding?

Invulling hardheidsclausule

De fractie van de ChristenUnie is van mening dat de hardheidsclausule te algemeen is en erfpachters onvoldoende rechtszekerheid biedt. Wij zien graag een concreet toetsingskader en een maatwerkroute voor situaties die buiten de standaardcriteria vallen. In dit kader is het voor de fractie van de ChristenUnie relevant hoe het college heeft getoetst dat de regeling voldoet aan de KNVB-criteria uit de ministeriële handreiking.

- Is het college bereid om de hardheidsclausule en een maatwerkroute met toetsingskader nader uit te werken?
- Hoe heeft het college concreet getoetst dat de regeling kostenefficiënt, veilig en begrijpelijk is voor erfpachters?

Hoogte structurele lasten

Tot slot maakt de fractie van de ChristenUnie zich zorgen over de structurele lasten die voortvloeien uit de herziene AB 1974 (2026). De canon stijgt jaarlijks met twee procent, ongeacht inflatie of rente, terwijl de compensatieregeling uitsluitend ziet op de canonverhoging bij het einde van het erfpachttijdvak. Daardoor kan de betaalbaarheid voor erfpachters op termijn onder druk komen te staan, ook wanneer zij de verhoging nu nog net kunnen betalen. Dit raakt een relatief kleine groep, die hierdoor structureel zwaarder wordt belast dan andere inwoners. Daarnaast biedt conversie naar eeuwigdurende erfpacht voor veel erfpachters geen realistische uitweg. De afkoopsom is gebaseerd op de grondwaarde en wordt jaarlijks met 2% geïndexeerd, waardoor afkoop financieel nauwelijks haalbaar is voor huishoudens met beperkte liquiditeit.

- Hoe voorkomt het college dat erfpachters door de jaarlijkse canonstijging alsnog in financiële problemen komen?
- Hoe borgt het college dat deze relatief kleine groep erfpachters niet structureel onevenredig zwaar wordt belast?

De fractie van de ChristenUnie waardeert de inzet van het college om erfpachters te ondersteunen en hoopt dat het college de wensen en bedenkingen zal betrekken bij de verdere uitwerking van het voorstel.

Lenno van Straalen, mede namens Derk van Bergen
ChristenUnie Utrecht

Wensen en bedenkingen CDA Utrecht tav concept voorstel “Herziening AB 1974”

CDA Utrecht staat voor gemeentelijk grondbeleid waarin het instrument “erfpacht” GEEN plaats heeft. We moeten echter constateren dat het meest recent vastgestelde grondbeleid toch de inzet van het instrument erfpacht blijft hanteren.

Zo ook t.a.v. de erfpachters die vallen onder de regeling AB 1974. Voor het CDA is het van belang dat het voor de erfpachters transparant is: de regeling zelf, de opbouw van de canon en het proces van besluitvorming. Daarnaast is het van belang dat de regeling voor erfpachters betaalbaar is zodat geen enkele erfpachter in de financiële problemen komt waardoor deze zijn huis moeten verlaten of gedwongen moet verkopen.

Hierbij de wensen en bedenkingen van CDA Utrecht t.a.v. “Herziening AB 1974”

Wensen:

- 1 – de nieuwe erfpachtregeling leidt niet tot onoverkomelijke lasten voor de huidige erfpachters.
- 2 – de uitleg van de erfpachtvoorwaarden verwoord op B1-niveau, voorafgaande aan publicatie worden getoetst door ervaringsdeskundigen met B1-taalniveau
- 3 – de concept berekeningen en uitleg daarvan op B1-niveau worden toegelicht en voorafgaande aan publicatie worden getoetst door een ervaringsdeskundige met B1-taalniveau
- 4 – de erfpachters nog steeds kunnen kiezen tussen afkoop dan wel voortzetting onder nieuwe vastgestelde voorwaarden
- 5 – dat er maatwerk mogelijk blijft voor bijzondere situaties, met speciale aandacht voor mensen die binnen nu en 5 jaar met pensioen gaan of af met pensioen zijn en ook kijken naar huidige en toekomstige het inkomen dat ze hebben i.p.v. het vermogen
- 6 – de kwijtscheldingsregeling en hardheidsclausule ruimhartig worden ingezet wanneer de situatie erom vraagt.
- 7 – Beter vertalen van de toepassing van de KNVB-criteria voor de herziening van erfpachtvoorwaarden in het licht van de ontwikkeling van erfpacht voorwaarden zoals worden gehanteerd in Rotterdam en Den Haag, die hebben geleid tot ruimhartiger en consumentvriendelijkere regelingen (i.p.v. regelingen zoals in Amsterdam).
8. CDA Utrecht wil een rechtsfilosofische onderbouwing / verhandeling over de vraag, waarom het verdedigbaar is dat mensen die een huis bezitten op erfpachtgrond door de gemeente ongelijk behandeld worden ten opzichte van mensen die een huis bezitten op

eigen grond. Van erfpachters wordt een aanzienlijk grotere bijdrage aan de publieke middelen gevraagd dan van niet-erfpachters. Dit verschil in behandeling is gebaseerd op een civielrechtelijk recht dat de gemeente ten opzichte van de ene groep wel en ten opzichte van de andere groep niet bezit. De gemeente is een overheid die in principe iedereen gelijk moet behandelen. Het CDA wil graag weten hoe het college dit voor zichzelf rechtvaardigt.

9. De koppeling van de erfpachtcanon en de afkoopsom aan de ontwikkeling van de WOZ-waarde van de woningen wordt naar de toekomst toe geheel, althans gedeeltelijk losgelaten.

10. Er is een nieuw college dat deze week aantreedt en ook een nieuwe wethouder erfpacht. Het CDA ziet hierin aanleiding om het college te verzoeken het voorstel dat er nu ligt integraal opnieuw tegen het licht te houden en het daarna op een later tijdstip gewijzigd opnieuw aan de raad voor te leggen.

Bedenkingen

1 – Het CDA heeft bedenkingen bij situaties waarin de erfpachters voor sterk stijgende kosten worden geplaagd door de herziening van de voorwaarden

2 – het CDA heeft bedenkingen bij situaties waarin erfpachters feitelijk gedwongen worden hun woning te verkopen vanwege de sterk stijgende kosten voor erfpacht. Dit mag niet voorkomen.

3 – Het CDA heeft bedenkingen bij de kwijscheldingsregeling omdat deze alleen van toepassing is op lagere inkomens en het vermogen van deze groep. Juist de middeninkomens komen hierdoor in de knel.

4- Het CDA heeft bedenkingen bij de gehanteerde hoge grondquote omdat de grond niet los kan worden verkocht, maar altijd in samenhang met de opstallen.

5- Het CDA heeft bedenkingen bij de transparantie van de regeling omdat voor veel mensen de uiteindelijke lasten pas later in de tijd duidelijker worden.

Daarnaast wil het CDA dat ingegaan wordt op alle vragen die gesteld zijn door de Stichting Erfpachters Belang Utrecht. Voor de volledigheid worden die in het onderstaande ingevoegd:

1. Waarom wordt de canon niet structureel gekoppeld aan inflatie in plaats van aan WOZ-ontwikkeling?

2. Waarom kiest Utrecht voor een hoge grondquote, terwijl de grond onder een bestaande erfpachtwoning niet los verkoopbaar is?

3. Waarom kiest Utrecht niet voor een harde maximale grondwaarde die meer reëel is, zoals Den Haag nu onderzoekt?

4. Waarom is de kwijtscheldingsregeling alleen een vangnet achteraf en geen correctie op de berekening vooraf?
5. Hoe heeft het college concreet getoetst of het voorstel voldoet aan de KNVB-criteria: Kostenefficiënt, Nuttig, Veilig en Begrijpelijk? Zie ook de “SEBU reactie op toetsing door de gemeente aan KNVB-criteria” die apart is verstuurd.
6. Waarom vindt het college deze regeling veilig voor bewoners, terwijl de uiteindelijke lasten voor veel huishoudens pas laat volledig duidelijk worden?
7. Waarom vindt het college deze regeling begrijpelijk voor een gemiddelde consument, terwijl de uitkomst afhankelijk is van meerdere technische parameters?
8. Waarom kijkt Utrecht vooral naar oudere erfpachtmodellen, terwijl andere gemeenten inmiddels bewegen richting mildere en beter uitlegbare regelingen?
9. Welke juridische onderbouwing is er voor de stelling dat een gunstigere regeling niet mogelijk zou zijn vanwege eerdere afkopers?
10. Waarom zou mogelijke reactie van eerdere afkopers zwaarder wegen dan het verbeteren van beleid dat juist ook eerdere afkopers mogelijk onder druk heeft gezet?
11. Hoe voorkomt de raad dat bewoners niet later alsnog financieel klem komen te zitten?
12. Waarom stelt Utrecht niet een deskundigencommissie aan die, net als in den Haag en Rotterdam, kijkt naar een redelijkere herziening en die rekening houdt met de afwijkende situatie van deze groep erfpachters

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 Herzene 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

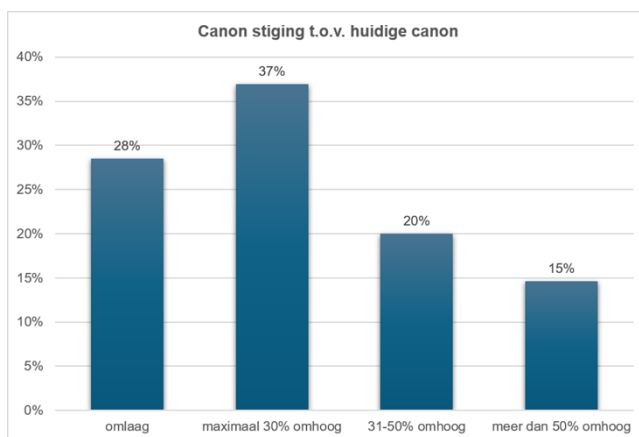
Datum 2 september 2026
Ons kenmerk 34130471

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)	Meerdere tov 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 aantoonst 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 Kwietscheldingsregeling 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 vastgeklikte 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](#).

Bijlage 1: Impactanalyse

De financiële impact van het voorstel komt in diverse wensen en bedenkingen terug. Het college begrijpt de zorgen over de financiële impact voor individuele erfpachters en heeft daarvoor in het gehele voorbereidingstraject uiteraard oog gehad. Uit de wensen en bedenkingen volgt dat behoefte bestaat aan meer inzicht in de financiële impact van het voorstel per erfpachter. Met het oog daarop is een impactanalyse gemaakt.

In dit deel van de impactanalyse is inzichtelijk gemaakt hoe de canon zal wijzigen als de herziening op dit moment plaats zou vinden. Om de cijfers van de tabel op de juiste wijze te lezen, is deze bijlage opgebouwd uit de volgende onderdelen:

- A. Toelichting tabel;
- B. Voorbeeldberekening;
- C. Toelichting tabel impactanalyse;
- D. Tabel impactanalyse;
- E. Rekenvoorbeeld SEBU (inclusief reactie college).

A. Toelichting tabel

De cijfers in de tabel zijn verdeeld over verschillende kolommen. Hieronder is voor elke kolom aangegeven om welke cijfers het gaat.

Titel van kolom	Omschrijving
WOZ_1-1-2024	De WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2024, zoals ook beschikbaar via wozwaardeloket.nl. ¹
GRW_1-1-2024	De grondwaarde per 1 januari 2024 verkregen door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de toepasselijke grondquote.
Canon_huidig (jaar)	De huidige canon per jaar (bruto).
Canon_huidig (maand)	De huidige canon per maand (bruto).
Canon_huidig (jaar) +30%	De jaarlijkse huidige canon +30%. Onder de AB 1974 was sprake van een 10-jaarlijkse canonherziening waarbij de canon elke 10 jaar gemiddeld met 30% steeg.
Canon_huidig (maand) +30%	De huidige canon per maand +30%.
Maandelijks stijging bij +30%	De maandelijks verandering van de canon (bruto) indien de huidige canon wordt verhoogd met 30%.
Canon NW (jaar)	De nieuwe jaarlijkse canon (bruto) bij einde tijdvak indien deze <u>op dit moment</u> zou worden vastgesteld.
Canon NW (maand)	De nieuwe canon per maand (bruto).
Verschil NW en huidige canon (jaar)	Het verschil tussen de nieuwe canon per jaar indien deze <u>op dit moment</u> zou worden vastgesteld en de huidige canon per jaar.
Verschil NW en huidige canon (maand)	Het verschil tussen de nieuwe canon per maand indien deze <u>op dit moment</u> zou worden vastgesteld en de huidige canon per maand.
meerdere tov de verwachting van +30%	Onder de AB 1974 kon rekening worden gehouden met een stijging van de canon met 30%. Het verschil tussen de te verwachten stijging van +30% (per maand) en de nieuwe canon (per maand) is weergegeven.
stijging / daling (huidig t.o.v. NW)	De procentuele stijging / daling van de nieuwe canon t.o.v. de huidige canon.

¹ Voor een drietal is er geen WOZ-waarde beschikbaar via het WOZ-waardeloket.nl omdat het om bedrijfsmatige woningen gaat. De WOZ-waarde van bedrijfsmatige objecten zijn niet beschikbaar via het WOZ-waardeloket.nl.

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%.

B. Voorbeeldberekening

In de tabel is één regel oranje gearceerd. Voor deze regel is onderstaand de uitwerking opgenomen in de weergave van de technische sessie. Het voorbeeld van de technische sessie is niet meer bruikbaar, omdat het erfpachtrecht daarna is geconverteerd. Ter vergelijking is een object gekozen dat daar qua bedragen het dichtst bij in de buurt zit.

Huidige canon € 3.904 (= € 325/mnd)	
30% stijging: € 5.076 (= € 423/mnd)	
WOZ-waarde met peildatum 1-1-2024	€ 867.000,00
Grondquote (%) EGW	32,10%
Actualisering grondwaarde (%)	24,01%
Indexatiepercentage (2+1%)	3,00%
Datum Einde Erfpachttijdvak	1-jul-27
Grondwaarde per 1-1-2024	€ 278.307,00
Geactualiseerde grondwaarde (heden)	€ 345.128,51
Grondwaarde per 1-1-2024	€ 278.307,00
Geïndexeerde grondwaarde (heden)	€ 299.652,01
Laagste grondwaarde	€ 299.652,01
Grondwaarde na depreciatie (10%)	€ 269.686,81
Grondwaarde Einde Erfpachttijdvak	€ 269.686,81
Canon Einde Erfpachttijdvak per jaar	€ 6.229,77
Canon Einde Erfpachttijdvak per maand	€ 519,15

De volledige berekening voor deze canonherziening einde tijdvak is hieronder tevens ingevoegd.

Bekende gegevens			
Type woning		Eengezinswoning (EGW)	
WOZ-waarde met peildatum (A)	1 januari 2024	EUR	867.000,00
WOZ-waarde met peildatum (F)	1 januari 2024	EUR	867.000,00

Bepaling grondwaarde			
WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2024 (A)		EUR	867.000,00
Grondquote Eengezinswoning (EGW) (B)			32,1% x
Grondwaarde per 1 januari 2024 (A x B = C)		EUR	278.307,00 =

Indexatie * grondwaarde naar heden	
van	1 januari 2024
tot en met	1 juli 2026
m.a.w.	
van 4e kwartaal 2023	123,3
tot en met 1e kwartaal 2026	152,9
Indexatie met	24,01%

Percentage om grondwaarde naar heden te brengen (D)		24,01% +
Geactualiseerde grondwaarde naar heden (C + D = E)	EUR	345.128,51 =

Bepaling fictieve grondwaarde **			
WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2024 (F)		EUR	867.000,00
Grondquote Eengezinswoning (EGW) (G)			32,1% x
Grondwaarde per 1 januari 2024 (F x G = H)		EUR	278.307,00 =

Indexatie ** grondwaarde naar heden	
van	1 januari 2024
naar	1 juli 2026
Indexatie per jaar met	3%
aantal jaren	2,5

Indexatiepercentage (I)		7,67% +
Fictieve geïndexeerde grondwaarde (H + I = J)	EUR	299.639,87

Maximering grondwaarde			
Geactualiseerde grondwaarde (E)		EUR	345.128,51
Fictieve geïndexeerde grondwaarde (J)		EUR	299.639,87
Laagste grondwaarde (E of J = K)		EUR	299.639,87
Depreciatie (L)			10% -
Gemaximeerde gedeprimeerde grondwaarde (K - L = M)	EUR		269.675,89

Bepaling canon

Gemaximeerde gedeprecieerde grondwaarde (M)	EUR	269.675,89
---	-----	------------

Canonpercentage 3e kwartaal 2026	
----------------------------------	--

BNG rentepercentage ***	3,21%	
minus inflatiecorrectie	2,00%	-
plus kosten en risico	1,10%	+
canonpercentage	2,31%	=

Canonpercentage (N)	
---------------------	--

2,31%	x
-------	---

Canon (M x N = O)	
-------------------	--

EUR	6.229,51	=
-----	----------	---

Opname in akte

Grondwaarde EET ****	EUR	269.675,89
----------------------	-----	------------

Canon EET ****	EUR	6.229,51
----------------	-----	----------

* indexatie aan de hand van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (2020=100) voor de gemeente Utrecht zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), afgerond op 2 decimalen.

** op basis van motie M460 "Voorspelbare erfpachtvoorwaarden"

*** het gemiddelde over de afgelopen 25 jaar (100 kwartalen) van het rentepercentage dat door de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) wordt gehanteerd voor 25-jarige lineaire leningen, afgerond op 2 decimalen.

**** bedrag bij aanvang. Jaarlijkse indexatie (verhoging) met 2% is vervolgens van toepassing.

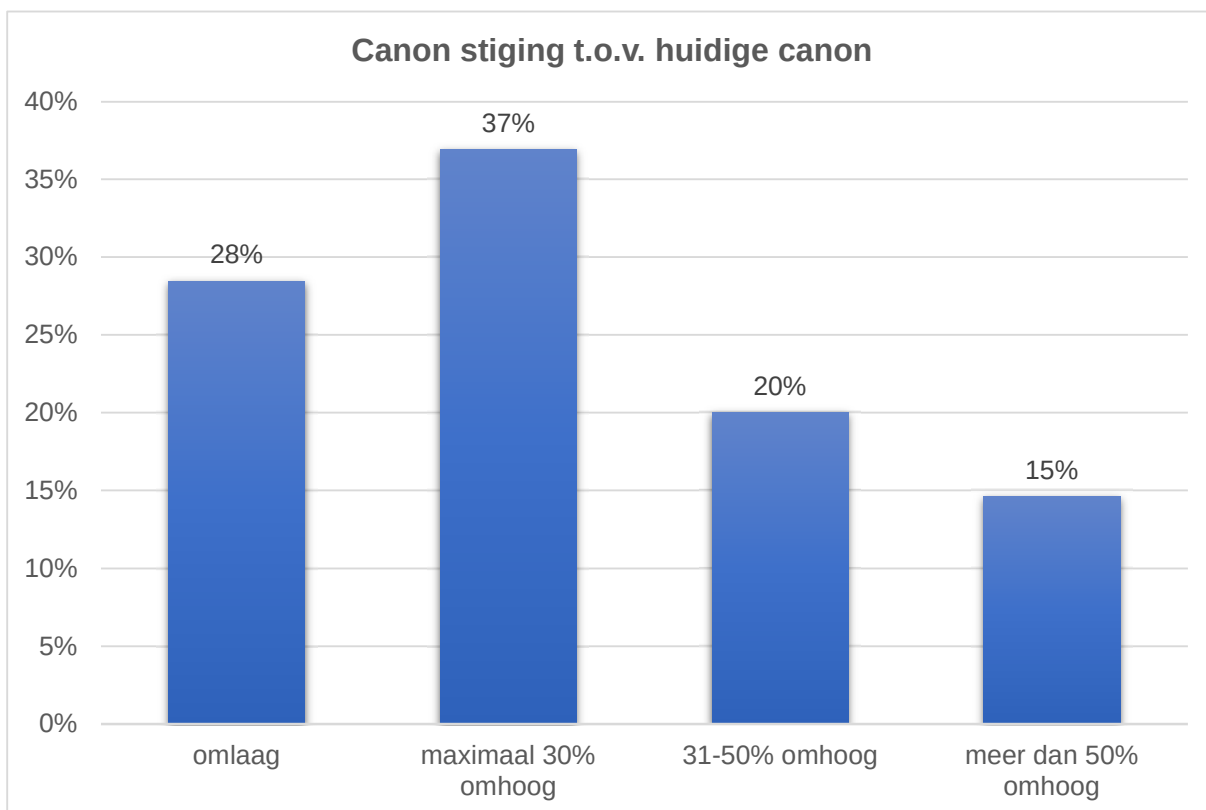
In deze (model)berekening moet in 2026 twee keer dezelfde WOZ-waarde worden ingevuld (A en F) omdat in 2026 de peildata gelijk zijn, maar in de toekomst zullen de peildata en daarmee de bedragen van elkaar verschillen:

- WOZ-waarde met peildatum (A) is afhankelijk van datum EET (peildatum is 2 jaar voorafgaand aan EET). In het voorbeeld is er vanuit gegaan dat de herziening op dit moment plaats zal vinden, dan is dus de peildatum 1 januari 2024. Als de herziening volgend jaar zal plaatsvinden, dan is in dat geval de peildatum 1 januari 2025.
- WOZ-waarde met peildatum (F) is op grond van de motie M460 een vaste peildatum. De maximale (fictieve) grondwaarde wordt namelijk gebaseerd op de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2024 en de grondquotetabel 2026.

C. Toelichting tabel impactanalyse

In de tabel zijn 133 erfpachtrechten opgenomen. Voor een drietal is er geen WOZ-waarde beschikbaar via het WOZ-waardeloket.nl omdat het om bedrijfsmatige woningen gaat. Als de laatste kolom "*stijging / daling (huidig t.o.v. NW)*" in een overzicht wordt gezet en vervolgens in een grafiek geeft dit op dit moment het volgende beeld.

canon omlaag	37	28%
canon maximaal 30% omhoog	48	37%
canon 31-50% omhoog	26	20%
canon meer dan 50% omhoog	19	15%
	130	



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)	meerdere tov 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%
€ 580.000,00	€ 180.960,00	€ 2.849,53	€ 237,46	€ 3.704,39	€ 308,70	€ 71,24	€ 4.050,70	€ 337,56	€ 1.201,17	€ 100,10	€ 28,86	42%
€ 630.000,00	€ 197.820,00	€ 2.928,74	€ 244,06	€ 3.807,36	€ 317,28	€ 73,22	€ 4.428,10	€ 369,01	€ 1.499,36	€ 124,95	€ 51,73	51%
€ 484.000,00	€ 145.200,00	€ 1.326,18	€ 110,52	€ 1.724,03	€ 143,67	€ 33,15	€ 3.250,23	€ 270,85	€ 1.924,05	€ 160,34	€ 127,18	145%
€ 501.000,00	€ 150.300,00	€ 3.232,74	€ 269,40	€ 4.202,56	€ 350,21	€ 80,82	€ 3.364,39	€ 280,37	€ 131,65	€ 10,97	€ -69,85	4%
€ 557.000,00	€ 173.784,00	€ 3.060,94	€ 255,08	€ 3.979,22	€ 331,60	€ 76,52	€ 3.890,07	€ 324,17	€ 829,13	€ 69,09	€ -7,43	27%
€ 589.000,00	€ 183.768,00	€ 2.305,24	€ 192,10	€ 2.996,81	€ 249,73	€ 57,63	€ 4.113,56	€ 342,80	€ 1.808,32	€ 150,69	€ 93,06	78%
€ 592.000,00	€ 184.704,00	€ 2.305,24	€ 192,10	€ 2.996,81	€ 249,73	€ 57,63	€ 4.134,51	€ 344,54	€ 1.829,27	€ 152,44	€ 94,81	79%
€ 309.000,00	€ 40.788,00	€ 1.366,57	€ 113,88	€ 1.776,54	€ 148,05	€ 34,16	€ 913,02	€ 76,09	€ -453,55	€ -37,80	€ -71,96	-33%
€ 330.000,00	€ 56.760,00	€ 1.561,77	€ 130,15	€ 2.030,30	€ 169,19	€ 39,04	€ 1.270,54	€ 105,88	€ -291,23	€ -24,27	€ -63,31	-19%
€ 378.000,00	€ 74.466,00	€ 1.332,18	€ 111,02	€ 1.731,83	€ 144,32	€ 33,30	€ 1.666,88	€ 138,91	€ 334,70	€ 27,89	€ -5,41	25%
€ 381.000,00	€ 75.057,00	€ 1.952,23	€ 162,69	€ 2.537,90	€ 211,49	€ 48,81	€ 1.680,11	€ 140,01	€ -272,12	€ -22,68	€ -71,48	-14%
€ 382.000,00	€ 75.254,00	€ 1.952,22	€ 162,69	€ 2.537,89	€ 211,49	€ 48,81	€ 1.684,52	€ 140,38	€ -267,70	€ -22,31	€ -71,11	-14%
€ 382.000,00	€ 75.254,00	€ 1.952,22	€ 162,69	€ 2.537,89	€ 211,49	€ 48,81	€ 1.684,52	€ 140,38	€ -267,70	€ -22,31	€ -71,11	-14%
€ 382.000,00	€ 75.254,00	€ 1.952,22	€ 162,69	€ 2.537,89	€ 211,49	€ 48,81	€ 1.684,52	€ 140,38	€ -267,70	€ -22,31	€ -71,11	-14%
€ 382.000,00	€ 75.254,00	€ 1.952,22	€ 162,69	€ 2.537,89	€ 211,49	€ 48,81	€ 1.684,52	€ 140,38	€ -267,70	€ -22,31	€ -71,11	-14%
€ 382.000,00	€ 75.254,00	€ 1.952,22	€ 162,69	€ 2.537,89	€ 211,49	€ 48,81	€ 1.684,52	€ 140,38	€ -267,70	€ -22,31	€ -71,11	-14%
€ 383.000,00	€ 75.451,00	€ 1.757,02	€ 146,42	€ 2.284,13	€ 190,34	€ 43,93	€ 1.688,93	€ 140,74	€ -68,09	€ -5,67	€ -49,60	-4%
€ 383.000,00	€ 75.451,00	€ 1.757,02	€ 146,42	€ 2.284,13	€ 190,34	€ 43,93	€ 1.688,93	€ 140,74	€ -68,09	€ -5,67	€ -49,60	-4%
€ 383.000,00	€ 75.451,00	€ 1.757,02	€ 146,42	€ 2.284,13	€ 190,34	€ 43,93	€ 1.688,93	€ 140,74	€ -68,09	€ -5,67	€ -49,60	-4%
€ 385.000,00	€ 75.845,00	€ 1.332,20	€ 111,02	€ 1.731,86	€ 144,32	€ 33,31	€ 1.697,75	€ 141,48	€ 365,55	€ 30,46	€ -2,84	27%
€ 398.000,00	€ 78.406,00	€ 1.332,18	€ 111,02	€ 1.731,83	€ 144,32	€ 33,30	€ 1.755,08	€ 146,26	€ 422,90	€ 35,24	€ 1,94	32%
€ 398.000,00	€ 78.406,00	€ 1.332,18	€ 111,02	€ 1.731,83	€ 144,32	€ 33,30	€ 1.755,08	€ 146,26	€ 422,90	€ 35,24	€ 1,94	32%
€ 398.000,00	€ 78.406,00	€ 1.332,20	€ 111,02	€ 1.731,86	€ 144,32	€ 33,31	€ 1.755,08	€ 146,26	€ 422,88	€ 35,24	€ 1,93	32%
€ 398.000,00	€ 78.406,00	€ 1.332,20	€ 111,02	€ 1.731,86	€ 144,32	€ 33,31	€ 1.755,08	€ 146,26	€ 422,88	€ 35,24	€ 1,93	32%
€ 398.000,00	€ 78.406,00	€ 1.372,03	€ 114,34	€ 1.783,64	€ 148,64	€ 34,30	€ 1.755,08	€ 146,26	€ 383,05	€ 31,92	€ -2,38	28%
€ 398.000,00	€ 78.406,00	€ 1.527,43	€ 127,29	€ 1.985,66	€ 165,47	€ 38,19	€ 1.755,08	€ 146,26	€ 227,65	€ 18,97	€ -19,21	15%
€ 398.000,00	€ 78.406,00	€ 1.527,43	€ 127,29	€ 1.985,66	€ 165,47	€ 38,19	€ 1.755,08	€ 146,26	€ 227,65	€ 18,97	€ -19,21	15%
€ 402.000,00	€ 79.194,00	€ 1.332,20	€ 111,02	€ 1.731,86	€ 144,32	€ 33,31	€ 1.772,72	€ 147,73	€ 440,52	€ 36,71	€ 3,40	33%
€ 403.000,00	€ 79.391,00	€ 1.387,64	€ 115,64	€ 1.803,93	€ 150,33	€ 34,69	€ 1.777,13	€ 148,09	€ 389,49	€ 32,46	€ -2,23	28%
€ 403.000,00	€ 79.391,00	€ 1.527,43	€ 127,29	€ 1.985,66	€ 165,47	€ 38,19	€ 1.777,13	€ 148,09	€ 249,70	€ 20,81	€ -17,38	16%
€ 405.000,00	€ 79.785,00	€ 1.527,43	€ 127,29	€ 1.985,66	€ 165,47	€ 38,19	€ 1.785,95	€ 148,83	€ 258,52	€ 21,54	€ -16,64	17%
€ 406.000,00	€ 79.982,00	€ 1.952,23	€ 162,69	€ 2.537,90	€ 211,49	€ 48,81	€ 1.790,36	€ 149,20	€ -161,87	€ -13,49	€ -62,29	-8%
€ 410.000,00	€ 80.770,00	€ 1.350,16	€ 112,51	€ 1.755,21	€ 146,27	€ 33,75	€ 1.808,00	€ 150,67	€ 457,84	€ 38,15	€ 4,40	34%
€ 410.000,00	€ 80.770,00	€ 1.757,02	€ 146,42	€ 2.284,13	€ 190,34	€ 43,93	€ 1.808,00	€ 150,67	€ 50,98	€ 4,25	€ -39,68	3%
€ 416.000,00	€ 81.952,00	€ 1.475,11	€ 122,93	€ 1.917,64	€ 159,80	€ 36,88	€ 1.834,46	€ 152,87	€ 359,35	€ 29,95	€ -6,93	24%
€ 416.000,00	€ 81.952,00	€ 1.614,89	€ 134,57	€ 2.099,36	€ 174,95	€ 40,37	€ 1.834,46	€ 152,87	€ 219,57	€ 18,30	€ -22,07	14%
€ 416.000,00	€ 81.952,00	€ 1.614,89	€ 134,57	€ 2.099,36	€ 174,95	€ 40,37	€ 1.834,46	€ 152,87	€ 219,57	€ 18,30	€ -22,07	14%
€ 416.000,00	€ 81.952,00	€ 1.859,30	€ 154,94	€ 2.417,09	€ 201,42	€ 46,48	€ 1.834,46	€ 152,87	€ -24,84	€ -2,07	€ -48,55	-1%
€ 420.000,00	€ 82.740,00	€ 1.527,43	€ 127,29	€ 1.985,66	€ 165,47	€ 38,19	€ 1.852,09	€ 154,34	€ 324,66	€ 27,06	€ -11,13	21%
€ 436.000,00	€ 91.560,00	€ 1.475,11	€ 122,93	€ 1.917,64	€ 159,80	€ 36,88	€ 2.049,53	€ 170,79	€ 574,42	€ 47,87	€ 10,99	39%
€ 438.000,00	€ 91.980,00	€ 1.859,30	€ 154,94	€ 2.417,09	€ 201,42	€ 46,48	€ 2.058,93	€ 171,58	€ 199,63	€ 16,64	€ -29,85	11%
€ 465.000,00	€ 97.650,00	€ 1.859,30	€ 154,94	€ 2.417,09	€ 201,42	€ 46,48	€ 2.185,85	€ 182,15	€ 326,55	€ 27,21	€ -19,27	18%
€ 469.000,00	€ 98.490,00	€ 1.859,30	€ 154,94	€ 2.417,09	€ 201,42	€ 46,48	€ 2.204,65	€ 183,72	€ 345,35	€ 28,78	€ -17,70	19%
€ 522.000,00	€ 110.142,00	€ 1.859,30	€ 154,94	€ 2.417,09	€ 201,42	€ 46,48	€ 2.465,47	€ 205,46	€ 606,17	€ 50,51	€ 4,03	33%
€ 760.000,00	€ 243.960,00	€ 4.773,60	€ 397,80	€ 6.205,68	€ 517,14	€ 119,34	€ 5.460,92	€ 455,08	€ 687,32	€ 57,28	€ -62,06	14%
€ 764.000,00	€ 245.244,00	€ 4.099,69	€ 341,64	€ 5.329,60	€ 444,13	€ 102,49	€ 5.489,67	€ 457,47	€ 1.389,98	€ 115,83	€ 13,34	34%

D. Tabel impactanalyse

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)	meerdere tov de verwachting van +30%	stijging / daling (huidig t.o.v. NW)
€ 772.000,00	€ 247.812,00	€ 4.099,69	€ 341,64	€ 5.329,60	€ 444,13	€ 102,49	€ 5.547,15	€ 462,26	€ 1.447,46	€ 120,62	€ 18,13	35%
€ 773.000,00	€ 248.133,00	€ 4.458,91	€ 371,58	€ 5.796,58	€ 483,05	€ 111,47	€ 5.554,34	€ 462,86	€ 1.095,43	€ 91,29	€ -20,19	25%
€ 788.000,00	€ 252.948,00	€ 4.158,27	€ 346,52	€ 5.405,75	€ 450,48	€ 103,96	€ 5.662,12	€ 471,84	€ 1.503,85	€ 125,32	€ 21,36	36%
€ 798.000,00	€ 256.158,00	€ 4.759,53	€ 396,63	€ 6.187,39	€ 515,62	€ 118,99	€ 5.733,97	€ 477,83	€ 974,44	€ 81,20	€ -37,78	20%
€ 800.000,00	€ 256.800,00	€ 4.490,14	€ 374,18	€ 5.837,18	€ 486,43	€ 112,25	€ 5.748,34	€ 479,03	€ 1.258,20	€ 104,85	€ -7,40	28%
€ 817.000,00	€ 262.257,00	€ 4.392,52	€ 366,04	€ 5.710,28	€ 475,86	€ 109,81	€ 5.870,49	€ 489,21	€ 1.477,97	€ 123,16	€ 13,35	34%
€ 818.000,00	€ 262.578,00	€ 4.099,69	€ 341,64	€ 5.329,60	€ 444,13	€ 102,49	€ 5.877,68	€ 489,81	€ 1.777,99	€ 148,17	€ 45,67	43%
€ 819.000,00	€ 262.899,00	€ 4.158,27	€ 346,52	€ 5.405,75	€ 450,48	€ 103,96	€ 5.884,86	€ 490,41	€ 1.726,59	€ 143,88	€ 39,93	42%
€ 836.000,00	€ 268.356,00	€ 4.468,68	€ 372,39	€ 5.809,28	€ 484,11	€ 111,72	€ 6.007,02	€ 500,59	€ 1.538,34	€ 128,20	€ 16,48	34%
€ 845.000,00	€ 271.245,00	€ 3.904,46	€ 325,37	€ 5.075,80	€ 422,98	€ 97,61	€ 6.071,69	€ 505,97	€ 2.167,23	€ 180,60	€ 82,99	56%
€ 845.000,00	€ 271.245,00	€ 4.861,06	€ 405,09	€ 6.319,38	€ 526,61	€ 121,53	€ 6.071,69	€ 505,97	€ 1.210,63	€ 100,89	€ -20,64	25%
€ 848.000,00	€ 272.208,00	€ 3.904,46	€ 325,37	€ 5.075,80	€ 422,98	€ 97,61	€ 6.093,24	€ 507,77	€ 2.188,78	€ 182,40	€ 84,79	56%
€ 849.000,00	€ 272.529,00	€ 3.904,46	€ 325,37	€ 5.075,80	€ 422,98	€ 97,61	€ 6.100,43	€ 508,37	€ 2.195,97	€ 183,00	€ 85,39	56%
€ 854.000,00	€ 274.134,00	€ 6.442,38	€ 536,87	€ 8.375,09	€ 697,92	€ 161,06	€ 6.136,35	€ 511,36	€ -306,03	€ -25,50	€ -186,56	-5%
€ 856.000,00	€ 274.776,00	€ 5.368,65	€ 447,39	€ 6.979,25	€ 581,60	€ 134,22	€ 6.150,73	€ 512,56	€ 782,08	€ 65,17	€ -69,04	15%
€ 856.000,00	€ 274.776,00	€ 5.934,79	€ 494,57	€ 7.715,23	€ 642,94	€ 148,37	€ 6.150,73	€ 512,56	€ 215,94	€ 18,00	€ -130,37	4%
€ 864.000,00	€ 277.344,00	€ 4.392,52	€ 366,04	€ 5.710,28	€ 475,86	€ 109,81	€ 6.208,21	€ 517,35	€ 1.815,69	€ 151,31	€ 41,49	41%
€ 867.000,00	€ 278.307,00	€ 3.904,46	€ 325,37	€ 5.075,80	€ 422,98	€ 97,61	€ 6.229,77	€ 519,15	€ 2.325,31	€ 193,78	€ 96,16	60%
€ 869.000,00	€ 278.949,00	€ 4.451,08	€ 370,92	€ 5.786,40	€ 482,20	€ 111,28	€ 6.244,14	€ 520,35	€ 1.793,06	€ 149,42	€ 38,14	40%
€ 873.000,00	€ 280.233,00	€ 4.451,08	€ 370,92	€ 5.786,40	€ 482,20	€ 111,28	€ 6.272,88	€ 522,74	€ 1.821,80	€ 151,82	€ 40,54	41%
€ 874.000,00	€ 280.554,00	€ 3.904,46	€ 325,37	€ 5.075,80	€ 422,98	€ 97,61	€ 6.280,06	€ 523,34	€ 2.375,60	€ 197,97	€ 100,36	61%
€ 890.000,00	€ 285.690,00	€ 4.099,69	€ 341,64	€ 5.329,60	€ 444,13	€ 102,49	€ 6.395,03	€ 532,92	€ 2.295,34	€ 191,28	€ 88,79	56%
€ 896.000,00	€ 287.616,00	€ 3.904,46	€ 325,37	€ 5.075,80	€ 422,98	€ 97,61	€ 6.438,14	€ 536,51	€ 2.533,68	€ 211,14	€ 113,53	65%
€ 896.000,00	€ 287.616,00	€ 6.450,97	€ 537,58	€ 8.386,26	€ 698,86	€ 161,27	€ 6.438,14	€ 536,51	€ -12,83	€ -1,07	€ -162,34	0%
€ 897.000,00	€ 287.937,00	€ 6.637,58	€ 553,13	€ 8.628,85	€ 719,07	€ 165,94	€ 6.445,33	€ 537,11	€ -192,25	€ -16,02	€ -181,96	-3%
€ 913.000,00	€ 304.029,00	€ 3.904,46	€ 325,37	€ 5.075,80	€ 422,98	€ 97,61	€ 6.805,54	€ 567,13	€ 2.901,08	€ 241,76	€ 144,15	74%
€ 921.000,00	€ 306.693,00	€ 3.904,46	€ 325,37	€ 5.075,80	€ 422,98	€ 97,61	€ 6.865,17	€ 572,10	€ 2.960,71	€ 246,73	€ 149,11	76%
€ 927.000,00	€ 308.691,00	€ 6.067,54	€ 505,63	€ 7.887,80	€ 657,32	€ 151,69	€ 6.909,90	€ 575,83	€ 842,36	€ 70,20	€ -81,49	14%
€ 937.000,00	€ 312.021,00	€ 4.490,14	€ 374,18	€ 5.837,18	€ 486,43	€ 112,25	€ 6.984,44	€ 582,04	€ 2.494,30	€ 207,86	€ 95,60	56%
€ 939.000,00	€ 312.687,00	€ 5.589,63	€ 465,80	€ 7.266,52	€ 605,54	€ 139,74	€ 6.999,34	€ 583,28	€ 1.409,71	€ 117,48	€ -22,26	25%
€ 945.000,00	€ 314.685,00	€ 6.637,58	€ 553,13	€ 8.628,85	€ 719,07	€ 165,94	€ 7.044,07	€ 587,01	€ 406,49	€ 33,87	€ -132,07	6%
€ 965.000,00	€ 321.345,00	€ 7.164,70	€ 597,06	€ 9.314,11	€ 776,18	€ 179,12	€ 7.193,15	€ 599,43	€ 28,45	€ 2,37	€ -176,75	0%
€ 981.000,00	€ 326.673,00	€ 5.368,65	€ 447,39	€ 6.979,25	€ 581,60	€ 134,22	€ 7.312,41	€ 609,37	€ 1.943,76	€ 161,98	€ 27,76	36%
€ 1.134.000,00	€ 377.622,00	€ 7.291,11	€ 607,59	€ 9.478,44	€ 789,87	€ 182,28	€ 8.452,88	€ 704,41	€ 1.161,77	€ 96,81	€ -85,46	16%
€ 370.000,00	€ 99.160,00	€ 1.101,71	€ 91,81	€ 1.432,22	€ 119,35	€ 27,54	€ 2.219,65	€ 184,97	€ 1.117,94	€ 93,16	€ 65,62	101%
€ 288.000,00	€ 38.016,00	€ 973,34	€ 81,11	€ 1.265,34	€ 105,45	€ 24,33	€ 850,97	€ 70,91	€ -122,37	€ -10,20	€ -34,53	-13%
€ 292.000,00	€ 38.544,00	€ 973,34	€ 81,11	€ 1.265,34	€ 105,45	€ 24,33	€ 862,79	€ 71,90	€ -110,55	€ -9,21	€ -33,55	-11%
€ 292.000,00	€ 38.544,00	€ 995,83	€ 82,99	€ 1.294,58	€ 107,88	€ 24,90	€ 862,79	€ 71,90	€ -133,04	€ -11,09	€ -35,98	-13%
€ 299.000,00	€ 39.468,00	€ 1.427,33	€ 118,94	€ 1.855,53	€ 154,63	€ 35,68	€ 883,47	€ 73,62	€ -543,86	€ -45,32	€ -81,00	-38%
€ 315.000,00	€ 41.580,00	€ 1.267,00	€ 105,58	€ 1.647,10	€ 137,26	€ 31,68	€ 930,75	€ 77,56	€ -336,25	€ -28,02	€ -59,70	-27%
€ 332.000,00	€ 57.104,00	€ 1.080,02	€ 90,00	€ 1.404,03	€ 117,00	€ 27,00	€ 1.278,24	€ 106,52	€ 198,22	€ 16,52	€ -10,48	18%
€ 332.000,00	€ 57.104,00	€ 1.080,02	€ 90,00	€ 1.404,03	€ 117,00	€ 27,00	€ 1.278,24	€ 106,52	€ 198,22	€ 16,52	€ -10,48	18%
€ 354.000,00	€ 60.888,00	€ 1.225,24	€ 102,10	€ 1.592,81	€ 132,73	€ 30,63	€ 1.362,95	€ 113,58	€ 137,71	€ 11,48	€ -19,16	11%
€ 359.000,00	€ 61.748,00	€ 1.322,53	€ 110,21	€ 1.719,29	€ 143,27	€ 33,06	€ 1.382,20	€ 115,18	€ 59,67	€ 4,97	€ -28,09	5%
€ 359.000,00	€ 61.748,00	€ 1.427,33	€ 118,94	€ 1.855,53	€ 154,63	€ 35,68	€ 1.382,20	€ 115,18	€ -45,13	€ -3,76	€ -39,44	-3%
€ 371.000,00	€ 73.087,00	€ 1.389,90	€ 115,83	€ 1.806,87	€ 150,57	€ 34,75	€ 1.636,02	€ 136,34	€ 246,12	€ 20,51	€ -14,24	18%
€ 378.000,00	€ 74.466,00	€ 1.490,00	€ 124,17	€ 1.937,00	€ 161,42	€ 37,25	€ 1.666,88	€ 138,91	€ 176,88	€ 14,74	€ -22,51	12%
€ 389.000,00	€ 76.633,00	€ 1.599,92	€ 133,33	€ 2.079,90	€ 173,32	€ 40,00	€ 1.715,39	€ 142,95	€ 115,47	€ 9,62	€ -30,38	7%
€ 424.000,00	€ 83.528,00	€ 1.675,14	€ 139,60	€ 2.177,68	€ 181,47	€ 41,88	€ 1.869,73	€ 155,81	€ 194,59	€ 16,22	€ -25,66	12%
€ 442.000,00	€ 92.820,00	€ 1.705,93	€ 142,16	€ 2.217,71	€ 184,81	€ 42,65	€ 2.077,73	€ 173,14	€ 371,80	€ 30,98	€ -11,66	22%
€ 359.000,00	€ 96.212,00	€ 1.599,78	€ 133,32	€ 2.079,71	€ 173,31	€ 39,99	€ 2.153,66	€ 179,47	€ 553,88	€ 46,16	€ 6,16	35%
€ 223.000,00	€ 29.436,00	€ 1.155,59	€ 96,30	€ 1.502,27	€ 125,19	€ 28,89	€ 658,91	€ 54,91	€ -496,68	€ -41,39	€ -70,28	-43%

	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)	meerdere tov de verwachting van +30%	stijging / daling (huidig t.o.v. NW)
	€ 223.000,00	€ 29.436,00	€ 1.155,59	€ 96,30	€ 1.502,27	€ 125,19	€ 28,89	€ 658,91	€ 54,91	€ -496,68	€ -41,39	€ -70,28	-43%
	€ 232.000,00	€ 30.624,00	€ 1.155,59	€ 96,30	€ 1.502,27	€ 125,19	€ 28,89	€ 685,50	€ 57,13	€ -470,09	€ -39,17	€ -68,06	-41%
	€ 276.000,00	€ 36.432,00	€ 800,85	€ 66,74	€ 1.041,11	€ 86,76	€ 20,02	€ 815,51	€ 67,96	€ 14,66	€ 1,22	€ -18,80	2%
	€ 293.000,00	€ 38.676,00	€ 797,60	€ 66,47	€ 1.036,88	€ 86,41	€ 19,94	€ 865,74	€ 72,15	€ 68,14	€ 5,68	€ -14,26	9%
	€ 300.000,00	€ 39.600,00	€ 1.187,90	€ 98,99	€ 1.544,27	€ 128,69	€ 29,70	€ 886,43	€ 73,87	€ -301,47	€ -25,12	€ -54,82	-25%
	€ 306.000,00	€ 40.392,00	€ 1.063,00	€ 88,58	€ 1.381,90	€ 115,16	€ 26,58	€ 904,16	€ 75,35	€ -158,84	€ -13,24	€ -39,81	-15%
	€ 325.000,00	€ 42.900,00	€ 1.266,35	€ 105,53	€ 1.646,26	€ 137,19	€ 31,66	€ 960,30	€ 80,03	€ -306,05	€ -25,50	€ -57,16	-24%
	€ 325.000,00	€ 42.900,00	€ 1.266,35	€ 105,53	€ 1.646,26	€ 137,19	€ 31,66	€ 960,30	€ 80,03	€ -306,05	€ -25,50	€ -57,16	-24%
	€ 346.000,00	€ 59.512,00	€ 1.388,70	€ 115,73	€ 1.805,31	€ 150,44	€ 34,72	€ 1.332,15	€ 111,01	€ -56,55	€ -4,71	€ -39,43	-4%
	€ 357.000,00	€ 61.404,00	€ 1.491,55	€ 124,30	€ 1.939,02	€ 161,58	€ 37,29	€ 1.374,50	€ 114,54	€ -117,05	€ -9,75	€ -47,04	-8%
	€ 357.000,00	€ 61.404,00	€ 1.491,55	€ 124,30	€ 1.939,02	€ 161,58	€ 37,29	€ 1.374,50	€ 114,54	€ -117,05	€ -9,75	€ -47,04	-8%
	€ 357.000,00	€ 61.404,00	€ 1.491,55	€ 124,30	€ 1.939,02	€ 161,58	€ 37,29	€ 1.374,50	€ 114,54	€ -117,05	€ -9,75	€ -47,04	-8%
	€ 399.000,00	€ 78.603,00	€ 1.369,30	€ 114,11	€ 1.780,09	€ 148,34	€ 34,23	€ 1.759,49	€ 146,62	€ 390,19	€ 32,52	€ -1,72	28%
onbekend		€ 2.578,57	€ 214,88	€ 3.352,14	€ 279,35	€ 64,46							
onbekend		€ 2.413,73	€ 201,14	€ 3.137,85	€ 261,49	€ 60,34							
	€ 293.000,00	€ 38.676,00	€ 1.187,96	€ 99,00	€ 1.544,35	€ 128,70	€ 29,70	€ 865,74	€ 72,15	€ -322,22	€ -26,85	€ -56,55	-27%
	€ 522.000,00	€ 156.600,00	€ 2.613,46	€ 217,79	€ 3.397,50	€ 283,12	€ 65,34	€ 3.505,41	€ 292,12	€ 891,95	€ 74,33	€ 8,99	34%
	€ 555.000,00	€ 173.160,00	€ 3.114,24	€ 259,52	€ 4.048,51	€ 337,38	€ 77,86	€ 3.876,10	€ 323,01	€ 161,86	€ 63,49	€ -14,37	24%
	€ 559.000,00	€ 174.408,00	€ 3.114,24	€ 259,52	€ 4.048,51	€ 337,38	€ 77,86	€ 3.904,04	€ 325,34	€ 789,80	€ 65,82	€ -12,04	25%
	€ 595.000,00	€ 185.640,00	€ 2.724,96	€ 227,08	€ 3.542,45	€ 295,20	€ 68,12	€ 4.155,46	€ 346,29	€ 1.430,50	€ 119,21	€ 51,08	52%
onbekend		€ 4.397,45	€ 366,45	€ 5.716,69	€ 476,39	€ 109,94							
	€ 429.000,00	€ 123.552,00	€ 2.208,59	€ 184,05	€ 2.871,17	€ 239,26	€ 55,21	€ 2.765,65	€ 230,47	€ 557,06	€ 46,42	€ -8,79	25%
	€ 456.000,00	€ 131.328,00	€ 2.585,40	€ 215,45	€ 3.361,02	€ 280,09	€ 64,64	€ 2.939,71	€ 244,98	€ 354,31	€ 29,53	€ -35,11	14%</

E. Rekenvoorbeeld SEBU (inclusief reactie college)

Rekenmodel herziening AB74-2026 v6.0

SEBU heeft onderstaande berekening rond gestuurd (*excelbestand; Rekenmodel herziening AB74-2026 v6.0*), met daarin ook opgenomen de volgens SEBU 'foutieve' berekening van de gemeente. Deze gemeentelijke berekening was onderdeel van de technische sessie op 25 juni 2026. Hierin zitten geen onjuistheden.

SEBU begint met een vergelijking van twee verschillende WOZ-waardes, namelijk:

- een voorbeeld van de SEBU met een WOZ-waarde van EUR 860.000;
- daar tegenover de cijfers van de gemeente met een WOZ-waarde van EUR 800.000.

Door verschillende WOZ-waardes met elkaar te vergelijken, is het juist dat daar ook verschillende resultaten uit komen. SEBU stelt dat de gemeente zou komen tot een 'te lage' canon, dat is onjuist. Zoals onderstaande afbeelding uit de berekening van SEBU laat zien, komt SEBU hoger uit omdat er verschillende WOZ-waardes met elkaar worden vergeleken. Daarnaast gaat de berekening van de SEBU ook uit van verschillende data namelijk 1 januari 2027 in plaats van 1 juli 2026. Tijdens de technische sessie is uitgegaan van 1 april 2026 omdat er namelijk nog twee variabelen zijn 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.

Beschrijving	Rekenmodel - volgens herziening AB74 (2026) + max 3% per jaar	Voorbeeld gemeente(met fout in EET)
		Uit technische sessie juni 2026
	Pas de oranje velden om een nieuwe scenario te berekenen	
	Als je meerdere scenarios wil doorrekenen kopieer deze kolom dan naar een andere kolom en pas de referenties in de grafiek naar de	
e-mail adres		
Voorbeeld		
Algemene voorwaarden	AV74	AV74
WOZ 2024	860.000	800.000
Woning type	EGW	EGW
Grondquote 2024	32,1%	32%
fixtieve WOZ stijging per jaar vanaf 2024	3%	3%
Jaar einde tijdvak	2027	2026,5
fictieve WOZ einde tijdvak	939.745	861.357
Voorbeeld einde tijdvak	2027	2026,5
fictieve WOZ	939.745	800.000
Grondquote	32,1%	32%
Niet-geïndexeerde grondwaarde	301.658	276.496
Indexatie factor	1,00	1,00
Geïndexeerde grondwaarde	301.658	276.496
Depreciatie	10%	10%
Grondwaarde bij herziening	271.492	248.846
Basisgrondslag	3,23%	3,23%
Inflatiecorrectie	2,00%	2,00%
Kostenrisico-opslag	1,10%	1,10%
Canonpercentage	2,33%	2,33%
Verwacht aanbod bij einde tijdvak	2027	2026,5
Afkoopsom	271.492	248.846
Canon	6.326	5.798
factor tov huidige canon	162%	

Afbeelding: Rekenmodel SEBU waarbij de middelste kolom de berekeningsmethodiek van SEBU is en de rechter kolom de (juiste) berekeningsmethodiek van de gemeente.

Aan het einde van deze paragraaf is de berekening opgenomen bij gelijke WOZ-waardes. Indien de nieuwe canon nu wordt uitgebracht, is te zien dat de berekening van de gemeente tot lagere bedragen komt dan die van SEBU.

Gegevens

Nadere inspectie van de berekening van de SEBU maakt duidelijk dat er gebruik wordt gemaakt van de grondquotetabel 2025 in plaats van de grondquotetabel 2026 voor de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2024. Hierdoor kan het in de berekening van de SEBU voorkomen dat een erfpachter een te hoge grondquote krijgt en daarmee een hogere grondwaarde.

De grondquotetabel wordt namelijk jaarlijks aangepast (geïndexeerd) om te voorkomen dat door een jaarlijkse stijging van de WOZ-waarde er een hogere grondquote van toepassing wordt. Het gebruik van de juiste grondquotetabel in combinatie met de WOZ-waarde is dus van belang. Voor 2026 wordt gebruik gemaakt van de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2024 en de grondquotetabel 2026 om zo te komen tot de grondwaarde per 1 januari 2024.

Rekenmodel SEBU

Grondquotetabel

SEBU gaat uit van de WOZ-waarde per 1 januari 2024 en aan de hand van de grondquotetabel 2025 (i.p.v. 2026) volgt daaruit dan de grondquote. Vervolgens indexeert SEBU de WOZ-waarde naar 2027 en gebruikt zij de grondquote van voor de indexatie. Deze grondquote kent echter een peildatum van 2025. Het is begrijpelijk dat SEBU deze werkwijze gebruikt omdat motie [M460 'Voorspelbare erfpachtvoorwaarden'](#) zo kan worden uitgelegd. Maar voor een juiste werkwijze kunnen alleen cijfers met dezelfde peildatum met elkaar worden gebruikt. Voor de WOZ-waarde 2024 moet dus worden uitgegaan van de grondquotetabel 2026, want die is gekoppeld aan de WOZ-waarde 2024.

In de gemeentelijke berekening is dit opgelost door aan de hand van de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2024 eerst de grondwaarde per 1 januari 2024 te bepalen en pas daarna te indexeren naar heden met 3%. Door deze werkwijze te gebruiken, komt de gemeentelijke berekening per dit moment lager uit dan die van de SEBU. Ter verduidelijking en vergelijking met bovenstaande berekening van de SEBU, zijn de cijfers van het model van de gemeente hieronder ingevoegd. Waarbij in beide berekeningen wordt uitgegaan van dezelfde WOZ-waarde 2024.

Indexatie factor

SEBU geeft in haar model voor de berekening aan dat de gemeente een indexatie van 6% gebruikt. Dit percentage is waarschijnlijk gedestilleerd uit cijfers. 6% is namelijk geen indexatie die de gemeente standaard gebruikt bij de bepaling van de grondwaarde en vervolgens de canon. Dit betreft aldus een puur fictief getal in de berekening van SEBU. Als hier een factor wordt ingevuld ontstaat er een niet realistisch beeld van de uitkomst. SEBU heeft dit deel (h)erkend door op 1 juli 2026 een nieuwe versie van de berekening rond te sturen (V6.0).

Factor t.o.v. huidige canon

Hier maakt de SEBU een denkfout. Hier zou gekozen moeten worden voor OF een factor OF een percentage. In het voorbeeld is een huidige canon gebruikt van EUR 3.900 en een nieuwe canon van EUR 6.326 dat betreft een factor 1,62, m.a.w. huidige canon +62%, waarvan 30% al in de verwachting zat. Door op deze manier de cijfers te presenteren, speelt SEBU met de weergave van de cijfers. De werkelijke canon als de gemeente deze op dit moment zou vaststellen is EUR 6.179,22 in plaats van EUR 6.326. Een verschil van ca. EUR 150 (≈ EUR 12,50/mnd).

Verschillen herziening en CRE2017 introductie

Onder de CRE 2017 gold een voordelige introductieperiode. Erpachters die in die periode hebben geconverteerd kregen een voordeel ten opzichte van erpachters die later (tot de dag van vandaag) converteren. Een vergelijking van huidige cijfers met oude(re) cijfers laat slechts de factor tijd zien.

Bevriezing afkoopsom

SEBU gaat in haar berekening van de conversiewaarde op basis van [motie M461 'Bevries de conversieregeling! \(III\)'](#) uit van een datum van 17 september 2025. Dit moet de datum 17 juli 2025 zijn omdat dat de datum van de raadsvergadering was.

Voor de berekening van de conversiewaarde maakt SEBU daarnaast gebruik van de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2024 met een index van 1% om zo te komen tot een WOZ-waarde per 1 januari 2025. Dat is dus onjuist. Conform de CRE 2017 en motie M461 zou dit de afkoopsom per 17 juli 2025 moet zijn op basis van de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2023 en de grondquotetabel 2025. Doordat SEBU deze methode gebruikt is de 'afkoopsom SEBU' fors hoger dan die van de gemeente. In het voorbeeld gaat het om een verschil van ruim EUR 14.000. Met deze voorbeelden wekt SEBU onjuiste (negatieve) verwachtingen bij erfpachters. Het college merkt dat hierdoor ten onrechte onrust ontstaat onder erfpachters. Ook om die reden streeft het college naar een spoedige afwikkeling van de besluitvorming, zodat de gemeente de erfpachters zelf op korte termijn zelf kan informeren waarbij een correct beeld wordt geschetst.

Berekening SEBU

Algemene voorwaarden	AV74
WOZ 2024	860.000
Woning type	EGW
Grondquote 2024	32,1%
fictieve WOZ stijging per jaar vanaf 2024	3%
Jaar einde tijdvak	2027
fictieve WOZ einde tijdvak	939.745
Voorbeeld einde tijdvak	2027
fictieve WOZ	939.745
Grondquote	32,1%
Niet-geïndexeerde grondwaarde	301.658
Indexatie factor	1,00
Geïndexeerde grondwaarde	301.658
Depreciatie	10%
Grondwaarde bij herziening	271.492
Basisgrondslag	3,23%
Inflatiecorrectie	2,00%
Kostenrisico-opslag	1,10%
Canonpercentage	2,33%
Verwacht aanbod bij einde tijdvak	2027
Afkoopsom	271.492
Canon	6.326
factor tov huidige canon	162%

Berekening gemeente

Bekende gegevens			
Type woning		Eengezinswoning (EGW)	
WOZ-waarde met peildatum	1 januari 2024	EUR	860.000,00
WOZ-waarde met peildatum	1 januari 2024	EUR	860.000,00

Bepaling grondwaarde

WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2024 (A)	EUR	860.000,00
Grondquote Eengezinswoning (EGW) (B)		32,1% x
Grondwaarde per 1 januari 2024 (A x B = C)	EUR	276.060,00 =

Indexatie * grondwaarde naar heden	
van	1 januari 2024
tot en met	3 augustus 2026
m.a.w.	
van 4e kwartaal 2023	123,3
tot en met 1e kwartaal 2026	152,9
Indexatie met	24,01%

Percentage om grondwaarde naar heden te brengen (D)		24,01% +
Geactualiseerde grondwaarde naar heden (C + D = E)	EUR	342.342,01 =

Bepaling fictieve grondwaarde **

WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2024 (F)	EUR	860.000,00
Grondquote Eengezinswoning (EGW) (G)		32,1% x
Grondwaarde per 1 januari 2024 (F x G = H)	EUR	276.060,00 =

Indexatie ** grondwaarde naar heden	
van	1 januari 2024
naar	1 juli 2026
Indexatie per jaar met	3%
aantal jaren	2,5

Indexatiepercentage (I)		7,67% +
Fictieve geïndexeerde grondwaarde (H + I = J)	EUR	297.220,64

Maximering grondwaarde

Geactualiseerde grondwaarde (E)	EUR	342.342,01
Fictieve geïndexeerde grondwaarde (J)	EUR	297.220,64
Maximering grondwaarde (E of J = K)	EUR	297.220,64
Depreciatie (L)		10% -
Gemaximeerde gedeprecieerde grondwaarde (K - L = M)	EUR	267.498,57

Bepaling canon

Gemaximeerde gedeprecieerde grondwaarde (M)	EUR	267.498,57
---	-----	------------

Canonpercentage 3e kwartaal 2026	
BNG rentepercentage ***	3,21%
minus inflatiecorrectie	2,00% -
plus kosten en risico	1,10% +
canonpercentage	2,31% =

Canonpercentage (N)		2,31% x
Canon (M x N = O)	EUR	6.179,22 =

Opname in akte		
Grondwaarde EET ***	EUR	267.498,57
Canon EET ****	EUR	6.179,22

* indexatie aan de hand van de Prijsindex Bestaande Koopwoningen (2020=100) voor de gemeente Utrecht zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), afgerond op 2 decimalen.

** op basis van Motie: Voorspelbare erfpachtvoorwaarden

*** het gemiddelde over de afgelopen 25 jaar (100 kwartalen) van het rentepercentage dat door de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) wordt gehanteerd voor 25-jarige lineaire leningen, afgerond op 2 decimalen.

**** bedrag bij aanvang. Jaarlijkse indexatie (verhoging) met 2% is vervolgens van toepassing.

Bijlage 2: Beantwoording wensen en bedenkingen

	Partij	Wensen en bedenkingen	AB en juridische toelichting	Financiële uitgangspunten	Kwijtscheldings-regeling	Overig	Reactie college
1	D66	De moties die eerder door de raad zijn aangenomen zijn zorgvuldig en herkenbaar verwerkt in het voorstel.				x	Het college heeft getracht de moties zorgvuldig te verwerken in het conceptvoorstel en waardeert dat dit door D66 als zodanig wordt erkend.
2	D66	Er zijn vooral zorgen over de financiële impact. Verwezen wordt naar een rekenvoorbeeld van SEBU. De berekeningen tijdens de technische sessie zouden een veel minder schokkend beeld geven. (In het voorbeeld van SEBU zou de huidige canon van € 3.900 per jaar kunnen stijgen naar € 7.324 per jaar, terwijl de afkoopsom zou uitkomen op ruim € 287.000.) Volgens SEBU zou er sprake zijn van een aanzienlijke lastenverzwaring.		x			Financiële impact van het voorstel: zie onder 3 van de raadsbrief. Het aangehaald rekenvoorbeeld betreft voorbeeld 74R1 van de SEBU behorende bij hun brief van 21 juni 2026 (als bedoeld onder b in onderdeel 5 van de raadsbrief). Deze berekening bevat een aantal onjuistheden. Het gaat om een woning met een WOZ-waarde per 1-1-2024 van EUR 860.000. De huidige canon is EUR 3.900 per jaar (EUR 325/mnd). SEBU heeft op 1 juli nog een aangepaste versie van het Excel-bestand aangeleverd (V6.0). Hierin is het rekenvoorbeeld aangepast. Als nieuwe canon is in dat aangepaste rekenvoorbeeld EUR 6.326 (i.p.v. EUR 7.324) per jaar genoemd. Kennelijk bevatte het eerdere bestand van SEBU een fout. SEBU vermeldt vervolgens dat de factor ten opzichte van de huidige canon 162% is. Dit komt feitelijk neer op een canonstijging van 62,2%, terwijl bij de reguliere tienjaarlijkse herziening al rekening moest worden gehouden met een verhoging van 30%. Die reguliere verhoging waarmee de erfpachter sowieso rekening moest houden, zou daarmee resulteren in een nieuwe canon van EUR 5.070 per jaar (EUR 422,50/mnd). Met de herziening bij EET wordt de canon volgens de berekening van SEBU EUR 6.326 per jaar (EUR 527,17/mnd). Dit komt per saldo neer op een verhoging van afgerond EUR 105 per maand waarmee de desbetreffende erfpachter wellicht geen rekening heeft gehouden. Los van het feit dat in het voorbeeld tijdens de technische sessie werd uitgegaan van een WOZ-waarde van EUR 800.000 (i.p.v. EUR 860.000) wat ook resulteert in een andere canon, meent het college dat dit voorbeeld derhalve niet significant afwijkt van de voorbeelden die zijn gegeven bij de technische sessie.

	Partij	Wensen en bedenkingen	AB en juridische toelichting	Financiële uitgangspunten	Kwijtscheldingsregeling	Overig	Reactie college
							Overigens is voormelde berekening van SEBU nog steeds niet volledig correct. Zo gebruikt SEBU de grondquotetabel 2025 i.p.v. 2026 en worden cijfers met verschillende peildata met elkaar vermenigvuldigd. In het door SEBU aangehaalde voorbeeld, zou de nieuwe canon dan EUR 6.189 per jaar (EUR 515,75/mnd) zijn in plaats van EUR 6.326. Dat resulteert in een bedrag van EUR 93,25 waarmee de erfpachter wellicht geen rekening heeft gehouden. (Zie voor een verdere toelichting Bijlage 1(E)).
3	D66	Vragen het college om vóór de definitieve besluitvorming inzichtelijk te maken op huishoudenniveau hoe huishoudens door dit voorstel financieel geraakt kunnen worden, welke stijgingen in de praktijk kunnen optreden en in welke gevallen de huidige Kwijtscheldingsregeling voldoende bescherming biedt.		x	x		Financiële gevolgen/stijgingen: zie onder 3 van de raadsbrief. Kwijtscheldingsregeling: zie onder 4 van de raadsbrief. Het college kan niet op voorhand aangeven welke gevallen onder de Kwijtscheldingsregeling vallen, maar meent dat er voldoende waarborgen voor de erfpachter zijn ingebouwd.
4	D66	Wenst dat het college het voorstel op voormeld punt aanvult, bijvoorbeeld door: een impactanalyse met verschillende voorbeeldhuishoudens; een ruimere maatwerkregeling die ook kijkt naar huishoudens boven de minimagrenzen die het risico lopen in financiële problemen te komen; een ingroeimodel bij forse stijgingen; een mogelijke		x	x		Impactanalyse: zie onder 3 van de raadsbrief. Maatwerkregeling: zie onder 4 van de raadsbrief. Ingroeiregeling: het college heeft er bewust voor gekozen geen ingroeiregeling op te stellen. Op de grondwaarde die de basis vormt voor de nieuwe canon wordt een depreciatie van 10% toegepast. Dit percentage sluit aan bij extern ingewonnen adviezen van Colliers Valuations B.V. (hierna: 'Colliers') en Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn N.V. (hierna: ' <i>Pels Rijcken</i> '). Hiermee wordt een eeuwigdurend dempend effect bereikt in plaats van een tijdelijke demping, zoals bij een ingroeiregeling. Op basis van de impactanalyse worden ook geen forse stijgingen verwacht, behalve bij erfpachters die de canon voor vijftig jaar hebben afgekocht en nu dus niet of nauwelijks canon betalen. Dat betreft voor wat betreft de AB 1974

	Partij	Wensen en bedenkingen	AB en juridische toelichting	Financiële uitgangspunten	Kwijtscheldingsregeling	Overig	Reactie college
		aanvullende oplossing voor bewoners die vastlopen op de afkoopsom.					echter slechts een handjevol erfpachters wiens tijdvak pas in 2034 of later verstrijkt. Zij hebben daardoor voldoende tijd om op de canonstijging te anticiperen. Om die reden meent het college dat er ook voor deze groep geen aanleiding is voor een ingroeieregeling. Regeling afkoopsom: het college heeft bewust geen regeling opgenomen voor erfpachters die de afkoopsom niet kunnen betalen. Het afkopen van de erfpachtcanon betreft namelijk een keuze en geen verplichting.
5	D66	Jaarlijkse monitoring van de gevolgen				x	Het college volgt de uitvoering en praktijkervaringen constant nauwlettend. Daarbij wordt onder meer gekeken naar de toepassing van de Kwijtscheldingsregeling, eventuele verzoeken om gebruik te maken van de daarin opgenomen hardheidsclausule en erfpachters die zich melden voor maatwerk. Daarnaast zal het college over drie jaar de financiële impact van de herziening op de individuele erfpachters evalueren en de resultaten daarvan terugkoppelen aan uw raad. (Eerdere evaluatie is niet mogelijk, omdat de HAB 1974 (2026) en een eventuele canonverhoging pas twee jaar na kennisgeving ingaan. Pas dan kan gebruik worden gemaakt van de Kwijtscheldingsregeling.) Uiteraard is het college daarbij wel gebonden aan de wettelijke eisen rondom privacy en de daaruit voortvloeiende beperkingen.
6	D66	Kijk bij de definitieve vaststelling niet alleen naar juridische houdbaarheid en voorspelbaarheid van het stelsel, maar vooral ook naar betaalbaarheid, evenredigheid en de zekerheid dat huishoudens niet in de financiële problemen komen.		x	x		De HAB 1974 (2026) alsmede de Financiële uitgangspunten zijn opgesteld met inachtneming van de toepasselijke wettelijke bepalingen, de eisen van redelijkheid en billijkheid en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. Betaalbaarheid, evenredigheid en zekerheid zijn daar uiteraard een onderdeel van. Zo is er juist gekozen: – om (in tegenstelling tot wat onderzoek aangeeft) gebruik te maken van consistente lijn binnen de gemeente die reeds in 2003 is ingezet, en in 2017 is bestendigd, om aan de hand van de gematigde grondquotes te komen tot een grondwaarde (= WOZ-waarde x grondquote); – voor een aansluiting bij langjarige rentepercentages om tot meer middeling en matiging te komen;

	Partij	Wensen en bedenkingen	AB en juridische toelichting	Financiële uitgangspunten	Kwijtscheldings-regeling	Overig	Reactie college
							– is er een correctie toegevoegd in de vorm van depreciatie die de stijging van de nieuwe canon ten opzichte van de bestaande canon beperkt; – is motie M460 'Voorspelbare erfpachtvoorwaarden' verwerkt waardoor een lagere grondwaarde als uitgangspunt wordt gehanteerd. Dit pakket aan samenhangende keuzes en afwegingen leidt tot een gematigde vaststelling van de grondwaarde en canon bij het einde van het tijdvak. Dit is duidelijk zichtbaar in de impactanalyse (onderdeel 3 van de raadsbrief). Daarnaast is voorzien in een Kwijtscheldingsregeling die voorkomt dat huishoudens in de financiële problemen komen (onderdeel 4 van de raadsbrief).
7	D66	Kan het college toelichten hoe de uitvoering van Motie 461 over het bevriezen van de Conversieregeling Erfpacht 2017 in de praktijk uitpakt voor verschillende groepen erfpachters:- bewoners die al eerder hebben afgekocht;- bewoners die nu nog onder de overgangsregeling kunnen afkopen;- bewoners die straks alleen nog onder de nieuwe afkoopregeling vallen.En kan het college daarbij aangeven of deze groepen door het moment van afkoop of door eerdere keuzes onevenredig verschillend worden behandeld.	x	x		x	Conform motie M461 'Bevries de conversieregeling! (III)' is de conversiewaarde per 17 juli 2025 bevroren. Deze conversiewaarde stijgt vanaf dat moment jaarlijks met een vast percentage van 5%. De geïndexeerde conversiewaarde geldt als maximum tenzij de actuele conversiewaarde lager uitvalt. De bevroering is van toepassing totdat de HAB 1974 (2026) door uw raad zijn vastgesteld, althans goedgekeurd en dat raadsbesluit in werking treedt. Om erfpachters nog een keuze te bieden na de vaststelling en inwerkingtreding van het raadsbesluit tot vaststelling van de HAB 1974 (2026) biedt het college de erfpachters na die datum nog een overgangsperiode van zes maanden. Door de conversiewaarde per 17 juli 2025 op deze wijze te 'bevroeren' hebben erfpachters die al eerder hebben afgekocht of dat nu nog kunnen doen, geen nadelige gevolgen van hun (nog te maken) keuze. Tot het einde van het tijdvak kan gebruik worden gemaakt van de CRE 2017. Na het einde van het tijdvak kan er geen gebruik meer worden gemaakt van de CRE 2017. Om afkopen na het einde van het tijdvak mogelijk te maken, is in de HAB 1974 (2026) een nieuwe regeling opgenomen om af te kopen. Voor de erfpachters die (nog) geen gebruik maken van de CRE 2017 blijft er dus een mogelijkheid om af te kopen.Doordat bij de bepaling van de grondwaarde einde tijdvak een depreciatie (vermindering) wordt toegepast van 10%, kan het voor een erfpachter tegen het einde van het tijdvak 'voordeliger' zijn om gebruik te maken van de conversieregeling in de HAB 1974 (2026), waarbij de grondwaarde basis voor de afkoop biedt, in plaats van de conversiewaarde op basis van de (bevroren) CRE 2017. Om dit inzichtelijk te maken worden (nu al) beide waardes doorgegeven bij een

	Partij	Wensen en bedenkingen	AB en juridische toelichting	Financiële uitgangspunten	Kwijtscheldings-regeling	Overig	Reactie college
							verzoek om conversie. Het (eenmalig) eeuwigdurend afkopen van de canon is (en blijft) een vrijwillige keuze van de erfpachter. Daarin heeft het college geen wijziging aangebracht. Het feit dat (veel) erfpachters achteraf gezien eerder gebruik hadden willen maken van een conversie, omdat de vastgoedprijzen in de loop der jaren zijn gestegen, maakt niet dat huidige verzoeken om conversie door de gemeente anders of verschillend worden behandeld dan degenen die wel eerder de keuze hebben gemaakt. De gemeente heeft hierin de eisen van redelijkheid en billijkheid en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur in acht te nemen. Van een onevenredig verschillende behandeling is dus geen sprake.
8	GL/PvdA	Het voorliggende concept betreft een logische en goede uitwerking van de eerder aangenomen moties in juli 2025, het voorstel is redelijk en mag zonder wijzigingen aan de gemeenteraad als raadsvoorstel worden voorgelegd.				x	Het college heeft getracht de moties zorgvuldig te verwerken in het conceptvoorstel en waardeert dat dit door GL/PvdA als zodanig wordt erkend.
9	CU	We waarderen de uitwerking van de verschillende moties die vorig jaar zijn aangenomen en zien dat die hebben bijgedragen aan een voorspelbaarder, transparanter en beter uitlegbare herziene versie.				x	Het college heeft getracht de moties zorgvuldig te verwerken in het conceptvoorstel en waardeert dat dit door CU als zodanig wordt erkend.
10	CU	De fractie van de CU hecht veel waarde aan het uitgangspunt dat niemand zijn woning zou mogen verliezen door deze herziening. Dat				x	Het college reageert hieronder puntsgewijs op de wensen en bedenkingen met betrekking tot motie M455 'Voorkom financiële problemen voor erfpachtcanon' .

	Partij	Wensen en bedenkingen	AB en juridische toelichting	Financiële uitgangspunten	Kwijtscheldings-regeling	Overig	Reactie college
		uitgangspunt is bekrachtigd in de motie M455 'Voorkom financiële problemen voor erfpachtcanon' . De fractie van de CU is van mening dat de voorgestelde regeling nog niet volledig aansluit op de opdracht die de raad heeft meegegeven en heeft een aantal wensen en bedenkingen bij dit voorstel.					
11	CU	Hoe borgt het college dat erfpachters die niet binnen de armoedecriteria vallen, maar wel in de financiële knel komen, niet alsnog hun woning moeten verkopen en hoe kijkt het college naar de invoering van een woonlastentoets?			x		Zie toelichting onder 4 van de raadsbrief.
12	CU	Is het college bereid om de vermogensgrens realistischer te maken (bijvoorbeeld € 50.000) en de uitsluitingsgronden minder strikt te formuleren?			x		Het college ziet geen aanleiding de inkomens- en vermogensgrenzen of uitsluitingsgronden aan te passen. Bij de totstandkoming van de Kwijtscheldingsregeling is rekening gehouden met bestaande gemeentelijke regelingen op het gebied van inkomensondersteuning en schuldhulpverlening. De beleidsregel blijft gebaseerd op duidelijke en uitvoerbare criteria. Als erfpachters toch in financiële problemen komen als gevolg van de canonherziening, dan wordt hen gevraagd om dit bij de gemeente melden. Op dat moment kan voor die specifieke erfpachter gekeken worden naar een oplossing. Zie onder 4 van de raadsbrief.
13	CU	Is het college bereid om deze bredere factoren (woonlasten, schulden, life-events,			x		Zie toelichting onder 4 van de raadsbrief.

	Partij	Wensen en bedenkingen	AB en juridische toelichting	Financiële uitgangspunten	Kwijtscheldingsregeling	Overig	Reactie college
		liquiditeitsproblemen en maatwerk) alsnog te betrekken, zodat de regeling beter aansluit bij de praktijk van schuldhulpverlening en de werkelijke financiële draagkracht van huishoudens?					
14	CU	Welke mogelijkheden ziet het college om de jaarlijkse onzekerheid voor erfpachters te verminderen, bijvoorbeeld door een meerjarige beschikking of automatische verlenging van kwijtschelding?			x		Erfpachters die aanspraak willen maken op de Kwijtscheldingsregeling moeten daartoe jaarlijks een verzoek indienen. Op die manier kan worden gewaarborgd dat de kwijtschelding van de canonverhoging terechtkomt bij erfpachters die anders financieel in de knel komen en niet bij erfpachters die die ondersteuning inmiddels niet meer nodig hebben. Inkomen en vermogen kunnen in een jaar veranderen. Dit werkt overigens twee kanten op. Als het inkomen bij een vervolgvraag in het peiljaar is gedaald tot onder 125% van het wettelijk sociaal minimum, dan kan de erfpachter ook een hogere kwijtschelding ontvangen (100% van de canonverhoging in plaats van 50%). Mocht er weinig tot geen wijziging zijn in de omstandigheden van de erfpachter, dan zal een vervolgvraag relatief snel kunnen worden afgehandeld.
15	CU	CU meent dat de hardheidsclausule te algemeen is en erfpachters onvoldoende rechtszekerheid biedt. Is het college bereid om de hardheidsclausule en een maatwerkroute met toetsingskader nader uit te werken?			x		Zie onder 4 van de raadsbrief. Uitgangspunt voor de gemeente is dat gelijke gevallen gelijk moeten worden behandeld. Dat betekent dat als de gemeente voornamelijk maatwerk levert, de kans groot is dat dat leidt tot willekeur en ongelijkheid. Om willekeur en ongelijkheid te voorkomen maar wel rechtszekerheid te borgen is de Kwijtscheldingsregeling opgesteld, waarbij aansluiting is gezocht bij objectieve en duidelijk bepaalde criteria. 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 kan op onderdelen van de Kwijtscheldingsregeling worden afgeweken middels de hardheidsclausule. De essentie van een hardheidsclausule is juist dat deze ruimte biedt voor situaties die vooraf niet zijn voorzien. Als alle

	Partij	Wensen en bedenkingen	AB en juridische toelichting	Financiële uitgangspunten	Kwijtscheldingsregeling	Overig	Reactie college
							mogelijke omstandigheden en criteria worden uitwerkt in een toetsingskader, dan ontstaat feitelijk weer nieuw beleid. Op dat moment verdwijnt de mogelijkheid tot maatwerk en bestaat ook het risico van feitelijke zelfbinding. Daarmee wordt de flexibiliteit die de hardheidsclausule juist moest bieden weer ingeperkt. Als blijkt dat het gebruik van de hardheidsclausule voor bepaalde gevallen duidelijk en structureel is geworden, dan zal gekeken worden of die uitzondering opgenomen kan worden in de Kwijtscheldingsregeling.
16	CU	CU verwijst naar de KNVB-criteria uit de ministeriële handreiking en vraagt hoe het college concreet heeft getoetst dat de regeling kostenefficiënt, veilig en begrijpelijk is voor erfpachters?			x		Het college leest de wensen en bedenkingen zo, dat hiermee specifiek wordt bedoeld op het toetsen van de Kwijtscheldingsregeling aan de KNVB-criteria die worden aangehaald in de Ministeriële handreiking. Allereerst wordt opgemerkt dat de Ministeriële handreiking in beginsel niet is geschreven voor de wijziging van <u>bestaande</u> erfpachtvoorwaarden. De Ministeriële handreiking is geschreven voor gemeenten die algemene erfpachtvoorwaarden willen opstellen voor nieuwe erfpachtuitgiften of erfpacht willen gaan invoeren. Gemeenten zijn ook niet verplicht om de inhoud van de handreiking te volgen. De gemeente heeft bij het opstellen van de HAB 1974 (2026) wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de suggesties en bouwstenen uit die handreiking. De AFM hanteert zogenoemde 'KNVB' criteria om vast te stellen of financiële producten het resultaat zijn van een evenwichtige belangenafweging en of deze voldoen aan de behoefte van een bepaalde doelgroep. De Kwijtscheldingsregeling is (net zoals erfpacht) geen financieel product. De KNVB-criteria zijn dus niet rechtstreeks van toepassing op de Kwijtscheldingsregeling. Erfpacht wordt in de praktijk als een complexe constructie ervaren. Hoewel dus geen sprake is van een financieel product in de zin van de Wet op het financieel toezicht (Wft), kan uiteraard wel inspiratie worden ontleend aan de KNVB-criteria, zoals dat in de Ministeriële handreiking ook wordt gedaan.

	Partij	Wensen en bedenkingen	AB en juridische toelichting	Financiële uitgangspunten	Kwijtscheldings-regeling	Overig	Reactie college
							Bij het opstellen van de Kwijtscheldingsregeling heeft de gemeente rekening gehouden met de belangen van de erfpachters. Dit is onder andere gedaan door de Kwijtscheldingsregeling zo duidelijk mogelijk te formuleren waarbij gebruik is gemaakt van objectieve en duidelijk bepaalde criteria (begrijpelijk). De kwijtschelding staat in verhouding tot de te verwachten kosten en het inkomen en vermogen van de erfpachter (kostenefficiëntie). De Kwijtscheldingsregeling is nuttig doordat deze op een evenwichtige wijze invulling geeft aan de behoefte van de erfpachter (verlaging kosten) en de gemeente (opbrengsten en rechtsgelijkheid jegens andere erfpachters). Door een kwijtschelding toe te passen ontstaat er geen ophoping van kosten en/of schulden als gevolg van de canonverhoging (veilig). Ook is de regeling voorzien van een toelichting (begrijpelijk).
17	CU	CU maakt zich zorgen over de structurele lasten die voortvloeien uit de HAB 1974 (2026), waarbij de canon jaarlijks met 2% stijgt. Hoe voorkomt het college dat erfpachters door de jaarlijkse canonstijging alsnog in financiële problemen komen?	x	x	x		Allereerst benadrukt het college dat de jaarlijkse stijging van 2% juist beoogt om grote schoksgewijze stijgingen van de canon te voorkomen. Erpachters weten daardoor vooraf welke ontwikkeling van de canon zij kunnen verwachten en worden niet geconfronteerd met periodieke herzieningen die afhankelijk zijn van de rente en/of grondwaarde op één specifiek moment. Onder de AB 1974 was sprake van een 10-jaarlijkse canonherziening waarbij de canon elke 10 jaar gemiddeld met 30% steeg. Een jaarlijkse indexatie van 2% procent maakt het niet alleen voorspelbaarder, maar is over 10 jaar minder dan waar nu rekening mee moet worden gehouden, namelijk 22% t.o.v. de huidige 30%. Daarnaast geldt dat inkomens en prijzen zich in de tijd doorgaans eveneens ontwikkelen. De jaarlijkse canonstijging van 2% moet daarom worden gezien in samenhang met de algemene loon- en prijsontwikkeling. Verder acht het college het van belang om erpachters niet wezenlijk anders te behandelen dan andere gebruikers van gemeentelijke eigendommen. De gemeente is immers gebonden aan het gelijkheidsbeginsel. Ook voor huurders of andere (particuliere) contractspartijen van de gemeente geldt dat prijs- of huurverhogingen in beginsel voor rekening van de gebruiker komen en niet structureel worden gecompenseerd. Daarnaast is de canon fiscaal aftrekbaar. Daardoor kunnen de netto lasten (en dus

	Partij	Wensen en bedenkingen	AB en juridische toelichting	Financiële uitgangspunten	Kwijtscheldings-regeling	Overig	Reactie college
							ook de jaarlijkse indexeringen) per saldo lager uitvallen. Bij hogere canonbedragen neemt ook het fiscale voordeel toe. Hierdoor kan het verschil tussen de huidige en nieuwe netto canon kleiner zijn dan op basis van de brutobedragen wordt verondersteld. De uiteindelijke netto lastenontwikkeling is afhankelijk van de persoonlijke fiscale situatie van de erfpachter. Ten slotte is een periodieke wijziging van woonlasten niet uniek voor erfpacht. Ook woningeigenaren met een hypotheek kunnen bij afloop van een rentevaste periode worden geconfronteerd met een wijziging van hun maandlasten doordat het toepasselijke rentepercentage wordt aangepast. Net als bij hypotheekrenteontwikkelingen en huur behoort een zekere mate van wijziging van de woonlasten daarmee tot de financiële realiteit van langdurige woonrechten. Met de gekozen systematiek weet de erfpachter hoe die periodieke wijziging eruit gaat zien, waar dat bij huurders of het aflopen van een rentevaste periode onzeker is. Het college blijft de effecten van het erfpachtbeleid monitoren. Voor situaties waarin individuele erfpachters desondanks aantoonbaar in financiële problemen komen, kan worden bezien welke bestaande maatwerk- of ondersteuningsmogelijkheden beschikbaar zijn, maar het college ziet geen aanleiding om generieke compensatie te bieden voor de jaarlijkse canonindexatie van 2% en vindt dit ook niet te rechtvaardigen jegens andere gebruikers van gemeentelijk vastgoed die ook structureel worden geconfronteerd met indexering van de gebruiksvergoeding.
18	CU	Hoe borgt het college dat deze relatief kleine groep erfpachters niet structureel onevenredig zwaar wordt belast?		x	x		Als het college de 'relatief kleine groep erfpachters' interpreteert als zijnde de nog resterende erfpachters onder de AB 1974 die een al dan niet afgekochte canon betalen voor het gebruik van de grond. Dan constateert het college dat deze groep erfpachters steeds verder daalt omdat er nog steeds gebruik wordt gemaakt van de CRE 2017. Ook al kan er niet achter de voordeur worden gekeken, op basis van hetgeen de afgelopen 10-jaarlijkse canonherzieningen verwacht kon worden, acht het college de impact van de nieuwe canon beperkt. Zie onderdeel 3 van de raadsbrief. Mocht het

	Partij	Wensen en bedenkingen	AB en juridische toelichting	Financiële uitgangspunten	Kwijtscheldingsregeling	Overig	Reactie college
							echter zo zijn dat een erfpachter ook die beperkte stijging niet kan dragen, is voor hen de Kwijtscheldingsregeling beschikbaar. Al dan niet in combinatie met de daarin opgenomen hardheidsclausule. Als het college de 'relatief kleine groep erfpachters' interpreteert als zijnde de paar erfpachters die de verhoging van de canon niet kunnen voldoen. Dan constateert het college dat juist voor deze groep de Kwijtscheldingsregeling is gemaakt. Al dan niet in combinatie met de daarin opgenomen hardheidsclausule. Als persoonlijke omstandigheden daartoe nopen, kan tevens worden beoordeeld of een maatwerkoplossing voor de hand ligt. Tot slot wordt gerefereerd aan het stijgen van de afkoopsom met 2% per jaar. Het college constateert dat afkopen geen verplichting is. Als een erfpachter niet kan afkopen, is dat niet oneerlijk of onredelijk.
19	PvdD	Zorg dat het betaalbaar blijft en dat mensen niet uit hun huis worden gejaagd en de armoede in. Alle knoppen waaraan gedraaid kan worden, kunnen daarvoor worden ingezet, zoals de kosten voor risico en opslag, het depreciatiepercentage en de gegevens waarmee de grondwaarde wordt bepaald.		x			Het college reageert hierna per 'knop' waaraan kan worden gedraaid.
20	PvdD	Grondwaarde hanteer een historische woz-waarde (bijv. 2015), of hanteer bij het bepalen van de grondwaarde geen indexatie		x			Voor de bepaling van een actuele grondwaarde wordt gebruik gemaakt van de WOZ-waarde en een grondquotetabel. Op 17 juli 2025 heeft de raad unaniem ingestemd met M460 'Voorspelbare erfpachtvoorwaarden' (van PvdA, CU, S&S, D66, VVD, PvdD en CDA). In navolging van deze motie wordt een maximale (fictieve) grondwaarde berekend. Deze is gebaseerd op de WOZ-waarde met peildatum 1

	Partij	Wensen en bedenkingen	AB en juridische toelichting	Financiële uitgangspunten	Kwijtscheldings-regeling	Overig	Reactie college
		van deze woz-waarde meer. In plaats van jaarlijks 3% komt er dan jaarlijks 0% bij en alleen de indexatie van 2% of inflatie op het canonbedrag.					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 8-10%. Naast deze maximering heeft de raad het college opgedragen om de overige keuzes uit het voorstel gelijk te houden zoals de 10% afslag, het werken met tijdsvakken en meer. Aan deze oproep heeft het college gehoor gegeven. Het resultaat hiervan ligt voor ter besluitvorming. Dit betekent aldus ook dat er sprake is van een indexatie van 2% per jaar na vaststelling van de canon. Deze 2% per jaar is overigens lager dan de 10-jaarlijkse canonaanpassing van 30% waarmee de afgelopen herzieningsperioden rekening kon worden gehouden (zie hiervoor bij vraag 17). Tot slot wijst het college erop dat er twee zaken moeten worden onderscheiden: (1) de grondwaarde die bij het einde van het erfpachttijdvak de grondslag vormt voor de canonberekening en (2) de indexatie van de canon. De 3% indexering ziet op de maximale grondwaarde onder 1 en wordt berekend <u>tot</u> het moment waarop het eerste erfpachttijdvak verstrijkt. De 2% indexering van de canon (onder 2) geldt pas <u>nadat</u> de HAB 1974 (2026) daadwerkelijk van toepassing zijn geworden op een individuele erfpachter. Als de suggestie hiernaast zou worden opgevolgd, zou dat betekenen dat erpachters wiens erfpachttijdvak veel verder in de toekomst eindigt dan dat van anderen een veel voordeligere canon krijgen dan erpachters die op korte termijn aan de beurt zijn. Voor dat onderscheid ziet het college geen rechtvaardiging.
21	PvdD	Depreciatiepercentage: hoger.		x			De raad heeft unaniem ingestemd met M460 'Voorspelbare erfpachtvoorwaarden' (van PvdA, CU, S&S, D66, VVD, PvdD en CDA) waarin ook aan het college is opgedragen de afslag van 10% (dat is de depreciatie) te handhaven. Hieraan is in het voorstel gehoor gegeven. De vaststelling van de grondwaarde en canon bij einde tijdvak vindt plaats op basis van de huidige AB 1974. Depreciatie werd ten tijde van het vaststellen van de AB 1974 niet toegepast. In de AB 1974 wordt de grondwaarde zodanig gedefinieerd dat een generiek percentage voor depreciatie niet aan de orde is. De gemeente kent ook

	Partij	Wensen en bedenkingen	AB en juridische toelichting	Financiële uitgangspunten	Kwijtscheldings-regeling	Overig	Reactie college
							geen beleid ten aanzien van depreciatie. Het college is van oordeel dat depreciatie geen vereiste is om tot een redelijke canon te komen. Het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden heeft dat in 2023 in een procedure over de AB 1974 bevestigd en met de uitspraak van de Hoge Raad is de uitspraak van genoemd gerechtshof onherroepelijk geworden. In extern ingewonnen adviezen wordt wisselend geadviseerd over de vraag of de gemeente depreciatie zou moeten toepassen. De adviseurs die adviseren wel depreciatie toe te passen, geven daarbij aan dat door het bestaande erfpachtrecht sprake is van een zekere gebondenheid tussen de gemeente en de erfpachter en dat depreciatie daardoor gerechtvaardigd is. Andere deskundigen stellen dat de gemeente niet zou moeten depreciëren omdat dit bij de oorspronkelijke uitgifte in erfpacht ook niet is gebeurd. Het college is van oordeel dat er geen verplichting bestaat om bij de vaststelling van de canon een depreciatie toe te passen. Door het samenstel van de verschillende parameters en de aangenomen motie wordt gekomen tot een redelijke en marktconforme grondwaarde en canon. Na zorgvuldige afweging heeft het college ervoor gekozen om bij de berekening van de canon aan het einde erfpachttijdvak wel een depreciatie toe te passen. Omdat in de Herziene AB 1974 (2026) wordt gekozen voor eeuwigdurende erfpacht met relatief beperkte beperkende bepalingen, is gekozen voor een depreciatie van 10%. Dit percentage was eerder al opgenomen voor de bepaling van de grondwaarde einde tijdvak en is bevestigd in de unaniem aangenomen M460 'Voorspelbare erfpachtvoorwaarden'.
22	PvdD	Opslag voor kosten en risico: niet doorberekenen.		x			De raad heeft unaniem ingestemd met M460 'Voorspelbare erfpachtvoorwaarden' (van PvdA, CU, S&S, D66, VVD, PvdD en CDA) waarin ook aan het college is opgedragen de overige keuzes uit het voorstel gelijk te houden. Hieraan is in het voorstel gehoor gegeven. Om die reden is de opslag voor kosten en risico ongewijzigd gehandhaafd. 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 procedures en debiteurenrisico. Deze opslag maakt onderdeel uit van

	Partij	Wensen en bedenkingen	AB en juridische toelichting	Financiële uitgangspunten	Kwijtscheldings-regeling	Overig	Reactie college
							het canonpercentage na herziening. Het college heeft gekozen voor een vast opslagpercentage van 1,1%, dat aansluit bij de gemiddelde percentages die andere gemeenten hanteren. De opslag van 1,1% heeft het college laten beoordelen door zowel Colliers als Pels Rijcken. 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. Het college kiest bewust voor een lager percentage dan in de rechtspraak is geaccepteerd en uit de markt naar voren komt. De keuze voor een vast opslagpercentage is gemaakt, omdat dit naar het oordeel van het college de meest evenredige en billijke methode is. Met het gekozen vaste opslagpercentage van 1,1% acht het college dat een evenwichtige, juridisch houdbare en uitvoerbare regeling is gerealiseerd. Ten overvloede wijst het college er nog op dat zij op grond van de Wet Markt en Overheid verplicht is minimaal een kostprijsdekkende vergoeding in rekening te brengen. Daarin is voorzien door als minimaal canonpercentage aan te sluiten bij de opslag voor kosten en risico. Als die opslag zou worden geschrapt, bestaat de kans dat de gemeente, bij dalende rentepercentages uitkomt op een canonpercentage van minder dan 1,1% en daarmee handelt in strijd met de Wet Markt en Overheid.
23	PvdD	Er worden verschillenesignaleerd in leefsituaties, levensfases, inkomsten, vaste lasten, kapitaal en hoelang mensen al erpachter zijn. Daarnaast wordtesignaleerd dat ook bij erfpachters die boven de 125% inkomsten hebben schrijnende situaties kunnen optreden waarbij zij stress ervaren over het al dan niet in hun huis kunnen blijven			x		Zie onder 4 van de raadsbrief.

	Partij	Wensen en bedenkingen	AB en juridische toelichting	Financiële uitgangspunten	Kwijtscheldingsregeling	Overig	Reactie college
		wonen. Het college wordt gevraagd om de Kwijtscheldingsregeling zo aan te passen dat in principe alle erfpachters er aanspraak op kunnen maken. Daarbij moet per individueel geval beoordeeld kunnen worden hoe inkomsten en lasten zich tot elkaar verhouden en welke mate van kwijtschelding daarbij past.					
24	PvdD	De eerste 30% canonstijging komt niet voor kwijtschelding in aanmerking, terwijl ook dit tot financiële problemen kan leiden en daarmee nu al tot ongezonde stress en onzekerheid leidt bij sommige erfpachters. Wij vinden het redelijk om voor erfpachters die door hun persoonlijke situatie in aanmerking komen voor kwijtschelding, de volledige verhoging daarvoor in aanmerking te laten komen, dus ook die eerste 30%. Ons verzoek aan het college is dan ook om ook op dit punt de Kwijtscheldingsregeling te versoepelen.			x		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 de 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 met circa 30% steeg. De erfpachter had hierdoor sowieso rekening moeten houden met een minimale verhoging van de canon met 30%. In dit kader wordt opgemerkt dat lonen en prijzen zich in de tijd doorgaans eveneens ontwikkelen. Het percentage van 30% is in lijn met de inflatie van de afgelopen tien jaar. Verder acht het college het van belang om erfpachters niet wezenlijk anders te behandelen dan andere gebruikers van gemeentelijke eigendommen. Ook voor andere huurders of contractspartijen van de gemeente geldt dat prijs- of huurverhogingen in beginsel voor rekening van de gebruiker komen en niet structureel worden gecompenseerd. Voor huurders geldt bovendien dat zij jaarlijks geconfronteerd worden met een verhoging, terwijl de erfpachters tien jaar lang geen verhoging hebben gehad.

	Partij	Wensen en bedenkingen	AB en juridische toelichting	Financiële uitgangspunten	Kwijtscheldingsregeling	Overig	Reactie college
							Het college blijft de effecten van de Kwijtscheldingsregeling echter monitoren. 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, dan kan op onderdelen van de Kwijtscheldingsregeling worden afgeweken middels de hardheidsclausule. Als erfpachters toch 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. Het college ziet geen aanleiding om nu op voorhand de regeling op dit punt te versoepelen.
25	PvdD	We roepen het college op om pro-actief met alle erfpachters die onder deze regelingen vallen te blijven communiceren. Mensen moeten zo snel mogelijk weten wat de nieuwe regeling inhoudt en wat dat voor hun persoonlijke situatie gaat betekenen.				x	Het college onderschrijft het belang van duidelijk communicatie. Het college wil erfpachters ook zo snel mogelijk informeren over de gevolgen voor hun individuele canonverplichting, maar daarvoor moet eerst het besluitvormingstraject worden afgerond. Het college hoopt dan ook dat de besluitvorming na de commissievergadering kan worden afgerond. Daarna zullen erfpachters uitgebreid en via diverse kanalen worden geïnformeerd over de besluitvorming en wat dat betekent voor hun erfpachtrecht. Ook zijn er diverse mogelijkheden om informatie te verkrijgen bij de gemeente. Over de persoonlijke financiële situatie van een erfpachter kan de gemeente niet adviseren. Ondanks het feit dat er geen financieel advies kan worden gegeven, kan een erfpachter met de beschikbare (komende) informatie zelf de persoonlijke situatie tot op zekere hoogte verder invullen. Tot op zekere hoogte omdat het canonpercentage per kwartaal wordt vastgesteld en mede afhankelijk is van het moment waarop het tijdvak afloopt. En ook de grondwaarde nog lager kan uitvallen. Zie onder 3 van de raadsbrief.
26	PvdD	We hopen dat met een pro-actieve benadering, heldere uitleg op de website, goede bereikbaarheid en individuele begeleiding voor elke erfpachter die daarom vraagt,				x	De communicatie is een continu proces (zie vraag 25). De afdeling is altijd bereikbaar voor vragen en uitleg. Financiële adviezen aan individuele erfpachters kunnen en worden echter niet gegeven.

	Partij	Wensen en bedenkingen	AB en juridische toelichting	Financiële uitgangspunten	Kwijtscheldings-regeling	Overig	Reactie college
		gaan helpen om in elk geval de onzekerheid weg te nemen.					
27	PvdD	Tegelijk hebben erfpachters ook niets aan als er wel zekerheid is, maar als die zekerheid is dat ze met een voor hen onmogelijke canonverhoging geconfronteerd gaan worden.		x			Zie onder 3 van de raadsbrief. Gezien de cijfers en het feit dat erfpachters al rekening hadden moeten houden met een stijging van de huidige canon met 30% acht het college door het samenstel van de verschillende parameters en de aangenomen motie dat er wordt gekomen tot een redelijke en marktconforme grondwaarde en canon.
28	VVD	Bij de eerdere behandeling in de raad is onze motie met een alternatief voorstel niet aangenomen. De raad heeft diverse moties wel aangenomen waarvan velen met onze steun. In deze raadsbrief gaat u in op de verwerking daarvan op grote lijnen kunnen wij deze verwerking volgen. Het is grotendeels in lijn met wat de raad heeft besloten.				x	Het college heeft getracht de moties zorgvuldig te verwerken in het conceptvoorstel en waardeert dat dit door VVD als zodanig wordt erkend.
29	VVD	Op sommige punten hebben wij eerder uitgedragen dat wij verdergaande voorstellen hebben en zouden willen doorvoeren. Wij zijn deze mening nog steeds toegedaan. Het gaat om de volgende aspecten.				x	Het college reageert hierna per aspect.

	Partij	Wensen en bedenkingen	AB en juridische toelichting	Financiële uitgangspunten	Kwijtscheldings-regeling	Overig	Reactie college
30	VVD	Bij het vaststellen van de Grondwaarde EET wordt onvoldoende rekening gehouden met het dynamische karakter van de woningmarkt in Nederland en in Utrecht in het bijzonder. Door uit te gaan van WOZ-waarde aan het einde van het tijdvak en een (beleidsmatig vastgestelde) grondquote te hanteren, bestaat het risico dat ten onrechte een hoge Grondwaarde EET en daarmee afkoopsom of canon ontstaat. Dit terwijl het voorstel wel het belang van het gebruik van langdurige gemiddelden erkent en toepast bij inflatie en rentepercentages. Wij hebben onze bedenkingen bij de zo ontstane grondwaardes en verzoeken het college met verdere voorstellen te komen om dit te dempen.		x			De AB 1974 bepalen hoe de Grondwaarde EET wordt vastgesteld, namelijk op de 'werkelijke grondwaarde', ofwel: de marktwaarde. In het voorstel is ervoor gekozen om voor deze waardebepaling de WOZ-waarde en een grondquote als uitgangspunt te nemen. Een alternatief zou zijn geweest om alle gronden individueel te laten taxeren. Dat heeft echter als nadeel dat een taxatie een schatting is als gevolg waarvan de waarden sterk uiteen kunnen lopen, mede afhankelijk van de taxateur die de desbetreffend taxatie uitvoert. Daarnaast vergen taxaties veel tijd en zijn de kosten daarvan hoog. De WOZ-waarde daarentegen is voor alle woningen beschikbaar, daardoor kan de waarde snel en relatief goedkoop worden vastgesteld, wordt die waarde bovendien voor eenieder op gelijke wijze vastgesteld en iedereen heeft tegen de vaststelling van de WOZ-waarde bezwaar kunnen maken. De toegepaste grondquotetabel gaat uit van voorzichtige grondquotes en sluit aan bij de grondquotetabel die in het kader van de CRE 2017 wordt gebruikt, zodat wordt aangesloten bij een langdurige bestendige lijn. De raad heeft (unaniem) ingestemd met motie M460 'Voorspelbare erfpachtvoorwaarden' (van PvdA, CU, S&S, D66, VVD, PvdD en CDA) waarin aan het college is opgedragen de overige keuzes uit het voorstel gelijk te houden. Hieraan is in het voorstel gehoor gegeven. Om die reden blijft de WOZ-waarde en de grondquotetabel het uitgangspunt. In navolging van diezelfde 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 8-10%. Tenzij op het moment van canonherziening de werkelijke WOZ-waarde lager zou zijn, dan zou deze lagere waarde worden gebruikt. Dit is in het voorstel verwerkt door de grondwaarde (die wordt verkregen na toepassing van de grondquote op de WOZ-waarde) met 3% te indexeren. Door de WOZ-waarde 2024 en de grondquotetabel te hanteren, wordt per saldo een grondwaarde vastgesteld die in beginsel lager ligt dan de marktwaarde. Het college ziet dus niet het risico dat de Grondwaarde EET en daarmee de canon en afkoopsom te hoog worden vastgesteld. Bovendien voorzien de AB 1974 in de mogelijkheid voor erfpachters om de Grondwaarde EET te laten vaststellen door deskundigen of de rechter.

	Partij	Wensen en bedenkingen	AB en juridische toelichting	Financiële uitgangspunten	Kwijtscheldings-regeling	Overig	Reactie college
31	VVD	De grondquotes vinden hun oorsprong in het grondbeleid dat voor nieuwbouw ontwikkelingen wordt gemaakt en gebruikt. Het is maar zeer de vraag in hoeverre de grondquotes ook werkelijk gehaald worden. Ons inziens zou een verlaging van de grondquote omdat het bestaande woningen betreffen aan de orde zijn. Dit kan ook door uit te gaan van een hogere depreciatie.		x			De raad heeft unaniem ingestemd met de motie M460 'Voorspelbare erfpachtvoorwaarden' (van PvdA, CU, S&S, D66, VVD, PvdD en CDA) waarin ook aan het college is opgedragen de overige keuzes uit het voorstel gelijk te houden zoals de afslag van 10% en meer. Hieraan is in het voorstel gehoor gegeven. Het gebruik van grondquotes is een geaccepteerd middel om te komen tot een vereenvoudigde bepaling van de grondwaarde op basis van de WOZ-waarde. Uit extern ingewonnen advies over de hoogte van de grondquotes is gebleken dat de gemeente Utrecht aan de lage kant zit waarbij tevens is geadviseerd om de grondquotes naar boven aan te passen. Het college heeft niet voor een aanpassing van de grondquotes gekozen. Het college acht het in het belang van de erfpachter om de reeds in 2003 ingezette lijn, en in 2017 bestendigd, voort te zetten en de voorzichtige grondquotes ook bij einde tijdvak te hanteren. Voor depreciatie: zie het antwoord op vraag 21.
32	VVD	Er wordt onvoldoende rekening gehouden met het feit dat stijgende WOZ-waarden niet leiden tot stijgend beschikbaar inkomen bij bewoners. Huizenprijzen kunnen (extreem) stijgen terwijl daarmee geen extra euro in de portemonnee komt die ook daadwerkelijk in het nu uitgegeven kan worden. Een sterk stijgende canon of de hypotheeklast voor de afkoopsom komt daarmee bij andere toenemende lasten als gevolg van die zelfde WOZ-		x			De raad heeft (unaniem) ingestemd met de motie M460 'Voorspelbare erfpachtvoorwaarden' (van PvdA, CU, S&S, D66, VVD, PvdD en CDA). In navolging van die 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. Tevens heeft de raad het college opgedragen om de overige keuzes uit het voorstel gelijk te houden. Op basis van de impactanalyse (onder 3 van de raadsbrief) constateert het college dat het samenstel van verschillende parameters om tot de grondwaarde en canon te komen resulteert in redelijke bedragen (zowel grondwaarden als canonbedragen). In het verlengde daarvan constateert het college dat ook huurprijzen jaarlijks stijgen en dat rentevaste perioden aflopen waardoor er op dat moment ook een aangepaste hypotheeklast ontstaat. De ontwikkeling van de huur en aanpassing van een

	Partij	Wensen en bedenkingen	AB en juridische toelichting	Financiële uitgangspunten	Kwijtscheldingsregeling	Overig	Reactie college
		waarde (zoals de OZB). Wij zouden dit graag beter in de regelingen verwerkt zien.					renteperiode worden niet gemaximeerd op respectievelijk 3% voor de grondwaarde tot van toepassing worden van de HAB 1974 en daarna de 2% jaarlijkse indexering.
33	VVD	Het college voorziet in een Kwijtscheldingsregeling, maar deze is begrensd op het inkomen waarop de toegang tot sociale huur is begrensd. Wij vragen specifiek aandacht voor de groep die beperkt boven die inkomensgrens zit en ook financieel klem kan komen te zitten, maar dus ook geen toegang heeft tot de (sociale) huursector. In hoeverre is in de regelingen voor deze groep middeninkomens voorzien anders dan met de hardheidsclausule? De aangenomen motie spreekt ons inziens uit dat voor alle inkomensgroepen een regeling beschikbaar moet zijn.			x		Zie onder 3 en 4 van de raadsbrief.
34	VVD	Een lagere afkoopsom wordt onder andere niet acceptabel geacht omdat dit mogelijk tot bezwaar kan leiden van eerdere afkopers, wordt gesteld. Dit argument komt		x			Tot op de dag van vandaag maken erfpachters gebruik van de CRE 2017. Door nu een lagere afkoopsom te hanteren worden erfpachters die reeds hebben afgekocht benadeeld. Die erfpachters hebben geen gebruik kunnen maken van een gematigde afkoopsom en hebben daardoor een (veel) hogere afkoopsom betaald. Deze erfpachters zullen zich benadeeld voelen en het college is van mening dat er geen rechtvaardiging bestaat om deze erfpachters anders te behandelen dan de

	Partij	Wensen en bedenkingen	AB en juridische toelichting	Financiële uitgangspunten	Kwijtscheldings-regeling	Overig	Reactie college
		meerdere malen naar voren. Wij missen de redenatie de andere kant op. Is gezien de sterke stijging van 1 variabele (de woz-waarde) de afkoopsom die ontstaat wel redelijk voor de mensen die nog niet hebben afgekocht? Ook dit is ons inziens een argument om de grondwaarde en daarmee de canon en eventuele afkoopsom verder te matigen.					erfpachters die nog niet hebben afgekocht en wel van een lagere afkoopsom gebruik zouden kunnen maken. Daarnaast zijn er ook erfpachters die in de tussentijd hun woning verkocht hebben en de afkoopsom al dan niet (geheel of gedeeltelijk) verdisconteerd hebben in de koopprijs. SEBU, die als belangenvereniging optreedt namens erfpachters, meent dat de erfpachters die al hebben afgekocht in dat geval ook gecompenseerd zouden moeten worden. Dat gaat om grote aantallen. Zie onder 5 van de raadsbrief. Om erfpachters tegemoet te komen, zonder dat erfpachters die reeds hebben geconverteerd worden benadeeld, is de motie aangenomen om de CRE 2017 te bevriezen. Conform de motie M461 'Bevries de conversieregeling! (III)' is de conversiewaarde per 17 juli 2025 bevroren. Deze conversiewaarde stijgt vanaf dat moment jaarlijks met een vast percentage van 5%. De geïndexeerde conversiewaarde geldt als maximum tenzij de actuele conversiewaarde lager uitvalt. De bevriezing is van toepassing totdat de HAB 1974 (2026) door uw raad zijn vastgesteld, althans goedgekeurd en dat raadsbesluit in werking treedt. Om erfpachters nog een keuze te bieden na de vaststelling en inwerkingtreding van het raadsbesluit tot vaststelling van de HAB 1974 (2026) biedt het college de erfpachters na die datum nog een overgangsperiode van zes maanden.
35	VVD	In artikel 1.1 b wordt gekozen voor het rentepercentage voor lineaire leningen, waar dit eerder annuïtair was. Waaruit volgt deze wijziging. Ons inziens mag deze niet ten nadele van de erfpachter uitpakken.	x	x			Als basisgrondslag voor het canonpercentage wordt uitgegaan van een langjarige rente die representatief is voor de financiering van gemeenten, zoals gepubliceerd door de BNG. Deze rente sluit aan bij de voorwaarden waaronder gemeenten zich op de langere termijn financieren. Voor de basisgrondslag voor het canonpercentage werd de rente gehanteerd die de BNG toepast voor 25-jarige annuïtaire leningen (zonder tussentijdse renteaanpassing). Doordat deze reeks niet langer beschikbaar is, wordt voor de basisgrondslag aangesloten bij de rente gehanteerd die de BNG toepast voor 25-jarige lineaire leningen. Het gemiddelde rentepercentage van de 25 jaar (100 kwartalen) voorafgaand aan de schriftelijke aankondiging van de nieuwe canon aan de erfpachter komt op basis van de nieuwe reeks iets lager uit. Dit is in het voordeel van de erfpachter.

	Partij	Wensen en bedenkingen	AB en juridische toelichting	Financiële uitgangspunten	Kwijtscheldingsregeling	Overig	Reactie college
36	VVD	Artikel 2.2-4 geeft een volgorde aan de ontvangen betalingen. Hierbij worden betalingen pas in laatste instantie toegerekend aan de canon of afkoopsom. Hiermee lijkt het risico van oplopende kosten, boeten en daarmee schulden te ontstaan. Dit lijkt ons in strijd met het gemeentelijke beleid op het gebied van tegengaan van schulden.	x				Het college meent dat geen sprake is van strijd met het gemeentelijk beleid op het gebied van het tegengaan van schulden. De erfpachtvoorwaarden zijn van toepassing op consumenten en niet-consumenten. Voor consumenten, dus erfpachters die zelf in de woning wonen, geldt dat zij geen boetes opgelegd kunnen krijgen (artikel 2.2-2b. en 2.2-3b.). Als zij de canon niet tijdig betalen, zijn zij op grond van de wet wel rente verschuldigd. Uitgangspunt van de wet (artikel 6:44 BW) is dat betalingen eerst in mindering strekken op kosten, dan op al verschenen rente en daarna op de hoofdsom en lopende rente. Dat wettelijke uitgangspunt is in de HAB 1974 (2026) gevolgd. Er is geen gemeentelijk beleid dat zich hiertegen verzet. Artikel 2.2-4. ziet op de betaling van de canon en niet op de betaling van de afkoopsom. De betaling van de afkoopsom vindt ineens plaats bij het passeren van de daarvoor benodigde notariële akte (artikel 2.4-2.). Daarin kunnen dus geen achterstanden ontstaan.
37	VVD	Gaat Artikel 2.2-6 botsen met de Kwijtscheldingsregeling die is opgesteld?	x		X		Artikel 2.2-6. ziet op het eenzijdig verrekenen van vorderingen door de erfpachter. Indien de canon gedeeltelijk wordt kwijtgescholden op grond van de Kwijtscheldingsregeling, is dat deel van de canon niet langer verschuldigd. Er vindt dan dus geen (eenzijdige) verrekening door de erfpachter plaats. Er is bewust voor gekozen om in dit artikel van de HAB 1974 (2026) geen verwijzing naar de Kwijtscheldingsregeling op te nemen. De Kwijtscheldingsregeling geldt immers alleen voor erfpachters die op het moment dat het tijdvak van vijftig jaar eindigt reeds erfpachter zijn, terwijl de HAB 1974 (2026) nog eeuwen kunnen gelden en niet meer eenzijdig gewijzigd kunnen worden.
38	VVD	Meerdere artikelen verwijzen naar de Grondwaarde EET. De Grondwaarde EET komt ook voor in de definitielijst maar in de nieuwe Algemene Voorwaarde zelf is geen artikel opgenomen waarin de wijze van vaststelling van de	x	x			Het is een bewuste keuze om de wijze waarop de Grondwaarde EET wordt berekend niet vast te leggen in de HAB 1974 (2026). De vaststelling van de Grondwaarde EET vindt namelijk plaats op grond van de AB 1974. Daarin is bepaald dat de gemeente de grondwaarde opnieuw kan vaststellen en hoe, namelijk op de werkelijke grondwaarde, dus de marktwaarde. In de AB 1974 is ook geregeld welke mogelijkheden de erfpachters hebben om daartegen op te komen als zij het niet met die grondwaarde eens zijn. Bovendien gaan de HAB 1974 (2026) pas in na het einde van het tijdvak van 50 jaar en twee jaar na kennisgeving daarvan aan de erfpachter. De

	Partij	Wensen en bedenkingen	AB en juridische toelichting	Financiële uitgangspunten	Kwijtscheldingsregeling	Overig	Reactie college
		Grondwaarde EET is vastgelegd. Is het een bewuste keuze dat de Grondwaarde EET en de wijze van vaststelling niet in de voorwaarden zelf worden vastgelegd? Hoe is de door de raad meegegeven berekeningswijze daarmee geborgd in bindende bepalingen? Is het mogelijk deze te borgen.					Grondwaarde EET en de nieuwe canon daarentegen worden voor die tijd al vastgesteld en dus op het moment dat de HAB 1974 (2026) nog niet van toepassing zijn. Bovendien zou opname van de berekeningsmethodiek in de HAB 1974 (2026) ertoe leiden dat erfpachters twee keer kunnen opkomen tegen de wijze waarop de Grondwaarde EET is vastgesteld, omdat zij op grond van de AB 1974 op verschillende momenten kunnen opkomen tegen (1) de vaststelling van de Grondwaarde EET en (2) de vaststelling van de HAB 1974 (2026). Dat kan leiden tot extra geschillen over hetzelfde onderwerp met mogelijk tegenstrijdige uitkomsten. De berekeningswijze wordt geborgd doordat deze bij collegebesluit wordt vastgesteld. Bij het vaststellen is rekening gehouden met door de raad aangenomen moties en besluiten. Het college zal deze berekeningswijze in beginsel niet (ingrijpend) kunnen aanpassen zonder daarover eerst uw raad te consulteren.
39	VVD	De Kwijtscheldingsregeling richt zich, zoals wij begrepen tijdens de technische sessie, alleen op het gedeelte dat boven de canon van het laatste tijdvak +30% uitstijgt. In hoeverre zijn er nog hardheidsclausules van toepassing voor erfpachters die met een canonverhoging tot die grens van 30% in de problemen komen?			x		Zie vraag 24. 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, kan het college op onderdelen van de Kwijtscheldingsregeling afwijken middels de hardheidsclausule. Als in een specifiek geval strikte toepassing van de beleidsregel met betrekking tot de drempel van 30% onevenredige gevolgen zou hebben, dan kan op grond van de hardheidsclausule hiervan worden afgeweken.
40	CDA	De nieuwe erfpacht regeling leidt niet tot onoverkomelijke lasten voor de huidige erfpachters.		x	x		Zie onder 3 van de raadsbrief. Het college constateert dat het samenstel van verschillende parameters om tot de grondwaarde en canon te komen resulteert in redelijke bedragen. Mocht het zo zijn dat een erfpachter toch in financiële problemen komt door de

	Partij	Wensen en bedenkingen	AB en juridische toelichting	Financiële uitgangspunten	Kwijtscheldings-regeling	Overig	Reactie college
							canonherziening, dan kan dit worden gemeld bij de gemeente. Op dat moment kan voor die specifieke erfpachter gekeken worden naar een oplossing.
41	CDA	De uitleg van de erfpachtvoorwaarden verwoord op B1-niveau, voorafgaande aan publicatie worden getoetst door ervaringsdeskundigen met B1-taalniveau.				x	De communicatie is een continu proces. Bij het opstellen van de verschillende documenten is de afdeling Communicatie aangehaakt. De stukken zijn voor zover mogelijk op B1-niveau opgesteld. Het opstellen van de stukken blijft echter balanceren tussen het overbrengen van de (complexe) inhoud, de juridische houdbaarheid en begrijpelijkheid. De afdeling Erfpacht is altijd bereikbaar voor vragen en uitleg.
42	CDA	De concept berekeningen en uitleg daarvan op B1-niveau worden toegelicht en voorafgaande aan publicatie worden getoetst door een ervaringsdeskundige met B1-taalniveau.				x	Zie vraag 41.
43	CDA	De erfpachters nog steeds kunnen kiezen tussen afkoop dan wel voortzetting onder nieuwe vastgestelde voorwaarden.	x	x			Deze mogelijkheid is er. Tot het einde van het tijdvak van vijftig jaar kunnen erfpachters gebruik maken van de CRE 2017. Vanaf het van toepassing worden van de HAB 1974 (2026) kunnen erfpachters afkopen op grond van artikel 2.4 van de HAB 1974 (2026). Voor zover deze perioden niet op elkaar aansluiten, kunnen erfpachters in de tussengelegen periode gebruik maken van de regeling die is opgenomen in paragraaf 2.4 van het document ' Herziening Einde Erfpachtijdvak, Financiële toelichting '.
44	CDA	Er blijft maatwerk mogelijk voor bijzondere situaties, met speciale aandacht voor mensen die binnen nu en 5 jaar met pensioen gaan of al met pensioen zijn en ook kijken naar huidige en toekomstige het inkomen dat			x		Het enkele feit dat een erfpachter met pensioen is of op korte termijn met pensioen gaat, is op zichzelf geen aanleiding om direct maatwerk te bieden. 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, kan het college op onderdelen van de Kwijtscheldingsregeling afwijken middels de hardheidsclausule.

	Partij	Wensen en bedenkingen	AB en juridische toelichting	Financiële uitgangspunten	Kwijtscheldingsregeling	Overig	Reactie college
		ze hebben i.p.v. het vermogen.					Binnen de Kwijtscheldingsregeling wordt als uitgangspunt een peiljaar gehanteerd van twee jaar voorafgaand aan het jaar waarover de kwijtschelding wordt toegekend. In dat geval zijn namelijk het inkomen en vermogen eenvoudig te verifiëren, aangezien op dat moment (in bijna alle gevallen) al belastingaangifte is gedaan. Mocht dat een onjuist beeld geven, dan zal de erfpachter dat onderbouwd moeten aantonen. In dat geval zullen de huidige inkomsten worden meegenomen in het verzoek tot kwijtschelding.
45	CDA	De Kwijtscheldingsregeling en hardheidsclausule worden ruimhartig ingezet wanneer de situatie erom vraagt.			x		Het college blijft de effecten van de Kwijtscheldingsregeling monitoren. Als gelet op de uitzonderlijke en individuele omstandigheden van de erfpachter, een strikte toepassing van de Kwijtscheldingsregeling onevenredig bezwarend is voor de erfpachter, kan ten gunste van de erfpachter hiervan worden afgeweken. In dat specifieke geval zal vervolgens worden bepaald op welke punten er van de Kwijtscheldingsregeling zal worden afgeweken en/of maatwerk wordt toegepast.
46	CDA	Beter vertalen van de toepassing van de KNVB-criteria voor de herziening van erfpachtvoorwaarden in het licht van de ontwikkeling van erfpacht voorwaarden zoals worden gehanteerd in Rotterdam en Den Haag, die hebben geleid tot ruimhartiger en consument vriendelijkere regelingen (i.p.v. regelingen zoals in Amsterdam).	x	x	x	x	Het college merkt op dat de Ministeriële handreiking in beginsel niet is geschreven voor de wijziging van bestaande erfpachtvoorwaarden. De Ministeriële handreiking is geschreven voor gemeenten die nieuwe algemene erfpachtvoorwaarden willen gaan opstellen of erfpacht willen gaan invoeren. Gemeenten zijn ook niet verplicht om de inhoud van de handreiking te volgen. De gemeente heeft bij het opstellen van de HAB 1974 (2026) wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de suggesties en bouwstenen uit de handreiking. De HAB 1974 (2026) zijn naast de Ministeriële handreiking gelegd en stap voor stap getoetst (zie hiervoor bijlage 1 van de Juridische toelichting). SEBU heeft in haar brief van 21 juni 2026 (onder b) onderbouwd waarom de Financiële uitgangspunten niet aan de KNVB-criteria zouden voldoen. In Bijlage 4 heeft het college hierop gereageerd. De HAB 1974 (2026) en de Financiële uitgangspunten vormen een samenstel van diverse parameters om te komen tot een redelijke grondwaarde en canon. Andere gemeenten, zoals Rotterdam en Den Haag, maken daarin op onderdelen andere keuzes. Uiteindelijk gaat het echter om het totale pakket en moet worden beoordeeld of op basis van het samenstel van parameters tot een redelijke grondwaarde en canon wordt gekomen. Het is dus niet mogelijk om onderdelen separaat te bekijken

	Partij	Wensen en bedenkingen	AB en juridische toelichting	Financiële uitgangspunten	Kwijtscheldings-regeling	Overig	Reactie college
							en op basis daarvan conclusies te trekken. Voor de vraag of een grondwaarde en indexering redelijk zijn, kan bijvoorbeeld mede bepalend zijn of en op welke wijze een gemeente die waarde en percentages in de toekomst nog kan aanpassen. Tevens wijst het college er voor de volledigheidshalve nogmaals op dat motie M460 'Voorspelbare erfpachtvoorwaarden' unaniem is aangenomen, waarin het college is opgedragen de overige keuzes uit het voorstel gelijk te houden.
47	CDA	CDA wil een rechtsfilosofische onderbouwing / verhandeling over de vraag, waarom het verdedigbaar is dat mensen die een huis bezitten op erfpachtgrond door de gemeente ongelijk behandeld worden ten opzichte van mensen die een huis bezitten op eigen grond. Van erfpachters wordt een aanzienlijk grotere bijdrage aan de publieke middelen gevraagd dan van niet-erfpachters. Dit verschil in behandeling is gebaseerd op een civielrechtelijk recht dat de gemeente ten opzichte van de ene groep wel en ten opzichte van de andere groep niet bezit. De gemeente is een overheid die in principe iedereen gelijk moet behandelen. Het CDA wil				x	De keuze om grond uit te geven in vol eigendom of in erfpacht is een beleidsmatige keuze van de gemeente, meer in het bijzonder van de raad. In de jaren '70 is ervoor gekozen om gronden in voortdurende erfpacht uit te geven, waarbij de erfpachter een periodieke canon betaalt en de voorwaarden en canon elke vijftig jaar kunnen worden herzien. Eind jaren '80 is ervoor gekozen om voortaan in eeuwigdurende erfpacht uit te geven, waarbij de canon ineens eeuwigdurend wordt afgekocht tegen betaling van de dan geldende grondwaarde. Alleen bij wijziging of splitsing van de onroerende zaak is nog een aanvullende vergoeding verschuldigd voor de economische meerwaarde die het gevolg is van die wijziging of splitsing. In 2015 heeft de raad de beleidsmatige keuze gemaakt om gronden bestemd voor particuliere woningen voortaan in vol eigendom uit te geven. In 2024 is de raad daarop teruggekomen en heeft zij ook voor particuliere woningen weer gekozen voor uitgifte in eeuwigdurende erfpacht. Achterliggende gedachte is dat de gemeente daarmee meer grip op (toekomstige) gebiedsontwikkelingen heeft en dat er één lijn geldt in het uitgiftebeleid, te weten erfpacht. In dit kader wordt verwezen naar de besluitvorming van de raad rondom de Beleidsnota Grondbeleid 2024. Erfpachters die grond in eeuwigdurende erfpacht verkrijgen, betalen, net als kopers van vol eigendom de grondwaarde aan de gemeente. Deze erfpachters dragen dus niet meer bij aan publieke middelen dan niet-erfpachters. Pas als zij het gebruik of de onroerende zaak willen wijzigen of splitsen, moeten zij een eventuele economische meerwaarde aan de gemeente afdragen. Achterliggende gedachte is dat dit soort waardevermeerderingen behoren toe te komen aan de gemeenschap en niet aan het individu.

	Partij	Wensen en bedenkingen	AB en juridische toelichting	Financiële uitgangspunten	Kwijtscheldings-regeling	Overig	Reactie college
		graag weten hoe het college dit voor zichzelf rechtvaardigt.					Voor de erfpachtrechten die in de jaren '70 en '80 zijn uitgegeven en die periodieke canon betalen, geldt dat zij per saldo mogelijk meer betalen dan erfpachters die de canon ineens hebben afgekocht of niet-erfpachters die de vol eigendom hebben verkregen. Die erfpachters hebben de gemeente in de afgelopen jaren herhaaldelijk verweten dat de gemeente hen niet gelijk zou behandelen ten opzichte van erfpachters die de canon wel in één keer hebben afgekocht en dat zij financieel veel zwaarder belast zouden worden. Dit is tevens onderwerp geweest van een gerechtelijke procedure bij de rechtbank, het gerechtshof en de Hoge Raad. In 1989, 1998, 2003 en 2017 zijn regelingen opgesteld op grond waarvan erfpachters op wiens erfpachtrecht de AB 1974 en AB 1983 van toepassing zijn konden overstappen naar eeuwigdurende erfpacht. De gemeente kan zo'n wijziging namelijk niet eenzijdig aan erfpachters opleggen. Van die mogelijkheden hebben duizenden erfpachters gebruik gemaakt. De groep die nu resteert betreft erfpachters die zelf of wiens rechtsvoorgangers geen gebruik hebben gemaakt van voormelde regelingen. Van gelijke gevallen is daardoor geen sprake. Het college wijst er in dat kader op dat die keuze bij een andere marktontwikkeling (namelijk een daling van de grondwaarde) ook voordelig had kunnen uitpakken voor erfpachters. In dat geval had de gemeente jegens deze erfpachters ook geen aanspraak kunnen maken op een aanvullende betaling.
48	CDA	De koppeling van de erfpachtcanon en de afkoopsom aan de ontwikkeling van de WOZ-waarde van de woningen wordt naar de toekomst toe geheel, althans gedeeltelijk losgelaten.		x			Zie vraag 20.
49	CDA	Er is een nieuw college dat deze week aantreedt en ook	x	x	X	x	De HAB 1974 (2026) en Financiële uitgangspunten zijn het resultaat van keuzes en afwegingen die eerder door uw raad zijn gemaakt, waaronder bijvoorbeeld motie

	Partij	Wensen en bedenkingen	AB en juridische toelichting	Financiële uitgangspunten	Kwijtscheldings-regeling	Overig	Reactie college
		een nieuwe wethouder erfpacht. Het CDA ziet hierin aanleiding om het college te verzoeken het voorstel dat er nu ligt integraal opnieuw tegen het licht te houden en het daarna op een later tijdstip gewijzigd opnieuw aan de raad voor te leggen.					M460 'Voorspelbare erfpachtvoorwaarden'. Het feit dat er een nieuw college is, betekent niet dat deze keuzes en afwegingen opnieuw tegen het licht gehouden moeten en kunnen worden. Dat zou onder andere betekenen dat er op korte termijn geen duidelijkheid komt voor de erfpachters, terwijl zij daar juist behoefte aan hebben. Daarnaast heeft het college te maken met deadlines uit de AB 1974 en is er feitelijk dus ook geen ruimte om helemaal opnieuw te beginnen. Het college ziet daar ook geen aanleiding toe, omdat het voorstel dat er nu ligt recht doet aan de belangen van alle betrokkenen.
50	CDA	Het CDA heeft bedenkingen bij situaties waarin de erfpachters voor sterk stijgende kosten worden geplaatst door de herziening van de voorwaarden.		x			Zie onder 3 van de raadsbrief.
51	CDA	Het CDA heeft bedenkingen bij situaties waarin erfpachters feitelijk gedwongen worden hun woning te verkopen vanwege de sterk stijgende kosten voor erfpacht. Dit mag niet voorkomen.		x	x		Zie onder 3 en 4 van de raadsbrief.
52	CDA	Het CDA heeft bedenkingen bij de Kwijtscheldingsregeling omdat deze alleen van toepassing is op lagere inkomens en het vermogen van deze groep. Juist de middeninkomens komen hierdoor in de knel.			x		Zie onder 3 en 4 van de raadsbrief.

	Partij	Wensen en bedenkingen	AB en juridische toelichting	Financiële uitgangspunten	Kwijtscheldings-regeling	Overig	Reactie college
53	CDA	Het CDA heeft bedenkingen bij de gehanteerde hoge grondquote omdat de grond niet los kan worden verkocht, maar altijd in samenhang met de opstallen.		x			Zie vraag 30 en 31. Het samenstel van de verschillende parameters en de aangenomen moties wordt gekomen tot een redelijke en lager dan marktconforme grondwaarde en canon. Een alternatief is om de grondwaarde te laten taxeren. Ervaring leert echter dat de getaxeerde grondwaarde over het algemeen hoger uitvalt dan de systematiek van grondquotes. Erpachters kunnen ervoor kiezen om de grondwaarde onafhankelijk te laten vaststellen als zij van mening zijn dat de methodiek voor hen nadelig uitpakt.
54	CDA	Het CDA heeft bedenkingen bij de transparantie van de regeling omdat voor veel mensen de uiteindelijke lasten pas later in de tijd duidelijker worden.		x			Zie onder 3 van de raadsbrief.
55	CDA	Daarnaast wil het CDA dat ingegaan wordt op alle vragen die gesteld zijn door de Stichting Erpachters Belang Utrecht. Voor de volledigheid worden die in het onderstaande ingevoegd:				x	CDA verwijst naar een brief van SEBU van 21 juni 2026 die alleen aan uw raad is verzonden. Hierna wordt gereageerd per vraag die door het CDA is aangehaald.
56	CDA	1. Waarom wordt de canon niet structureel gekoppeld aan inflatie in plaats van aan WOZ-ontwikkeling?		x			SEBU geeft aan dat het inkomen van erpachters niet meegroeit met de WOZ-waarde, maar hooguit met de inflatie. Om die reden vraagt SEBU waarom er niet voor wordt gekozen om de canonverhoging niet te koppelen aan de inflatie in plaats van aan de WOZ-ontwikkeling. Uitgangspunt bij voortdurende erfpacht (zoals onder de AB 1974) is dat de waardestijging van de grond aan de grondeigenaar toekomt, dus de gemeente, en niet aan de erfpachter. Als bij een canonherziening niet de werkelijke grondwaarde, maar een lagere grondwaarde als uitgangspunt wordt genomen, vloeit per saldo een deel van de grondwaarde aan de erfpachter toe. SEBU heeft in een gerechtelijke procedure over de AB 1974 aangevoerd dat de erfpachter recht zou

	Partij	Wensen en bedenkingen	AB en juridische toelichting	Financiële uitgangspunten	Kwijtscheldings-regeling	Overig	Reactie college
							hebben op een deel van de waardeontwikkeling van de grond. De rechter is daaraan voorbij gegaan en heeft geoordeeld dat de gemeente de canon en de erfpachtvoorwaarden bij het einde van het erfpachttijdvak mag wijzigen. Uitgangspunt is daarbij de werkelijke grondwaarde. Na de uitspraak van de Hoge Raad is dit oordeel onherroepelijk geworden. De gemeenteraad heeft ervoor gekozen om een aantal correcties toe te passen op de werkelijke grondwaarde, waardoor in het voorstel inmiddels wordt uitgegaan van een lagere grondwaarde. Zou worden uitgegaan van inflatie in plaats van de WOZ-waarde, dan zou dit per saldo betekenen dat alle stijging van de grondwaarde in de afgelopen jaren aan de erfpachter toekomt en dat resulteert uiteindelijk in een hogere waarde van het erfpachtrecht. Waar SEBU stelt dat de WOZ-waarde 'papieren vermogen' betreft, incasseert de erfpachter dat vermogen uiteindelijk natuurlijk wel bij verkoop van het erfpachtrecht. Het college meent dat hiervoor geen rechtvaardiging bestaat.
57	CDA	2. Waarom kiest Utrecht voor een hoge grondquote, terwijl de grond onder een bestaande erfpachtwoning niet los verkoopbaar is?		x			Zie vraag 30, 31 en 53.
58	CDA	3. Waarom kiest Utrecht niet voor een harde maximale grondwaarde die meer reëel is, zoals Den Haag nu onderzoekt?		x			Op grond van de AB 1974 wordt bij het einde van het erfpachttijdvak de marktwaarde van de grond bepaald. Er is gekozen voor een systematiek van grondquotes en WOZ-waarde om tot een grondwaarde te komen. In navolging van motie M460 – 'Voorspelbare erfpachtvoorwaarden' 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.. Daarmee is gekozen voor een harde maximale grondwaarde. De HAB 1974 (2026) en de Financiële uitgangspunten vormen een samenstel van diverse parameters om te komen tot een redelijke grondwaarde en canon. Andere gemeenten, zoals Rotterdam en Den Haag, maken daarin op onderdelen andere keuzes. Uiteindelijk gaat het echter om het totale pakket en moet worden beoordeeld

	Partij	Wensen en bedenkingen	AB en juridische toelichting	Financiële uitgangspunten	Kwijtscheldings-regeling	Overig	Reactie college
							of op basis van het samenstel van parameters tot een redelijke grondwaarde en canon wordt gekomen. Het is dus niet mogelijk om onderdelen separaat te bekijken en op basis daarvan conclusies te trekken. Voor de vraag of een grondwaarde en indexering redelijk zijn, kan bijvoorbeeld mede bepalend zijn of en op welke wijze een gemeente die waarde en percentages in de toekomst nog kan aanpassen. Tevens wijst het college erop dat voormelde motie unaniem is aangenomen en dat het college daarin is opgedragen de overige keuzes uit het voorstel gelijk te houden.
59	CDA	4. Waarom is de Kwijtscheldingsregeling alleen een vangnet achteraf en geen correctie op de berekening vooraf?			x		De Kwijtscheldingsregeling is opgesteld voor erfpachters die anders in de financiële problemen komen als gevolg van de canonstijging. Daarmee is de kwijtschelding gekoppeld aan de persoonlijke omstandigheden van de erfpachter. Aan de voorkant worden andere correcties toegepast waar alle erfpachters van profiteren, ongeacht hun inkomen en vermogen, zoals depreciatie en een fictieve gemaximeerde grondwaarde.
60	CDA	5. Hoe heeft het college concreet getoetst of het voorstel voldoet aan de KNVB-criteria: Kostenefficiënt, Nuttig, Veilig en Begrijpelijk? Zie ook de "SEBU reactie op toetsing door de gemeente aan KNVB-criteria" die apart is verstuurd.	x	x	x		Voor de toetsing van de HAB 1974 (2026) en de Financiële uitgangspunten aan de KNVB-criteria wordt verwezen naar het antwoord bij vraag 46. Voor de toetsing van de Kwijtscheldingsregeling aan de KNVB-criteria wordt verwezen naar het antwoord bij vraag 16.
61	CDA	6. Waarom vindt het college deze regeling veilig voor bewoners, terwijl de uiteindelijke lasten voor veel huishoudens pas laat volledig duidelijk worden?		x			Zie onder 5 van de raadsbrief.
62	CDA	7. Waarom vindt het college deze regeling begrijpelijk voor		x	x	x	De communicatie is een continu proces. Bij het opstellen van de verschillende documenten is de afdeling Communicatie aangehaakt. De stukken zijn voor zover

	Partij	Wensen en bedenkingen	AB en juridische toelichting	Financiële uitgangspunten	Kwijtscheldings-regeling	Overig	Reactie college
		een gemiddelde consument, terwijl de uitkomst afhankelijk is van meerdere technische parameters?					mogelijk op B1-niveau opgesteld. Het opstellen van de stukken en/of rekenvoorbeelden blijft echter balanceren tussen het overbrengen van de (complexe) inhoud, de juridische houdbaarheid en begrijpelijkheid. De afdeling is altijd bereikbaar voor vragen en uitleg. Financiële adviezen met betrekking tot individuele erfpachters kunnen en worden echter niet gegeven.
63	CDA	8. Waarom kijkt Utrecht vooral naar oudere erfpachtmodellen, terwijl andere gemeenten inmiddels bewegen richting mildere en beter uitlegbare regelingen?				x	De HAB 1974 (2026) en de Financiële uitgangspunten vormen een samenstel van diverse parameters om te komen tot een redelijke grondwaarde en canon. Andere gemeenten, zoals Rotterdam en Den Haag, maken daarin op onderdelen andere keuzes. Uiteindelijk gaat het echter om het totale pakket en moet worden beoordeeld of op basis van het samenstel van parameters tot een redelijke grondwaarde en canon wordt gekomen. Het is dus niet mogelijk om onderdelen separaat te bekijken en op basis daarvan conclusies te trekken. Voor de vraag of een grondwaarde en indexering redelijk zijn, kan bijvoorbeeld mede bepalend zijn of en op welke wijze een gemeente die waarde en percentages in de toekomst nog kan aanpassen. Tevens wijst het college er voor de volledigheidshalve nogmaals op dat motie M460 'Voorspelbare erfpachtvoorwaarden' unaniem is aangenomen, waarin het college is opgedragen de overige keuzes uit het voorstel gelijk te houden.
64	CDA	9. Welke juridische onderbouwing is er voor de stelling dat een gunstigere regeling niet mogelijk zou zijn vanwege eerdere afkopers?		x		x	Zie het antwoord op vraag 34.
65	CDA	10. Waarom zou mogelijke reactie van eerdere afkopers zwaarder wegen dan het verbeteren van beleid dat juist ook eerdere afkopers mogelijk onder druk heeft gezet?		x		x	Zie onder 5 van de raadsbrief.
66	CDA	11. Hoe voorkomt de raad [bedoeld zal zijn: het college]		x	x		Door het samenstel van de verschillende parameters en de aangenomen moties wordt gekomen tot een redelijke en (lager dan) marktconforme grondwaarde en

	Partij	Wensen en bedenkingen	AB en juridische toelichting	Financiële uitgangspunten	Kwijtscheldings-regeling	Overig	Reactie college
		dat bewoners niet later alsnog financieel klem komen te zitten?					canon. In de impactanalyse is inzichtelijk gemaakt hoe de canon zal wijzigen als de herziening op dit moment plaats zou vinden. Onder de AB 1974 was sprake van een 10-jaarlijkse canonherziening waarbij de canon elke 10 jaar gemiddeld met 30% steeg. Een jaarlijkse indexatie van 2% procent maakt het niet alleen voorspelbaarder, maar is over 10 jaar minder dan waar nu mee rekening moet worden gehouden, namelijk 22% t.o.v. de huidige 30%. Tot slot merkt het college op dat met geen enkele contractspartij van de gemeente op voorhand afspraken worden gemaakt voor het geval diegene later (alsnog) in de financiële problemen komt. In het kader van het gelijkheidsbeginsel ziet het college geen aanleiding om daar in het onderhavige geval van af te wijken.
67	CDA	12. Waarom stelt Utrecht niet een deskundigencommissie aan die, net als in den Haag en Rotterdam, kijkt naar een redelijkere herziening en die rekening houdt met de afwijkende situatie van deze groep erfpachters.				x	Het college meent dat er door het samenstel van de verschillende parameters en de aangenomen moties wordt gekomen tot een redelijke en marktconforme grondwaarde en canon. De afweging is gemaakt om geen deskundigencommissie aan te stellen omdat er binnen de gemeente voldoende expertise in huis is. Zowel de HAB 1974 als de canonherziening bij het einde van het erfpachttijdvak zijn door externe partijen getoetst. Mocht een erfpachter het niet eens zijn met de vastgestelde grondwaarde dan kunnen deskundigen worden ingeschakeld om de grondwaarde vast te stellen.

Bijlage 3: Impactanalyse vijftig jaar afgekocht

De financiële impact van het voorstel komt in diverse wensen en bedenkingen terug. Het college begrijpt de zorgen over de financiële impact voor individuele erfpachters en heeft daarvoor in het gehele voorbereidingstraject uiteraard oog gehad. Uit de wensen en bedenkingen volgt dat behoefte bestaat aan meer inzicht in de financiële impact van het voorstel per erfpachter. Met het oog daarop is een impactanalyse gemaakt.

In dit deel van de impactanalyse is inzichtelijk gemaakt hoe de canon zal wijzigen als de herziening op dit moment plaats zou vinden.

Toelichting tabel

De cijfers in de tabel zijn verdeeld over verschillende kolommen. Hieronder is voor elke kolom aangegeven om welke cijfers het gaat.

Titel	Omschrijving
WOZ_1-1-2024	De WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2024, zoals ook beschikbaar via wozwaardeloket.nl.
GRW_1-1-2024	De grondwaarde per 1 januari 2024 verkregen door de WOZ-waarde te vermenigvuldigen met de toepasselijke grondquote.
Canon NW (jaar)	De nieuwe jaarlijkse canon (bruto) bij einde tijdvak indien deze <u>op dit moment</u> zou worden vastgesteld.
Canon NW (maand)	De nieuwe canon per maand (bruto).

De tabel

WOZ_1-1-2024	GRW_1-1-2024	Canon NW (jaar)	Canon NW (maand)
€ 615.000,00	€ 193.110,00	€ 4.322,50	€ 360,21
€ 541.000,00	€ 168.792,00	€ 3.778,17	€ 314,85
€ 539.000,00	€ 168.168,00	€ 3.764,21	€ 313,68
€ 538.000,00	€ 167.856,00	€ 3.757,22	€ 313,10
€ 530.000,00	€ 159.000,00	€ 3.558,99	€ 296,58
€ 519.000,00	€ 155.700,00	€ 3.485,13	€ 290,43
€ 504.000,00	€ 151.200,00	€ 3.384,40	€ 282,03
€ 502.000,00	€ 150.600,00	€ 3.370,97	€ 280,91
€ 497.000,00	€ 149.100,00	€ 3.337,39	€ 278,12
€ 495.000,00	€ 148.500,00	€ 3.323,96	€ 277,00
€ 495.000,00	€ 148.500,00	€ 3.323,96	€ 277,00
€ 495.000,00	€ 148.500,00	€ 3.323,96	€ 277,00
€ 485.000,00	€ 145.500,00	€ 3.256,81	€ 271,40
€ 484.000,00	€ 145.200,00	€ 3.250,10	€ 270,84
€ 476.000,00	€ 142.800,00	€ 3.196,38	€ 266,36
€ 467.000,00	€ 140.100,00	€ 3.135,94	€ 261,33
€ 463.000,00	€ 138.900,00	€ 3.109,08	€ 259,09
€ 425.000,00	€ 122.400,00	€ 2.739,75	€ 228,31
€ 409.000,00	€ 117.792,00	€ 2.636,61	€ 219,72
€ 477.000,00	€ 143.100,00	€ 3.203,09	€ 266,92
20			

Bijlage 4: reactie op SEBU

Reactie op de brief van SEBU van 21 juni 2026

In de 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 voormelde KNVB-criteria en waarom daaraan volgens SEBU niet zou zijn voldaan.

Allereerst wordt opgemerkt dat de Ministeriële handreiking in beginsel niet is geschreven voor de wijziging van bestaande erfpachtvoorwaarden.¹ De Ministeriële handreiking is geschreven voor gemeenten die algemene erfpachtvoorwaarden willen opstellen voor nieuwe erfpachtuitgiften of erfpacht willen gaan invoeren. Gemeenten zijn ook niet verplicht om de inhoud van de handreiking te volgen.² De gemeente heeft bij het opstellen van de HAB 1974 (2026) wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de suggesties en bouwstenen uit die handreiking.³ In de Ministeriële handreiking is slechts voor wat betreft de KNVB-criteria overwogen dat deze een goed voorbeeld kunnen zijn om erfpachtconstructies te beoordelen.⁴ De KNVB-criteria van de AFM zijn echter niet van toepassing op erfpacht. Deze zien op financiële producten en erfpacht is geen financieel product.⁵ Het is een zakelijk recht op grond waarvan de erfpachter de grond van de gemeente mag gebruiken. De criteria van de AFM zijn dan ook niet geschikt om één op één toe te passen op erfpacht.⁶ In de Ministeriële handreiking is overwogen dat de KNVB-criteria een goed voorbeeld kunnen zijn om erfpachtconstructies te beoordelen.⁶ In de Ministeriële handreiking is aangegeven hoe de gedachte achter de KNVB-criteria in het kader van de ontwikkeling van algemene erfpachtbepalingen wel kan worden toegepast. Voor wat betreft de HAB 1974 (2026) zijn in bijlage 1 bij voormeld juridische notitie stap voor stap het stappenplan en de best practices uit de Ministeriële handreiking doorlopen en is aangegeven hoe de gemeente al dan niet invulling heeft gegeven aan de suggesties uit de Ministeriële handreiking. De opmerkingen van SEBU zien op de Financiële uitgangspunten die de gemeente hanteert bij de vaststelling van de nieuwe canon bij het einde van het erfpachttijdvak van vijftig jaar.

In het onderstaande zal puntsgewijs worden gereageerd op de standpunten van SEBU.

1. Kosten-efficiënt

- *Twee keer betalen voor dezelfde grond*
Het voorstel dat voorligt ziet op de AB 1974. De meeste erfpachters betalen een periodieke (jaarlijkse) canon. Een kleine groep heeft de canon voor vijftig jaar afgekocht. Als het erfpachttijdvak van vijftig jaar afloopt, wordt de canon opnieuw vastgesteld. Dit betreft wederom een periodieke (jaarlijkse) canon. Erfpachters die de canon voor vijftig jaar hebben afgekocht, zijn niet verplicht de canon weer voor vijftig jaar af te kopen. Er is en wordt dus betaald voor het gebruik van gemeentegrond en niet voor de verkoop daarvan. Van het twee keer betalen voor dezelfde grond is dan ook geen sprake.

¹ Handreiking Algemene Erfpachtbepalingen, voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen, p. 13.

² Handreiking Algemene Erfpachtbepalingen, voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen, p. 6.

³ Handreiking Algemene Erfpachtbepalingen, voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen, p. 10.

⁴ Tweede Kamer, vergaderjaar 2019–2020, [Aanhangsel 1861](#), vraag en antwoord 15.

⁵ Tweede Kamer, vergaderjaar 2020–2021, [Aanhangsel 3298](#), vraag en antwoord 9.

Dit standpunt van SEBU is ook onderwerp geweest van een gerechtelijke procedure die door SEBU is gevoerd. In die zaak heeft de Hoge Raad inmiddels geoordeeld, zodat er een onherroepelijk oordeel ligt. Het [gerechtshof](#) heeft geoordeeld:

"Dit beroep faalt, omdat [appellanten 1 t/m 5] en de erfpachters wiens belangen worden behartigd door SEBU een ander erfpachtrecht hebben verkregen in een andere periode met voor hun groep als geheel geldende voorwaarden, gebaseerd op ander beleid, dan de erfpachters die een erfpachtrecht hebben verkregen na de periode waarop de AVU89 van toepassing werden. Daarmee zijn deze gevallen niet gelijk aan elkaar en hoeven zij dus ook niet gelijk te worden behandeld. Het door de Gemeente in acht te nemen gelijkheidsbeginsel strekt niet zo ver dat dit de Gemeente ook verplicht om bij uitgifte van nieuwe gronden tegen nieuwe erfpachtvoorwaarden deze erfpachtvoorwaarden ook van toepassing te laten verklaren op gronden die eerder zijn uitgegeven onder andere erfpachtvoorwaarden. Niets verplichtte de Gemeente dan ook om de erfpachters op wie deze andere, oudere erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn, financieel in dezelfde positie te brengen als de erfpachters met de nieuwe erfpachtvoorwaarden. Het feit dat de opbrengsten (de periodieke canon), die de Gemeente van de erfpachters ontvangt, wordt gebruikt voor publieke doelen, maakt dit niet anders. Er is hier geen sprake van een beperkte groep burgers die eenzijdig de lasten moet dragen van publieke uitgaven, omdat het hier niet gaat om schade, maar om een vergoeding voor gebruik dat deze groep burgers maakt van gronden die in eigendom toebehoren aan de Gemeente. Het égalité-beginsel, waar [appellanten 1 t/m 5] en SEBU ook een beroep op doen, is hier dus niet van toepassing. Ook van misbruik van bevoegdheid is geen sprake.(...) Het hof begrijpt dat het voor [appellanten 1 t/m 5] en SEBU misschien moeilijk te verteren is dat zij als gevolg van de betaling van de canon per saldo een veelvoud betalen van de werkelijke waarde die de gronden op het moment van uitgifte in erfpacht hadden, maar dat is inherent aan het gebruik van gronden in erfpacht. Dit gebruik is feitelijk te vergelijken met huur van die gronden, (...)"
[onderstreping door de gemeente]

- **Het AB 1983-precedent**

SEBU stelt dat de gemeente in (voormelde juridische) toelichting zou hebben gesteld dat de toekomstige herziening van de AB 1983 er hetzelfde uit zal zien als de herziening van de AB 1974. SEBU refereert hier aan de toelichting op de HAB 1974 (2026). Dat is de toelichting die ziet op de set erfpachtvoorwaarden. Daarin is inderdaad opgenomen:

"In een later stadium zal een vergelijkbaar voorstel voor de AB 1983 worden opgesteld. Dat voorstel zal zoals het er nu uitziet grotendeels vergelijkbaar zijn met dit voorstel, aangezien de AB 1974 en AB 1983 slechts op een beperkt aantal punten van elkaar verschillen. De vraag of en hoe de AB 1983 daadwerkelijk moeten worden herzien zal echter pas kunnen worden beantwoord tegen het einde van het eerste tijdvak van de erfpachtrechten waarop de AB 1983 van toepassing zijn. Bij beantwoording van deze vraag spelen namelijk alle omstandigheden van dát moment een rol."

Van de set erfpachtvoorwaarden moeten de Financiële uitgangspunten worden onderscheiden. Daarin wordt bepaald hoe de canon bij het einde van het erfpachttijdvak wordt vastgesteld. De bezwaren van SEBU zien op de Financiële uitgangspunten en niet op de HAB 1974 (2026). De Financiële uitgangspunten voor bij het einde van het erfpachttijdvak van de rechten waarop de AB 1983 van toepassing zijn, zijn nog niet bekend. U heeft het college met motie [M458 'Voorkom vertraging bij toekomstige herziening van erfpacht'](#) opgedragen uiterlijk in het vierde kwartaal van 2030 een voorstel aan uw raad voor te leggen. In de [raadsbrief van 10 juni 2026](#) heeft het college toegezegd u in het tweede kwartaal van 2027 te informeren met een plan van aanpak en een globale planning.

- **Tunnelvisie en misleidende vergelijking met Amsterdam (2016)**

SEBU stelt dat de gemeente claimt te hebben getoetst aan de lijn van de Ministeriële handreiking en naar andere steden heeft gekeken. De gemeente zou daarbij het stelsel van Amsterdam uit 2016 aanhalen. Dat zou de plank misslaan, omdat dat stelsel zou zijn overladen met kritiek, zou hebben geleid tot jarenlange procedures en het schoolvoorbeeld zou zijn hoe erfpachters financieel in het nauw worden gedreven.

Zoals hiervoor is toegelicht, heeft het college voor de set erfpachtvoorwaarden (de AB 1974 (2026)) stap voor stap laten zien hoe zij deze aan de Ministeriële handreiking heeft getoetst. In bijlage 1 bij voormelde juridische toelichting (9.85) is aangegeven dat ook is gekeken naar de algemene erfpachtvoorwaarden van de gemeente Amsterdam (2016). Het college constateert dat de opmerkingen van SEBU zien op de Financiële uitgangspunten en niet op de HAB 1974 (2026). Voor de Financiële uitgangspunten geldt dat het college daarin haar eigen afwegingen heeft gemaakt, met inachtneming van de door uw raad aangenomen moties. Op basis van het samenstel van parameters wordt tot een redelijke grondwaarde en canon wordt gekomen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de antwoorden op vraag 46, 58 en 63 zoals opgenomen in **Bijlage 2**.

- *Het negeren van de actuele realiteit*

Zie het antwoord op de vorige vraag. Gemeenten die al decennia lang met erfpacht werken, hebben in het verleden allemaal verschillende keuzes gemaakt. Als gevolg van die historische keuzes bestaan er grote verschillen in de wijze waarop erfpacht binnen de diverse gemeenten is vormgegeven. Dit werkt door bij de wijziging van erfpachtvoorwaarden met betrekking tot lopende erfpachtrechten. Ook om die reden kunnen de keuzes die andere gemeenten op dit moment maken niet één op één worden vergeleken met de keuzes die in Utrecht worden gemaakt. Telkens moet het totale plaatje in ogenschouw worden genomen.

- *Onredelijke behandeling*

De restgroep erfpachters onder oude erfpachtvoorwaarden zou door de gemeente aantoonbaar slechter en onredelijker worden behandeld dan andere bewoners in Utrecht, wat in strijd zou zijn met het gelijkheidsbeginsel en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. In voormelde gerechtelijke procedure bij de rechtbank, gerechtshof en Hoge Raad is bevestigd dat hier geen sprake is van gelijke gevallen. De verschillende erfpachtvoorwaarden zijn gebaseerd op een ander beleid. Er is derhalve geen sprake van strijdigheid met het gelijkheidsbeginsel. Verwezen wordt naar onderdeel 5 van de raadsbrief en het antwoord op de vragen 18, 34 en 47 zoals opgenomen in **Bijlage 2**.

2. Nuttig

- *In stand houden van wurgcontracten*

SEBU meent dat de erfpachtrechten onder de AB 1974 en AB 1983 oneerlijk of onredelijk zijn. Dit is onderwerp van een langdurige gerechtelijke procedure geweest waarbij SEBU door de [rechtbank](#), het [gerechtshof](#) en de [Hoge Raad](#) in het ongelijk is gesteld.

- *Geen oplossing voor dubbele bijdrage*

SEBU meent dat erfpachter ten onrechte dubbel bijdragen aan gemeentelijke lasten. Ook hierover heeft de rechter in voormelde procedure een onherroepelijk oordeel gegeven. De vorderingen van SEBU zijn afgewezen. (Zie onder 1, eerste bullet.)

3. Veilig

- *Misleidende contractwijziging*

SEBU verwijt de gemeente dat zij pretendeert veiligheid te bieden door het schrappen van toekomstige eenzijdige wijzigingen, maar de financiële uitwerking zou onveilig en onvoorspelbaar zijn. Het college verwijst naar haar toelichting in onderdeel 3 en 5 van de raadsbrief en meent dat de erfpachter, na afronding van de besluitvorming, een goed beeld heeft van de toekomstige canonontwikkeling. De erfpachter weet in grote lijnen wat zijn nieuwe canon bij het einde van het erfpachtijdvak zal zijn en dat zijn canon daarna jaarlijks met 2% stijgt. Dat de canon ook nog lager kan uitvallen, kan voor de erfpachter niet bezwaarlijk zijn. Het college wil de erfpachters wel graag op zo kort mogelijkheid de gewenste duidelijkheid geven en dringt dan ook aan op spoedige besluitvorming.

- *Pas op het laatste moment duidelijkheid*

Zie het antwoord op de vorige vraag.

- *Misleidende WOZ-begrenzing*

SEBU heeft er bezwaar tegen dat de WOZ-begrenzing van 3% per jaar, zoals opgedragen in motie [M460 'Voorspelbare erfpachtvoorwaarden'](#), uitgaat van een hoger percentage dan het inflatiepercentage van 2% dat geldt nadat de HAB 1974 (2026) van toepassing zijn geworden.

SEBU gaat er daarbij aan voorbij dat de AB 1974 uitgaan van herziening op basis van een actuele grondwaarde en dat de grondwaarden op dit moment veel harder stijgen dan 3% per jaar (zie onderdeel 3 van de raadsbrief). Bovendien hebben erfpachters de mogelijkheid om vrijwillig eerder over te stappen naar de HAB 1974 (2026). Zie onderdeel 5 van de raadsbrief.

- *Woonlastenexplosie*
Voor de financiële impact van het voorstel en de positie van individuele erfpachters wordt verwezen naar onderdeel 3 en 4 van de raadsbrief.
- *Kwijtscheldingsregeling biedt geen soelaas*
SEBU verwijt de gemeente dat in voormelde juridische toelichting een verwijzing naar de Kwijtscheldingsregeling ontbreekt. Dat klopt voormelde toelichting ziet op de set erfpachtvoorwaarden (HAB 1974 (2026)). De Kwijtscheldingsregeling is niet in de HAB 1974 (2026) opgenomen. (Zie in dit kader ook het antwoord op vraag 37 in **Bijlage 2**. Voor de onderbouwing dat de Kwijtscheldingsregeling toereikend is en welke aanvullende mogelijkheden er zijn voor erfpachters die in de financiële problemen komen, wordt verwezen naar onderdeel 4 van de raadsbrief.

4. Begrijpelijk

- *Taalniveau B1 per artikel*
SEBU geeft aan dat de Ministeriële handreiking nadrukkelijk adviseert om de voorwaarden begrijpelijk te maken. Die suggestie is ook gevolgd. In plaats van een toelichting per artikel is gekozen voor het opstellen van een toelichting met een samenvatting van de belangrijkste bepalingen. Dit document wordt met de HAB 1974 (2026) ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. De gemeente is van oordeel dat dit duidelijker en overzichtelijker is, dan per artikel een toelichting op te nemen.
- *Ondoorzichtige papieren tijger*
SEBU stelt dat de materie onbegrijpelijk en complex is voor de gemiddelde consument. Het college streeft naar een duidelijke communicatie richting erfpachters. De communicatie is een continu proces. Bij het opstellen van de verschillende documenten is de afdeling Communicatie aangehaakt. De stukken zijn voor zover mogelijk op B1-niveau opgesteld. Het opstellen van de stukken blijft echter balanceren tussen het overbrengen van de (complexe) inhoud, de juridische houdbaarheid en begrijpelijkheid. De afdeling Erfpacht is altijd bereikbaar voor vragen en uitleg. Zodra de besluitvorming is afgerond, kan de gemeente de consequenties voor erfpachters veel beter inzichtelijk maken. Om die reden streeft het college ernaar de besluitvorming zo spoedig mogelijk af te ronden.
- *Onnavolgbare moraal*
Verwezen wordt naar onderdeel 5 van de raadsbrief en de hierboven onder 1, eerste bullet en onder 2, tweede bullet.
- *Sturen op maximale opbrengst*
Het college stuurt niet op maximale opbrengsten. De AB 1974 bieden de mogelijkheid om de nieuwe canon te baseren op grond van de actuele grondwaarde. Daarop zijn in het voorstel bewust diverse correcties gedaan, die juist tot een verlaging van de opbrengsten leiden. SEBU laat bovendien onvermeld dat deze 'restgroep' voorheen veel groter was en dat er tot de dag van vandaag erfpachters uit die groep gebruik maken van de CRE 2017. Het college vindt het richting die erfpachters niet te verantwoorden dat voor deze kleine restgroep een heel andere, voordeligere regeling zou gaan gelden. Dat vindt SEBU ook, want zij hebben reeds aangekondigd dat zij meent dat alle (duizenden) erfpachters die eerder gebruik hebben gemaakt van de CRE 2017 moeten worden gecompenseerd als er een voordeligere regeling komt voor de kleine restgroep die zij hier aanhalen.
- *Mythe van de 'laagdrempelige' rechtsbescherming*
SEBU stelt dat geen sprake zou zijn van laagdrempelige rechtsbescherming. Het college herkent dat niet. Op dit punt sluiten de AB 1974 en de HAB 1974 (2026) aan bij de suggesties uit de

Ministeriële handreiking.⁷ SEBU stelt dat er de afgelopen jaren vrijwel geen deskundigentrajecten of gerechtelijke procedure zouden zijn gevoerd. Voor individuele erfpachters zou de drempel torenhoog zijn vanwege de kosten voor een deskundige of advocaat, terwijl de gemeente eindeloos diepe zakken heeft (gefinancierd met gemeenschapsgeld) en procedure eindeloos kan rekken. Bovendien zouden deskundigen en rechters formalistisch oordelen op basis van de contracten die er liggen en zou er daardoor geen materiële bescherming voor erfpachters zijn.

Het college herkent het voorgaande niet en meent dat de beeldvorming van SEBU geen recht doet aan de praktijk. De omstandigheid dat er niet veel deskundigentrajecten en procedures zijn wordt door SEBU aangegeven als argument dat er geen sprake is van adequate rechtsbescherming. Het college ziet hierin juist de bevestiging dat de erfpachtvoorwaarden van de gemeente Utrecht in de praktijk als redelijk worden ervaren. De gemeente ontvangt namelijk ook zelden tot nooit informele bezwaren tegen de voorwaarden of canonherzieningen, terwijl daar in het geheel geen kosten aan zijn verbonden. Bovendien leert de ervaring dat een groot deel van de particuliere erfpachters beschikt over een rechtsbijstandverzekering en dat de kosten voor erfpachters daardoor veelal minimaal tot nihil zijn. Daarnaast kunnen de deskundigen bepalen dat de kosten van de deskundigenprocedure voor rekening van de gemeente komen als zij daartoe aanleiding zien.

Ook hebben de erfpachters de mogelijkheid om zich te verenigen en samen op te trekken als er principiële bezwaren bestaan tegen de HAB 1974 (2026) en de Financiële uitgangspunten. Dat heeft een aantal erfpachters onder leiding van SEBU ook gedaan met betrekking tot de AB 1974. Daarbij hebben alle erfpachters zelf, of via hun rechtsbijstandverzekering, een relatief kleine financiële bijdrage geleverd.

Het beeld dat de gemeente procedures oneindig kan rekken en dat wellicht ook zou doen, herkent het college niet. Dat is niet de manier waarop de gemeente met haar burgers omgaat. In de langdurige procedure over de AB 1974 is dat ook niet gebeurd. Het is daar juist SEBU geweest die de procedure is gestart, voorlopige voorzieningen en incidenten heeft opgeworpen in die procedure, hoger beroep heeft ingesteld en cassatie heeft ingesteld. Niet de gemeente.

Tot slot ziet het college in de uitkomst van voormelde procedure ook geen bewijs van het ontbreken van materiële rechtsbescherming, maar een bevestiging van de redelijkheid van het Utrechtse erfpachtbeleid.

Conclusie en eis SEBU

Het college constateert 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. Het college heeft daar begrip voor en heeft de visie van SEBU ook zorgvuldig meegewogen bij het opstellen van het voorstel dat er nu ligt. Voormelde brief is voor het college echter geen aanleiding om het voorstel aan te passen.

Reactie op de e-mail van SEBU van 1 juli 2026

SEBU vraagt om een compensatieregeling voor erfpachters die eerder gebruik hebben gemaakt van de CRE 2017. Verwezen wordt naar onderdeel 5 van de raadsbrief.

Daarnaast heeft SEBU een aantal opmerkingen gemaakt bij de rekenvoorbeelden die zijn gebruikt tijdens de technische sessie.

- **Onvolledig beeld**
De impactanalyse in **Bijlage 2** geeft een volledig beeld in de financiële impact van het voorstel per erfpachtrecht. Voor de impact op individuele erfpachters wordt verwezen naar onderdeel 3 en 4 van de raadsbrief.
- **Fout in berekeningen**

⁷ Handreiking Algemene Erfpachtbepalingen, voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen, p. 22.

SEBU meent dat in het rekenvoorbeeld wordt gerekend met een verkeerde datum voor het einde van het erfpachttijdvak, dat zou 1 juli 2027 moeten zijn in plaats van 1 juli 2026. Dit betreft geen fout. Verwezen wordt naar onderdeel 3 van de raadsbrief. Door de gekozen variabelen kan nu nog niet worden bepaald wat de exacte grondwaarde en canon zullen zijn op 1 juli 2027. Bovendien verschilt de datum waarop het eerste erfpachttijdvak eindigt per erfpachtrecht.

- **Geldig voor zeer beperkte groep**

SEBU meent dat de rekenvoorbeelden alleen zien op erfpachtrechten waarvan het erfpachttijdvak op 1 juli 2027 eindigt en geeft aan dat er ook erfpachtrechten zijn waarvan het erfpachttijdvak pas later eindigt. Verwezen wordt naar het antwoord op de vorige vraag.

SEBU stelt verder dat dit voor erfpachters onder de AB 1983 pas vele jaren later zal zijn, met veel grotere afkoopsommen en canon bedragen dan nu voorgesteld. Verwezen wordt naar het antwoord hierboven met betrekking tot de brief van 21 juni 2026, onder 1, tweede bullet.

- **Weglaten van eeuwigdurende jaarlijkse stijgingen**

SEBU wijst erop dat in de rekenvoorbeelden niet is opgenomen dat de canon na vaststelling bij het einde van het erfpachttijdvak jaarlijks met 2% stijgt en nooit daalt. Dat klopt, de voorbeelden die zijn gegeven zagen op de berekeningsmethodiek bij het einde van het erfpachttijdvak en niet op de canonontwikkeling daarna. Een vaste jaarlijkse indexering van 2% is een bewuste keuze. Het maakt de canonontwikkeling voor erfpachters volledig voorspelbaar. Dat betekent enerzijds dat de canon elk jaar met 2% stijgt en niet daalt als de inflatie minder dan 2% zou zijn. Anderzijds betekent het dat de canon nooit met meer dan 2% stijgt als de inflatie hoger dan 2% zou zijn. Het percentage zelf sluit aan bij het meerjarig gemiddelde inflatiepercentage.

- **Fictieve en lagere WOZ voorbeelden**

De rekenvoorbeelden tijdens de technische sessie zijn gebaseerd op bestaande erfpachtrechten (met dien verstande dat sindsdien ook weer erfpachters gebruik hebben gemaakt van de CRE 2017). In de impactanalyse (**Bijlage 2**) is voor alle erfpachtrechten onder de AB 1974 inzichtelijk gemaakt wat de financiële impact van het voorstel is als de herziening op dit moment zou plaatsvinden.

- **Kostenrisico-opslag extreem hoog**

Verwezen naar het antwoord op vraag 22 zoals opgenomen in **Bijlage 2**.

- **Conclusie**

SEBU stelt dat de voorbeelden die zijn gedeeld tijdens de technische sessie een onvolledig beeld en een onjuiste voorstelling van de financiële consequenties geven. Het college herkent zich daar niet in en verwijst naar onderdeel 3 van de raadsbrief en de antwoorden hierboven.

SEBU stelt voorts dat de erfpachters onder de AB 1974 en de AB 1983 minimaal net zoveel aan de gemeentekas hebben bijgedragen als erfpachters onder de AV 1989. Het college verwijst naar het antwoord hierboven met betrekking tot de brief van 21 juni 2026, onder 1, eerste bullet.

Bijlage 5

Artikel 8 Hardheidsclausule - toelichting beleidsregel

Bij een verzoek om kwijtschelding van de canonverhoging past de gemeente deze beleidsregel toe. Leidt strikte toepassing van deze beleidsregel in een individueel geval, door bijzondere en uitzonderlijke omstandigheden, tot een onevenredige uitkomst voor de erfpachter in verhouding met de tot de met de beleidsregel te dienen doelen, dan kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de beleidsregel.

De hardheidsclausule is bedoeld voor bijzondere en uitzonderlijke situaties waarin de erfpachter buiten zijn of haar toedoen in financiële onmacht is geraakt of dreigt te raken en strikte toepassing van de beleidsregel tot onevenredige gevolgen zou leiden. De hardheidsclausule biedt ruimte voor:

- onvoorziene situaties: niet alle bijzondere of schrijnende gevallen zijn vooraf te bedenken; een hardheidsclausule biedt ruimte om hier toch rechtvaardig mee om te gaan;
- het voorkomen van onevenredige uitkomsten: strikte toepassing van regels kan soms duidelijk onbillijk of disproportionele gevolgen hebben in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen;
- maatwerk in uitzonderlijke gevallen: een hardheidsclausule maakt het mogelijk om af te kunnen wijken van de in de beleidsregel opgenomen criteria als toepassing daarvan zou leiden tot onevenredige gevolgen in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen;
- de menselijke maat: de hardheidsclausule biedt ruimte om waar nodig rekening te houden met bijzondere en specifieke persoonlijke omstandigheden.

De erfpachter kan een gemotiveerd verzoek indienen tot toepassing van de hardheidsclausule. Daarbij moet de erfpachter aannemelijk maken welke bijzondere omstandigheden aan de orde zijn en waarom toepassing van de beleidsregel in zijn of haar situatie leidt tot een onevenredige uitkomst.

Burgemeester en wethouders beoordelen vervolgens ieder verzoek op basis van de individuele omstandigheden van het geval.

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststellen Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026)

Beleidsveld	Grondzaken
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	R. Wittermans
Kenmerk	34130471
Vergaderdatum Raad	volgt
Referendabel	Ja
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. De Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026) vast te stellen, waarbij de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de huidige voorwaarden zijn dat:
 - a) Het erfpachtrecht wordt eeuwigdurend (in plaats van voortdurend met tijdvakken van vijftig jaar).
 - b) De canon aan het einde van het eerste erfpachtijdvak opnieuw wordt vastgesteld op basis van een grondwaarde en een canonpercentage, overeenkomstig de bij de herziening uitgewerkte financiële systematiek.
 - c) De canon na herziening niet langer periodiek wordt herzien, maar uitsluitend jaarlijks met 2% wordt geïndexeerd, behoudens gevallen van economische meerwaarde als gevolg van een wijziging van het erfpachtrecht.
 - d) Erfpachters kunnen kiezen tussen het blijven betalen van een jaarlijkse canon en het eeuwigdurend afkopen van de canon.
 - e) De voorwaarden worden geactualiseerd en in overeenstemming gebracht met gewijzigde wet- en regelgeving, jurisprudentie en de huidige gemeentelijke erfpachtpraktijk.
2. Dit raadsbesluit direct in werking te laten treden op grond van artikel 1:4 lid 1 Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Met dit voorstel stelt de raad de Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026) (hierna: Herziene AB 1974 (2026)) vast. Deze voorwaarden zijn bedoeld voor erfpachtrechten waarvan het huidige tijdvak afloopt. Daarmee wordt duidelijk welke voorwaarden na afloop van het erfpachtijdvak van toepassing worden.

Context

Aanleiding

De gemeente Utrecht heeft erfpachtrechten uitgegeven onder de Algemene Bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (hierna: AB 1974). Op 284 erfpachtrechten zijn de AB 1974 nog van toepassing. Daarvan hebben 153 erfpachtrechten de bestemming wonen en 131 een andere bestemming. Voor een groot aantal van deze erfpachtrechten loopt het huidige erfpachtijdvak de komende jaren af. Aan het einde van een erfpachtijdvak worden zowel de erfpachtvoorwaarden als de canon herzien.

De AB 1974 gaan uit van voortdurende erfpacht met tijdvakken van vijftig jaar. Op grond van artikel 7.2.1 van de AB 1974 kan de gemeente de erfpachtvoorwaarden bij de aanvang van een nieuw tijdvak wijzigen. Van de eerste erfpachtrechten onder de AB 1974 nadert inmiddels het einde van het eerste erfpachtijdvak. Uit ambtelijk onderzoek, juridisch advies en gesprekken met erfpachters blijkt dat de huidige bepalingen op onderdelen niet meer goed aansluiten bij actuele wet- en regelgeving, maatschappelijke ontwikkelingen en de huidige uitvoeringspraktijk. Daarnaast leidt de bestaande systematiek van periodieke canonherzieningen tot onzekerheid over toekomstige lasten voor erfpachters. Daarom zijn de AB 1974 herzien. Met de Herziene AB 1974 (2026) wordt gekozen voor duidelijkere en beter voorspelbare voorwaarden voor de lange termijn.

In november 2022 heeft het college de raad en betrokken erfpachters geïnformeerd over het voornemen om de AB 1974 te herzien.

De gemeenteraad is gedurende het traject op meerdere momenten betrokken geweest bij de herziening van de Algemene Bepalingen erfpacht 1974. Met de raadsbrief van [24 oktober 2024](#) is de raad geïnformeerd over het conceptvoorstel voor de herziening van de erfpachtvoorwaarden en de start van de inspraakprocedure. Diverse erfpachters en belangenorganisaties hebben vervolgens van de mogelijkheid gebruikgemaakt om een inspraakreactie in te dienen.

Naar aanleiding van de inspraakreacties heeft de raad op [17 juli 2025](#) verschillende richtinggevende moties aangenomen voor de verdere uitwerking van het voorstel, over onder andere voorspelbare erfpachtvoorwaarden, transparantie van de canonberekening en maatwerk voor erfpachters die financieel in de knel dreigen te komen. De uitgangspunten uit deze moties zijn verwerkt in het uiteindelijke voorstel voor de Herziene AB 1974 (2026).

Bij raadsbrief van [10 juni 2026](#) heeft het college de raad op grond van artikel 169, vierde lid, van de Gemeentewet in de gelegenheid gesteld wensen en bedenkingen kenbaar te maken over de Herziene AB 1974 (2026), de financiële toelichting en de Beleidsregel kwijtschelding canonverhoging bij canonherziening einde erfpachtijdvak. De ontvangen wensen en bedenkingen zijn beoordeeld en beantwoord in de raadsbrief Beantwoording wensen en bedenkingen Herziene Algemene Bepalingen erfpacht 1974 (2026). Daarbij is geconcludeerd dat de ontvangen reacties vooralsnog geen aanleiding geven tot wijziging van de voorgestelde Herziene AB 1974 (2026). Wel is een aanvulling van de toelichting op de Kwijtscheldingsregeling uitgewerkt.

Huidige situatie

Op grond van de AB 1974 kan de gemeente de jaarlijkse canon in het tiende, twintigste, dertigste en/of veertigste jaar van het lopende tijdvak herzien voor de volgende periode van tien jaar. De nieuwe canon wordt daarbij bepaald op basis van de werkelijke grondwaarde en de op dat moment geldende rente, met een minimum van 5%. Bij deze tussentijdse herzieningen geldt een begrenzing van de canonstijging. Voor erfpachtrechten met de bestemming wonen wordt de stijging daarnaast gemaximeerd door de gemiddelde huurontwikkeling in de voorafgaande periode van tien jaar.

Bij het einde van een erfpachttijdvak van vijftig jaar wordt de canon eveneens opnieuw vastgesteld. Anders dan bij de tussentijdse herzieningen gelden daarbij geen begrenzingsen voor de hoogte van de nieuwe canon. Bij de totstandkoming van de AB 1974 is hier bewust voor gekozen. De gemeente stelt de canon daarbij vast met inachtneming van de eisen van redelijkheid en billijkheid en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

Grondwaarde wonen

Bij canonherziening wordt de canon vastgesteld op basis van een grondwaarde en een canonpercentage. Voor woningen wordt de grondwaarde bepaald aan de hand van de WOZ-waarde en een grondquote. Daarmee wordt aangesloten bij de systematiek die de gemeente reeds toepast binnen de Conversieregeling Erfpacht. Door gebruik te maken van een bestaande en voor erfpachters herkenbare systematiek ontstaat een transparante en uitlegbare methode voor de bepaling van de grondwaarde.

Om de voorspelbaarheid van toekomstige erfpachtlasten te vergroten, wordt daarnaast een fictieve grondwaarde berekend. Deze fictieve grondwaarde wordt berekend op basis van de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2024 en de grondquotetabel 2026 en wordt jaarlijks met 3% geïndexeerd tot het moment van canonherziening. Bij de vaststelling van de canon wordt vervolgens uitgegaan van de laagste van de actuele grondwaarde en de fictieve grondwaarde. Hierdoor hebben erfpachters vooraf meer inzicht in de wijze waarop de toekomstige canon tot stand komt en wordt uitvoering gegeven aan de wens van de raad om te komen tot voorspelbare erfpachtvoorwaarden.

Canonpercentage

Het canonpercentage wordt opgebouwd uit een basisrente, een inflatiecorrectie en een opslag voor kosten en risico. Om grote schommelingen in de hoogte van de canon te voorkomen, wordt niet uitgegaan van de rente op één specifiek moment, maar van een langjarig gemiddelde rente. Hierdoor wordt voorkomen dat tijdelijke ontwikkelingen op de financiële markten een onevenredig groot effect hebben op de hoogte van de canon bij canonherziening. De gekozen systematiek draagt daarmee bij aan een stabielere en beter voorspelbare ontwikkeling van toekomstige erfpachtlasten.

De raad heeft er bij de vaststelling van de richtinggevende moties bewust niet voor gekozen om te werken met een vast canonpercentage. Daarom blijft het canonpercentage afhankelijk van toekomstige renteontwikkelingen. Door gebruik te maken van een langjarig gemiddelde rente worden de effecten van tijdelijke renteontwikkelingen echter beperkt en ontstaat meer voorspelbaarheid voor erfpachters.

Daarnaast wordt de canon na herziening niet opnieuw iedere tien jaar herzien, maar jaarlijks met 2% geïndexeerd. Hierdoor ontstaat meer duidelijkheid over de ontwikkeling van toekomstige erfpachtlasten en meer zekerheid voor erfpachters op de lange termijn. Het voorstel draagt daarmee bij aan een stelsel dat voorspelbaarder, transparanter en beter uitlegbaar is voor erfpachters.

Kwijtschelding bij financiële knelpunten

Bij de verdere uitwerking van de financiële systematiek is nadrukkelijk gezocht naar een evenwicht tussen de belangen van erfpachters en de belangen van de gemeente. Tegelijkertijd is onderkend dat canonherziening voor individuele erfpachters financiële gevolgen kan hebben. Daarom heeft het college een beleidsregel uitgewerkt voor situaties waarin erfpachters als gevolg van canonherziening financieel in de knel dreigen te komen. Met deze regeling kunnen erfpachters onder voorwaarden in aanmerking komen voor gehele of gedeeltelijke kwijtschelding van een canonverhoging. De beleidsregel wordt afzonderlijk door het college vastgesteld.

Juridische context

Het college is op grond van artikel 160, eerste lid, onder d, van de Gemeentewet bevoegd tot het verrichten van privaatrechtelijke rechtshandelingen, waaronder het aangaan en wijzigen van erfpachtverhoudingen. In de huidige AB 1974 is echter bepaald dat herziening van de erfpachtvoorwaarden door de gemeenteraad plaatsvindt. Daarnaast heeft de gemeenteraad zich in eerdere fases van het traject inhoudelijk uitgesproken over de voorgenomen herziening, richtinggevende moties vastgesteld en wensen en bedenkingen kenbaar gemaakt. Daarom worden de Herziening AB 1974 (2026) ter vaststelling aan de raad voorgelegd.

De juridische toelichting Herziene AB 1974 (2026), de financiële toelichting canonherziening einde erfpachttijdvak en de Beleidsregel kwijtschelding canonverhoging bij canonherziening einde erfpachttijdvak zijn eveneens onderwerp van de wensen- en bedenkingenprocedure. De vaststelling van deze documenten is een bevoegdheid van het college. Zoals eerder aan de raad is gemeld, maken de Herziene AB 1974 (2026), de juridische toelichting, de financiële toelichting en de beleidsregel onderdeel uit van één samenhangende besluitvormingsset. De juridische toelichting, de financiële toelichting en de beleidsregel zijn daarom als informatieve bijlagen bij dit voorstel gevoegd, zodat de raad de samenhang tussen de verschillende onderdelen kan beoordelen. Zoals eerder aan de raad gemeld, worden de Herziene AB 1974 (2026) vastgesteld door zowel het college als de gemeenteraad. Na afronding van de besluitvorming door de raad stelt het college de Herziene AB 1974 (2026), inclusief de financiële toelichting, de beleidsregel kwijtschelding en de overige toelichtingen, ook vast.

De Herziene AB 1974 (2026) worden in beginsel van toepassing bij de aanvang van een nieuw erfpachttijdvak. Waar dat juridisch en feitelijk mogelijk is, kan een erfpachter ervoor kiezen de Herziene AB 1974 (2026) al eerder via een notariële akte van toepassing te laten verklaren. Eventuele geschillen over de toepassing van de voorwaarden worden behandeld volgens de in de erfpachtvoorwaarden opgenomen procedures.

Voor individuele erfpachtbesluiten geldt binnen de gemeente Utrecht een mandaatregeling.

Beslistermijn

Besluitvorming is nodig op 1 oktober 2026 zodat de Herziene AB 1974 (2026) nog in 2026 in werking kunnen treden en voldoende tijd resteert om de betrokken erfpachters persoonlijk vóór 1 januari 2027 te informeren over de voorwaarden die gelden bij de aanvang van een nieuw erfpachttijdvak. Een latere besluitvorming maakt dit onzeker.

De voorbereiding van dit voorstel heeft meer tijd gevraagd dan na de richtinggevende moties van de raad op 17 juli 2025 werd voorzien. Daarbij is zorgvuldig gekeken naar de gevolgen voor erfpachters, onder meer bij appartementencomplexen waar verschillende erfpachtvoorwaarden naast elkaar kunnen voorkomen. Ook is aanvullend juridisch advies ingewonnen en is een regeling uitgewerkt voor erfpachters die als gevolg van canonherziening financieel in de knel dreigen te komen. Tot slot is de wensen- en bedenkingenprocedure doorlopen. Deze stappen waren nodig om te komen tot een zorgvuldig en uitvoerbaar voorstel.

Omdat na de besluitvorming door de raad nog een collegebesluit moet worden genomen en de communicatie naar erfpachters moet worden voorbereid, blijft bij uitstel minder tijd over om erfpachters persoonlijk vóór 1 januari 2027 duidelijkheid te geven over hun nieuwe situatie.

Beoogd effect

Met de vaststelling van de Herziene AB 1974 (2026) ontstaat duidelijkheid over de voorwaarden die na afloop van het huidige erfpachttijdvak gelden. Erfpachters krijgen meer inzicht in de wijze waarop hun toekomstige canon wordt vastgesteld en kunnen vooraf beter inschatten welke financiële gevolgen canonherziening voor hen kan hebben. Na canonherziening ontwikkelt de canon zich door de jaarlijkse indexatie voorspelbaarder dan onder het huidige stelsel van periodieke herzieningen.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- **10 juni 2026** – [Raadsbrief Start voorhangprocedure herziening Algemene Bepalingen Erfpacht 1974 \(2026\)](#):
 - De Herziene Algemene Bepalingen erfpacht 1974 (2026), inclusief toelichting;
 - De juridische toelichting Herziene Algemene Bepalingen erfpacht 1974 (2026);
 - De financiële toelichting canonherziening einde erfpachttijdvak Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026);
 - De Beleidsregel kwijtschelding canonverhoging bij canonherziening einde erfpachttijdvak gemeente Utrecht.
- **17 juli 2025 Raadsvergadering, aangenomen moties:**

Tijdens de raadsvergadering zijn meerdere moties aangenomen die richting hebben gegeven aan de verdere uitwerking van de financiële uitgangspunten en de uitvoering van de herziening van de erfpachtvoorwaarden. De verwerking van deze moties is betrokken bij de beleidsmatige en financiële uitwerking die aan dit collegevoorstel ten grondslag ligt.

- [Motie M451 – Geen hoge opbrengsten erfpacht in de begroting!](#)
- [Motie M454 – Maatwerk door kwijtschelding voor specifieke gevallen zodat alle erfpachters in hun huis kunnen blijven wonen](#)
- [Motie M455 – Voorkomen financiële problemen voor erfpachtcanon](#)
- [Motie M456 – Maak erfpachtberekening transparant](#)
- [Motie M458 – Voorkom vertraging bij toekomstige herziening van erfpacht](#)
- [Motie M460 – Voorspelbare erfpachtvoorwaarden](#)
- [Motie M461 – Bevries de conversieregeling! \(III\)](#)
- **6 mei 2025** [Raadsbrief Update herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974](#)
De raad is geïnformeerd over de stand van zaken van het traject en de planning richting afronding van de herziening.
- **31 maart 2025** [Raadsbrief Update planning herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974](#)
In deze brief is de aangepaste planning van het besluitvormingstraject toegelicht.
- **18 februari 2025** [Raadsbrief Proces en reactieverslag herziene erfpachtvoorwaarden AB 1974](#)
De raad is geïnformeerd over de ontvangen inspraakreacties en de wijze waarop deze zijn betrokken bij het conceptvoorstel.
- **24 oktober 2024** [Raadsbrief Update herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974 Utrecht](#)
- **22 oktober 2024** [Collegebesluit: Herziene versie Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 \(AB 1974\) vrijgeven voor inspraak](#)
- **11 juli 2024** [Raadsbrief Update herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974](#)
De raad is geïnformeerd over de voortgang van het traject en de verdere processtappen.
- **8 december 2023** [Raadsbrief Update project einde erfpachttijdvak](#)
In deze brief is het project rondom het einde van erfpachttijdvakken toegelicht.
- **5 december 2023** [Collegebesluit financiële uitgangspunten EET vrijgeven voor inspraak](#)
Het college heeft de financiële uitgangspunten voor canonherziening aan het einde van het erfpachttijdvak vastgesteld en vrijgegeven voor inspraak.
- **18 november 2022** [Raadsbrief actualisatie erfpachtvoorwaarden vanwege einde erfpachttijdvak](#)
De raad is geïnformeerd over het voornemen om de erfpachtvoorwaarden te actualiseren in verband met het aflopen van erfpachttijdvakken.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Besispunt	
1	De Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026) vast te stellen, waarbij de belangrijkste wijzigingen ten opzichte van de huidige voorwaarden zijn dat: a) Het erfpachtrecht wordt eeuwigdurend (in plaats van voortdurend met tijdvakken van vijftig jaar). b) De canon aan het einde van het eerste erfpachttijdvak opnieuw wordt vastgesteld op basis van een grondwaarde en een canonpercentage, overeenkomstig de bij de herziening uitgewerkte financiële systematiek. c) De canon na herziening niet langer periodiek wordt herzien, maar uitsluitend jaarlijks met 2% wordt geïndexeerd, behoudens gevallen van economische meerwaarde als gevolg van een wijziging van het erfpachtrecht. d) Erfpachters kunnen kiezen tussen het blijven betalen van een jaarlijkse canon en het eeuwigdurend afkopen van de canon; e) De voorwaarden worden geactualiseerd en in overeenstemming gebracht met gewijzigde wet- en regelgeving, jurisprudentie en de huidige gemeentelijke erfpachtpraktijk.
Argumenten	

1.1	<u>De Herziene AB 1974 (2026) sluiten aan bij de eerder door de raad vastgestelde richting voor voorspelbare erfpachtvoorwaarden.</u>
	De gemeente werkt sinds 2024 aan de herziening van de Algemene Bepalingen erfpacht 1974. Naar aanleiding van de inspraakreacties heeft de raad op 17 juli 2025 richtinggevende moties vastgesteld voor de verdere uitwerking van het voorstel. Met motie M460 'Voorspelbare erfpachtvoorwaarden' heeft de raad het college opgedragen een aantal onderdelen van het voorstel aan te passen en de overige keuzes uit het voorstel van 24 oktober 2024 gelijk te houden. De Herziene AB 1974 (2026) geven uitvoering aan deze opdracht. De ontvangen wensen en bedenkingen hebben geen aanleiding gegeven om de voorgestelde Herziene AB 1974 (2026) inhoudelijk te wijzigen. Daarom wordt de raad gevraagd deze geactualiseerde erfpachtvoorwaarden vast te stellen.
1.2	<u>De Herziene AB 1974 (2026) zorgen voor meer voorspelbare erfpachtvoorwaarden.</u>
	Voor veel erfpachters is het lastig om vooraf in te schatten welke gevolgen canonherziening aan het einde van het erfpachttijdvak heeft. Met de Herziene AB 1974 (2026) krijgen erfpachters vooraf meer inzicht in de wijze waarop hun toekomstige canon wordt vastgesteld en ontstaat meer duidelijkheid over de ontwikkeling van hun erfpachtlasten. Hierdoor kunnen erfpachters zich beter voorbereiden op het einde van hun erfpachttijdvak en wordt uitvoering gegeven aan motie M460 'Voorspelbare erfpachtvoorwaarden'.
1.3	<u>Erfpachters die door canonherziening financieel in de knel dreigen te komen worden ondersteund.</u>
	Het college heeft een de Beleidsregel kwijtschelding canonverhoging bij canonherziening einde erfpachttijdvak in concept vastgesteld. Hiermee kunnen erfpachters die als gevolg van canonherziening financieel in de knel dreigen te komen onder voorwaarden in aanmerking komen voor gehele of gedeeltelijke kwijtschelding van een canonverhoging. Naar aanleiding van de ontvangen wensen en bedenkingen wordt de toelichting op deze regeling op onderdelen verduidelijkt.
Beslispunt	
2.	Dit raadsbesluit direct in werking te laten treden op grond van artikel 1:4 lid 1 Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht.
Argumenten	
2.1	<u>Directe inwerkingtreding is noodzakelijk om erfpachters tijdig te kunnen informeren over de hoogte van de nieuwe canon.</u>
	Op dit voorstel is de Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht van toepassing. Dit betekent dat het raadsbesluit in werking treedt vijf weken na de dag van publicatie van het raadsbesluit (artikel 1:3 lid 1 Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht). Om de erfpachters ruim op tijd <i>persoonlijk</i> te informeren over de hoogte van de nieuwe canon (een half jaar voordat de nieuwe canon ingaat) is het noodzakelijk dat het raadsbesluit direct na vaststelling in werking treedt. Vanwege de complexiteit van het dossier over het Einde Erfpacht Tijdvak is dit voorjaar nog extern juridisch advies ingewonnen over de situatie bij appartementencomplexen. Vanwege de zorgvuldigheid in besluitvorming is ook een voorhangprocedure doorlopen. De voorbereiding van het raadsvoorstel ter vaststelling van de Herziene AB 1974 (2026) heeft daarmee meer tijd gevraagd dan aanvankelijk gedacht. Inhoudelijk is het voorstel gelijk aan de Herziene AB 1974 (2026) waarover u (een beperkt aantal) wensen en bedenkingen kenbaar heeft gemaakt. Vanwege zorgvuldigheid richting de erfpachters is deze zomer nogmaals goed naar de planning van de besluitvorming gekeken. Na besluitvorming moet voor ieder erfpachtrecht afzonderlijk de nieuwe canon worden berekend, gecontroleerd en verwerkt in een persoonlijke kennisgeving aan de erfpachter. De voorbereiding en verzending van deze kennisgevingen vraagt tijd. Daarom stelt het college versnelde inwerkingtreding voor. Bij toepassing van artikel 1:4 lid 1 blijft de mogelijkheid

bestaan over het raadsbesluit een raadgevend referendum te houden. Op basis van de uitkomst van een eventueel referendum kan worden voorgesteld het raadsbesluit in te trekken.

Financiën

Dit raadsvoorstel leidt niet tot een aanvullend beroep op gemeentelijke middelen. Met dit voorstel worden geen aanvullende financiële middelen beschikbaar gesteld en worden geen nieuwe financiële verplichtingen aangegaan. De uitvoering van het besluit, waaronder de verdere voorbereiding van canonherzieningen en de communicatie met erfpachters, vindt plaats binnen de bestaande budgetten en personele capaciteit van de organisatie.

De opbrengsten uit de ontvangen canon zijn opgenomen in de gemeentelijke (meerjaren)begroting. De bestaande erfpachtrechten vormen daarbij de basis voor de raming van deze opbrengsten. Het aanpassen van de erfpachtvoorwaarden kan gevolgen hebben voor de gemeentelijke inkomsten. Het betreft bij de herziening van de AB 1974 (vooralsnog) 153 woningen. De huidige canoninkomsten van de woningen, zoals opgenomen in de begroting, bedragen in 2026 € 341.000 per jaar. Door de herzieningen in de komende jaren kunnen de canoninkomsten een stijgende lijn laten zien. De omvang hiervan is echter onzeker, omdat veel herzieningen pas later plaatsvinden en worden gebaseerd op (fictief) geïndexeerde WOZ-waarden of taxaties. Daarnaast kunnen erfpachters ervoor kiezen om de canon af te kopen, waardoor toekomstige structurele canoninkomsten kunnen vervallen. Indien de herziene erfpachtvoorwaarden op termijn leiden tot een substantiële wijziging van de begrote erfpachtopbrengsten, wordt dit verwerkt in de eerstvolgende voorjaarsnota.

Vervolg

Na vaststelling door de raad wordt het raadsbesluit bekendgemaakt. Vervolgens stelt het college de Herziene AB 1974 (2026) inclusief de bijbehorende toelichtingen en de beleidsregel Kwijtschelding vast. Vervolgens kunnen deze in werking treden.

Na inwerkingtreding kunnen de Herziene AB 1974 (2026) van toepassing worden verklaard op erfpachtrechten waarvan het huidige erfpachttydvak afloopt en een nieuw tijdvak aanvangt. Waar dat juridisch en feitelijk mogelijk is, kan een erfpachter er ook voor kiezen de Herziene AB 1974 (2026) al eerder via een notariële akte van toepassing te laten verklaren.

De gemeente informeert vervolgens de betrokken erfpachters over de voorwaarden die voor hun erfpachtrecht gaan gelden. Erfpachters ontvangen daarbij een voorstel voor de nieuwe canon en worden geïnformeerd over de wijze waarop deze canon is berekend, de toepasselijke erfpachtvoorwaarden en de mogelijkheden die zij hebben in het kader van de canonherziening. De communicatie wordt ondersteund met informatie op de gemeentelijke website en aanvullende toelichting voor erfpachters die vragen hebben over hun persoonlijke situatie.

De raad wordt via de reguliere informatievoorziening geïnformeerd indien zich bij de uitvoering relevante afwijkingen of bijzonderheden voordoen. Daarnaast blijft de actieve informatieplicht van toepassing.

Samen stad maken

De herziening van de Algemene Bepalingen erfpacht 1974 is voorbereid met betrokkenheid van erfpachters en belangenorganisaties. Het conceptvoorstel is ter inspraak voorgelegd, waarna diverse erfpachters en belangenorganisaties hun zienswijzen hebben ingediend. De ontvangen reacties zijn betrokken bij de verdere uitwerking van het voorstel. Daarnaast heeft de gemeenteraad op meerdere momenten richting gegeven aan het proces, onder meer via richtinggevende moties en de wensen- en bedenkingenprocedure.

Voor de voorliggende besluitvorming geldt dat de gemeente aan zet is. Met dit raadsvoorstel wordt de raad gevraagd een besluit te nemen over de vaststelling van de Herziene AB 1974 (2026).

Communicatie

Voorafgaand aan dit voorstel heeft een inspraakprocedure plaatsgevonden op het conceptvoorstel voor de Herziene AB 1974 (2026). Daarnaast is de raad in de gelegenheid gesteld wensen en bedenkingen kenbaar te maken over de Herziene AB 1974 (2026), de financiële toelichting en de Beleidsregel kwijtschelding canonverhoging bij canonherziening einde erfpachttijdvak. De ontvangen reacties zijn betrokken bij de verdere uitwerking van het voorstel.

Na vaststelling door de raad wordt het besluit bekendgemaakt en informeert de gemeente de betrokken erfpachters over de gevolgen van de vastgestelde Herziene AB 1974 (2026). Erfpachters waarvan het huidige erfpachttijdvak afloopt, ontvangen een persoonlijke kennisgeving. Hierin wordt toegelicht welke erfpachtvoorwaarden bij de aanvang van een nieuw erfpachttijdvak van toepassing kunnen worden verklaard. Ook wordt de nieuwe canon bekendgemaakt en wordt uitgelegd hoe deze is berekend. Daarnaast worden erfpachters geïnformeerd over de mogelijkheden die zij hebben in het kader van de canonherziening, waaronder de kwijtscheldingsregeling.

De communicatie wordt ondersteund met informatie op de gemeentelijke website, veelgestelde vragen en aanvullende toelichting voor erfpachters die meer informatie wensen over hun persoonlijke situatie. Vragen kunnen worden gesteld via erfpacht@utrecht.nl en de reguliere gemeentelijke contactkanalen.

Referendabel

Op dit raadsbesluit is de Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht van toepassing. De raad wordt voorgesteld toepassing te geven aan artikel 1:4, eerste lid, van deze verordening, waardoor het besluit direct na vaststelling in werking treedt. De mogelijkheid om over het besluit een raadgevend referendum te houden blijft daarbij bestaan.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming

- Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026).

Bijlagen informatief

- Herziene AB 1974 (2026), concept Juridische toelichting;
- Herziening Einde Erfpachttijdvak, concept Financiële toelichting;
- Concept Beleidsregel kwijtschelding canonverhoging bij canonherziening einde erfpachttijdvak gemeente Utrecht.

Inhoudsopgave

Artikel 1. Algemeen

- 1.1 Definities
- 1.2 Algemeen artikel
- 1.3 Hoofdelijke aansprakelijkheid
- 1.4 Vormvoorschriften
- 1.5 Keuze woonplaats
- 1.6 Toestand en aanduiding Onroerende zaak
- 1.7 Deskundigen

Artikel 2. Financiële verplichtingen van de erfpachter

- 2.1 Vaststelling en indexering van de canon
- 2.2 Betaling van de canon/boeten
- 2.3 Wijziging van de canon
- 2.4 Conversie van het recht van erfpacht en afkoop van de canon
- 2.5 Lasten

Artikel 3. Overige verplichtingen van de erfpachter en verzuim

- 3.1 Verplichtingen van de erfpachter, welke niet zijn vermeld in artikel 2
- 3.2 Verzuim

Artikel 4. Overdracht, splitsing, toedeling en samenvoeging

- 4.1 Wijziging in erfpacht(er)

Artikel 5. Einde van het recht van erfpacht

- 5.1 Verbod van opzegging door de erfpachter
- 5.2 Beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang en bepaling van de alsdan toe te kennen schadevergoeding
- 5.3 Opzegging wegens wanbetaling of ernstige mate van tekortschieten
- 5.4 Verbod andere wijzen van beëindiging door gemeente
- 5.5 Ontruiming

Artikel 6. Hypotheekhouders

- 6.1 Positie hypotheekhouders

Artikel 7. Slotbepalingen

- 7.1 Samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de Gemeente
- 7.2 Termijnen en vormvoorschriften
- 7.3 Aanhaling van deze Algemene bepalingen

Artikel 1.
Artikel 1.1
1.1-1.

Algemeen
Definities

Deze bepalingen verstaan onder:

a. Canonpeildatum:

Bij Einde van het Erfpachttijdvak: de eerste werkdag van het kwartaal waarin de gemeente de nieuwe canon schriftelijk mededeelt aan de erfpachter, danwel de eerste werkdag van het kwartaal waarin de erfpachter heeft verzocht om eerder te mogen overstappen naar de Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026).

Bij een verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.3-1.: de eerste werkdag van het kwartaal waarin de erfpachter het verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.3-1. bij de gemeente heeft ingediend.

b. Canonpercentage:

Het percentage dat gebruikt wordt voor de berekening van de canon. Dit percentage is gelijk aan: het gemiddelde over de periode van 25 jaar voorafgaand aan de Canonpeildatum van het door de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG Bank) gehanteerde rentepercentage voor 25-jarige lineaire leningen minus een vaste inflatiecorrectie van 2% en plus een vaste opslag voor kosten en risico van 1,1%. Het gemiddelde rentepercentage wordt berekend door de rentepercentages op de eerste werkdag van de honderd (100) kwartalen voorafgaand aan de Canonpeildatum bij elkaar op te tellen en door honderd (100) te delen (met een afronding op twee decimalen). Het Canonpercentage is nooit lager dan de vaste opslag voor kosten en risico van 1,1%. Als BNG Bank op enig moment stopt met de publicatie van voormelde rentepercentages, zal worden aangesloten bij een rentepercentage dat daarmee vergelijkbaar is, zulks ter bepaling van de gemeente.

c. Economische meerwaarde:

Het verschil tussen de Grondwaarde met inachtneming van de beoogde wijziging of splitsing als bedoeld in artikel 2.3-1. en de Grondwaarde op grond van het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik, de Grondwaarde op grond van de volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane Opstallen en/of de Grondwaarde vóór de beoogde splitsing.

d. Einde van het Erfpachttijdvak:

De datum waarop het Erfpachttijdvak verstrijkt, danwel de eventuele eerder gelegen datum waarop de Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026) op grond van de tussen erfpachter en gemeente gemaakte afspraken van toepassing worden.

e. Erfpachtakte:

De akte van uitgifte, daarin vermelde andere akte(n) en eventuele akten van wijziging van het recht van erfpacht.

f. Erfpachttijdvak:

De periode van vijftig jaar, die is ingegaan op de datum waarop het recht van erfpacht is gevestigd dan wel, in het geval deze datum hiervan afwijkt, op de in de Erfpachtakte opgenomen of daaruit voortvloeiende ingangsdatum.

g. Erfpachtvoorwaarden:

de algemene bepalingen en de bijzondere voorwaarden (zoals opgenomen in de Erfpachtakte) gezamenlijk.

h. Fysiek bouwrijpe staat:

De Grond is fysiek in die kwaliteit dat direct met de bouwactiviteiten ten behoeve van de realisatie van de in de Erfpachtakte opgenomen bestemming kan worden gestart. Eventuele restanten van het vorige gebruik, bodemkwaliteit, en degelijke vormen geen belemmering voor de realisatie en leiden ook niet tot extra realisatiekosten.

- i. *Grond:*
Het kadastrale perceel of de kadastrale percelen waarop het recht van erfpacht is gevestigd.
- j. *Grondwaarde:*
De Marktwaaarde van de Grond, uitgaande van zowel Fysiek bouwrijpe staat als Juridisch bouwrijpe staat en met inachtneming van het overeenkomstig de Erfpachttakte toegestane gebruik en de bebouwing dan wel de Marktwaaarde van de Grond met inachtneming van de beoogde wijziging of splitsing als bedoeld in artikel 2.3-1.
- k. *Grondwaarde EET:*
De waarde van de Grond zoals vastgesteld bij het Einde van het Erfpachttijdvak.
- l. *Juridisch bouwrijpe staat:*
De Grond is publiekrechtelijk bestemd om het toegestane gebruik en de bebouwing zoals opgenomen in de Erfpachttakte direct te realiseren.
- m. *Marktwaaarde:*
Het geschatte bedrag waartegen de Grond op de waardepeildatum zou worden overgedragen tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.
- a. *Onroerende zaak:*
De Grond en de Opstallen gezamenlijk.
- b. *Opstallen:*
De op enig moment met de Grond verenigde beplantingen en de gebouwen en werken die duurzaam met de Grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken.

Artikel 1.2 **1.2-1.**

Algemeen artikel

De uitgifte in erfpacht heeft plaatsgevonden

- a. tegen een canon in geld;
- b. onder de Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (Raadsbesluit van 15 augustus 1974, ingeschreven in de openbare registers, in register Hypotheken 4 deel 3261 nummer 100 (reeks Utrecht)), die voor de periode na het Einde van het Erfpachttijdvak zijn herzien naar de onderhavige Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026) en overigens onder nader vastgestelde bijzondere voorwaarden voor elke afzonderlijke uitgifte.

Artikel 1.3 **1.3-1.**

Hoofdelijke aansprakelijkheid

Indien het recht van erfpacht aan twee of meer (rechts)personen toekomt, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het voldoen aan de verplichtingen, welke met betrekking tot dat recht tegenover de gemeente moeten worden nagekomen.

Voor zover het recht van erfpacht wordt gesplitst in appartementsrechten wordt de canon bij splitsing in gelijke delen over de appartementsrechten verdeeld, tenzij daarvoor in het splitsingsreglement een andere verhouding is bepaald. De Vereniging van Eigenaren is hoofdelijk verbonden voor de canon die door één of meer appartementseigenaars is verschuldigd.

Artikel 1.4 **1.4-1.**

Vormvoorschriften

Het verlijden van de akten houdende wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.3-1. of conversie van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.4 moet binnen twee maanden na dagtekening van het desbetreffende besluit van de gemeente plaatsvinden ten overstaan van een notaris, ter keuze van de erfpachter. Na het passeren moet de akte worden ingeschreven in de openbare registers.

- 1.4-2.** Aan de gemeente wordt een (digitaal) afschrift aangeleverd van de in dit artikel bedoelde akten. Aan de gemeente wordt voorts op verzoek van de gemeente op kosten van de erfpachter een eerste grosse of een afschrift dan wel een uittreksel uitgereikt van de in dit artikel bedoelde akten.
- 1.4-3.** Alle kosten en belastingen verbonden aan het bestaande recht van erfpacht, van wijziging of splitsing van het recht van erfpacht zoals beschreven in artikel 2.3-1. of van conversie van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.4 alsmede de kosten van eventuele kadastrale opmeting, komen voor rekening van de erfpachter. Voor zover deze kosten door de gemeente mochten zijn voorgesloten, moeten deze bij het passeren van de in dit artikel bedoelde akten aan de gemeente worden terugbetaald.

Artikel 1.5 Keuze woonplaats

- 1.5-1.** De erfpachter moet ervoor zorgen dat zijn adres bij de gemeente bekend is en de gemeente daarvan schriftelijk op de hoogte stellen.
- 1.5-2.** Als de erfpachter geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is de erfpachter verplicht woonplaats te kiezen ten kantore van een notaris en de gemeente van deze woonplaats schriftelijk op de hoogte te stellen. Bij gebreke daarvan wordt de erfpachter geacht woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de notaris die de laatste akte met betrekking tot het recht van erfpacht heeft verleden.
- 1.5-3.** De gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen doen en alle vorderingen instellen op de aan de gemeente bekende woonplaats als hiervoor bedoeld.

Artikel 1.6 Toestand en aanduiding Onroerende zaak

- 1.6-1.** De Onroerende zaak is in erfpacht uitgegeven in de staat, waarin deze zich bevond bij het verlijden van de akte van uitgifte, vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden en verdere rechten en lasten, daaraan verbonden, zonder dat de gemeente tot enige vrijwaring gehouden was.
- 1.6-2.** De erfpachter wordt geacht de hem in erfpacht uitgegeven Onroerende zaak volkomen te kennen en heeft nooit aanspraak op vermindering van de canon vanwege verkeerde of onvolledige opgave van grootte, vorm, aard, bestemming of belendingen.
- 1.6-3.** Erfpachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen of verrekenen wegens schade of onheilen, van welke aard ook, noch wegens het gemis van het genot van de in erfpacht uitgegeven Onroerende zaak, hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk.

Artikel 1.7 Deskundigen

- 1.7-1.** Waar in artikel 2.3-5. en 5.2.2-2. en 5.3.2-6. wordt gesproken over deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.
- 1.7-2.** Als één van partijen de hoogte van de Economische meerwaarde zoals bedoeld in artikel 2.3-5. dan wel de hoogte van de vergoeding zoals bedoeld in artikel 5.2.2-2. en 5.3.2-6. wenst vast te laten stellen door deskundigen, dan stelt deze partij de ander daarvan schriftelijk op de hoogte.
- 1.7-3.** De in artikel 1.7-1. bedoelde deskundigen worden als volgt aangewezen: iedere partij benoemt binnen zes weken na de schriftelijke kennisgeving als bedoeld in artikel 1.7-2. een deskundige en de aldus benoemde twee deskundigen benoemen vervolgens gezamenlijk binnen zes weken een derde deskundige. De derde deskundige zal als voorzitter optreden. Iedere deskundige dient ten tijde van het uitbrengen van het advies te zijn ingeschreven in de daartoe bedoelde registers van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) of, als het NRVT op enig

moment ophoudt te bestaan, een daarmee vergelijkbaar instituut waardoor de deskundigheid van de deskundigen voldoende gewaarborgd is.

- 1.7-4.** De deskundigen hebben tot taak een bindend advies uit te brengen waarin zij de hoogte van de Economische meerwaarde zoals bedoeld in artikel 2.3-5. dan wel de hoogte van de vergoeding zoals bedoeld in artikel 5.2.2-2. of 5.3.2-6. vaststellen. De deskundigen stellen hun advies vast met inachtneming van de Erfpachtvoorwaarden die op het recht van erfpacht van toepassing zijn. Het bindend advies wordt schriftelijk vastgelegd en gemotiveerd.
- 1.7-5.** Indien de deskundigen niet tot een unaniem advies kunnen komen, stelt iedere deskundige zijn eigen advies op en geldt als bindend advies het gemiddelde van de twee adviezen die het dichtst bij elkaar liggen.
- 1.7-6.** Binnen vier maanden na de aanwijzing van de derde deskundige als bedoeld in artikel 1.7-3. zenden de deskundigen hun bindend advies aan partijen toe. Voorafgaand aan het verstrekken van hun bindend advies worden partijen in de gelegenheid gesteld om binnen een termijn van vier weken hun zienswijze te geven op het conceptadvies (hoor en wederhoor). In het advies wordt door de deskundigen gemotiveerd aangegeven in hoeverre de ingediende zienswijzen tot wijziging van het conceptadvies hebben geleid en waarom.
- 1.7-7.** In geval aan de termijnen zoals opgenomen in dit artikel dreigt niet te worden voldaan of niet is voldaan, kunnen partijen de aldaar gestelde termijn in onderling overleg verlengen. Indien partijen hierover niet tot overeenstemming kunnen komen of de deskundigen ook na het verstrijken van deze verlengde termijn nog geen advies hebben uitgebracht, staat het elk van partijen vrij zich alsnog tot de volgens de wet bevoegde rechter te wenden.
- 1.7-8.** Iedere partij draagt de kosten van de door haarzelf benoemde deskundige. De kosten van de derde deskundige worden door partijen ieder voor de helft gedragen.
- 1.7-9.** Waar in deze algemene bepalingen wordt verwezen naar deskundigen, staat het elk van partijen vrij zich in plaats daarvan direct tot de volgens de wet bevoegde rechter te wenden. Als één van partijen zich schriftelijk beroept op de inschakeling van deskundigen zoals bedoeld in dit artikel, heeft de andere partij gedurende zes weken het recht te kiezen voor geschilbeslechting door de volgens de wet bevoegde rechter in plaats van door deskundigen. Indien die andere partij niet tijdig een keuze bekend maakt, beslissen de deskundigen overeenkomstig hetgeen daarover in deze algemene bepalingen is bepaald.

Artikel 2. Financiële verplichtingen van de erfpachter

Artikel 2.1 Vaststelling en indexering van de canon

- 2.1-1.** De canon die tegen het Einde van het Erfpachttijdvak is vastgesteld is gebaseerd op de Grondwaarde EET en het Canonpercentage. De Grondwaarde EET, het gehanteerde Canonpercentage en de canon zullen worden vastgelegd in de Erfpachtakte.
- 2.1-2.** De canon die tegen het Einde van het Erfpachttijdvak is vastgesteld, wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd met 2%, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.1-3.
- 2.1-3.** De eerste indexering van de canon zal plaatsvinden op de eerstvolgende 1 januari nadat minimaal 12 maanden na het Einde van het Erfpachttijdvak zijn verstreken.
- 2.1-4.** De gemeente informeert de erfpachter voor het einde van het kalenderjaar over de (geïndexeerde) canon voor het daaropvolgende kalenderjaar. Het uitblijven van een kennisgeving ontslaat de erfpachter niet van zijn verplichting tot tijdige betaling van de (geïndexeerde) canon.

Artikel 2.2 Betaling van de canon/boeten

- 2.2-1.** De canon is jaarlijks opeisbaar verschuldigd. De canon moet bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse termijnen worden voldaan op het op een factuur aangegeven rekeningnummer en bij gebreke daarvan op het laatst bekende rekeningnummer, uiterlijk op zeven januari en zeven juli van elk jaar.
- 2.2-2.a.** Indien de canon niet tijdig wordt betaald, wordt hij voor elke maand, dat de betaling te laat plaatsvindt, gerekend vanaf het tijdstip, waarop ingevolge artikel 2.2-1., uiterlijk had moeten worden betaald, verhoogd met één procent van het achterstallige bedrag. Een gedeelte van een maand wordt voor een volle maand gerekend. Zonder gelijktijdige voldoening van het bedrag, waarmee de canon is verhoogd, hoeft de betaling niet te worden aangenomen. Een en ander laat onverlet het recht van de gemeente om vergoeding van kosten, schade en rente te vorderen, indien daartoe gronden aanwezig zijn, en om nakoming te eisen.
- 2.2-2b.** De eerste zin van artikel 2.2-2a. is niet van toepassing als de erfpachter een consument is. In dat geval wordt de verpagingsrente berekend overeenkomstig artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek.
- 2.2-3.a.** Als de erfpachter tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen dan het betalen van de canon, kan de gemeente hem een boete opleggen van ten hoogste vijf maal het bedrag van de canon, dat alsdan per jaar verschuldigd is, te betalen binnen de daarbij door de gemeente gestelde termijn. Een en ander laat onverlet het recht van de gemeente om vergoeding van kosten, schade en rente te vorderen, indien daartoe gronden aanwezig zijn, en om nakoming te eisen.
- 2.2-3b.** Artikel 2.2-3a. is niet van toepassing als de erfpachter een consument is. In dat geval geldt de wettelijke regeling.
- 2.2-4.** Ongeacht de omschrijving die de erfpachter aan zijn betaling geeft, rekent de gemeente iedere betaling aan zijn schulden toe in de volgende volgorde:
- a. kosten;
 - b. boete(s) verschuldigd overeenkomstig artikel 2.2-3;
 - c. boete en rente(n) verschuldigd overeenkomstig artikel 2.2-2;
 - d. andere dan de hiervoor onder a, b en c en hierna onder e vermelde schulden die de erfpachter als gevolg van het recht van erfpacht heeft;
 - e. de canon of de afkoopsom als bedoeld in artikel 2.4-2.
- 2.2-5.** Indien de erfpachter gedurende één maand in gebreke is gebleven om de canon te betalen en het recht van erfpacht is bezwaard met hypotheek, geeft de gemeente binnen zes weken na het eindigen van de termijn van één maand aan de hypotheekhouders kennis van het in gebreke zijn van de erfpachter.
- 2.2-6.** De canon en al hetgeen met betrekking tot het recht van erfpacht overigens aan de gemeente is verschuldigd, moeten worden betaald zonder enige korting of schuldvergelijking, uit welke hoofde ook.

Artikel 2.3

Wijziging van de canon

- 2.3-1.** Naar aanleiding van een door de erfpachter voorgenomen en door de gemeente goedgekeurde wijziging van het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik van de Grond en/of een wijziging van (het gebruik van) de Opstallen, een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of een splitsing in appartementsrechten, kan de gemeente de canon wijzigen.
- 2.3-2.** De gewijzigde canon wordt berekend door de Economische meerwaarde te vermenigvuldigen met het Canonpercentage. De uitkomst daarvan wordt opgeteld bij de op het moment van de wijziging of splitsing geldende canon. De aan de Economische meerwaarde ten grondslag liggende Grondwaarden worden door middel van een taxatie bepaald met als waardepeildatum de dag waarop de erfpachter het verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als hiervoor bedoeld bij de gemeente heeft ingediend.

- 2.3-3.** Een verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als hiervoor bedoeld zal nooit leiden tot verlaging van de canon.
- 2.3-4.** Het bedrag van de gewijzigde canon en de Economische meerwaarde waarop de canonverhoging is gebaseerd wordt bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de erfpachter en de hypotheekhouder(s).
- 2.3-5.** Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de Economische meerwaarde als bedoeld in artikel 2.3-4., stelt de erfpachter de gemeente hiervan bij aangetekende brief in kennis. Deze aangetekende brief dient uiterlijk twee maanden na de verzenddatum van de in artikel 2.3-4. vermelde brief door de gemeente te zijn ontvangen. In dat geval zullen de Grondwaarden en de Economische meerwaarde worden vastgesteld door deskundigen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.3-2.
- 2.3-6.** In de akte van wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 1.4-1. dient ook het bedrag van de gewijzigde canon en de Economische meerwaarde waarop de gewijzigde canon is gebaseerd te worden opgenomen.
- 2.3-7.** Het gewijzigde gebruik van de Grond en/of de wijziging van (het gebruik van) de Opstallen is niet eerder toegestaan dan nadat de in artikel 1.4-1. bedoelde akte, is ingeschreven in de openbare registers.
- 2.3-8.** De gewijzigde canon is verschuldigd vanaf het moment van het passeren van de in artikel 2.3-7. bedoelde akte.
- 2.3-9.** Het bepaalde in artikel 2.1-2. is van overeenkomstige toepassing na wijziging van de canon op grond van artikel 2.3, met dien verstande dat de nieuwe gewijzigde canon wordt geïndexeerd op de eerstvolgende 1 januari na de inschrijving in de openbare registers van de in artikel 2.3-7. bedoelde akte.

Artikel 2.4 Conversie van het recht van erfpacht en afkoop van de canon

- 2.4-1.** Op verzoek van de erfpachter kan het recht van erfpacht worden geconverteerd naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht.
- 2.4-2.** Bij conversie dient de erfpachter de canon eeuwigdurend af te kopen door betaling van een eenmalige afkoopsom. Deze eenmalige afkoopsom is gelijk aan de Grondwaarde EET vermeerderd met een index van 2% op jaarbasis vanaf het Einde van het Erfpachttijdvak tot de datum van het passeren van de in artikel 2.4-5. vermelde notariële akte. Indien de canon is gewijzigd op grond van het bepaalde in artikel 2.3 wordt voormelde afkoopsom verhoogd (en nooit verlaagd) met de Economische meerwaarde als bedoeld in dat artikel vermeerderd met een index van 2% op jaarbasis vanaf de in artikel 2.3-2. genoemde waardepeildatum tot de datum van het passeren van de in artikel 2.4-5. vermelde notariële akte. De betaling van de afkoopsom vindt plaats via de notaris bij het passeren van de in artikel 2.4-5. vermelde notariële akte.
- 2.4-3.** **a.** Op het recht van erfpacht zullen bij de conversie van toepassing worden verklaard de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, zulks met uitzondering van artikel 5 van de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (Raadsbesluit van 22 juni 1989, ingeschreven in de openbare registers, in register Hypotheken 4 deel 6242 nummer 19 (reeks Utrecht); (de "AV 1989") of een daarmee vergelijkbaar artikel uit de meest recente algemene erfpachtvoorwaarden (aanduiding en toestand van het object). De conversie brengt geen wijziging in de bestaande (aansprakelijkheids)afspraken ten aanzien van (eventuele) bodemverontreiniging.
- b.** Indien gewijzigde wet- en regelgeving daartoe aanleiding geeft, zullen in de Erfpachtake tevens wijzigingen ten opzichte van de toepasselijke algemene erfpachtvoorwaarden worden opgenomen.

- 2.4-4.** De bijzondere erfpachtvoorwaarden, zoals deze bij de vestiging van het recht van erfpacht en/of eventueel bij latere wijziging van de Erfpachtvoorwaarden zijn vastgelegd, worden na conversie geacht te berusten op artikel 3.1 van de AV 1989 dan wel het daarmee vergelijkbare artikel in de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting. Indien de van toepassing verklaring van de meest recente algemene erfpachtvoorwaarden zulks noodzakelijk maakt, kunnen de bijzondere erfpachtvoorwaarden worden gewijzigd.
- 2.4-5.** De conversie van het recht van erfpacht dient te worden vastgelegd in een notariële akte, conform een door de gemeente voor te schrijven model. In deze akte wordt ook de betaling door de erfpachter van de verschuldigde afkoopsom vastgelegd.
- 2.4-6.** Rechten van erfpacht die zijn gesplitst in appartementsrechten komen eveneens voor conversie als bedoeld in artikel 2.4-1. in aanmerking. Daartoe kan een verzoek worden gedaan door alle appartementseigenaars gezamenlijk. De afkoopsom wordt overeenkomstig artikel 2.4-2. per appartementsrecht bepaald en afgerekend. De overige leden van dit artikel zijn van overeenkomstige toepassing.
- 2.4-7.** Een appartementseigenaar kan ook individueel, dus onafhankelijk van de overige appartementseigenaars binnen het appartementencomplex, een verzoek doen tot (obligatoire) conversie met betrekking tot het appartementsrecht overeenkomstig hetgeen in de overige leden van dit artikel is bepaald. De (obligatoire) conversie wordt (notarieel) vastgelegd door middel van een kwalitatieve verplichting, gezekeerd met een kettingbeding en boetebeding. De conversie met betrekking tot het appartementsrecht geldt door de inschrijving in de openbare registers niet alleen voor de appartementseigenaar die heeft geconverteerd, maar ook voor zijn rechtsopvolger(s). In de notariële akte wordt vastgelegd dat de (goederenrechtelijke) conversie plaatsvindt onder de opschortende voorwaarde dat alle appartementseigenaars (die gezamenlijk gerechtigd zijn tot het recht van erfpacht), danwel hun rechtsvoorgangers, hebben geconverteerd naar dezelfde erfpachtvoorwaarden en dat nadat alle appartementseigenaars, danwel hun rechtsvoorgangers, (obligatoir) hebben geconverteerd, de gemeente en/of (het bestuur van) de VVE gemachtigd zijn om de goederenrechtelijke conversie/wijziging van de erfpachtvoorwaarden te constateren/bewerkstelligen. Daartoe zal in de notariële akte een volmacht worden opgenomen om de benodigde notariële akte te passeren. Rechtsopvolgers worden door middel van een kettingbeding en boetebeding eveneens verplicht een dergelijke volmacht af te geven. Voor zover binnen het appartementencomplex reeds één of meerdere conversies hebben plaatsgevonden, wordt niet geconverteerd naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, maar naar de erfpachtvoorwaarden die bij die eerdere conversies van toepassing zijn verklaard voor zover dat eeuwigdurende erfpacht betreft zonder periodieke canonverplichting.

Artikel 2.5 Lasten

- 2.5-1.** Alle lasten, welke op of in verband met de eigendom van de Onroerende zaak geheven worden, onder welke lasten mede eventueel verschuldigde omzetbelasting wordt begrepen, komen vanaf de datum van ingang van het recht van erfpacht ten laste van de erfpachter.
- 2.5-2.** Wanneer de gemeente lasten, als bedoeld in artikel 2.5-1. heeft betaald, geeft de gemeente daarvan schriftelijk kennis aan de erfpachter. Deze is verplicht binnen één maand na ontvangst van de kennisgeving het opgegeven bedrag aan de gemeente terug te betalen.

Artikel 3. Overige verplichtingen van de erfpachter en verzuim

Artikel 3.1 Verplichtingen van de erfpachter, welke niet zijn vermeld in artikel 2

- 3.1.1-1.** De erfpachter is verplicht:
- a. de Onroerende zaak in behoorlijke staat, ten genoegen van de gemeente te onderhouden en de Opstallen bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan (waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop van Opstallen) zo spoedig mogelijk te herbouwen of herstellen;
 - b. te gedogen, dat op, in, aan of boven de Onroerende zaak zoveel en zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, schakelkasten, (pijp)leidingen, rioleringen, drainagebuizen en andere voorwerpen en soortgelijke voorzieningen, voor openbare doeleinden bestemd, worden aangebracht en in stand gehouden, zolang als de gemeente nodig acht dan wel worden hersteld of vernieuwd, wanneer dit door de gemeente zal worden gelast en verder ervoor zorg te dragen om alles dat krachtens het hier bepaalde is aangebracht te laten bestaan; omtrent de plaats, waar en de wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht vindt van tevoren overleg met de erfpachter plaats.
- 3.1.1-2.** Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of vernieuwen van de in artikel 3.1.1-1. onder b. bedoelde voorwerpen (met toebehoren) zal door de gemeente, naar keuze van de gemeente, op kosten van de gemeente worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed.
- 3.1.2-1.** Het is de erfpachter verboden:
- a. in het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik van de Onroerende zaak en de Opstallen verandering te brengen;
 - b. de Onroerende zaak gedurende langer dan een jaar geheel of gedeeltelijk ongebruikt te laten;
 - c. op of in de Onroerende zaak werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan, naar het oordeel van de gemeente, gevaar, schade, of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van het milieu te duchten is;
 - d. de Onroerende zaak (mede) te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan, naar het oordeel van de gemeente, gevaar, schade, hinder, dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is.
- 3.1.2-2.** Het bepaalde in artikel 3.1.2-1.a. en c. is niet van toepassing bij Onroerende zaken die bij de uitgifte bestemd waren om te worden gebruikt als industrieterrein, tenzij bij een dergelijke uitgifte anders is bepaald.
- 3.1.2-3.** De gemeente kan aan de erfpachter schriftelijk toestemming verlenen om van de in artikel 3.1.2-1. omschreven verbodsbepalingen af te wijken en aan die toestemming voorwaarden verbinden.
- Artikel 3.2** **Verzuim**
- 3.2.1-1.** Indien de erfpachter enige verplichting niet nakomt binnen de daartoe gestelde termijn, is de erfpachter door het enkel verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een ingebrekestelling vereist is.
- 3.2.1-2.** Onverminderd het in artikel 2.2-3a. en 2.2-3b. bepaalde, zal, indien aan de eis van de gemeente tot herstel, verandering of verwijdering van hetgeen in strijd met de in de Erfpachtakte vervatte bepalingen en voorwaarden is verricht of nagelaten, binnen de door de gemeente in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of namens de gemeente kunnen plaatsvinden op kosten van de erfpachter.
- Artikel 4.** **Overdracht, splitsing, toedeling en samenvoeging**
- Artikel 4.1** **Wijziging in erfpacht(er)**
- 4.1.1-1.** Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente kan de erfpachter het recht van erfpacht niet geheel of gedeeltelijk overdragen of toedelen, splitsen door

(gedeeltelijke) overdracht of toedeling, splitsen in appartementsrechten of samenvoegen met een ander recht van erfpacht. Indien de gemeente toestemming verleent voor splitsing in appartementsrechten, is de inhoud van artikel 4.1 voor de appartementseigenaar van overeenkomstige toepassing en dient dit expliciet in de splitsingsakte te worden vermeld.

- 4.1.1-2.** Als de gemeente toestemming verleent tot splitsing door overdracht of toedeling zoals bedoeld in artikel 4.1.1-1., stelt de gemeente ook de verdeling van de canon, de Grondwaarde EET en de Economische meerwaarde vast.
- 4.1.1-3.** Ingeval van overgang van het recht van erfpacht, geheel of gedeeltelijk, moet de nieuwe erfpachter daarvan binnen één maand na de dag van overgang aan de gemeente kennisgeven onder overlegging van een (digitaal) afschrift van de notariële akte en met vermelding van de personalia, de contactgegevens en het adres van de nieuwe erfpachter(s).
- 4.1.1-4.** Na overdracht of toedeling van het recht van erfpacht of een gedeelte daarvan of van een aandeel in het recht van erfpacht zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaar opeisbaar is geworden.

Artikel 5. Einde van het recht van erfpacht

Artikel 5.1 Verbod van opzegging door de erfpachter

- 5.1.1.** Het is de erfpachter niet toegestaan het recht van erfpacht op te zeggen.

Artikel 5.2 Beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang en bepaling van de alsdan toe te kennen schadevergoeding

- 5.2.1-1.** De gemeente kan het recht van erfpacht te allen tijde opzeggen, wanneer de gemeente de beschikking over de in erfpacht uitgegeven Onroerende zaak dient te verkrijgen om redenen van algemeen belang.
- 5.2.1-2.** Opzegging op grond van het algemeen belang vindt plaats bij deurwaardersexploitatie en met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste één jaar. Erfpachter dient de Onroerende zaak bij het einde van het recht van erfpacht ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente te stellen.
- 5.2.1-3.** Van een opzegging, als bedoeld in artikel 5.2.1-2., wordt kennisgegeven aan de hypotheekhouder(s).
- 5.2.1-4.** Indien de gemeente het recht van erfpacht opzegt volgens het bepaalde in dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers.
- 5.2.2-1.** Indien het recht van erfpacht wordt beëindigd krachtens het bepaalde in artikel 5.2.1-1. vindt schadeloosstelling van de erfpachter plaats overeenkomstig hetgeen daarover is bepaald in afdeling 15.3.1 (Schadeloosstelling bij onteigening) van de Omgevingswet, met dien verstande, dat niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde vervat in de Erfpachtake, is gesticht, noch zal worden vergoed schade, geleden ter zake van een activiteit, die in strijd met enige bepaling of voorwaarde, vervat in de Erfpachtake op of in de Onroerende zaak wordt uitgeoefend.
- 5.2.2-2.** Indien en zodra ten aanzien van de vergoeding, als bedoeld in artikel 5.2.2-1., tussen partijen geen overeenstemming kan worden verkregen, dan wordt het bedrag van de schadevergoeding vastgesteld door deskundigen. De partij die de deskundigenprocedure wenst te starten, geeft daarvan schriftelijk kennis aan de andere partij.
- 5.2.2-3.** Bij de bepaling van het bedrag van de schadevergoeding, als bedoeld in artikel 5.2.2-1., wordt geen rekening gehouden met nieuwbouw, verbouw of herbouw, waarmee is gestart, nadat de gemeente overeenkomstig het bepaalde in van artikel 5.2.1-1. tot opzegging van het recht van erfpacht is overgegaan.

- 5.2.2-4.** De gemeente keert de toegekende c.q. de door deskundigen bepaalde schadevergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van hetgeen de erfpachter aan de gemeente met betrekking tot het recht van erfpacht en eventueel uit anderen hoofde nog is verschuldigd.
- 5.2.2-5.** Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard of indien sprake is van andere beperkt gerechtigde(n) of beslagleggers ten aanzien van het recht van erfpacht, wordt in afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.2-4. het bedrag van de schadevergoeding, na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon en van hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog is verschuldigd, aan hypotheekhouder(s), andere beperkt gerechtigde(n) en beslagleggers uitgekeerd tot een door de gemeente vast te stellen bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat aan hen zou toekomen, indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het overige bedrag van de schadevergoeding wordt, nadat op dit bedrag eerst nog in mindering is gebracht hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd, aan de erfpachter uitgekeerd.
- 5.2.2-6.** De uitkering van de schadevergoeding als bedoeld in artikel 5.2.2-4. en 5.2.2-5. vindt plaats via de notaris.

Artikel 5.3 Opzegging wegens wanbetaling of ernstige mate van tekortschieten

- 5.3.1-1.** Als de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige andere verplichting, kan de gemeente, onverminderd het in artikel 2.2-2a., 2.2-2b., 2.2-3a. en 2.2-3b. bepaalde en onverminderd het recht van de gemeente op de reeds verschuldigde canon, het recht van erfpacht opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van één maand.
- 5.3.1-2.** Voordat de gemeente overgaat tot opzegging worden de erfpachter en degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven van het voornemen tot opzegging op de hoogte gesteld en worden zij in de gelegenheid gesteld om binnen een door de gemeente te bepalen termijn van tenminste twee en ten hoogste zes maanden alsnog de oorzaak voor de opzegging weg te nemen, onder gelijktijdige vergoeding van de toegebrachte schade, kosten, rente en boeten, wanneer daartoe termen aanwezig zijn.
- 5.3.1-3.** Indien de oorzaak voor de opzegging niet is weggenomen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.3.1-2., kan de gemeente overgaan tot opzegging van het recht van erfpacht. De opzegging aan de erfpachter vindt plaats bij exploit en moet binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven. Indien de gemeente het recht van erfpacht opzegt volgens het bepaalde bij dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers.
- 5.3.2-1.** Als het recht van erfpacht eindigt door opzegging op de in artikel 5.3.1. lid 1 tot en met 3 bedoelde wijze, mag de erfpachter geen Opstallen wegnemen en kan de erfpachter van de gemeente geen vergoeding van de waarde daarvan vorderen.
- 5.3.2-2.** De gemeente is verplicht binnen zes maanden na de dag, waarop het recht van erfpacht eindigt en de Onroerende zaak ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente moet zijn gesteld, een openbare verkoping ten overstaan van een bevoegde notaris, volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke veilingvoorwaarden te doen houden van het recht van erfpacht op de Onroerende zaak, welk recht van erfpacht wordt verleend onder de bepalingen en voorwaarden, welke voor het geveilde recht golden. De verkoop kan ook onderhands plaatsvinden overeenkomstig artikel 3:268 BW als dit met de erfpachter en hypotheekhouder(s) is overeengekomen.

- 5.3.2-2A.** De in artikel 5.3.2-2. genoemde verplichting geldt niet, indien op het tijdstip waarop het recht van erfpacht door opzegging eindigt, de gemeente het recht van erfpacht tevens heeft opgezegd om redenen van het algemeen belang, als bedoeld in artikel 5.2.1-1.
- 5.3.2-3.** De prijs, welke voor het recht van erfpacht wordt betaald, wordt aan de erfpachter, wiens recht is geëindigd, uitgekeerd na aftrek van hetgeen de erfpachter aan de gemeente met betrekking tot dat recht nog verschuldigd is en van de voor rekening van de erfpachter komende kosten van de verkoping.
- 5.3.2-4.** Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek, een ander beperkt recht en/of beslag was bezwaard, wordt de opbrengst van de verkoping, als bedoeld in artikel 5.3.2-2., na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon, van hetgeen de erfpachter met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog aan de gemeente verschuldigd is en van de ten laste van de gemeente komende kosten van de openbare verkoping, aan de hypotheekhouder(s), andere beperkt gerechtigde(n) en/of beslaglegger(s) uitgekeerd tot een bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat de hypotheekhouder(s), andere beperkt gerechtigde(n) en/of beslagleggers zou toekomen, indien het een verdeling gold van het bedrag, dat wordt verkregen bij een gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht.
Het daarna overblijvende gedeelte van de opbrengst wordt aan de erfpachter, wiens recht is geëindigd, uitgekeerd.
- 5.3.2-5.** Alle betalingen genoemd in artikel 5.3.2-3. en 5.3.2-4. vinden plaats via de notaris.
- 5.3.2-6.** Indien bij openbare verkoping geen bod wordt gedaan, of indien wel een bod is gedaan, maar de bieder niet in staat is het geboden bedrag te betalen, wordt de vergoeding vastgesteld door deskundigen. De partij die de deskundigenprocedure wenst te starten, geeft daarvan schriftelijk kennis aan de andere partij. De deskundigen houden er rekening mee dat op grond van artikel 5.3.2-1. geen vergoeding voor de Opstallen is verschuldigd. De uitkering vindt plaats overeenkomstig artikel 5.3.2-3. tot en met 5.3.2-5.

Artikel 5.4 **Verbod andere wijzen van beëindiging door gemeente**
5.4-1. Het is de gemeente niet toegestaan het recht van erfpacht op andere wijze te beëindigen dan in artikel 5.2 (algemeen belang) en 5.3 (wanbetaling en ernstige mate van tekortschieten) is bepaald, behoudens voor zover in de Erfpachtaakte anders is bepaald.

Artikel 5.5 **Ontruiming**
5.5.1. Indien na het eindigen van het recht van erfpacht de Onroerende zaak niet vrijwillig wordt ontruimd, zal de gemeente de ontruiming op kosten van de voormalige erfpachter doen bewerkstelligen door middel van de grosse van de Erfpachtaakte, een en ander met inachtneming van een eventueel aan erfpachter toekomend retentierecht en door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.

Artikel 6. Hypotheekhouders

Artikel 6.1 Positie hypotheekhouders

6.1-1. Wanneer het recht van erfpacht met hypotheek is bezwaard, zullen artikel 2.2-5., artikel 2.3-4. en artikel 5.2 en 5.3 voor zover deze op de hypotheekhouder(s) betrekking hebben, slechts van toepassing zijn, indien van dit hypotheekrecht blijkt uit de openbare registers. Kennisgevingen, ingevolge voormelde voorschriften, vinden plaats aan de werkelijke woonplaats of aan de bij de inschrijving van de hypotheek gekozen woonplaats, ter keuze van de gemeente.

Artikel 7. Slotbepalingen

Artikel 7.1
7.1-1.

Samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de Gemeente

Voor zover in deze algemene bepalingen of in de bijzondere voorwaarden aan de gemeente enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de gemeente alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke de gemeente ten dienste staan of toekomen op grond van de wet aan te wenden of in te stellen, voor zover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk beperkt of uitgesloten is.

Artikel 7.2
7.2-1.

Termijnen en vormvoorschriften

De gemeente kan verlenging van de in deze algemene bepalingen gestelde termijnen en afwijking van de bij deze bepalingen voorgeschreven vormvoorschriften, toestaan.

Artikel 7.3
7.3-1.

Aanhaling van deze Algemene bepalingen

Deze bepalingen kunnen worden aangehaald als "Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026)" of verkort worden aangehaald als "Herziene AB 1974 (2026)" of "HAB 1974 (2026)".

Toelichting bij de tekst van de Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026)

Wat betekent het dat u een recht van erfpacht heeft?

U bent erfpachter van een stuk grond. Dit betekent dat de gemeente Utrecht eigenaar is van deze grond en dat u de grond mag gebruiken. Dit wordt een recht van erfpacht genoemd. Voor dit gebruik moet u een vergoeding betalen. Het kan ook zo zijn dat u eigenaar bent van een appartement(srecht) waarop erfpacht van toepassing is. In dat geval is deze toelichting ook voor u van toepassing.

Wat zijn de herziene voorwaarden?

De algemene regels van het recht van erfpacht stonden eerst beschreven in de 'Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974'. Later zijn die aangepast. Nu gelden de 'Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026)'. Die laatste versie noemen we hierna: de 'Herziene AB 1974 (2026)'. De gemeente Utrecht noemen we hierna: 'gemeente'.

De tekst van de Herziene AB 1974 (2026) vindt u achter deze toelichting. Die tekst is voor veel mensen best moeilijk om te lezen. Daarom vindt u in deze toelichting kort en eenvoudig wat de hoofdlijnen zijn. Voor de precieze inhoud moet u wel in de Herziene AB 1974 (2026) kijken, die is leidend.

Wat wordt er met bepaalde woorden bedoeld?

In **artikel 1** worden een aantal begrippen omschreven die in de Herziene AB 1974 (2026) veel worden gebruikt. Daarnaast staan er een aantal afspraken in. Als u verhuist, moet u de gemeente bijvoorbeeld altijd laten weten wat uw nieuwe adres is.

Regels voor als er meerdere erfpachters zijn

Als er twee of meer erfpachters samen één recht van erfpacht hebben, dan zijn alle erfpachters er samen voor aansprakelijk dat ze de erfpachtverplichtingen nakomen. Zo kunnen bijvoorbeeld alle erfpachters afzonderlijk worden aangesproken om openstaande bedragen te betalen. Dit staat in artikel 1.3.

Wat moet u betalen?

In **artikel 2** staan de regels over wat u aan de gemeente moet betalen. Voor het gebruik van de grond betaalt u een vergoeding aan de gemeente. Deze vergoeding heet de canon. Rond het moment dat deze herziene erfpachtbepalingen van toepassing werden, is ook de canon opnieuw vastgesteld. Vanaf dat moment stijgt de canon elk jaar met 2%. Dit heet indexering van de canon.

De canon is het bedrag dat u per jaar aan de gemeente moet betalen. U moet de helft daarvan uiterlijk op 7 januari van elk jaar betalen en de andere helft uiterlijk op 7 juli van elk jaar. Als u niet (op tijd) betaalt, moet u ook rente over het bedrag betalen. Als u zich niet houdt aan andere erfpachtverplichtingen dan kan de gemeente in sommige gevallen een boete opleggen. De gemeente kan soms ook een schadevergoeding vragen.

Wat mag u met de grond, het gebouw en het recht van erfpacht doen?

In de erfpachtaakte en/of de bijzondere voorwaarden staat waarvoor u de grond en het gebouw mag gebruiken. Als u uw recht van erfpacht wilt wijzigen, bijvoorbeeld als u een woning wilt splitsen in twee woningen, of als u een winkel wilt gebruiken als woning of andersom, dan moet u hiervoor toestemming vragen aan de gemeente. Door deze wijziging kan de grond meer waard worden. Dit wordt de economische meerwaarde genoemd. De nieuwe grondwaarde wordt bepaald door een taxatie. Als de grond meer waard is geworden, kan de gemeente de canon verhogen. Deze toestemming staat los van vergunningen die u mogelijk moet aanvragen voor de wijzigingen.

Als u het niet eens bent met de door de gemeente vastgestelde economische meerwaarde, kunt u ervoor kiezen deze vast te laten stellen door deskundigen. Hoe dit in zijn werk gaat leest u in artikel 1.7. Het komt erop neer dat zowel u als de gemeente een deskundige inschakelen. Deze twee deskundigen schakelen samen een derde deskundige in. De beslissing van de drie deskundigen

samen is een bindend advies. In plaats van de vraag te stellen aan deskundigen, kunt u er ook voor kiezen om naar de rechter te gaan.

Uw betalingsverplichtingen afkopen

Het is mogelijk om de canon voor altijd af te kopen. Dan stapt u over naar de meest recente algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht van de gemeente, waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht. Dit wordt conversie genoemd. U betaalt dan een eenmalige afkoopsom en hoeft daarna niet meer te betalen. U vindt deze regeling in artikel 2.4.

Artikel 2.5 bepaalt welke kosten / lasten voor uw rekening komen vanaf het moment dat u erfpachter wordt.

Onderhoud

In **artikel 3** staat dat u de grond en de bebouwing goed moet onderhouden en dat u (het gebruik van) de grond en de bebouwing niet zonder toestemming van de gemeente mag veranderen. Ook hier geldt dat een eventuele toestemming los staat van vergunningen die u mogelijk moet aanvragen voor de wijzigingen. Als u dit toch zonder toestemming doet, dan kan de gemeente dit (laten) herstellen op uw kosten. Ook mag u de grond en de bebouwing niet langer dan 1 jaar ongebruikt laten. En moet u bij sloop of schade aan de bebouwing, deze zo snel mogelijk herstellen.

Verkoop

Als u uw recht van erfpacht geheel of gedeeltelijk wilt verkopen of splitsen dan heeft u daarvoor vooraf toestemming nodig van de gemeente. Dit is geregeld in **artikel 4**. Nadat u bij de notaris bent geweest voor de overdracht, moet de nieuwe erfpachter de gemeente hiervan op de hoogte stellen.

Als u een recht van erfpacht koopt dan kan het zijn dat er een betalingsachterstand is. De notaris controleert dit voordat de overdracht plaatsvindt. Als dit het geval is dan kunt u met de vorige erfpachter afspreken wie deze achterstand betaalt. Als de gemeente daarna het openstaande bedrag niet ontvangt, dan bent u samen met de vorige erfpachter verplicht om de achterstallige canon (tot maximaal vijf jaar terug) te betalen.

Beëindigen van het recht van erfpacht

Artikel 5 gaat over het einde van het recht van erfpacht. U mag het recht van erfpacht niet opzeggen. De gemeente mag het recht van erfpacht in een klein aantal gevallen wel opzeggen, zoals wanneer dit nodig is in het algemeen belang. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn als een wijk wordt gesloopt en vervangen door een nieuwe wijk. U moet de grond dan teruggeven aan de gemeente en ontvangt een schadevergoeding. Dit wordt een schadeloosstelling genoemd. Als u het niet eens bent met het bedrag dat de gemeente wil betalen, dan kunt u ervoor kiezen dit vast te laten stellen door deskundigen of het aan de rechter voor te leggen. Hoe dit in zijn werk gaat staat in artikel 2. Als u het niet eens bent met de opzegging, kunt u ook naar de rechter gaan.

De gemeente kan het recht van erfpacht ook opzeggen als u twee jaar of langer de canon niet heeft betaald of als u in 'ernstige mate tekortschiet' in de nakoming van een andere erfpachtverplichting. Dit laatste is bijvoorbeeld het geval als een hennepkwekerij wordt aangetroffen. De gemeente geeft u in beide gevallen nog een keer de gelegenheid om alsnog te voldoen aan uw verplichtingen. Doet u dat niet, dan kan de gemeente het recht van erfpacht opzeggen. In dat geval wordt een gelijkkludend recht van erfpacht door de gemeente verkocht. Wil niemand het recht van erfpacht kopen, dan is de gemeente verplicht de waarde van het recht van erfpacht aan u te betalen. Deze waarde wordt dan vastgesteld door deskundigen.

Voordat deze uitbetalingen plaatsvinden, worden eerst de betalingsachterstanden en de kosten van de verkoop betaald. Daarna worden de hypotheekhouder(s) en de beslagleggers betaald. Wat dan nog overblijft, wordt aan u betaald. Betaling vindt altijd plaats via de notaris.

Hypotheekhouders, zoals de bank

Artikel 6 gaat over de hypotheekhouder(s). In de meeste gevallen is dit de bank waarvan u geld heeft

geleend toen u het recht van erfpacht kocht. Als de canon niet is betaald of als de canon wijzigt, wordt de hypotheekhouder hiervan op de hoogte gesteld. Dit geldt ook als de gemeente het voornemen heeft om het recht van erfpacht op te zeggen.

Termijnen en vormvoorschriften

In **artikel 7** staat dat de gemeente kan afwijken van bepaalde termijnen en vormvoorschriften.

Herziene AB 1974 (2026)

juridische toelichting

Datum: september 2026

HERZIENING AB 1974 EINDE TIJDVAK

INLEIDING

Op diverse erfpachtrechten binnen de gemeente Utrecht zijn de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 en 1983 (hierna: AB 1974 en AB 1983) van toepassing. Dit betreft zowel erfpachtrechten met betrekking tot woningen als met betrekking tot niet-woningen, zoals garageboxen, tuinen en bedrijfspanden. De erfpachters zijn zowel consumenten als niet-consumenten.

De AB 1974 en AB 1983 zijn in grote mate gelijk aan elkaar en gaan uit van voortdurende erfpacht met tijdvakken van vijftig jaar. Op grond van artikel 7.2.1 kan de gemeente de algemene bepalingen en de bijzondere voorwaarden (hierna gezamenlijk ook te noemen: “erfpachtvoorwaarden”) bij aanvang van een nieuw tijdvak wijzigen. Inmiddels nadert van de eerste erfpachtrechten onder de AB 1974 het einde van het eerste tijdvak. De gemeente heeft daarom onderzocht of de AB 1974 moeten worden herzien. De conclusie is dat actualisering van de voorwaarden gewenst en op onderdelen zelfs nodig is.

In dit voorstel wordt eerst in een algemene introductie (onderdeel I) op hoofdlijnen ingegaan op diverse juridische aspecten rondom de herziening van de AB 1974. Vervolgens (onderdeel II) 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. Er is daarnaast een apart document opgesteld waarin de financiële uitgangspunten voor het einde van het erfpachttijdvak en de Herziene AB 1974 (2026) zijn beschreven en toegelicht.¹ De hierop gebaseerde nieuwe bepalingen zijn ook verwerkt in de tekstvoorstellen per artikel.

In een later stadium zal een vergelijkbaar voorstel voor de AB 1983 worden opgesteld. Dat voorstel zal zoals het er nu uitziet grotendeels vergelijkbaar zijn met dit voorstel, aangezien de AB 1974 en AB 1983 slechts op een beperkt aantal punten van elkaar verschillen. De vraag of en hoe de AB 1983 daadwerkelijk moeten worden herzien zal echter pas kunnen worden beantwoord tegen het einde van het eerste tijdvak van de erfpachtrechten waarop de AB 1983 van toepassing zijn. Bij beantwoording van deze vraag spelen namelijk alle omstandigheden van dát moment een rol. De erfpachters waarop de AB 1983 van toepassing zijn, kunnen er veelal wel voor kiezen om vrijwillig over te stappen naar de Herziene AB 1974 (2026). Erfpachters zullen hierover persoonlijk worden geïnformeerd. Als een erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten, kunnen individuele appartementseigenaars in beginsel niet eerder overstappen naar de Herziene AB 1974 (2026), dat kan in beginsel alleen als alle appartementseigenaars (die tezamen gerechtigd zijn tot het betreffende erfpachtrecht) daar gezamenlijk om verzoeken.

Als op enig moment een rechterlijke uitspraak of een deskundigenoordeel komt waaruit volgt dat bepaalde onderdelen van de huidige AB 1974 of van de Herziene AB 1974 (2026) geen standhouden, wordt dit voorstel wellicht nog aangepast of aangevuld.²

¹ “Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting” van mei 2026.

² Uiteraard is aanpassing dan alleen mogelijk voor de erfpachtrechten waarvan de erfpachtvoorwaarden op dat moment nog niet zijn herzien.

INHOUDSOPGAVE

I. ALGEMENE INTRODUCTIE

- I.1 Herziening algemene bepalingen en bijzondere voorwaarden
 - I.1.1 De regeling in de AB 1974 en de door de gemeente gemaakte keuzes
 - Bevoegdheid gemeenteraad en college*
 - Termijnen en proces herziening algemene bepalingen*
 - Niet eens met de Herziene AB 1974 (2026)*
 - Eerdere overstap*
 - Bijzondere voorwaarden*
 - Achtergrond van de wijzigingsbepaling*
 - I.1.2 Wat mag de gemeente wijzigen?
 - I.1.3 Toetsing van de herziene erfpachtvoorwaarden en de nieuwe grondwaarde
 - Toetsing van de Herziene AB 1974 (2026)*
 - Toetsing van de nieuwe grondwaarde*
 - I.1.4 Hoe vindt herziening plaats?
 - Wijze van herziening*
 - Medewerking erfpachters*
 - Kosten passeren en inschrijven notariële akten*
 - I.1.5 De positie van hypotheekhouders (bijvoorbeeld de bank)
- I.2 Dualisering van het gemeentebestuur
- I.3 Invoering van het Nieuw Burgerlijk Wetboek
- I.4 Consumentenrecht (nationaal en Europees)
 - I.4.1 Algemeen
 - I.4.2 Burgerlijk Wetboek (BW)
 - I.4.3 Richtlijn 93/13/EEG (oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten)
- I.5 De ministeriële handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen d.d. april 2024
- I.6 Bancaire richtlijnen
- I.7 Externe toetsing voorstel Herziene AB 1974 (2026)

II. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING EN VOORSTELLEN TOT WIJZIGING

III. BIJLAGEN

- Bijlage 1: Toetsing aan de Ministeriële handreiking 'Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen'.

I. ALGEMENE INTRODUCTIE

I.1 Herziening algemene bepalingen en bijzondere voorwaarden

I.1.1 De regeling in de AB 1974 en de door de gemeente gemaakte keuzes

Bevoegdheid gemeenteraad en college

In artikel 7.2.1-1 van de AB 1974 is geregeld dat de gemeenteraad kan besluiten tot wijziging van de algemene bepalingen. Sinds de dualisering van het gemeentebestuur (zie nadere toelichting hierna in paragraaf I.2) berust die bevoegdheid niet langer bij de gemeenteraad maar bij het college van burgemeester en wethouders (hierna: het college). Het college informeert de gemeenteraad over de voorgenomen Herziening AB 1974 (2026) tijdens één of meerdere expertmeetings. Daarnaast krijgt de gemeenteraad de mogelijkheid om wensen en bedenkingen te uiten. Aangezien de AB 1974 zelf uitgaan van een besluit van de gemeenteraad tot wijziging van de erfpachtvoorwaarden, worden de Herziening AB 1974 (2026) aan de gemeenteraad voorgelegd. De verdere besluitvorming over de bijbehorende documenten vindt plaats overeenkomstig de daarvoor geldende bevoegdheidsverdeling.³

Termijnen en proces herziening algemene bepalingen

Het besluit tot herziening van de algemene bepalingen moet zo spoedig mogelijk ter kennis van de erfpachters en hypotheekhouders worden gebracht (artikel 7.2.3-4 AB 1974). De herziene algemene bepalingen treden op grond van de AB 1974 in werking op de dag waarop een nieuw erfpachttijdvak aanvangt. De erfpachter en hypotheekhouders moeten ten minste twee jaar vóór afloop van een erfpachttijdvak bij aangetekend schrijven⁴ op de hoogte worden gebracht van de wijzigingen (artikel 7.2.1-3 AB 1974). Als die kennisgeving niet tijdig plaatsvindt (of als het besluit tot herziening pas is genomen in de laatste twee jaar van een erfpachttijdvak), dan blijven de 'oude' algemene bepalingen ook na het eerste erfpachttijdvak van kracht totdat twee jaar zijn verstreken vanaf het moment dat de kennisgeving alsnog heeft plaatsgevonden (artikel 7.2.1-4 AB 1974). Als de gemeente ná het verstrijken van het eerste erfpachttijdvak pas besluit tot herziening van de algemene bepalingen, dan blijven de huidige bepalingen van toepassing en worden de gewijzigde bepalingen pas vanaf het daaropvolgende erfpachttijdvak (vijftig jaar later) van toepassing. Het moment waarop het huidige erfpachttijdvak verstrijkt, verschilt per erfpachtrecht en is afhankelijk van het moment waarop het erfpachtrecht is gevestigd en van eventuele (afwijkende) afspraken die daarover zijn opgenomen in de vestigingsakte.

Voorgaande systematiek uit de AB 1974 wordt toegelicht met drie voorbeelden, waarbij er telkens vanuit wordt gegaan dat het erfpachtrecht is gevestigd op 1 januari 1977 en het eerste erfpachttijdvak dus afloopt op 1 januari 2027.

1. Als de gemeente de herziene algemene bepalingen minimaal twee jaar van tevoren, dus vóór 1 januari 2025, vaststelt, gaan deze bepalingen in per 1 januari 2027. De gemeente moet de erfpachter dan wel vóór 1 januari 2025 van de wijziging op de hoogte brengen. Brengt de gemeente de erfpachter pas later op de hoogte, dan treden de gewijzigde bepalingen pas twee jaar na die kennisgeving in werking.

³ Zie voor een nadere toelichting hierop de [raadsbrief](#) van 8 december 2023 met kenmerk 11847914 waarin de gemeenteraad over deze bevoegdheidsverdeling en wijze van besluitvorming is geïnformeerd.

⁴ Op grond van artikel 3:37 lid 2 BW kan de kennisgeving in plaats van bij aangetekend schrijven ook bij exploit plaatsvinden.

2. Als de gemeente de herziene algemene bepalingen pas na 1 januari 2025, maar vóór 1 januari 2027 vaststelt, gaan deze gewijzigde bepalingen in twee jaar nadat de erfpachter van die wijziging in kennis is gesteld.
3. Als de gemeente de herziene bepalingen pas na 1 januari 2027 vaststelt, gaan deze bepalingen pas in per 1 januari 2077 (ervan uitgaande dat de gemeente de erfpachter daarvan op tijd op de hoogte stelt en de gemeente voor die datum geen nieuwe set herziene voorwaarden vaststelt).

De gemeente streeft ernaar erfpachters zoveel mogelijk twee jaar voor het einde van het erfpachttijdvak kennis te geven van de Herziene AB 1974 (2026) en de wijze waarop de nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon bij het einde van het erfpachttijdvak worden berekend. De nieuwe grondwaarde en de nieuwe canon worden minimaal zes maanden voor het einde van het erfpachttijdvak bekend gemaakt.

In de praktijk vindt vaststelling van de Herziene AB 1974 (2026) door het college en de gemeenteraad op zodanig moment plaats dat niet alle erfpachters twee jaar voor het einde van het erfpachttijdvak voormelde kennisgeving zullen ontvangen. Voor zover deze kennisgeving korter dan twee jaar voor het einde van het erfpachttijdvak plaatsvindt, gaan de Herziene AB 1974 (2026) pas twee jaar na die kennisgeving in. De nieuwe canon wordt in beginsel wel zes maanden voor het einde van het erfpachttijdvak vastgesteld. Als de nieuwe canon hoger wordt dan de voor herziening geldende canon, zal de nieuwe canon pas ingaan op het moment dat de Herziene AB 1974 (2026) ingaan. Omdat de Herziene AB 1974 (2026) ook pas twee jaar na die kennisgeving van kracht worden, zal de eerste indexering ook pas later plaatsvinden. Als de nieuwe canon lager wordt dan de voor herziening geldende canon, zal de nieuwe canon direct bij het einde van het erfpachttijdvak ingaan. Op deze manier ondervinden erfpachters geen nadeel van de vertraagde kennisgeving.

Voor een handjevol erfpachters geldt dat de vaststelling van de Herziene AB 1974 (2026) door het college en de gemeenteraad pas plaatsvindt nadat hun erfpachttijdvak al is verstreken. Conform het besluit van het college van 22 oktober 2024 zullen op deze erfpachtrechten de door het college vastgestelde Herziene AB 1974 (2026) van toepassing worden verklaard. Na definitieve vaststelling van de Herziene AB 1974 (2026) kunnen deze erfpachters ervoor kiezen vrijwillig over te stappen naar de Herziene AB 1974 (2026). De eventueel daarmee gepaard gaande extra kosten komen voor rekening van de gemeente.

Niet eens met de Herziene AB 1974 (2026)

Als de erfpachter het niet eens is met de voorgestelde wijzigingen in de Herziene AB 1974 (2026), dan kan hij dit binnen twee maanden na ontvangst van de kennisgeving per aangetekend schrijven⁵ bij het college aangeven (artikel 7.2.1-5 en artikel 7.1.1-3 AB 1974). Na ontvangst van dat schrijven zullen de herziene algemene bepalingen worden vastgesteld door deskundigen (artikel 7.2.1-5 en artikel 7.1.1-4 AB 1974). Die vaststelling vindt plaats door middel van een bindend advies (artikel 1.7-4 AB 1974). De gemeente biedt de erfpachters daarnaast de mogelijkheid om zich tot de rechter te wenden. In paragraaf I.1.3 wordt hier verder op ingegaan.

Eerdere overstap

Op grond van artikel 7.2.3 van de AB 1974 kan een erfpachter, nadat minimaal drie jaar van een erfpachttijdvak zijn verstreken en uiterlijk twee jaar voordat een erfpachttijdvak eindigt, de gemeente verzoeken om een tussentijdse aanpassing van de canon en/of de erfpachtvoorwaarden. Ook erfpachters waarvoor het eerste erfpachttijdvak pas over een aantal jaren eindigt, kunnen dus vragen om (al eerder) over te mogen stappen naar de Herziene AB 1974 (2026). De gemeente zal alle erfpachters de mogelijkheid bieden om op een eerder moment al over te stappen naar de Herziene AB 1974 (2026). Als een erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten, kunnen individuele

⁵ Op grond van artikel 3:37 lid 2 BW kan de kennisgeving in plaats van bij aangetekend schrijven ook bij exploit plaatsvinden.

appartementseigenaars echter niet eerder overstappen naar de Herzene AB 1974 (2026), dat kan in beginsel alleen als alle appartementseigenaars (die tezamen gerechtigd zijn tot het erfpachtrecht) daar gezamenlijk om verzoeken.

Bijzondere voorwaarden

In artikel 7.2.1-2 van de AB 1974 is een vergelijkbare regeling opgenomen voor de wijziging van de bijzondere voorwaarden. Bestaande bijzondere voorwaarden kunnen worden gewijzigd en als er geen bijzondere voorwaarden zijn opgenomen, kunnen die alsnog aan het erfpachtrecht worden verbonden.

Achtergrond van de wijzigingsbepaling:

Bij de totstandkoming van de AB 1974 is in de toelichting op artikel 7.2.1 verwezen naar onderstaande passages uit de Nota Grondbeleid 1973.⁶ Hieruit volgt welke gedachten ten grondslag liggen aan het wijzigingsbeding in de AB 1974.

“Bij de sub III als regel voorgestelde wijze van uitgifte zal het stelsel van voortdurende erfpacht worden toegepast, met de mogelijkheid van een integrale herziening van de erfpachtsvoorwaarden om de vijftig jaar, zulks met inachtneming van de volgende punten:

a. De erfpachter heeft het recht om een tussentijdse herziening van de erfpachtsvoorwaarden te verzoeken.

(...)

Herziening der erfpachtsvoorwaarden (exclusief de canon)

De erfpachtsvoorwaarden kunnen slechts na telkens 50 jaar opnieuw integraal worden vastgesteld. Worden aldus de belangen van de erfpachter al zo goed mogelijk behartigd, daarenboven zal een verzoek van de erfpachter om de erfpachtsvoorwaarden te herzien vóórdat de bovengenoemde termijn van 50 jaar is verstreken, door de gemeente steeds in overweging worden genomen, hetgeen voor de erfpachter met name van belang is, wanneer hij zijn erfpachtsrecht wil overdragen of belangrijke investeringen wil doen. Het is overbodig te vermelden dat ook een langere of kortere termijn van herziening kan worden overeengekomen.

Voorts zal, om de erfpachter voldoende zekerheid te verschaffen, in de Algemene Erfpachtsvoorwaarden een regeling worden getroffen voor het geval de gemeente enerzijds en de erfpachter anderzijds niet tot overeenstemming kunnen komen over herziening van de canon (op deze herziening zal hieronder nader worden ingegaan).

Deze regeling zal inhouden, dat aan de President van de Rechtbank te Utrecht het verzoek wordt gedaan om drie (onteigenings-) deskundigen aan te wijzen. Deze drie deskundigen hebben dan tot taak een bindend advies uit te brengen omtrent de waarde van de grond. Duidelijkheidshalve zij opgemerkt, dat herziening van de erfpachtsvoorwaarden tweërlei inhoudt:

- 1. hertaxatie van de waarde van de grond; dit heeft derhalve tot gevolg, dat vanaf dat tijdstip een canon is verschuldigd, welke (weer) is gerelateerd aan de alsdan geldende reële grondwaarde, indien althans de voorgaande canonherzieningen ontoereikend waren om de reële waardestijging van de grond te realiseren;*
- 2. aanpassing van de voorwaarden, indien het algemeen belang zulks vordert.”.*

I.1.2 Wat mag de gemeente wijzigen?

Volgens artikel 1.1.-1 onder d. van de AB 1974 wordt onder “wijziging van deze bepalingen of van (bijzondere) voorwaarden” verstaan “een wijziging, toevoeging of schrapping van een bepaling of

⁶ Bijlage behorende bij de gedrukte verzamelingen 1973, nr. 161, p. 2, 18 en 19.

voorwaarde alsmede het stellen van een nieuwe bepaling of voorwaarde". Dit is dus heel ruim geformuleerd.

Uit de toelichting in de Nota Grondbeleid 1973 volgt dat met het wijzigingsbeding is beoogd ervoor te zorgen dat de erfpachtvoorwaarden kunnen worden aangepast als 'het algemeen belang' daartoe aanleiding geeft. In een procedure die door de Stichting Erfpachters Belang Utrecht en enkele individuele erfpachters (hierna gezamenlijk en in enkelvoud: SEBU) aanhangig is gemaakt⁷ heeft de gemeente daarbij aansluiting gezocht. Daarbij is door de gemeente aangegeven dat aanpassing nodig kan zijn uit hoofde van het algemeen belang, bijvoorbeeld vanwege wijzigingen in de wet. De gemeente heeft in dat kader aangegeven dat het haar niet vrijstaat de gehele inhoud van de overeenkomst te wijzigen. Er is dus geen sprake van een ongeclausuleerde wijzigingsbevoegdheid. De gemeente is bovendien gebonden aan de wettelijke bepalingen met betrekking tot erfpacht,⁸ de redelijkheid en de billijkheid⁹ en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het gelijkheidsbeginsel. Daarnaast mag de gemeente uiteraard geen misbruik maken van bevoegdheden of handelen in strijd met het publiekrecht.¹⁰

Gelet op het voorgaande is een inventarisatie gemaakt om te beoordelen of er sprake is van 'een algemeen belang' dat herziening van de AB 1974 wenselijk of nodig maakt. Daarbij is onderzocht welke wetswijzigingen sinds de totstandkoming van de AB 1974 zijn doorgevoerd, welke ontwikkelingen zichtbaar zijn in de markt en welke jurisprudentie er de afgelopen jaren is verschenen.

Hieruit zijn in elk geval de volgende punten naar voren gekomen die herziening van de erfpachtvoorwaarden op sommige punten wenselijk of nodig maken:

- Dualisering van het gemeentebestuur;
- Invoering van het Nieuw Burgerlijk Wetboek;
- Consumentenrecht (onder andere in het Burgerlijk Wetboek en in de Europese richtlijn 93/13/EEG).

Daarbij is tevens aandacht geweest voor:

- De ministeriële handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen, d.d. april 2024.
- Rechtspraak over oneerlijke bedingen en over het wijzigen van erfpachtvoorwaarden in het algemeen;
- De door SEBU gevoerde gerechtelijke procedure over de rechtsgeldigheid van de AB 1974 en de AB 1983 en de bezwaren die in die procedure zijn geuit tegen de bestaande algemene bepalingen en het oordeel van de rechter over deze bezwaren;¹¹
- De bancaire richtlijnen.

Hierna zal in paragraaf I.2 tot en met I.6 in algemene zin op voormelde punten worden ingegaan. Vervolgens zal in onderdeel II van deze notitie per artikel worden aangegeven welke wetswijzigingen en ontwikkelingen nopen tot herziening van de algemene bepalingen en/of bijzondere voorwaarden.

I.1.3 Toetsing van de herziene erfpachtvoorwaarden en de nieuwe grondwaarde

Uiteraard dient de gemeente als overheid altijd zorgvuldig te handelen. Daar komt bij dat de erfpachters noch de gemeente gebaat zijn bij deskundigenprocedures of gerechtelijke procedures. De

⁷ In deze procedure is inmiddels door de [rechtbank](#), het [gerechtshof](#) en door de [Hoge Raad](#) uitspraak gedaan.

⁸ [Titel 7 Boek 5 BW](#).

⁹ Artikelen [3:12](#) en [6:2](#) BW.

¹⁰ Artikelen [3:13](#) en [3:14](#) BW.

¹¹ [Rechtbank Midden-Nederland 11 februari 2021](#), [gerechtshof Arnhem-Leeuwarden 30 mei 2023](#) en [Hoge Raad 20 december 2024](#).

gemeente heeft er bij de herziening van de AB 1974 daarom naar gestreefd erfpachters en belangenbehartigers zoveel mogelijk in het proces te betrekken en heeft hen op diverse momenten de mogelijkheid geboden om hun mening te geven. Daarnaast heeft de gemeente voor het vaststellen van de herziene erfpachtvoorwaarden dit voorstel laten toetsen door Pels Rijcken. Ook de financiële uitgangspunten zijn vooraf getoetst. Zie hierover meer in paragraaf 1.7.

Bij het einde van het erfpachttijdvak worden zowel de toepasselijke erfpachtvoorwaarden als de grondwaarde herzien. Voor beide wijzigingen geldt dat een erfpachter het daarmee oneens kan zijn. In dat geval kan de erfpachter de wijziging ter toetsing voorleggen aan deskundigen en/of de rechter. Dit betreft twee separate onderwerpen en daarmee twee verschillende procedures die in beginsel ook op twee verschillende momenten plaatsvinden. De toets van de herziene erfpachtvoorwaarden moet worden gestart binnen twee maanden nadat de kennisgeving van de herziene erfpachtvoorwaarden is gedaan. Die kennisgeving wordt in beginsel twee jaar voor het einde van het erfpachttijdvak gedaan. De grondwaarde wordt zes maanden voorafgaand aan het einde van het erfpachttijdvak bekend gemaakt. De toets van de grondwaarde moet binnen twee maanden na die bekendmaking worden gestart.

Voor beide onderwerpen (de erfpachtvoorwaarden en de grondwaarde) volgt hierna een toelichting op de geschillenregeling. De AB 1974 voorzien niet in de mogelijkheid om ook de herziene canon te laten toetsen door deskundigen en/of de rechter. Dat is ook niet nodig, omdat de berekeningsmethodiek voor de nieuwe canon is opgenomen in de Herziene AB 1974 (2026). De nieuwe canon wordt berekend op basis van de grondwaarde en het canonpercentage. In de Herziene AB 1974 (2026) is vastgelegd hoe het canonpercentage wordt berekend. Als de erfpachter het niet eens is met de berekeningsmethodiek van de canon en/of het canonpercentage, kan hij (dit deel van) de Herziene AB 1974 (2026) ter toetsing voorleggen aan deskundigen en/of de rechter. De grondwaarde wordt zes maanden voor het einde van het erfpachttijdvak bekend gemaakt. Ook deze kan ter toetsing aan deskundigen en/of de rechter worden voorgelegd.

Toetsing van de Herziene AB 1974 (2026)

In paragraaf 1.1.1 is toegelicht dat de erfpachters de mogelijkheid hebben om de gewijzigde erfpachtvoorwaarden ter toetsing aan deskundigen voor te leggen als zij zich daarmee niet kunnen verenigen. De erfpachtvoorwaarden worden dan vastgesteld door drie deskundigen in de vorm van een bindend advies (artikel 7.2.1-5 en 7.1.1-3 en 7.1.1-4 AB 1974).

De AB 1974 gaan ervan uit dat de deskundigen op verzoek van één van partijen worden benoemd door de rechter (artikel 1.7-2.). Er bestaat geen wettelijke grondslag om deskundigen te laten aanwijzen door de rechter. Rechtbanken kunnen dat wel doen door middel van een zogenaamde 'welwillendheidsbeslissing'. Uit navraag bij de rechtbank is gebleken dat er geen standaard werkwijze is voor dit soort welwillendheidsbeslissingen. De wijze van afwikkeling van zo'n verzoek wordt bepaald door de rechter die het verzoek behandelt. Als een erfpachter of de gemeente het niet eens is met het bindend advies, kan de rechter onder bepaalde omstandigheden gevraagd worden het bindend advies te vernietigen. De rechter kan daartoe overgaan als gebondenheid aan het bindend advies, in verband met de inhoud of wijze van totstandkoming daarvan, in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn.¹² De rechter kan dan een beslissing geven die in de plaats komt van het bindend advies.¹³

Erfpachters kunnen ook stellen dat de regeling omtrent het bindend advies in strijd is met het consumentenrecht en om die reden deze bepaling vernietigen en vervolgens daarover een oordeel

¹² [Artikel 7:906 j° 904 lid 1 BW.](#)

¹³ [Artikel 7:906 j° 904 lid 2 BW.](#)

van de rechter vragen.¹⁴ In die procedure kan dan ook de redelijkheid van de gewijzigde erfpachtvoorwaarden worden getoetst.

De gemeente zal de erfpachters ook de mogelijkheid bieden om zich rechtstreeks tot de rechter te wenden, zonder dat eerst een bindend advies moet worden gevraagd. Daarbij kan de erfpachter kiezen voor de rechter die op grond van de wet bevoegd is (de rechtbank). De gemeente is ook bereid mee te werken aan een alternatieve goedkopere en laagdrempeligere procedure (bij de kantonrechter, ex. artikel 96 Rv).

Voor zover een erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten, kan een appartementseigenaar niet individueel opkomen tegen de Herziene AB 1974 (2026). Dit kan slechts door alle appartementseigenaars gezamenlijk. Om die reden zal de gemeente niet alleen de individuele appartementseigenaars, maar ook de VVE's aanschrijven. De AB 1974 gaan uit van een bezwaartermijn van twee maanden om aan te geven dat een erfpachter het niet eens is met de herziene erfpachtvoorwaarden. Dat is voor besluitvorming binnen een VVE krap. Om die reden zal aan de appartementseigenaars in afwijking van de AB 1974 een termijn van zes in plaats van twee maanden worden geboden. Nadat die termijn van zes maanden is verstreken zonder dat door de appartementseigenaars/VVE is opgekomen tegen de Herziene AB 1974 (2026), kunnen appartementseigenaars ook individueel overstappen naar de Herziene AB 1974 (2026).¹⁵

Toetsing van de nieuwe grondwaarde

De erfpachters hebben ook de mogelijkheid om de gewijzigde grondwaarde ter toetsing aan deskundigen voor te leggen als zij zich daarmee niet kunnen verenigen. De grondwaarde wordt dan vastgesteld door drie deskundigen in de vorm van een bindend advies (artikel 7.1.2-1. aanhef en onder a, 7.1.2-2., 7.1.2-3., 7.1.1-3 en 7.1.1-4 AB 1974).

De AB 1974 gaan ervan uit dat de deskundigen op verzoek van één van partijen worden benoemd door de rechter (artikel 1.7-2. AB 1974). Er bestaat geen wettelijke grondslag om deskundigen te laten aanwijzen door de rechter. Rechtbanken kunnen dat wel doen door middel van een zogenaamde 'welwillendheidsbeslissing'. Uit navraag bij de rechtbank is gebleken dat er geen standaard werkwijze is voor dit soort welwillendheidsbeslissingen. De wijze van afwikkeling van zo'n verzoek wordt bepaald door de rechter die het verzoek behandelt.

Bij wijze van laagdrempelig alternatief zal de gemeente erfpachters ten aanzien van de grondwaarde ook de mogelijkheid bieden dat zowel de gemeente als de erfpachter één deskundige aanwijzen en dat die gezamenlijk een derde deskundige aanwijzen. Op die manier hoeft een erfpachter zich voor de benoeming van deskundigen niet tot de rechter te wenden.

Als een erfpachter of de gemeente het niet eens is met het bindend advies, kan de rechter onder bepaalde omstandigheden gevraagd worden het bindend advies te vernietigen. De rechter kan daartoe overgaan als gebondenheid aan het bindend advies, in verband met de inhoud of wijze van totstandkoming daarvan, in de gegeven omstandigheden naar maatstaven van redelijkheid en billijkheid onaanvaardbaar zou zijn.¹⁶ De rechter kan dan een beslissing geven die in de plaats komt van het bindend advies.¹⁷

Erfpachters kunnen ook stellen dat de regeling omtrent het bindend advies in strijd is met het consumentenrecht en om die reden deze bepaling vernietigen en vervolgens daarover een oordeel

¹⁴ SEBU heeft dat in eerdergenoemde procedure ook gedaan. Die vorderingen zijn door de rechtbank Midden-Nederland in het [vonnis](#) van 11 februari 2021, het [arrest](#) van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 30 mei 2023 en het [arrest](#) van de Hoge Raad van 20 december 2024 afgewezen.

¹⁵ Waar dat voor die tijd alleen door alle appartementseigenaars gezamenlijk kan.

¹⁶ [Artikel 7:906 j° 904 lid 1 BW.](#)

¹⁷ [Artikel 7:906 j° 904 lid 2 BW.](#)

van de rechter vragen.¹⁸ In die procedure kan dan ook de redelijkheid van de gewijzigde grondwaarde worden getoetst.

De gemeente zal de erfpachters ook de mogelijkheid bieden om zich rechtstreeks tot de rechter te wenden, zonder dat eerst een bindend advies moet worden gevraagd. Daarbij kan de erfpachter kiezen voor de rechter die op grond van de wet bevoegd is (de rechtbank). De gemeente is ook bereid mee te werken aan een alternatieve goedkopere en laagdrempeligere procedure (bij de kantonrechter, ex. artikel 96 Rv).

I.1.4 Hoe vindt herziening plaats?¹⁹

Wijze van herziening

In beginsel vindt wijziging van een erfpachtrecht op dezelfde wijze plaats als vestiging of afstand van een erfpachtrecht. Dit betekent dat wijziging plaatsvindt door middel van een notariële akte en inschrijving daarvan in de openbare registers van het Kadaster.²⁰ Ook de herziening van de erfpachtvoorwaarden is een wijziging van het erfpachtrecht. De herziening leidt in beginsel niet tot een nieuw erfpachtrecht, maar tot voortzetting van het bestaande erfpachtrecht in gewijzigde vorm.

Uit de literatuur²¹ volgt dat discussie mogelijk is over de vraag of voor de (goederenrechtelijke) herziening van de erfpachtvoorwaarden een notariële akte noodzakelijk is waarmee het erfpachtrecht wordt gewijzigd, of dat kan worden volstaan met het inschrijven van een stuk waarin door de gemeente een beroep wordt gedaan op een eenzijdig wijzigingsbeding in de erfpachtvoorwaarden. De gemeente heeft er veiligheidshalve voor gekozen om de herziening van de erfpachtvoorwaarden notarieel vast te leggen en in te schrijven in de openbare registers.

Uit artikel 1.4-4 en 1.4-1 van de AB 1974 kan worden afgeleid dat de gemeente er bij het opstellen van de AB 1974 ook vanuit is gegaan dat een wijziging van de erfpachtvoorwaarden plaatsvindt door middel van een notariële akte die wordt ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. In artikel 1.4-4 is bepaald dat artikel 1.4-2 (kosten afschrift grosse) en 1.4-3 (kosten wijziging erfpachtrecht voor rekening van erfpachter) bij wijziging van de erfpachtvoorwaarden niet van toepassing zijn. Artikel 1.4-1 is dat kennelijk wel, anders was de toepasselijkheid daarvan in lid 4 ook uitgesloten.

Voor zover een erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten is wijziging van het erfpachtrecht slechts mogelijk als alle appartementseigenaars daaraan meewerken. De gemeente zal hiervoor een modelakte opstellen. Daarin zullen obligatoire afspraken worden opgenomen die gelden totdat alle appartementseigenaars de benodigde medewerking hebben verleend. Deze afspraken zullen worden overeengekomen in de vorm van een kwalitatieve verplichting. In de akte zal tevens een volmacht voor de gemeente en/of (het bestuur van) de VVE worden opgenomen om de goederenrechtelijke wijziging van het erfpachtrecht te bewerkstelligen als alle appartementseigenaars hebben meegewerkt. Een en ander zal worden gezekerd met een kettingbeding en boetebeding. Voor zover er in een appartementencomplex appartementseigenaars zijn die in het verleden al gebruik hebben gemaakt van een conversieregeling, geldt dat ook zij moeten meewerken aan het passeren van voormelde notariële akte. In die akte zullen echter tevens de afwijkende (obligatoire) afspraken worden herhaald die zijn gemaakt met de desbetreffende appartementseigenaar of zijn

¹⁸ SEBU heeft dat in eerdergenoemde procedure ook gedaan. Die vorderingen zijn in het [vonnis](#) van de rechtbank Midden-Nederland van 11 februari 2021, het [arrest](#) van het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden van 30 mei 2023 en het [arrest](#) van de Hoge Raad van 20 december 2024 afgewezen.

¹⁹ [Asser/Bartels & Van Velten 5 2025/218a](#).

²⁰ Zie ook Ploeger & Bounjouh, *Erfpacht en opstal* (Mon. BW nr. B28) 2019/55.

²¹ Onder andere [Asser/Bartels & Vonck 5 2025/218a](#) en GS Zakelijke rechten, titel 7 Boek 5 BW, [aantekening 75.3](#) en de daarin opgenomen literatuur en jurisprudentie.

rechtsvoorganger(s). Voor zover nodig zullen die afspraken worden verduidelijkt, aangevuld en/of bekrachtigd.

Medewerking erfpachters

Omdat de mogelijkheid tot herziening van de erfpachtvoorwaarden in de AB 1974 is vastgelegd, is de erfpachter verplicht mee te werken aan het passeren van de notariële akte tot herziening. Het al dan niet meewerken aan de herziening is daardoor geen vrijwillige keuze van de erfpachter. Op grond van artikel 1.4-1 AB 1974 moet de wijzigingsakte binnen twee maanden na dagtekening van het besluit van de gemeente bij de notaris worden gepasseerd. De gemeente mag deze termijn ook verlengen. Omdat de herziene voorwaarden slechts eenmaal worden vastgesteld, maar het tijdvak van iedere erfpachter op een andere datum eindigt, is een redelijke toepassing van artikel 1.4-1 AB 1974 dat de wijzigingsakte binnen twee maanden na het einde van het eerste erfpachttijdvak dient te worden gepasseerd. Indien een erfpachter niet wil overgaan tot het ondertekenen van de hiervoor beschreven notariële akte, dan kan de gemeente in een gerechtelijke procedure vorderen dat de erfpachter daaraan alsnog meewerkt of dat het vonnis in de plaats van die akte treedt.

Indien een erfpachter al eerder dan tegen het einde van zijn eerste erfpachttijdvak wenst over te stappen naar de Herziene AB 1974 (2026), zal de wijzigingsakte in beginsel ook worden gepasseerd binnen twee maanden nadat de erfpachter zijn keuze hiervoor kenbaar heeft gemaakt. Deze termijn volgt niet direct uit de AB 1974 en kan langer worden als het aantal verzoeken toeneemt.

Voor de wijziging van in appartementsrechten gesplitste erfpachtrechten en de daarvoor benodigde medewerking van de appartementseigenaars wordt verwezen naar hetgeen hiervoor in onderdeel 'wijze van herziening' is opgenomen. Individuele appartementseigenaars kunnen in beginsel niet eerder overstappen naar de Herziene AB 1974 (2026). Voor een verdere toelichting en de mogelijke uitzondering hierop wordt verwezen naar onderdeel I.1.1. onder 'Toetsing van de Herziene AB 1974'.

Kosten passeren en inschrijven notariële akten

Uit artikel 1.4-4 AB 1974 volgt dat de kosten voor het opmaken van de notariële akte en inschrijving daarvan voor rekening van de gemeente komen. Deze kosten worden vergoed tot een bedrag van maximaal € 2.000,- (incl. btw). Uit een steekproef onder Utrechtse notarissen volgt dat dit bedrag afdoende is. Als een erfpachter kiest voor een notaris die een hoger bedrag in rekening brengt, mag dat, maar komen de kosten boven voormeld bedrag voor rekening van de erfpachter. Voormeld bedrag van € 2.000,- wordt jaarlijks met 2% geïndexeerd. Eens in de vijf jaar wordt het bedrag opnieuw vastgesteld. Daarnaast bestaat de mogelijkheid de hoogte van het bedrag tussentijds te wijzigen.

I.1.5 De positie van hypotheekhouders (bijvoorbeeld de bank)

In de AB 1974 zijn een aantal bepalingen opgenomen met betrekking tot hypotheekhouders, zoals banken. Deze bepalingen gelden alleen voor hypotheekhouders die zich op de in artikel 6.1.1-1 van die voorwaarden gemelde wijze bij de gemeente bekend hebben gemaakt. In de praktijk stelt de gemeente geen prijs op voormelde bekendmaking en heeft zij dit ook naar hypotheekhouders gecommuniceerd. De gemeente behandelt alle hypotheekhouders die volgens de openbare registers van het Kadaster een hypotheekrecht hebben op een erfpachtrecht overeenkomstig de op de hypotheekhouders betrekking hebbende bepalingen.

Als op het erfpachtrecht een hypotheekrecht is gevestigd, kan een wijziging van de erfpachtvoorwaarden in beginsel niet aan de hypotheekhouder worden tegengeworpen, tenzij deze heeft ingestemd met de wijziging van het erfpachtrecht.²² Hetzelfde geldt voor eventuele

²² [Artikel 3:81 lid 3 BW](#).

beslagleggers.²³ Mr. dr. H.D. Ploeger (voormalig bijzonder hoogleraar onroerend goedrecht)²⁴ gaat er echter vanuit dat derden (zoals hypotheekhouders) er al snel rekening mee moeten houden dat de erfpachtvoorwaarden kunnen worden aangepast, zeker als de erfpachtvoorwaarden in de mogelijkheid voorzien. Ook mr. dr. K. Everaars is die mening toegedaan.²⁵ Prof. Mr. F.J. Vonck²⁶ is wat genuanceerder, hij meent dat bepalend is of door de wijziging een nieuw erfpachtrecht ontstaat. Als dat het geval is, hoeft de hypotheekhouder de nieuwe voorwaarden niet te accepteren.

Aangezien als gevolg van de wijziging van de erfpachtvoorwaarden in dit geval geen nieuw recht van erfpacht ontstaat en de AB 1974 de gemeente de mogelijkheid bieden om de erfpachtvoorwaarden te wijzigen, is een hypotheekhouder naar het oordeel van de gemeente gebonden aan wijzigingen van de AB 1974. In de praktijk verlangen notarissen echter dat de hypotheekhouder medewerking verleent aan het passeren van de akte van wijziging.

I.2 Dualisering van het gemeentebestuur

In 2002 is de Wet Dualisering gemeentebestuur in werking getreden. Daarmee is de bevoegdheidsverdeling tussen de gemeenteraad en het college gewijzigd. Vóór de dualisering van het gemeentebestuur lag de bevoegdheid om te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen bij de gemeenteraad, sindsdien ligt die bevoegdheid bij het college. In de AB 1974 wordt op diverse plaatsen verwezen naar de gemeenteraad die bevoegd zou zijn bepaalde handelingen te verrichten of besluiten te nemen. In de literatuur²⁷ wordt aangenomen dat die bevoegdheid sinds de dualisering van het gemeentebestuur bij het college rust. Diverse bepalingen in de AB 1974 worden hierop aangepast.

De AB 1974 leggen de bevoegdheid om de erfpachtvoorwaarden te herzien ook bij de gemeenteraad. Na dualisering van het gemeentebestuur betreft dit echter een bevoegdheid van het college. Het college is bevoegd te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen (artikel 160, lid 1 onder d Gemeentewet). Op grond van de Gemeentewet (artikel 169 lid 4) moet het college de gemeenteraad hierover echter vooraf inlichtingen verstrekken als de gemeenteraad daarom heeft verzocht of als uitoefening van de bevoegdheid ingrijpende gevolgen kan hebben voor de gemeente. In dat geval besluit het college pas nadat de gemeenteraad in de gelegenheid is gesteld zijn wensen en bedenkingen te uiten. Daarnaast kan het college de gemeenteraad onverplicht de mogelijkheid bieden om wensen en bedenkingen kenbaar te maken. Aangezien de erfpachtvoorwaarden zelf nog naar de gemeenteraad verwijzen en het een politiek (mogelijk) gevoelig onderwerp betreft, wordt aan de gemeenteraad de mogelijkheid geboden om wensen en bedenkingen te uiten. Aangezien de AB 1974 zelf nog spreken over een besluit van de gemeenteraad tot wijziging van de erfpachtvoorwaarden, zullen de Herziene AB 1974 (2026) zowel aan de gemeenteraad als aan het college ter vaststelling worden voorgelegd. .²⁸

I.3 Invoering van het Nieuw Burgerlijk Wetboek

In 1992 is het Nieuw Burgerlijk Wetboek (hierna: BW) in werking getreden. De AB 1974 worden hierop waar nodig aangepast. Daarbij moet worden gedacht aan de terminologie die in de AB 1974 wordt gebruikt en niet meer aansluit bij de huidige wettelijke bepalingen. Zo kende het oude Burgerlijk Wetboek (hierna: oud BW) bijvoorbeeld nog de 'vervallenverklaring', waardoor het erfpachtrecht kon eindigen. In het BW bestaat dit niet meer en wordt inmiddels gesproken over opzegging. Daarnaast zijn in het BW een aantal dwingendrechtelijke bepalingen opgenomen waarvan niet ten nadele van de

²³ [Artikel 505 lid 2 Rv](#).

²⁴ Ploeger & Bounjouh, *Erfpacht en opstal* (Mon. BW nr. B28) 2019/55.

²⁵ K. Everaars, Wijziging van beperkte rechten, Serie Onderneming en Recht 123, Deventer: Wolters Kluwer 2021, nr. 262.

²⁶ GS Zakelijke rechten, titel 7 Boek 5 BW, [aantekening 75](#).

²⁷ GS Zakelijke rechten, titel 7 Boek 5 BW, [aantekening 47.1](#) verwijst enkel naar Ploeger & Bounjouh, *Erfpacht en opstal* (Mon. BW nr. B28) 2019/18.

²⁸ Zie voor een nadere toelichting hierop de [brief](#) van 8 december 2023 met kenmerk 11847914 waarin de gemeenteraad over deze bevoegdheidsverdeling en wijze van besluitvorming is geïnformeerd.

erfpachter mag worden afgeweken. Voor zover in de AB 1974 bepalingen zijn opgenomen die in strijd zijn met dwingend recht, zijn die aangepast.

I.4 Consumentenrecht (nationaal en Europees)

I.4.1 Algemeen

Het consumentenrecht is vastgelegd in diverse nationale wetten en internationale richtlijnen. Hieronder worden de wetten en richtlijnen besproken die relevant zijn in het kader van erfpacht, voor zover de erfpachters consumenten zijn.

I.4.2 Burgerlijk Wetboek (BW)

In het BW²⁹ is een regeling opgenomen over algemene voorwaarden. Die regeling is ook van toepassing op algemene erfpachtvoorwaarden, zoals de AB 1974. Een beding in de algemene voorwaarden kan worden vernietigd als het onredelijk bezwarend is. Hierbij wordt gelet op de aard en de overige inhoud van de overeenkomst, de wijze waarop de voorwaarden tot stand zijn gekomen, de wederzijds kenbare belangen van partijen en de overige omstandigheden van het geval.³⁰ Dit is dwingend recht. Dat betekent dat daarvan niet mag worden afgeweken in een overeenkomst.

Daarnaast is in het BW vastgelegd welke bedingen in ieder geval onredelijk zijn. Deze zijn vermeld op de zogenaamde “zwarte lijst”.³¹ Als er in de AB 1974 bedingen staan die voorkomen op de zwarte lijst, dan zijn deze bedingen hoe dan ook onredelijk en kunnen ze door de consument vernietigd worden. Bedingen die *worden vermoed* onredelijk te zijn, staan op de zogenaamde “grijze lijst”.³² Ook deze bedingen kunnen door de consument vernietigd worden. Het is in dat geval aan de gemeente om (in een juridische procedure bij de rechter) te onderbouwen waarom een dergelijk beding in afwijking van dat vermoeden toch redelijk is.

I.4.3 Richtlijn 93/13/EEG (oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten)

De Europese Richtlijn betreffende oneerlijke bedingen in consumentenovereenkomsten (hierna: de Richtlijn) bevat regels om consumenten te beschermen tegen oneerlijke bedingen in overeenkomsten. De Richtlijn is niet rechtstreeks van toepassing op het Nederlandse recht en is daarom in Nederland omgezet in de algemene voorwaardenregeling van afdeling 6.5.3 van het BW (zie hiervoor in paragraaf I.4.2). De bepalingen in deze afdeling worden in beginsel in overeenstemming met de Richtlijn uitgelegd.

De Richtlijn is alleen van toepassing op overeenkomsten die na 31 december 1994 zijn of worden gesloten. Het Hof van Justitie heeft zich nog niet uitgesproken over de toepassing van deze Richtlijn op erfpacht. De (nationale) rechtspraak past de Richtlijn wel toe op algemene erfpachtvoorwaarden.

Uit de Richtlijn, de rechtspraak en de literatuur kan (nog) niet met zekerheid worden afgeleid of de Richtlijn ook van toepassing is als een erfpachtrecht vóór 1 januari 1995 is gevestigd, maar ná die datum de algemene erfpachtvoorwaarden worden herzien. Gelet op een recente uitspraak van de Hoge Raad lijkt de Richtlijn ook in dat geval niet van toepassing te zijn.³³ Zekerheidshalve heeft de gemeente bij de herziening van de AB 1974 wel getoetst of er bepalingen zijn die in strijd zijn met de bedingen zoals opgenomen in de bijlage bij de Richtlijn en deze waar nodig aangepast.

²⁹ [Afdeling 6.5.3.](#)

³⁰ Zie [artikel 6:233 BW.](#)

³¹ Zie [artikel 6:236 BW.](#)

³² Zie [artikel 6:237 BW.](#)

³³ HR 5 december 2025, [ECLI:NL:HR:2025:1864.](#)

In de bijlage bij de Richtlijn is ook een lijst met bedingen opgenomen. Op deze zogenoemde “blauwe lijst” staan bedingen die oneerlijk kunnen zijn in de zin van de Richtlijn. Dit betreft slechts een *indicatieve* en *niet uitputtende* lijst van bedingen die als oneerlijk kunnen worden aangemerkt. Als een beding voorkomt op de blauwe lijst, betekent dit niet dat het beding oneerlijk is. Dat is pas het geval als het beding ‘*een aanzienlijke en ongerechtvaardigde verstoring oplevert van het evenwicht tussen de uit de overeenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen van partijen*’.

In artikel 5 van de Richtlijn is vastgelegd dat als een beding niet duidelijk of begrijpelijk is opgesteld en er twijfel bestaat over de betekenis van het beding, de voor de consument gunstigste uitleg geldt (vergelijkbaar met artikel 6:238 lid 2 BW).

I.5 De ministeriële handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen d.d. april 2024

In april 2024 is de ministeriële handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen (Ministeriële handreiking) verschenen. De Ministeriële handreiking is geschreven voor gemeenten die nieuwe algemene erfpachtvoorwaarden willen gaan opstellen of erfpacht willen gaan invoeren. De Ministeriële handreiking moet bevorderen dat bij het opstellen van nieuwe algemene bepalingen beter rekening wordt gehouden met de belangen van particuliere erfpachters. De Ministeriële handreiking gaat in op de kernbegrippen rechtsbescherming, rechtszekerheid, rechtsgelijkheid, transparantie en participatie. Met behulp van deze begrippen is in de Ministeriële handreiking een afwegingskader opgenomen. Gemeenten zijn niet verplicht om de Ministeriële handreiking te volgen. De Ministeriële handreiking biedt echter wel procesmatig houvast en bruikbare bouwstenen voor het opstellen van erfpachtvoorwaarden. De Ministeriële handreiking is in beginsel ook niet geschreven voor de wijziging van bestaande erfpachtvoorwaarden, maar onderdelen daarvan kunnen daarbij wel worden toegepast.

De Herziene AB 1974 (2026) zijn grotendeels in overeenstemming met de suggesties en bouwstenen uit de handreiking. Op sommige onderdelen heeft de gemeente ervoor gekozen om de aanbevelingen niet één-op-één over te nemen of is gekozen voor een alternatief. De achterliggende gedachte en strekking van de in de Ministeriële handreiking opgenomen suggesties zijn daarbij zo veel mogelijk in acht genomen. Waar de gemeente afwijkt van de suggesties uit de Ministeriële handreiking is dat in onderdeel II van dit voorstel zoveel mogelijk benoemd.

Voor wat betreft de leesbaarheid van de erfpachtvoorwaarden geeft de handreiking als suggestie om na iedere erfpachtbepaling een tekstuele toelichting op Taalniveau B1 toe te voegen met een uitleg over de inhoud van het artikel en welke consequenties het artikel kan hebben. De gemeente heeft daar niet voor gekozen. In lijn daarmee is gekozen voor het opstellen van een toelichting met samenvatting van de belangrijkste bepalingen. Dit document wordt met de Herziene AB 1974 (2026) ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster en wordt op de website geplaatst. Daarnaast worden de erfpachters per brief uitgebreid nader geïnformeerd. Deze documenten tezamen zorgen voor een begrijpelijke beschrijving van de inhoud van de herziening van de erfpachtvoorwaarden.

Door SEBU is tijdens de inspraakperiode aangegeven dat de gemeente niet zou hebben getoetst aan de KNVB-criteria zoals vermeld in de Ministeriële handreiking. Om inzichtelijk te maken dat de gemeente dit wel heeft gedaan, zal in Bijlage 1 bij dit document achtereenvolgens worden ingegaan op de volgende onderdelen van de Ministeriële handreiking: het stappenplan (hoofdstuk 2), het afwegingskader (hoofdstuk 3) en de best practices (hoofdstuk 4). Telkens worden de suggesties uit de Ministeriële handreiking geschetst en wordt daarna aangegeven hoe de gemeente met die suggesties is omgegaan bij het opstellen van de Herziene AB 1974 (2026).

I.6 Bancaire richtlijnen

De Nederlandse Vereniging van Banken (NVB) heeft (twee) bancaire richtlijnen opgesteld. In die richtlijnen zijn criteria opgenomen waaraan erfpachtrechten voor woningen uitgegeven door private partijen moeten voldoen, zodat banken deze erfpachtrechten op verantwoorde wijze kunnen financieren. In de richtlijnen wordt in het algemeen beschreven wat banken als verantwoord financierbaar achten, maar laten alle vrijheid aan individuele partijen (waaronder banken) om hiervan af te wijken.

De twee richtlijnen hebben betrekking op verschillende perioden waarin het erfpachtrecht is gevestigd:

- de eerste richtlijn ziet op erfpachtrechten die vóór 1 april 2012 zijn gevestigd³⁴ (later is bekend gemaakt dat die richtlijn ook zal gelden voor erfpachtrechten die tussen 1 april 2012 en 1 januari 2013 zijn gevestigd);
- de tweede richtlijn ziet op erfpachtrechten die ná 1 januari 2013 zijn gevestigd.³⁵

Omdat de gemeente bij de uitoefening van haar rechten op grond van de erfpacht gebonden is aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zijn de criteria uit de bancaire richtlijnen niet van toepassing op erfpachtrechten die zijn uitgegeven door de gemeente. De algemene beginselen van behoorlijk bestuur bieden de erfpachter en de bank volgens de eerste richtlijn al enige bescherming tegen een onredelijke uitoefening van rechten door de gemeente.

De NVB adviseerde overheden in de eerste richtlijn om bij een herziening van de erfpachtvoorwaarden aan te sluiten bij de modelerfpachtvoorwaarden die door/in samenspraak met de NVB zouden worden opgesteld. Bij de tweede richtlijn (voor erfpachtrechten gevestigd ná 1 januari 2013) wordt die verwachting niet meer uitgesproken. Die modelerfpachtvoorwaarden zijn uiteindelijk in 2014 in samenspraak tussen NVB en de KNB vastgesteld en wijken op diverse punten af van de bancaire richtlijnen. De gemeente heeft bij het opstellen van het voorstel voor de Herziene AB 1974 (2026) wel oog gehad voor de criteria uit de bancaire richtlijnen en de modelerfpachtvoorwaarden, omdat deze criteria, zo vermelden ze zelf, bij kunnen dragen aan 'evenwichtige voorwaarden die zijn gebaseerd op een logische en begrijpelijke systematiek'. Omdat de bancaire richtlijnen echter niet van toepassing zijn op gemeentelijke erfpacht, zal niet afzonderlijk op de criteria worden ingegaan en zal evenmin worden toegelicht waarom daarvan op onderdelen wordt afgeweken.

I.7 Externe toetsing voorstel Herziene AB 1974 (2026)

De Herziene AB 1974 (2026) en deze toelichting zijn extern getoetst door advocatenkantoor Pels Rijcken.

Daarnaast zijn de financiële uitgangspunten getoetst door Colliers Valuations B.V. (Dr. P.C.J.P. Nelisse) en op onderdelen door Pels Rijcken. De financiële uitgangspunten zijn toegelicht in het document "Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting" van mei 2026.

³⁴ [Bancaire richtlijn voor erfpachtrechten gevestigd voor 1 april 2012.](#)

³⁵ [Bancaire richtlijn voor erfpachtrechten gevestigd na 1 januari 2013.](#)

II. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING EN VOORSTELLEN TOT WIJZIGING

In onderstaande tabel is in de eerste twee kolommen de nummering en tekst van de oorspronkelijke AB 1974 opgenomen. In de derde en vierde kolom is vervolgens de nummering en tekst van de Herziene AB 1974 (2026) opgenomen. Waar de tekst in de Herziene AB 1974 (2026) is gewijzigd ten opzichte van de AB 1974 is dat vetgedrukt weergegeven. In de vijfde kolom is een toelichting op de wijzigingen opgenomen.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u>	<u>Toelichting</u>
	<u>Bestaande tekst</u>		<u>Nieuwe tekst</u>	
	<u>Algemene Bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974</u>		<u>Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026)</u>	
	Inhoud		Inhoudsopgave	
	Inleidende bepalingen			
				Dualisering gemeentebestuur
				Als gevolg van de dualisering van het gemeentebestuur is de bevoegdheidsverdeling tussen het college en de gemeenteraad gewijzigd. De Erfpachtvoorwaarden moeten hierop aangepast worden. Waar mogelijk wordt de term 'gemeente' gehanteerd. De bevoegdheid van het college en de gemeenteraad volgt vervolgens uit de wet. Hiermee worden de algemene bepalingen toekomstbestendig.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
Titel 1	Algemeen	1	Algemeen	
Afd. 1	Begripsomschrijving	1.1	Definities	
1.1-1.	Deze bepalingen verstaan onder:	1.1-1.	Deze bepalingen verstaan onder:	
		a.	Canonpeildatum: Bij Einde van het Erfpachttijdvak: de eerste werkdag van het kwartaal waarin de gemeente de nieuwe canon schriftelijk mededeelt aan de erfpachter, danwel de eerste werkdag van het kwartaal waarin de erfpachter heeft verzocht om eerder te mogen overstappen naar de Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026). Bij een verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.3-1.: de eerste werkdag van het kwartaal waarin de erfpachter het verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.3-1. bij de gemeente heeft ingediend.	Omdat in de definitie van Canonpercentage de term Canonpeildatum voorkomt, is deze term gedefinieerd. De Canonpeildatum is op twee momenten relevant: (1) bij vaststelling van de canon tegen het Einde van het Erfpachttijdvak en (2) bij een latere wijziging of splitsing van het recht van erfpacht. 1. Voor vaststelling van de canon tegen het Einde van het Erfpachttijdvak bestaan twee scenario's: (a) de gemeente doet een beroep op het eenzijdig wijzigingsbeding zoals opgenomen in artikel 7.2.1 AB 1974 of (b) de erfpachter verzoekt om eerder (vrijwillig) te mogen overstappen naar de Herziene AB 1974 (2026). In het eerste geval (a) is de Canonpeildatum gekoppeld aan de dag waarop de kennisgeving is verzonden van de canon die tegen het einde van het Erfpachttijdvak is vastgesteld. Deze brief wordt in beginsel minimaal zes maanden voor het einde van het Erfpachttijdvak aan de erfpachter verzonden. In het tweede geval (b) is het moment bepalend waarop de erfpachter zijn verzoek indient om over te stappen naar de Herziene AB 1974 (2026).

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
		b.	Canonpercentage: Het percentage dat gebruikt wordt voor de berekening van de canon. Dit percentage is gelijk aan: het gemiddelde over de periode van 25 jaar voorafgaand aan de Canonpeildatum van het door de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG Bank) gehanteerde rentepercentage voor 25-jarige lineaire leningen minus een vaste inflatiecorrectie van 2% en plus een vaste opslag voor kosten en risico van 1,1%. Het gemiddelde rentepercentage wordt berekend door de rentepercentages op de eerste werkdag van de honderd (100) kwartalen voorafgaand aan de Canonpeildatum bij elkaar op te tellen en door honderd (100) te delen (met een afronding op twee decimalen). Het Canonpercentage is nooit lager dan de vaste opslag voor kosten en risico van 1,1%. Als BNG Bank op enig moment stopt met de publicatie van voormelde	2. Bij wijziging of splitsing van het recht van erfpacht is de Canonpeildatum niet gekoppeld aan de dag waarop de kennisgeving van de (gewijzigde) canon aan de erfpachter wordt verzonden, maar aan de eerste werkdag van het kwartaal waarin het verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht door de erfpachter is ingediend. Bij het Einde van het Erfpachttijdvak wordt de vanaf dat moment geldende canon berekend op de in artikel 2.1-1. vastgelegde wijze. Hier wordt geregeld op welke manier het daarvoor benodigde Canonpercentage wordt berekend. Daarna kan de canon enkel worden gewijzigd in het geval van wijziging van het op grond van de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik van de Grond en/of van (het gebruik van) de Opstallen, of bij een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of een splitsing in appartementsrechten (artikel 2.3-1.). De gemeente is dan bevoegd om de canon te wijzigen, maar enkel voor zover de waardeverandering van de Grond het gevolg is van de wijziging of splitsing van het erfpachtrecht (de Economische meerwaarde). De canonverhoging wordt dan berekend aan de hand van een percentage van de Economische meerwaarde. Het (Canon)percentage wordt voor alle erfpachters waarop deze algemene erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn op dezelfde

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			rentepercentages, zal worden aangesloten bij een rentepercentage dat daarmee vergelijkbaar is, zulks ter bepaling van de gemeente.	wijze vastgesteld. Om duidelijkheid te geven over de wijze waarop dit Canonpercentage wordt vastgesteld, is de berekening van het Canonpercentage in dit artikel vastgelegd.
				Voor een toelichting op de wijze waarop het Canonpercentage, de inflatiecorrectie en de opslag voor kosten en risico tot stand zijn gekomen, wordt verwezen naar het document “Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting” van mei 2026.
		c.	Economische meerwaarde: Het verschil tussen de Grondwaarde met inachtneming van de beoogde wijziging of splitsing als bedoeld in artikel 2.3-1. en de Grondwaarde op grond van het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik, de Grondwaarde op grond van de volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane Opstallen en/of de Grondwaarde vóór de beoogde splitsing.	Zie de toelichting bij de definitie van ‘Canonpercentage’.
		d.	Einde van het Erfpachttijdvak: De datum waarop het Erfpachttijdvak verstrijkt, danwel de eventuele eerder gelegen datum waarop de Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026) op grond van de tussen erfpachter	Normaliter worden de AB 1974 bij het einde van het Erfpachttijdvak van vijftig jaar herzien. De gemeente biedt erfpachters echter de mogelijkheid om eerder vrijwillig over te stappen naar de Herziene AB 1974 (2026). Met deze definitie wordt bewerkstelligd dat in geval van een eerdere vrijwillige overstap voor wat betreft de Grondwaarde EET, de canonvaststelling, de canonindexering en eventuele conversies wordt aangesloten bij dit moment.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			en gemeente gemaakte afspraken van toepassing worden.	Voor erfpachters aan wie de kennisgeving van de Herziene AB 1974 (2026) plaatsvindt korter dan twee jaar voor het einde van het Erfpachttijdvak van vijftig jaar, gaan de Herziene AB 1974 (2026) pas twee jaar na die kennisgeving in. Voor het bepalen van de Grondwaarde EET, het Canonpercentage, de nieuwe canon, enz. blijft het moment waarop het Erfpachttijdvak van vijftig jaar verstrijkt bepalend. Voor het eerste moment van indexering van de canon is het moment waarop de Herziene AB 1974 (2026) van toepassing worden bepalend. Ook deze erfpachters kunnen ervoor kiezen de Herziene AB 1974 (2026) eerder van toepassing te laten worden. In dat geval blijft het einde van het Erfpachttijdvak van vijftig jaar bepalend voor de berekening van de Grondwaarde EET, het Canonpercentage, de canon, enz.
		e.	Erfpachtake: De akte van uitgifte, daarin vermelde andere akte(n) en eventuele akten van wijziging van het recht van erfpacht.	In de AB 1974 worden de termen erfpachtsakte/akte van uitgifte door elkaar gebruikt. Om onduidelijkheid te voorkomen wordt het begrip 'erfpachtake' gedefinieerd en wordt die term consequent toegepast in de gevallen waarin niet enkel naar de akte van uitgifte, maar ook naar eventuele akten van wijziging wordt verwezen. In sommige erfpachtakten wordt verwezen naar een zogenaamde 'algemene akte', waarin bijvoorbeeld voor een bepaald gebied afwijkende bepalingen zijn opgenomen. Om onduidelijkheid te voorkomen, is vastgelegd dat ook akten waarnaar in de vestigingsakte wordt verwezen tot de 'Erfpachtake' behoren.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
b.	erfpachtstijdvak: elke achtereenvolgende periode van vijftig jaren, waarvan de eerste aanvangt op de datum met ingang waarvan het recht van erfpacht wordt verleend, zulks onverminderd het bepaalde in het eerste lid van artikel 7.2.2.	f.	Erfpachttijdvak: De periode van vijftig jaar, die is ingegaan op de datum waarop het recht van erfpacht is gevestigd dan wel, in het geval deze datum hiervan afwijkt, op de in de Erfpachtake opgenomen of daaruit voortvloeiende ingangsdatum.	Daarnaast wordt de term 'erfpachtsakte' aangepast aan de huidige spelling. De gemeente doet bij herziening van de AB 1974 afstand van haar bevoegdheid om de Erfpachtvoorwaarden in de toekomst nog eenzijdig te mogen wijzigen. Per saldo betekent dit dat de Erfpachtvoorwaarden niet meer elke vijftig jaar kunnen worden aangepast, zodat de tijdvakken komen te vervallen. Hoewel de tijdvakken vervallen, wordt in deze algemene bepalingen bij de definitie van Einde van het Erfpachttijdvak (artikel 1.2-1. onder d) nog gebruik gemaakt van de term Erfpachttijdvak. Om deze reden wordt de definitie van Erfpachttijdvak in gewijzigde vorm gehandhaafd. In sommige erfpachtakten wordt verwezen naar een zogenaamde 'algemene akte', waarin bijvoorbeeld voor een bepaald gebied een afwijkende ingangsdatum is opgenomen. Daarnaast wordt de term 'erfpachtstijdvak' aangepast aan de huidige spelling.
		g.	Erfpachtvoorwaarden:	De Erfpachtake bevat voorwaarden die gelden in aanvulling op, naast of in afwijking van de algemene bepalingen. Deze voorwaarden worden ook wel de 'bijzondere voorwaarden'

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			de algemene bepalingen en de bijzondere voorwaarden (zoals opgenomen in de Erfpachtake) gezamenlijk.	genoemd. De algemene en bijzondere voorwaarden worden samen aangeduid als de Erfpachtvoorwaarden.
		h.	Fysiek bouwrijpe staat: De Grond is fysiek in die kwaliteit dat direct met de bouwactiviteiten ten behoeve van de realisatie van de in de Erfpachtake opgenomen bestemming kan worden gestart. Eventuele restanten van het vorige gebruik, bodemkwaliteit, en dergelijke vormen geen belemmering voor de realisatie en leiden ook niet tot extra realisatiekosten.	Omdat in de definitie van Grondwaarde de term 'Fysiek bouwrijpe staat' voorkomt, is deze term gedefinieerd.
		i.	Grond: Het kadastrale perceel of de kadastrale percelen waarop het recht van erfpacht is gevestigd.	In de AB 1974 worden de termen grond/erfpachtsgrond/perceel/ object/onroerende zaak/onroerend goed door elkaar gebruikt. Om onduidelijkheid te voorkomen wordt nu overal gebruik gemaakt van de definitie Grond.
c.	werkelijke grondwaarde: de prijs, die de eigenaar met tact, geduld en goed koopmanschap voor zijn goed zou kunnen bedingen.	j.	Grondwaarde: De Marktwaaarde van de Grond, uitgaande van zowel Fysiek bouwrijpe staat als Juridisch bouwrijpe staat en met inachtneming van het overeenkomstig de Erfpachtake toegestane gebruik en de bebouwing dan wel de Marktwaaarde van de Grond met inachtneming van de beoogde	De definitie van werkelijke grondwaarde is aangepast en aangevuld met actuele begrippen uit (internationale) taxatierichtlijnen om voor partijen (gemeente, erfpachters en deskundigen) te verduidelijken op welke wijze de grondslag voor de canon (de Grondwaarde) bij wijziging of splitsing van het recht van erfpacht wordt vastgesteld.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			wijziging of splitsing als bedoeld in artikel 2.3-1.	
		k.	Grondwaarde EET: De waarde van de Grond zoals vastgesteld bij het Einde van het Erfpachttijdvak.	Op grond van artikel 7.1.2-1. aanhef en onder a AB 1974 stelt de gemeente bij het einde van het Erfpachttijdvak de canon vast op basis van de werkelijke waarde van de grond. In artikel 7.1.2-2. AB 1974 is bepaald dat in dat geval de begrenzings die de eerste vijftig jaar golden niet meer gelden. De grondwaarde die in voormelde zin wordt vastgesteld bij het Einde van het Erfpachttijdvak wordt aangeduid als ‘Grondwaarde EET’. Voor de wijze waarop de Grondwaarde EET wordt berekend bij het Einde van het Erfpachttijdvak, wordt verwezen naar het document “Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting” van mei 2026. Op grond van artikel 7.1.2-3. en 7.1.1-3 AB 1974 kan een erfpachter die het niet eens is met de Grondwaarde EET dat binnen twee maanden bij de gemeente aangeven. De Grondwaarde EET wordt vervolgens vastgesteld door deskundigen (artikel 7.1.2-3. en 7.1.1-4 AB 1974). De erfpachter kan ook een procedure bij de rechter starten. Voor een uitgebreidere beschrijving van de manieren waarop de erfpachter bezwaar kan maken tegen de Grondwaarde EET wordt verwezen naar onderdeel I.1.3. Omdat in de definitie van Grondwaarde de term ‘Juridisch bouwrijpe staat’ voorkomt, is deze term nader gedefinieerd.
		I.	Juridisch bouwrijpe staat:	

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			De Grond is publiekrechtelijk bestemd om het toegestane gebruik en de bebouwing zoals opgenomen in de Erfpachtaakte direct te realiseren.	
		m.	Marktwaaarde: Het geschatte bedrag waartegen de Grond op de waardepeildatum zou worden overgedragen tussen een bereidwillige koper en een bereidwillige verkoper in een zakelijke transactie, na behoorlijke marketing en waarbij de partijen zouden hebben gehandeld met kennis van zaken, prudent en niet onder dwang.	Omdat in de definitie van Grondwaarde de term 'Marktwaaarde' voorkomt, is deze term nader gedefinieerd waarbij is aangesloten bij het actuele begrip uit (internationale) taxatierichtlijnen.
		n.	Onroerende zaak: De Grond en de Opstallen gezamenlijk.	De term 'grond' is hiervoor gedefinieerd. De term 'opstallen' wordt hierna gedefinieerd. Waar de Grond en de Opstallen gezamenlijk worden bedoeld, wordt de definitie 'Onroerende zaak' gebruikt.
a.	opstallen: de op of in de grond aanwezige onroerende zaken, ook die, welke door bestemming onder onroerende zaken worden begrepen.	o.	Opstallen: De op enig moment met de Grond verenigde beplantingen en de gebouwen en werken die duurzaam met de Grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken.	Het oud BW kende (in artikel 563) onroerende zaken door bestemming. Deze vorm van onroerende zaken is in het BW niet teruggekomen. Om die reden is het laatste deel van de definitie verwijderd. ³⁶ Daarnaast is toegevoegd 'op enig moment' om te verduidelijken dat de definitie niet alleen ziet op opstallen die bij vestiging van het erfpachtrecht al aanwezig waren maar ook op opstallen die op het

³⁶ Asser Beekhuis I (Zakenrecht) 1985, nr. 117 e.v.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
				moment van het invoeren van een bepaling aanwezig zijn. Hiermee wordt geen inhoudelijke wijziging beoogd.
				Verder is Onroerende zaak hiervoor gedefinieerd als de Grond met de Opstallen. Om die reden was het niet meer logisch hier naar 'onroerende zaken' te verwijzen. Daarnaast vallen onder onroerende zaken ook de grond en nog niet gewonnen delfstoffen en uit de systematiek van de algemene bepalingen volgt dat niet is beoogd die onder het begrip 'opstallen' te brengen. Bij de definitie van opstallen is nu aangesloten bij de wettelijke omschrijving van onroerende zaken (minus de grond en de nog niet gewonnen delfstoffen).
d.	wijziging van deze bepalingen of van (bijzondere) voorwaarden: een wijziging, toevoeging of schrapping van een bepaling of voorwaarde alsmede het stellen van een nieuwe bepaling of voorwaarde.	[VERVALT]		Na deze herziening van de algemene bepalingen vervalt voor zowel de gemeente als de erfpachter de mogelijkheid om de algemene bepalingen of bijzondere voorwaarden (eenzijdig) te wijzigen. Deze definitie komt daarom niet meer voor in de Herziene AB 1974 (2026). Om die reden kan deze bepaling (definitie) ook vervallen. Dat neemt uiteraard niet weg dat partijen wel nog steeds kunnen overeenkomen dat deze bepalingen of de bijzondere voorwaarden alsnog wijzigen.
Afd. 2	Algemeen artikel	1.2	Algemeen artikel	
1.2.	De uitgifte in erfpacht geschiedt :	1.2-1.	De uitgifte in erfpacht heeft plaatsgevonden :	De uitgifte heeft al plaatsgevonden bij vestiging van het erfpachtrecht, daarom wordt de bepaling nu in verleden tijd geformuleerd.
a.	tegen een canon in geld;	a.	tegen een canon in geld;	

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
b.	onder de volgende Algemene bepalingen en overigens onder voor elke afzonderlijke uitgifte nader vast te stellen bijzondere voorwaarden.	b.	onder de Algemene bepalingen voor de uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (Raadsbesluit van 15 augustus 1974, ingeschreven in de openbare registers, in register Hypotheken 4 deel 3261 nummer 100 (reeks Utrecht)), die voor de periode na het Einde van het Erfpachttijdvak zijn herzien naar de onderhavige Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026) en overigens onder nader vastgestelde bijzondere voorwaarden voor elke afzonderlijke uitgifte .	Deze tekst is aangepast op de herziening van deze algemene bepalingen.
Afd. 3	Hoofdelijke aansprakelijkheid	1.3	Hoofdelijke aansprakelijkheid	
1.3-1.	Indien het recht van erfpacht aan twee of meer personen toekomt, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het voldoen aan de verplichtingen, welke met betrekking tot dat recht tegenover de gemeente moeten worden nagekomen.	1.3-1.	Indien het recht van erfpacht aan twee of meer (rechts) personen toekomt, zijn deze hoofdelijk aansprakelijk voor het voldoen aan de verplichtingen, welke met betrekking tot dat recht tegenover de gemeente moeten worden nagekomen. Voor zover het recht van erfpacht wordt gesplitst in appartementsrechten wordt de canon bij splitsing in gelijke delen over de appartementsrechten verdeeld, tenzij daarvoor in het splitsingsreglement een andere verhouding is bepaald. De	Bij splitsing in appartementsrechten wordt de canon op grond van het BW over de appartementsrechten verdeeld. ³⁷ De appartementsgerechtigden zijn in hun onderlinge verhouding niet hoofdelijk aansprakelijk voor betaling van elkaars aandeel van de canon. De Vereniging van Eigenaren is wel hoofdelijk aansprakelijk voor de gehele canon. ³⁸ Dit wettelijk uitgangspunt is in het artikel verwerkt.

³⁷ [Artikel 5:115 lid 1 BW.](#)

³⁸ [Artikel 5:115 lid 2 BW.](#)

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			Vereniging van Eigenaren is hoofdelijk verbonden voor de canon die door één of meer appartementseigenaars is verschuldigd.	
1.3-2.	De verplichtingen van de erfpachter, welke uit het recht van erfpacht of de terzake aangegane overeenkomsten voortvloeien, zijn, zelfs ten aanzien van erfgenamen en rechtverkrijgenden ondeelbaar.	1.3-2.	[VERVALT]	Het huidige recht maakt, anders dan het oude recht, in beginsel geen onderscheid meer tussen ondeelbare en deelbare verbintenissen. Voor zover een prestatie ondeelbaar is, zijn de erfpachters 'hoofdelijk verbonden'. Deze hoofdelijke aansprakelijkheid is geregeld in artikel 1.3-1. Daardoor is er geen reden meer om hier een aparte regeling voor op te nemen. Gelet op het voorgaande kan dit artikel vervallen. Daarmee wordt geen inhoudelijke wijziging beoogd.
Afd. 4	Vormvoorschriften	1.4	Vormvoorschriften	
1.4-1.	Het verlijden van de akte van uitgifte in erfpacht en van akten, houdende wijziging van het recht van erfpacht moet binnen twee maanden na dagtekening van het desbetreffende besluit van de Gemeenteraad geschieden ten overstaan van een in het arrondissement Utrecht standplaats hebbende notaris, ter keuze van de erfpachter. Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd deze termijn te verlengen.	1.4-1.	Het verlijden van de akten houdende wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.3-1. of conversie van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.4 moet binnen twee maanden na dagtekening van het desbetreffende besluit van de gemeente plaatsvinden ten overstaan van een notaris, ter keuze van de erfpachter. Na het passeren moet de akte worden ingeschreven in de openbare registers.	De zinsnede 'akte van uitgifte in erfpacht en van' is verwijderd. De uitgifte in erfpacht heeft immers al aan het begin van het Erfpachttijdvak plaatsgevonden. De Autoriteit Consument en Markt (ACM) heeft geconcludeerd dat het aanwijzen van notarissen in een bepaalde regio een beperking oplevert die in strijd zou kunnen zijn met de mededingingsregels. Om deze mogelijke strijdigheid weg te nemen is deze beperking komen te vervallen.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
				De bevoegdheid om de termijn te verlengen is vastgelegd in artikel 7.2.1 en kan om die reden in dit artikel vervallen. Hiermee wordt geen wijziging beoogd.
1.4-2.	Aan de gemeente wordt op kosten van de erfpachter een eerste grosse of een afschrift dan wel een uittreksel uitgereikt van de in dit artikel bedoelde akten.	1.4-2.	Aan de gemeente wordt een (digitaal) afschrift aangeleverd van de in dit artikel bedoelde akten. Aan de gemeente wordt voorts op verzoek van de gemeente op kosten van de erfpachter een eerste grosse of een afschrift dan wel een uittreksel uitgereikt van de in dit artikel bedoelde akten.	Artikel 430 Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering geeft executoriale kracht aan de grosse van een notariële akte. De gemeente verlangt deze grosse al lange tijd niet meer van de erfpachter om onnodige kosten voor de erfpachter te voorkomen. In het voorkomende geval moet de gemeente die grosse zelf opvragen bij de notaris (artikel 50 Wet op het notarisambt). De notaris zal daarvoor kosten in rekening brengen, deze kosten komen op grond van artikel 1.4-2. voor rekening van de erfpachter.
1.4-3.	Alle kosten verbonden aan het vestigen van het recht van erfpacht, waaronder mede eventueel verschuldigde omzetbelasting wordt begrepen, van de tenuitvoerlegging daarvan, van het constateren van de vooruitbetaling van de canon, als bedoeld in het tweede lid van artikel 2.3, van het splitsen of van enige andere wijziging van het recht van erfpacht, alsmede de kosten van eventuele kadastrale opmeting, komen voor rekening van de erfpachter. Voorzover deze kosten door de gemeente mochten zijn voorgesloten, moeten deze bij het passeren van de in dit artikel	1.4-3.	Alle kosten en belastingen verbonden aan het bestaande recht van erfpacht, van wijziging of splitsing van het recht van erfpacht zoals beschreven in artikel 2.3-1. of van conversie van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 2.4 alsmede de kosten van eventuele kadastrale opmeting, komen voor rekening van de erfpachter. Voor zover deze kosten door de gemeente mochten zijn voorgesloten, moeten deze bij het passeren van de in dit artikel bedoelde akten aan de gemeente worden terugbetaald.	De akten van vestiging zijn jaren geleden al gepasseerd, dus daarvoor worden geen kosten meer gemaakt. Met het verdwijnen van de tijdvakken, verdwijnt ook de mogelijkheid om de canon vooruit te betalen. Als gevolg daarvan komt artikel 2.3 AB 1974 te vervallen en komt ook de verwijzing naar artikel 2.3 AB 1974 in dit artikel te vervallen.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	bedoelde akten aan haar worden terugbetaald.			
1.4-4.	Het bepaalde in het tweede- en derde lid van dit artikel lijdt uitzondering, indien het eerste of tweede lid van artikel 7.2.1. toepassing vindt of indien de canon wordt verhoogd op grond van het bepaalde in het eerste lid c.q. lid 1A van artikel 7.1.1.		[VERVALT]	Het eenzijdig wijzigingsbeding uit artikel 7.2.1 AB 1974 komt te vervallen. De mogelijkheid tot herziening van de canon als bedoeld in artikel 7.1.1 AB 1974 komt eveneens te vervallen. Als gevolg hiervan komt ook artikel 1.4-4 AB 1974 te vervallen.
Afd. 5	Keuze woonplaats	1.5	Keuze woonplaats	
1.5-1.	De erfpachter moet voor zich en zijn rechtverkrijgenden met betrekking tot het recht van erfpacht woonplaats kiezen binnen de gemeente Utrecht.	1.5-1.	De erfpachter moet ervoor zorgen dat zijn adres bij de gemeente bekend is en de gemeente daarvan schriftelijk op de hoogte stellen.	Op grond van het consumentenrecht zijn de mogelijkheden om een verplichte woonplaatskeuze op te nemen in algemene bepalingen beperkt. Het artikel is daarom herschreven en in lijn gebracht met het huidige consumentenrecht.
1.5-2.	De keuze van woonplaats moet gedaan worden bij de akte van uitgifte in erfpacht, of in geval van overgang van het recht van erfpacht bij de verklaring, opgemaakt volgens het bij deze bepalingen behorende formulier A.	1.5-2.	Als de erfpachter geen werkelijke of gekozen woonplaats in Nederland heeft, is de erfpachter verplicht woonplaats te kiezen ten kantore van een notaris en de gemeente van deze woonplaats schriftelijk op de hoogte te stellen. Bij gebreke daarvan wordt de erfpachter geacht woonplaats te hebben gekozen ten kantore van de notaris die de laatste akte met betrekking tot het recht van erfpacht heeft verleden.	Zie de toelichting bij artikel 1.5-1. Daarnaast wordt er geen gebruik meer gemaakt van formulier A, zie de toelichting bij artikel 4.1.1-3. Tenslotte vinden er geen nieuwe uitgften meer plaats op grond van de AB 1974. Het artikel is herschreven en in lijn gebracht met het huidige consumentenrecht.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
1.5-3.	Zolang de keuze van een andere woonplaats binnen de gemeente Utrecht niet ter kennis van Burgemeester en Wethouders is gebracht bij deurwaardersexploit of door opneming van de nieuw gekozen woonplaats in een verklaring, als bedoeld in het tweede lid, blijft de oude gekozen woonplaats gelden en wordt de erfpachter geacht aldaar woonplaats te hebben gekozen.	1.5-3.	De gemeente kan rechtsgeldig alle kennisgevingen, aanzeggingen en opzeggingen doen en alle vorderingen instellen op de aan de gemeente bekende woonplaats als hiervoor bedoeld.	Zie de toelichting bij artikel 1.5-1. en 1.5-2.
Afd. 6	Toestand en aanduiding object	1.6	Toestand en aanduiding Onroerende zaak	Zie toelichting bij definities in artikel 1.1-1. onder n.
1.6-1.	Het onroerend goed wordt in erfpacht uitgegeven in de staat, waarin dit zich bevindt bij het verlijden van de erfpachtsakte , vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden en verdere rechten en lasten, daaraan verbonden, zonder dat de gemeente tot enige vrijwaring gehouden is .	1.6-1.	De Onroerende zaak is in erfpacht uitgegeven in de staat, waarin deze zich bevond bij het verlijden van de akte van uitgifte , vrij van hypothecaire inschrijvingen en van beslagen, doch overigens met alle heersende en lijdende erfdienstbaarheden en verdere rechten en lasten, daaraan verbonden, zonder dat de gemeente tot enige vrijwaring gehouden was .	Er vinden geen nieuwe uitgiften meer plaats onder de AB 1974. De tekst is daarom in verleden tijd geformuleerd.
1.6-2.	De erfpachter wordt geacht het hem in erfpacht uitgegeven goed volkomen te kennen en heeft nimmer aanspraak op vermindering	1.6-2.	De erfpachter wordt geacht de hem in erfpacht uitgegeven Onroerende zaak volkomen te kennen en heeft nooit aanspraak op vermindering van de canon vanwege	Dit artikel komt voor op de grijze lijst en wordt daardoor vermoed onredelijk bezwarend te zijn. Als de gemeente zich beroept op deze bepaling, moet de gemeente bewijzen dat het beding niet onredelijk bezwarend is. Daarvoor zijn goede argumenten. Aangezien het

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	van de canon wegens verkeerde of onvolledige opgave van grootte, vorm, aard, bestemming of belendingen.		verkeerde of onvolledige opgave van grootte, vorm, aard, bestemming of belendingen.	recht van erfpacht al lang geleden is gevestigd, zal een beroep op dit artikel niet snel meer plaatsvinden. Bovendien geldt het beding ook voor niet-consumenten. Om die redenen blijft het beding gehandhaafd.
1.6-3.	Hij kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen wegens schade of onheilen, van welke aard ook, noch wegens het gemis van het genot van het in erfpacht uitgegeven goed , hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk.	1.6-3.	Erfpachter kan geen vermindering, kwijtschelding of teruggave van de canon vorderen of verrekenen wegens schade of onheilen, van welke aard ook, noch wegens het gemis van het genot van de in erfpacht uitgegeven Onroerende zaak , hetzij geheel, hetzij gedeeltelijk.	Zie de toelichting bij artikel 1.6-2. Verder is met het oog op de leesbaarheid op de meeste plekken waar in de AB 1974 wordt gesproken over hij/hem of zij/haar expliciet opgenomen of dit de erfpachter of de gemeente betreft.
Afd. 7	Deskundigen	1.7	Deskundigen	
1.7-1.	Zo dikwijls in de bepalingen, waaronder een goed in erfpacht is uitgegeven, sprake is van deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.	1.7-1.	Waar in artikel 2.3-5. en 5.2.2-2. en 5.3.2-6. wordt gesproken over deskundigen, wordt daaronder verstaan een aantal van drie.	De zinsnede 'waaronder een goed in erfpacht is uitgegeven' is verwijderd, omdat deze herziene algemene bepalingen niet van toepassing waren op het moment van uitgifte.
1.7-3.	De partij, die het in het tweede lid van dit artikel bedoelde verzoek heeft gedaan, doet binnen één week, nadat zij daarvan mededeling heeft ontvangen, de wederpartij opgaaf van degenen die zijn aangewezen als deskundigen.	1.7-2.	Als één van partijen de hoogte van de Economische meerwaarde zoals bedoeld in artikel 2.3-5. dan wel de hoogte van de vergoeding zoals bedoeld in artikel 5.2.2-2. en 5.3.2-6. wenst vast te laten stellen door deskundigen, dan stelt deze partij de ander daarvan schriftelijk op de hoogte.	In de algemene bepalingen wordt op drie plaatsen (artikel 2.3-5. en 5.2.2-2. en 5.3.2-6.) verwezen naar deskundigen met betrekking tot de vaststelling van de Economische meerwaarde dan wel een vergoeding bij het einde van het recht van erfpacht. Deze drie gevallen worden hier vermeld.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
				Als vormvoorschrift is opgenomen dat het starten van een deskundigenprocedure schriftelijk aan de andere partij kenbaar moet worden gemaakt.
1.7-2.	De in het vorige lid bedoelde deskundigen zullen, op verzoek van de meest gerede partij, worden aangewezen door de President van de Arrondissementsrechtbank te Utrecht. Dit verzoek wordt tegelijkertijd ter kennis gebracht van de wederpartij.	1.7-3.	De in artikel 1.7-1. bedoelde deskundigen worden als volgt aangewezen: iedere partij benoemt binnen zes weken na de schriftelijke kennisgeving als bedoeld in artikel 1.7-2. een deskundige en de aldus benoemde twee deskundigen benoemen vervolgens gezamenlijk binnen zes weken een derde deskundige. De derde deskundige zal als voorzitter optreden. Iedere deskundige dient ten tijde van het uitbrengen van het advies te zijn ingeschreven in de daartoe bedoelde registers van het Nederlands Register Vastgoed Taxateurs (NRVT) of, als het NRVT op enig moment ophoudt te bestaan, een daarmee vergelijkbaar instituut waardoor de deskundigheid van de deskundigen voldoende gewaarborgd is.	Er bestaat geen wettelijke grondslag om deskundigen te laten aanwijzen door de rechtbank. Rechtbanken kunnen dat wel doen door middel van een zogenaamde 'welwillendheidsbeslissing'. Toen de gemeente jaren geleden een dergelijk verzoek heeft gedaan, is dat wel gehonoreerd, maar de rechtbank heeft de gemeente verzocht in de toekomst op een andere manier in de benoeming van deskundigen te voorzien. Om die reden wordt deze bepaling aangepast. Sinds 2016 is het NRVT in werking. De NRVT-reglementen reguleren alle professionele taxatiediensten van de geregistreerde taxateurs in Nederland. Door in de algemene bepalingen op te nemen dat de te benoemen deskundigen geregistreerd moeten zijn in de daartoe bedoelde registers van het NRVT, zijn er waarborgen ten aanzien van de competentie van de deskundigen en gelden er regels voor het optreden als deskundige. De deskundige zal conform NRVT-reglementen zijn werk moeten verrichten. Indien dat niet het geval is, kan de deskundige worden onderworpen aan tuchtrechtspraak.
1.7-4.	De deskundigen hebben tot taak een bindend advies uit te brengen omtrent het punt van geschil tussen partijen, dat aan hen is voorgelegd.	1.7-4.	De deskundigen hebben tot taak een bindend advies uit te brengen waarin zij de hoogte van de Economische meerwaarde zoals bedoeld in artikel 2.3-5. dan wel de hoogte van de vergoeding zoals bedoeld in artikel	Hoewel voor de deskundigen en partijen wellicht vanzelfsprekend, wordt voor de duidelijkheid vastgelegd dat het advies moet worden uitgebracht binnen het kader van de van toepassing zijnde algemene en bijzondere bepalingen van het recht van erfpacht.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			5.2.2-2. of 5.3.2-6. vaststellen. De deskundigen stellen hun advies vast met inachtneming van de Erfpachtvoorwaarden die op het recht van erfpacht van toepassing zijn. Het bindend advies wordt schriftelijk vastgelegd en gemotiveerd.	
1.7-5.	Indien de deskundigen niet tot een eenstemmig advies kunnen komen, geldt als bindend advies het advies dat is uitgebracht bij meerderheid van stemmen.	1.7-5.	Indien de deskundigen niet tot een unaniem advies kunnen komen, stelt iedere deskundige zijn eigen advies op en geldt als bindend advies het gemiddelde van de twee adviezen die het dichtst bij elkaar liggen.	Het advies dat aan de deskundigen wordt gevraagd heeft betrekking op een waarde. Door ervoor te kiezen om, in geval de deskundigen niet tot een unaniem advies komen, de twee adviezen (waardes) die het dichtste bij elkaar liggen te middelen en dit gemiddelde als bindend advies (waarde) te laten gelden, wordt aangesloten bij het advies van de twee deskundigen die het het meest met elkaar eens zijn en in die zin een meerderheid van stemmen hebben. Verder wordt hiermee ondervangen dat een relatief hoge of lage waardering van een deskundige leidt tot een relatief laag of hoog gemiddelde.
1.7-6.	Binnen drie maanden na de aanwijzing overeenkomstig het tweede lid van dit artikel moet het advies ter kennis van partijen worden gebracht.	1.7-6.	Binnen vier maanden na de aanwijzing van de derde deskundige als bedoeld in artikel 1.7-3. zenden de deskundigen hun bindend advies aan partijen toe. Voorafgaand aan het verstrekken van hun bindend advies worden partijen in de gelegenheid gesteld om binnen een termijn van vier weken hun zienswijze te geven op het conceptadvies (hoor en wederhoor). In het advies wordt door de deskundigen gemotiveerd aangegeven in hoeverre de ingediende	Om tot een evenwichtig en doordacht bindend advies te komen, moeten de deskundigen het beginsel van hoor en wederhoor toepassen. Om ervoor te zorgen dat partijen en de deskundigen hiervoor voldoende tijd hebben is de (totale) termijn waarbinnen het advies moet worden opgeleverd met een maand verlengd.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			zienswijzen tot wijziging van het conceptadvies hebben geleid en waarom.	
1.7-7.	Zo dikwijls aan het bepaalde in het voorgaande lid dreigt niet te worden voldaan of niet is voldaan, kunnen partijen de aldaar gestelde termijn in onderling overleg verlengen. Indien partijen hieromtrent niet tot overeenstemming kunnen komen of de deskundigen ook na het verstrijken van deze verlengde termijn nog geen advies hebben uitgebracht, kan één van hen de President van de Arrondissementsrechtbank te Utrecht verzoeken nieuwe deskundigen aan te wijzen.	1.7-7.	In geval aan de termijnen zoals opgenomen in dit artikel dreigt niet te worden voldaan of niet is voldaan, kunnen partijen de aldaar gestelde termijn in onderling overleg verlengen. Indien partijen hierover niet tot overeenstemming kunnen komen of de deskundigen ook na het verstrijken van deze verlengde termijn nog geen advies hebben uitgebracht, staat het elk van partijen vrij zich alsnog tot de volgens de wet bevoegde rechter te wenden.	In afwijking van de hoofdregel die in artikel 7.2.1 is opgenomen, vindt verlenging van de termijn in dit geval plaats in onderling overleg tussen partijen en niet eenzijdig door de gemeente. In artikel 1.7-9. wordt voor erfpachters de mogelijkheid opgenomen om zich rechtstreeks tot de volgens de wet bevoegde rechter te wenden. Bij die optie wordt ook in dit geval aangesloten. Deskundigen zijn schaars en kostbaar, daarom ligt een tweede kostbare deskundigenprocedure niet voor de hand.
1.7-8.	Bij toepassing van de laatste volzin van het vorige lid, zijn de leden twee, laatste volzin, drie, vier, vijf, zes en zeven, eerste volzin, van overeenkomstige toepassing.		[VERVALT]	Aangezien artikel 1.7-7. is gewijzigd, komt dit lid te vervallen.
1.7-9.	De deskundigen stellen bij hun bindend advies tevens de verhouding vast, waarin partijen	1.7-8.	Iedere partij draagt de kosten van de door haarzelf benoemde deskundige. De kosten van de derde deskundige worden door partijen ieder voor de helft gedragen.	De gemeente wil de deskundigenprocedure laagdrempelig houden. Door vooraf duidelijkheid te scheppen over de kostenverdeling van de deskundigenprocedure weten partijen beter waar ze aan toe zijn als ze een deskundigenprocedure starten. Op deze wijze is bovendien geborgd dat de kosten grotendeels evenredig zijn

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	de kosten van de door hen in te dienen declaratie moeten dragen.			verdeeld over partijen. De kosten van de derde deskundige worden gelijkelijk tussen partijen verdeeld.
		1.7-9.	Waar in deze algemene bepalingen wordt verwezen naar deskundigen, staat het elk van partijen vrij zich in plaats daarvan direct tot de volgens de wet bevoegde rechter te wenden. Als één van partijen zich schriftelijk beroept op de inschakeling van deskundigen zoals bedoeld in dit artikel, heeft de andere partij gedurende zes weken het recht te kiezen voor geschilbeslechting door de volgens de wet bevoegde rechter in plaats van door deskundigen. Indien die andere partij niet tijdig een keuze bekend maakt, beslissen de deskundigen overeenkomstig hetgeen daarover in deze algemene bepalingen is bepaald.	De gemeente heeft met de in artikel 1.7 genoemde deskundigenprocedure niet bedoeld de gang naar de rechter af te sluiten. Om dit te verduidelijken is artikel 1.7 met een daartoe strekkend beding aangevuld. Teneinde zoveel mogelijk aan te sluiten bij de wettekst wordt in het nieuwe tekstvoorstel tevens de term ‘geschilbeslechting’ gebruikt. Daarnaast is niet alleen voor de erfpachter, maar ook voor de gemeente de keuzevrijheid opgenomen om zich in plaats van tot deskundigen direct tot de volgens de wet bevoegde rechter te wenden.
Titel 2	Financiële verplichtingen van de erfpachter	2	Financiële verplichtingen van de erfpachter	De herziene algemene bepalingen waren niet van toepassing op het moment van uitgifte. Om deze reden komen de bepalingen van Titel 2.1 AB 1974 (‘Vaststelling van de canon bij uitgifte’) te vervallen en zijn in artikel 2.1 bepalingen opgenomen over de vaststelling van de canon bij het Einde van het Erfpachttijdvak en de indexering van die canon.
Afd. 1	Vaststelling van de canon bij uitgifte		[VERVALT]	

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
2.1-1.	De canon wordt berekend naar een percentage van de werkelijke grondwaarde.		[VERVALT]	
2.1-2.	De in het eerste lid van dit artikel bedoelde grondwaarde is die, welke geldt op de dag, waarop Burgemeester en Wethouders de aanvrager berichten, dat zij bereid zijn aan de Gemeenteraad een voorstel te doen tot uitgifte in erfpacht.		[VERVALT]	
		2.1	Vaststelling en indexering van de canon	
		2.1-1.	De canon die tegen het Einde van het Erfpachttijdvak is vastgesteld is gebaseerd op de Grondwaarde EET en het Canonpercentage. De Grondwaarde EET, het gehanteerde Canonpercentage en de canon zullen worden vastgelegd in de Erfpachtake.	De Grondwaarde EET en de daarop gebaseerde canon worden door de gemeente vastgesteld op grond van artikel 7.1.2 AB 1974. Een toelichting op de wijze waarop de Grondwaarde EET, het Canonpercentage en de canon zijn vastgesteld en de daarvan onderdeel uitmakende parameters zijn opgenomen het document "Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting" van mei 2026.
		2.1-2.	De canon die tegen het Einde van het Erfpachttijdvak is vastgesteld, wordt jaarlijks op 1 januari geïndexeerd met 2%, zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.1-3.	Tegen het Einde van het Erfpachttijdvak is de canon herzien en vastgesteld (op basis van artikel 7.1.2-1. sub a AB 1974). De gemeente heeft bij de Herziene AB 1974 (2026) de keuze gemaakt om de canon niet meer elke 10 jaar te herzien, maar slechts nog jaarlijks te indexeren. De tegen het Einde van het Erfpachttijdvak herziene canon wordt daarnaast alleen nog gewijzigd in geval van een wijziging van het gebruik van de Grond en/of van (het gebruik) van de Opstallen, een splitsing van het recht van erfpacht in

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
				meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of van een splitsing in appartementsrechten. Zie de toelichting bij artikel 2.3.
				De canon wordt jaarlijks geïndexeerd met 2%. Door dit vaste percentage te kiezen wordt de canon jaarlijks aangepast aan de inflatie. Het historisch gemiddelde inflatiepercentage in Nederland bedraagt afgerond 2%. Dit percentage komt ook overeen met de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank (ECB) voor de langere termijn.
		2.1-3.	De eerste indexering van de canon zal plaatsvinden op de eerstvolgende 1 januari nadat minimaal 12 maanden na het Einde van het Erfpachttijdvak zijn verstreken.	Na het Einde van het Erfpachttijdvak wordt een termijn van minimaal 12 maanden gehanteerd voordat de canon voor het eerst zal worden geïndexeerd.
		2.1-4.	De gemeente informeert de erfpachter voor het einde van het kalenderjaar over de (geïndexeerde) canon voor het daaropvolgende kalenderjaar. Het uitblijven van een kennisgeving ontslaat de erfpachter niet van zijn verplichting tot tijdige betaling van de (geïndexeerde) canon.	Aan het einde van het jaar ontvangt de erfpachter een kennisgeving over de hoogte van de canon voor het komende jaar. Indien de kennisgeving is vertraagd of per abuis niet is verstuurd, betekent dat niet dat de erfpachter de (geïndexeerde) canon niet hoeft te betalen, want de canon is jaarlijks opeisbaar verschuldigd (zie artikel 2.2-1).
Afd. 2	Betaling van de canon/boeten	2.2	Betaling van de canon/boeten	
2.2-1.	De canon moet bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse termijnen worden voldaan door storting of	2.2-1.	De canon is jaarlijks opeisbaar verschuldigd. De canon moet bij vooruitbetaling in halfjaarlijkse termijnen	In plaats van een rekeningnummer op te nemen in de algemene voorwaarden wordt voor de betaling nu verwezen naar de

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	overschrijving op postgirorekening nr. 6156 ten name van de Comptabele der gemeente, uiterlijk op de achtste werkdag van elk der maanden januari en juli, met dien verstande, dat de betaling van de eerste en laatste termijn, voorzover geen vol kalenderhalfjaar, zal geschieden tegelijk met de betaling over het eerste en het laatste volle kalenderhalfjaar.		worden voldaan op het op een factuur aangegeven rekeningnummer en bij gebreke daarvan op het laatst bekende rekeningnummer, uiterlijk op zeven januari en zeven juli van elk jaar.	gegevens op de factuur. Daarnaast is er geen sprake meer van een eerste of laatste termijnbetaling, dus dit is verwijderd. Betaling moet volgens de huidige werkwijze van de gemeente geschieden vóór de 8e van de maand, daarom is opgenomen dat de betaling uiterlijk op 7 januari en juli moet geschieden.
2.2-2	Indien de canon niet tijdig wordt betaald, wordt hij voor elke maand, dat de betaling te laat geschiedt , gerekend van het tijdstip af , waarop ingevolge het eerste lid , uiterlijk had moeten worden betaald, verhoogd met één ten honderd van het achterstallige bedrag. Een gedeelte van een maand wordt voor een volle maand gerekend. Zonder gelijktijdige voldoening van het bedrag, waarmee de canon is verhoogd, behoeft de betaling niet te worden aangenomen. Een en ander laat onverlet het recht van de gemeente om vergoeding van kosten, schaden en interessen te vorderen, indien	2.2-2a.	Indien de canon niet tijdig wordt betaald, wordt hij voor elke maand, dat de betaling te laat plaatsvindt , gerekend vanaf het tijdstip, waarop ingevolge artikel 2.2-1. , uiterlijk had moeten worden betaald, verhoogd met één procent van het achterstallige bedrag. Een gedeelte van een maand wordt voor een volle maand gerekend. Zonder gelijktijdige voldoening van het bedrag, waarmee de canon is verhoogd, hoeft de betaling niet te worden aangenomen. Een en ander laat onverlet het recht van de gemeente om vergoeding van kosten, schade en rente te vorderen, indien daartoe gronden aanwezig zijn, en om nakoming te eisen.	Een boetebeding kan oneerlijk zijn ten opzichte van een consument als de boete te hoog is. Uitgangspunt is dat een hoger percentage mag worden overeengekomen dan de wettelijke rente, maar dat het percentage lager moet zijn dan de wettelijke handelsrente. Hoe hoog is toegestaan, staat niet vast. Als het boetepercentage te hoog is, is het beding oneerlijk, de consument kan het beding dan vernietigen. De gemeente kan dan geen aanspraak meer maken op een boete, ook niet op een deel daarvan en de gemeente heeft geen recht op de wettelijke rente. In de praktijk maakt de gemeente jegens consumenten vrijwel nooit aanspraak op de boeterente uit artikel 2.2-2. AB 1974. Gelet op het voorgaande is besloten bij consumenten aan te sluiten bij de wettelijke rente.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	daartoe termen aanwezig zijn, alsmede om nakoming te eisen.		De eerste zin van artikel 2.2-2a. is niet van toepassing als de erfpachter een consument is. In dat geval wordt de verpagingsrente berekend overeenkomstig artikel 6:119 Burgerlijk Wetboek.	Voor niet-consumenten blijft het boetebeding gehandhaafd. Als de boete in concrete gevallen onredelijk uitpakt, bestaat de mogelijkheid tot matiging (door de gemeente of de rechter). 'Interessen' was vroeger een veel gebruikte term bij niet nakoming en is het meest vergelijkbaar met rente (opbrengst van een zaak of recht). ³⁹ De term 'interessen' wordt daarom vervangen door 'rente'.
2.2-3.	Wegens het niet-voldoen aan enige andere aan de erfpachter terzake van de hem verleende erfpacht opgelegde verplichting dan het betalen van de canon, kunnen Burgemeester en Wethouders hem een boete opleggen van ten hoogste vijf maal het bedrag van de canon, dat alsdan per jaar verschuldigd is, te betalen binnen de daarbij door hen gestelde termijn. De laatste zin van het tweede lid van dit artikel is van overeenkomstige toepassing.	2.2-2b. 2.2-3a.	Als de erfpachter tekortschiet in de nakoming van zijn andere verplichtingen dan het betalen van de canon, kan de gemeente hem een boete opleggen van ten hoogste vijf maal het bedrag van de canon, dat alsdan per jaar verschuldigd is, te betalen binnen de daarbij door de gemeente gestelde termijn. Een en ander laat onverlet het recht van de gemeente om vergoeding van kosten, schade en rente te vorderen, indien daartoe gronden aanwezig zijn, en om nakoming te eisen.	Bij artikel 2.2-2a. is toegelicht dat, als de rechter de boeterente oneerlijk acht, de gemeente vervolgens evenmin aanspraak kan maken op de wettelijke rente. Bij andere tekortkomingen dan wanbetaling, bestaat het risico dat de gemeente, als het boetebeding oneerlijk en/of onredelijk bezwarend is, ook geen aanspraak meer kan maken op het wettelijke recht op schadevergoeding. De (Europese) rechtspraak is op dit punt nog niet volledig uitgekristalliseerd. Aangezien de gemeente bij consumenten in de praktijk zelden aanspraak maakt op boetes komt de boeteclausule bij andere vormen van wanprestatie te vervallen. De gemeente kan dan in elk geval wel een beroep doen op haar wettelijke recht op schadevergoeding.

³⁹ Artikel 1279 e.v. oud BW.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			Artikel 2.2-3a. is niet van toepassing als de erfpachter een consument is. In dat geval geldt de wettelijke regeling.	Voor niet-consumenten blijft het oorspronkelijke beding gehandhaafd.
		2.2-3b.		
		2.2-4.	Ongeacht de omschrijving die de erfpachter aan zijn betaling geeft, rekent de gemeente iedere betaling aan zijn schulden toe in de volgende volgorde: a. kosten; b. boete(s) verschuldigd overeenkomstig artikel 2.2-3; c. boete en rente(n) verschuldigd overeenkomstig artikel 2.2-2; d. andere dan de hiervoor onder a, b en c en hierna onder e vermelde schulden die de erfpachter als gevolg van het recht van erfpacht heeft; e. de canon of de afkoopsom als bedoeld in artikel 2.4-2.	Om onduidelijkheid over de toerekening van betalingen te voorkomen, wordt dit artikel toegevoegd.
2.2-4.	Indien de erfpachter gedurende één maand in gebreke is gebleven om de canon te betalen en het recht van erfpacht is bezwaard met hypotheek,	2.2-5.	Indien de erfpachter gedurende één maand in gebreke is gebleven om de canon te betalen en het recht van erfpacht is bezwaard met hypotheek, geeft de gemeente binnen zes	In de praktijk blijkt een termijn van veertien dagen te kort voor de gemeente. Om deze reden is de termijn verlengd naar een periode van zes weken.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	geven Burgemeester en Wethouders binnen veertien dagen na het eindigen van de termijn van één maand aan de hypotheekhouders kennis van het in gebreke zijn van de erfpachter.		weken na het eindigen van de termijn van één maand aan de hypotheekhouders kennis van het in gebreke zijn van de erfpachter.	
2.2-5.	De canon en al hetgeen met betrekking tot het recht van erfpacht overigens aan de gemeente is verschuldigd, moeten worden betaald zonder enige korting of schuldvergelijking, uit welken hoofde ook.	2.2-6.	De canon en al hetgeen met betrekking tot het recht van erfpacht overigens aan de gemeente is verschuldigd, moeten worden betaald zonder enige korting of schuldvergelijking, uit welke hoofde ook.	Zie de toelichting bij artikel 1.6-2.
Afd. 3	Vooruitbetaling en terugbetaling van de canon		[VERVALT]	Aangezien de erfpachttijdvakken komen te vervallen en er geen sprake meer is van (tienjaarlijkse) herziening van de canon komt de hieraan gekoppelde mogelijkheid van vooruitbetaling van de canon te vervallen.
2.3-1.	Burgemeester en Wethouders kunnen in het tiende, twintigste, dertigste en/of veertigste jaar van een lopend erfpachttijdvak met de erfpachter overeenkomen, dat de over een volle tien-jarige periode, als bedoeld in het eerste lid van artikel 7.1.1., verschuldigde canons - behoudens een bedrag van f 15,- per jaar - door betaling van een bedrag ineens worden		[VERVALT]	

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	voldaan. Het in dat geval door de erfpachter te betalen bedrag is gelijk aan de, op basis van het in het eerste lid van artikel 2.1. bedoelde rentepercentage te berekenen, contante waarde van de tijdens de afkoopperiode verschuldigde canonbedragen.			
2.3-2.	De vooruitbetaling wordt geconstateerd bij onderhandse akte, welke de gemeente doet overschrijven in de daartoe bestemde openbare registers.		[VERVALT]	
2.3-3.	Ingeval van beëindiging van het recht van erfpacht, als bedoeld in de tweede afdeling van de vijfde titel, heeft de erfpachter recht op terugbetaling van een evenredig gedeelte van het vooruitbetaalde bedrag, dat zal worden berekend met gebruikmaking van dezelfde factoren als die, welke voor het bepalen van het bedrag, bedoeld in het eerste lid, hebben gegolden.		[VERVALT]	
		2.3	Wijziging van de canon	Titel 2.3 AB 1974 ('Vooruitbetaling en terugbetaling van de canon') is komen te vervallen. De bepalingen met betrekking tot wijziging van de canon zijn gewijzigd en verplaatst van Titel 7.1 AB 1974

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
				naar artikel 2.3. Hierdoor staan alle bepalingen met betrekking tot de canon in artikel 2.
		2.3-1.	Naar aanleiding van een door de erfpachter voorgenomen en door de gemeente goedgekeurde wijziging van het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik van de Grond en/of een wijziging van (het gebruik van) de Opstallen, een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of een splitsing in appartementsrechten, kan de gemeente de canon wijzigen.	Dit sluit aan bij hetgeen is bepaald in artikel 3.1.2-1. onder a, 3.1.2-3. en 4.1.1-1. De AB 1974 boden ook de mogelijkheid om de canon in deze gevallen te herzien (artikel 7.1.2-1. aanhef en onder b en c en artikel 7.1.2-2.) en/of de wijzigingen mee te nemen in de eerstvolgende tienjaarlijkse herziening van de canon.
		2.3-2.	De gewijzigde canon wordt berekend door de Economische meerwaarde te vermenigvuldigen met het Canonpercentage. De uitkomst daarvan wordt opgeteld bij de op het moment van de wijziging of splitsing geldende canon. De aan de Economische meerwaarde ten grondslag liggende Grondwaarden worden door middel van een taxatie bepaald met als waardepeildatum de dag waarop de erfpachter het verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als hiervoor bedoeld bij de gemeente heeft ingediend.	De gemeente is bevoegd om de canon te wijzigen, maar uitsluitend voor zover het de waardeverandering van de Grond betreft die het gevolg is van de wijziging of splitsing van het erfpachtrecht (de Economische meerwaarde). De Grondwaarden worden door een externe taxateur vastgesteld per de datum waarop het verzoek tot wijzigingen en/of splitsing van het recht van erfpacht bij de gemeente wordt ingediend. Op grond van die Grondwaarden berekent de gemeente vervolgens de Economische meerwaarde. Voor objecten waarvoor bij de berekening van Grondwaarde EET een minimale grondwaarde is gehanteerd, wordt in de bijzondere

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
				voorwaarden een afwijkende regeling opgenomen, in lijn met de hiervoor genoemde gedachten. Dit is nader uitgewerkt in het document “Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting” van mei 2026.
		2.3-3.	Een verzoek tot wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als hiervoor bedoeld zal nooit leiden tot verlaging van de canon.	Voor het wijzigen van het gebruik van de Grond en/of van (het gebruik van) de Opstallen, een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of een splitsing in appartementsrechten is op grond van artikel 3.1.2-1. onder a (in combinatie met artikel 5:89 lid 2 BW) en 4.1.1-1. (in combinatie met artikel 5:106 lid 7 BW) goedkeuring van de gemeente (als erfverpachter/ grondeigenaar) nodig. Aan deze goedkeuring kan de gemeente voorwaarden verbinden, waaronder financiële voorwaarden (artikel 3.1.2-3. en 4.1.1-2.), dit komt overeen met hetgeen is bepaald in artikel 3.1.2-1. onder a en 3.1.2-3. AB 1974. Wijzigingen in of splitsing van het recht van erfpacht zullen niet tot een verlaging van de canon leiden. In dat geval blijft de canon gelijk en is zowel het bestaande als het gewijzigde gebruik toegestaan. De gemeente kan de canon niet verhogen als de erfpachter de Onroerende zaak weer aanwendt voor het oorspronkelijke gebruik.
		2.3-4.	Het bedrag van de gewijzigde canon en de Economische meerwaarde waarop de canonverhoging is gebaseerd wordt bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de erfpachter en de hypotheekhouder(s).	De erfpachter en de hypotheekhouder(s) worden door de gemeente schriftelijk op de hoogte gebracht van het bedrag van de gewijzigde canon en de door de taxateur vastgestelde Economische meerwaarde waarop deze canon is gebaseerd.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
		2.3-5.	Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de Economische meerwaarde als bedoeld in artikel 2.3-4., stelt de erfpachter de gemeente hiervan bij aangetekende brief in kennis. Deze aangetekende brief dient uiterlijk twee maanden na de verzenddatum van de in artikel 2.3-4. vermelde brief door de gemeente te zijn ontvangen. In dat geval zullen de Grondwaarden en de Economische meerwaarde worden vastgesteld door deskundigen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.3-2.	Deze bezwaarmogelijkheid voor de erfpachters bestaat onder de AB 1974 nog niet. Onder de AB 1974 had de erfpachter wel andere bezwaarmogelijkheden, zo kon de erfpachter bezwaar maken tegen de grondwaarde die wordt vastgesteld bij elke tienjaarlijkse herziening van de canon. In de meest recente erfpachtvoorwaarden van de gemeente, de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989), is een vergelijkbare bezwaarmogelijkheid opgenomen. Omdat dit aansluit bij eeuwigdurende erfpacht en er geen periodieke herziening van de grondwaarde en canon meer plaatsvindt, is ervoor gekozen deze bezwaarmogelijkheid ook in de herziene AB 1974 op te nemen.
		2.3-6.	In de akte van wijziging of splitsing van het recht van erfpacht als bedoeld in artikel 1.4-1. dient ook het bedrag van de gewijzigde canon en de Economische meerwaarde waarop de gewijzigde canon is gebaseerd te worden opgenomen.	De wijziging van het gebruik van de Grond en/of van (het gebruik van) de Opstallen, een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of een splitsing in appartementsrechten vindt plaats door het passeren van een akte van wijziging en/of een akte van splitsing bij de notaris en de inschrijving van deze akte in de openbare registers van het Kadaster. In de akte wordt onder meer opgenomen wat het nieuwe toegestane gebruik is, wat de nieuwe (gewijzigde) canon is en wat de Economische meerwaarde is op grond waarvan de canon is vastgesteld.
		2.3-7.	Het gewijzigde gebruik van de Grond en/of de wijziging van (het gebruik van) de Opstallen is niet eerder toegestaan dan nadat de in artikel 1.4-1. bedoelde akte, is ingeschreven in de openbare registers.	Pas op het moment dat de akte bij de notaris is getekend en de akte in de openbare registers van het Kadaster is ingeschreven, is het gewijzigde gebruik van de Grond en/of de Opstallen toegestaan.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
		2.3-8.	De gewijzigde canon is verschuldigd vanaf het moment van het passeren van de in artikel 2.3-7. bedoelde akte.	Het gewijzigde gebruik is toegestaan nadat de wijziging is vastgelegd in een notariële akte en deze akte is ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster (zie artikel 2.3-7.). Vanaf dat moment is de erfpachter de gewijzigde canon aan de gemeente verschuldigd. In het geval het gebruik al is gewijzigd voordat de notariële akte is gepasseerd, wat niet zonder toestemming van de gemeente mag, dan is de erfpachter de gewijzigde canon (bij wijze van schadevergoeding) met terugwerkende kracht vanaf de datum van de wijziging van het gebruik aan de gemeente verschuldigd. Dit laat uiteraard onverlet het recht van de gemeente om nakoming en/of meer of andere schadevergoeding te vorderen.
		2.3-9.	Het bepaalde in artikel 2.1-2. is van overeenkomstige toepassing na wijziging van de canon op grond van artikel 2.3, met dien verstande dat de nieuwe gewijzigde canon wordt geïndexeerd op de eerstvolgende 1 januari na de inschrijving in de openbare registers van de in artikel 2.3-7. bedoelde akte.	
		2.4	Conversie van het recht van erfpacht en afkoop van de canon	Titel 2.4 AB 1974 (Lasten) wordt doorgeschoven en vernummert naar een nieuw artikel 2.5). Artikel 2.4 wordt nu gebruikt voor de bepalingen met betrekking tot de mogelijkheid van conversie van het recht van erfpacht en volledige afkoop van de canon.
		2.4-1.	Op verzoek van de erfpachter kan het recht van erfpacht worden geconverteerd naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke	De gemeente is in 1989 overgestapt naar uitgifte in erfpacht waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht. De erfpachters met een recht van erfpacht waarop (onder meer) de AB 1974 van toepassing zijn, zijn door middel van diverse conversieregelingen gedurende het Erfpachttijdvak in de gelegenheid (gesteld) om de

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			canonverplichting, waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht.	canon in één keer af te kopen. Daarbij wordt het recht van erfpacht geconverteerd naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting (zijnde op dit moment de AV 1989) en heeft de erfpachter in de toekomst geen canonverplichting meer. De (laatst vastgestelde) Conversieregeling Erfpacht 2017 is alleen van toepassing op erfpachtrechten met een woonbestemming, waarbij de erfpachter de woning zelf dient te bewonen. Van deze regeling kan gebruik worden gemaakt tot het Einde van het Erfpachttijdvak. Erfpachters die geen gebruik kunnen maken van de Conversieregeling Erfpacht 2017 kunnen gebruik maken van de beleidsuitgangspunten uit 1998. Ter vervanging van deze regelingen wordt voor alle erfpachters, dus ongeacht de bestemming en het gebruik van de Grond, in de herziene algemene bepalingen een afkoopregeling opgenomen waarmee erfpachters hun canon eeuwigdurend kunnen afkopen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar het document “Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting” van mei 2026.
		2.4-2.	Bij conversie dient de erfpachter de canon eeuwigdurend af te kopen door betaling van een eenmalige afkoopsom. Deze eenmalige afkoopsom is gelijk aan de Grondwaarde EET vermeerderd met een index van 2% op jaarbasis vanaf het Einde van het Erfpachttijdvak tot de datum van het passeren van de in artikel 2.4-5.	Door betaling van een eenmalige afkoopsom wordt de canon voor altijd afgekocht. De afkoopsom is in basis gelijk aan de Grondwaarde EET die is vastgesteld bij het Einde van het Erfpachttijdvak. In het geval sprake is geweest van een wijziging van het gebruik van de Grond en/of van (het gebruik van) de Opstallen, een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of van een splitsing in appartementsrechten, dan is de afkoopsom

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			vermelde notariële akte. Indien de canon is gewijzigd op grond van het bepaalde in artikel 2.3 wordt voormelde afkoopsom verhoogd (en nooit verlaagd) met de Economische meerwaarde als bedoeld in dat artikel vermeerderd met een index van 2% op jaarbasis vanaf de in artikel 2.3-2. genoemde waardepeildatum tot de datum van het passeren van de in artikel 2.4-5. vermelde notariële akte. De betaling van de afkoopsom vindt plaats via de notaris bij het passeren van de in artikel 2.4-5. vermelde notariële akte.	gelijk aan de Grondwaarde EET die door de gemeente is vastgesteld bij het Einde van het Erfpachttijdvak, vermeerderd met de op grond van artikel 2.3-2. vastgestelde Economische meerwaarde. Vanaf de datum van het Einde van het Erfpachttijdvak wordt de afkoopsom geïndexeerd met 2% op jaarbasis tot en met de datum waarop de akte van conversie bij de notaris wordt getekend. Indien de canon is gewijzigd op grond van het bepaalde in artikel 2.3 geldt dit eveneens voor de Economische meerwaarde, met dien verstande dat de indexering over de Economische meerwaarde ingaat op de waardepeildatum als beschreven in artikel 2.3-2. Hierna volgt een rekenvoorbeeld van hoe de afkoopsom bij conversie van het recht van erfpacht, in geval sprake is geweest van een wijziging van de canon op grond van het bepaalde in artikel 2.3, wordt bepaald: • De Grondwaarde EET per het Einde van het Erfpachttijdvak (1 januari 2025) bedraagt € 100.000. • De erfpachter verzoekt op 1 juli 2027 om het gebruik van de Grond te wijzigen. • De Grondwaarde met inachtneming van het gewijzigde gebruik van de Grond bedraagt per 1 juli 2027 € 120.000.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u>	<u>Toelichting</u>
	<u>Bestaande tekst</u>		<u>Nieuwe tekst</u>	

- De Grondwaarde met inachtneming van het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik van de Grond bedraagt per 1 juli 2027 € 110.000.
- De Economische meerwaarde bedraagt per 1 juli 2027: € 10.000.
- De conversie van het recht van erfpacht (het ondertekenen van de notariële akte van conversie bij de notaris) vindt plaats op 1 juli 2028.

In dit voorbeeld: de Grondwaarde EET van € 100.000 wordt per 1 januari 2025 met 2% op jaarbasis geïndexeerd tot de datum van het passeren van de notariële akte van conversie (1 juli 2028) en de Economische meerwaarde van € 10.000 wordt vanaf de waardepeildatum (1 juli 2027) met 2% op jaarbasis geïndexeerd tot de datum van het passeren van de notariële akte van conversie (1 juli 2028).

In dit voorbeeld bedraagt de afkoopsom dan:

Grondwaarde EET per 1 januari 2025 =	€ 100.000,--
Index (2% op jaarbasis) over € 100.000 gedurende 3,5 jaar (periode 1 januari 2025 – 1 juli 2028) =	€ 7.176,75
Economische meerwaarde per 1 juli 2027 =	€ 10.000,--

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
				Index (2% op jaarbasis) over € 10.000 gedurende 1 jaar (periode 1 juli 2027 – 1 juli 2028) = € 200,-- Afkoopsom op 1 juli 2028 = € 117.376,75
		2.4-3.	a. Op het recht van erfpacht zullen bij de conversie van toepassing worden verklaard de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, zulks met uitzondering van artikel 5 van de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (Raadsbesluit van 22 juni 1989, ingeschreven in de openbare registers, in register Hypotheken 4 deel 6242 nummer 19 (reeks Utrecht); (de “AV 1989”) of een daarmee vergelijkbaar artikel uit de meest recente algemene erfpachtvoorwaarden (aanduiding en toestand van het object). De conversie brengt geen wijziging in de bestaande (aansprakelijkheids)afspraken ten aanzien van (eventuele) bodemverontreiniging. b. Indien gewijzigde wet- en regelgeving daartoe aanleiding geeft, zullen in de Erfpachtake tevens wijzigingen ten	Bij de conversie wijzigt het erfpachtrecht, maar dit heeft geen gevolgen voor de feitelijke toestand van de Onroerende zaak. De erfpachter blijft verantwoordelijk voor eventueel achterstallig onderhoud van de Opstallen en eventueel aanwezige verontreiniging van de Grond. Sub b is opgenomen omdat aanpassing van de algemene erfpachtvoorwaarden in verband met de voorbereiding daarvan veel tijd in beslag kan nemen, terwijl gewijzigde wet- en regelgeving of gewijzigde inzichten afwijking noodzakelijk kunnen maken. Bij het van toepassing verklaren van de AV 1989 worden, in afwachting van de vaststelling van nieuwe erfpachtvoorwaarden, op dit moment bijvoorbeeld de volgende wijzigingen ten opzichte van de AV 1989 opgenomen: • Waar in de AV 1989 wordt gesproken over ‘vervallenverklaring’ of ‘beëindigen door vervallenverklaring’ of woorden van gelijke strekking dient te worden gelezen ‘opzegging in de zin van 5:87 lid 2 BW’ of ‘opzeggen in de zin van 5:87 lid 2 BW’. • Artikel 9.1 van de AV 1989 is niet van toepassing omdat artikel 1405 oud BW met invoering van het Nieuw BW is komen te vervallen. Artikel 6:174 BW is onverkort van toepassing. • Artikel 22.4 van de AV 1989 is niet van toepassing. In plaats daarvan dient te worden gelezen: ‘Het instellen van beroep bij

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			opzichte van de toepasselijke algemene erfpachtvoorwaarden worden opgenomen.	de gemeenteraad krachtens artikel 26 of het invoeren van een beslissing van de gewone rechter (waar in de AV 1989 wordt gesproken over deskundigen) laat onverlet de verplichting van Erfpachter tot betaling van een krachtens dit artikel opgelegde boete.’. • Artikel 27 van de AV 1989 is niet van toepassing. Waar in de AV 1989 wordt verwezen naar deskundigen, dient te worden gelezen dat de desbetreffende Partij of beide Partijen zich tot de gewone rechter kunnen wenden. • Met betrekking tot de vaststelling van het in artikel 11.3 van de AV 1989 bedoelde bedrag kunnen Partijen zich eerst tot de gewone rechter wenden in geval Partijen, de hypotheekhouders en eventuele andere belanghebbenden hierover voor het einde van het erfpachtrecht geen overeenstemming hebben bereikt.
		2.4-4.	De bijzondere erfpachtvoorwaarden, zoals deze bij de vestiging van het recht van erfpacht en/of eventueel bij latere wijziging van de Erfpachtvoorwaarden zijn vastgelegd, worden na conversie geacht te berusten op artikel 3.1 van de AV 1989 dan wel het daarmee vergelijkbare artikel in de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting. Indien de van toepassing verklaring van de meest recente algemene erfpachtvoorwaarden zulks noodzakelijk maakt, kunnen de bijzondere erfpachtvoorwaarden worden gewijzigd.	De specifieke afspraken (bijzondere erfpachtvoorwaarden) die bij de vestiging van het erfpachtrecht zijn gemaakt, zoals met betrekking tot het toegestane gebruik van de Grond en van (het gebruik van) de Opstallen, blijven na conversie van het recht van erfpacht van toepassing, tenzij de gemeente en de erfpachter hierover andere afspraken maken. Artikel 3.1 van de AV 1989 luidt: <i>“De gemeente geeft grond uit in erfpacht met inachtneming en van toepassing verklaring van deze algemene voorwaarden en voorts onder zodanige bijzondere voorwaarden als de gemeente voor elke uitgifte in erfpacht met de erfpachter is overeengekomen en die</i>

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
				<i>onder meer betrekking zullen hebben op de bestemming en het gebruik van de grond.”.</i>
		2.4-5.	De conversie van het recht van erfpacht dient te worden vastgelegd in een notariële akte, conform een door de gemeente voor te schrijven model. In deze akte wordt ook de betaling door de erfpachter van de verschuldigde afkoopsom vastgelegd.	De conversie van het erfpachtrecht vindt plaats door het ondertekenen van een akte van conversie bij de notaris door zowel de gemeente als de erfpachter en de inschrijving van deze akte in de openbare registers van het Kadaster.
		2.4-6.	Rechten van erfpacht die zijn gesplitst in appartementsrechten komen eveneens voor conversie als bedoeld in artikel 2.4-1. in aanmerking. Daartoe kan een verzoek worden gedaan door alle appartementseigenaars gezamenlijk. De afkoopsom wordt overeenkomstig artikel 2.4-2. per appartementsrecht bepaald en afgerekend. De overige leden van dit artikel zijn van overeenkomstige toepassing.	De conversie betreft een wijziging van het erfpachtrecht. In artikel 1.4 zijn vormvoorschriften opgenomen en is bepaald dat de kosten en belastingen voor rekening van de erfpachter komen. Voor de (goederenrechtelijke) wijziging van een in appartementsrechten gesplitst recht van erfpacht is de medewerking van alle appartementseigenaars vereist. Zij kunnen daarom gezamenlijk een verzoek tot conversie indienen. De afkoopsom wordt niet voor het gehele complex bepaald, maar per appartementsrecht, aangezien de Grondwaarde EET en de verschuldigde canon ook per appartementsrecht zijn vastgesteld.
		2.4-7.	Een appartementseigenaar kan ook individueel, dus onafhankelijk van de overige appartementseigenaars binnen het appartementencomplex, een verzoek doen tot (obligatoire) conversie met betrekking tot het appartementsrecht overeenkomstig hetgeen in de overige leden van dit artikel	De gemeente wil (net zoals in voorgaande jaren) ook individuele appartementseigenaars de mogelijkheid bieden om te converteren naar de AV 1989. Goederenrechtelijk kan dat niet, omdat voor wijziging van een in appartementsrechten gesplitst recht van erfpacht de medewerking van alle appartementseigenaars is vereist. Het is wel mogelijk om contractuele (obligatoire) afspraken te maken en deze afspraken zo vast te leggen dat zij ook voor

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			is bepaald. De (obligatoire) conversie wordt (notarieel) vastgelegd door middel van een kwalitatieve verplichting, gezekerd met een kettingbeding en boetebeding. De conversie met betrekking tot het appartementsrecht geldt door de inschrijving in de openbare registers niet alleen voor de appartementseigenaar die heeft geconverteerd, maar ook voor zijn rechtsopvolger(s). In de notariële akte wordt vastgelegd dat de (goederenrechtelijke) conversie plaatsvindt onder de opschortende voorwaarde dat alle appartementseigenaars (die gezamenlijk gerechtigd zijn tot het recht van erfpacht), danwel hun rechtsvoorgangers, hebben geconverteerd naar dezelfde erfpachtvoorwaarden en dat nadat alle appartementseigenaars, danwel hun rechtsvoorgangers, (obligatoir) hebben geconverteerd, de gemeente en/of (het bestuur van) de VVE gemachtigd zijn om de goederenrechtelijke conversie/wijziging van de erfpachtvoorwaarden te constateren/bewerkstelligen. Daartoe zal in de notariële akte een volmacht worden opgenomen om de benodigde notariële akte te passeren. Rechtsopvolgers worden door middel van een kettingbeding en boetebeding eveneens verplicht een	rechtsopvolgers gelden. Deze afspraken worden daarom vastgelegd in een kwalitatieve verplichting die inhoudt dat een appartementseigenaar zich verbindt tot het dulden dat de AV 1989 van toepassing zullen zijn op zijn appartementsrecht. Zekerheidshalve wordt deze verplichting ook nog vastgelegd door middel van een kettingbeding versterkt met een boetebeding. Als alle appartementseigenaars (of hun rechtsvoorgangers) obligatoir hebben geconverteerd, treedt de opschortende voorwaarde in werking en zijn de gemeente en/of (het bestuur van) de VVE door de opgenomen volmacht gerechtigd de voor goederenrechtelijke conversie benodigde notariële herzieningsakte te passeren. Of de herzieningsakte daadwerkelijk wordt gepasseerd is voor de individuele appartementseigenaars uiteindelijk niet zo relevant, omdat voor hun appartementsrecht reeds bindende obligatoire afspraken zijn gemaakt die ook voor hun rechtsopvolgers gelden. Conversie vindt normaal gesproken plaats naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting. Bij een splitsing in appartementsrechten vindt conversie plaats onder de opschortende voorwaarde dat alle appartementsgerechtigden van een appartementencomplex hebben geconverteerd. Die voorwaarde kan alleen in vervulling gaan als alle appartementsgerechtigden converteren naar dezelfde algemene erfpachtvoorwaarden. Om die reden wordt, als binnen het

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
			dergelijke volmacht af te geven. Voor zover binnen het appartementencomplex reeds één of meerdere conversies hebben plaatsgevonden, wordt niet geconverteerd naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, maar naar de erfpachtvoorwaarden die bij die eerdere conversies van toepassing zijn verklaard voor zover dat eeuwigdurende erfpacht betreft zonder periodieke canonverplichting.	appartementencomplex reeds één of meerdere conversies hebben plaatsgevonden, niet geconverteerd naar de laatstelijk door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting, maar naar de erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht zonder periodieke canonverplichting die bij die eerdere conversies van toepassing zijn verklaard.
Afd. 4	Lasten	2.5	Lasten	Titel 2.4 AB 1974 (Lasten) wordt met inachtneming van de gewijzigde tekstvoorstellen vernummerd naar een nieuw artikel 2.5.
2.4-1.	Alle lasten, welke op of wegens de eigendom van de grond of wegens de bebouwing van de grond geheven worden, onder welke lasten mede eventueel verschuldigde omzetbelasting wordt begrepen, komen van de datum van ingang van het recht van erfpacht af ten laste van de erfpachter.	2.5-1.	Alle lasten, welke op of in verband met de eigendom van de Onroerende zaak geheven worden, onder welke lasten mede eventueel verschuldigde omzetbelasting wordt begrepen, komen vanaf de datum van ingang van het recht van erfpacht ten laste van de erfpachter.	
2.4-2.	Wanneer de gemeente lasten, als bedoeld in het eerste lid heeft betaald, geven Burgemeester en	2.5-2.	Wanneer de gemeente lasten, als bedoeld in artikel 2.5-1. heeft betaald, geeft de gemeente daarvan schriftelijk kennis aan de	

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	Wethouders daarvan schriftelijk kennis aan de erfpachter. Deze is verplicht binnen één maand na ontvangst van de kennisgeving het opgegeven bedrag aan de gemeente terug te betalen.		erfpachter. Deze is verplicht binnen één maand na ontvangst van de kennisgeving het opgegeven bedrag aan de gemeente terug te betalen.	
Titel 3	Overige verplichtingen van de erfpachter en verzuim	3	Overige verplichtingen van de erfpachter en verzuim	
Afd. 1	Verplichtingen van de erfpachter, welke niet zijn vermeld in TITEL 2	3.1	Verplichtingen van de erfpachter, welke niet zijn vermeld in artikel 2	
3.1.1-1.	De erfpachter is verplicht:	3.1.1-1.	De erfpachter is verplicht:	
a.	de erfpachtsgrond en de daarop aanwezige en nog door hem op te richten opstallen in behoorlijke staat, ten genoegen van Burgemeester en Wethouders te onderhouden en deze opstallen bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan (waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop van opstallen) zo spoedig mogelijk te doen herbouwen of herstellen;	a.	de Onroerende zaak in behoorlijke staat, ten genoegen van de gemeente te onderhouden en de Opstallen bij geheel of gedeeltelijk tenietgaan (waaronder mede wordt verstaan gehele of gedeeltelijke sloop van Opstallen) zo spoedig mogelijk te herbouwen of herstellen;	
b.	de gemeente te vrijwaren tegen elke aanspraak op vergoeding van kosten, schaden en interessen, welke derden wegens gehele of gedeeltelijke instorting van de		[VERVALT]	Dit beding is gebaseerd op artikel 1405 oud BW. Op grond van dat artikel was de gemeente als eigenaar van de opstallen aansprakelijk in geval van geheel of gedeeltelijke instorting van de opstallen. Sinds de invoering van het nieuw BW rust die aansprakelijkheid op grond van artikel 6:174 lid 2 op de erfpachter.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	opstallen tegen de gemeente zouden kunnen doen gelden;			Het artikel kan daarom komen te vervallen, de wettelijke regeling volstaat.
c.	te gedogen, dat op, in, aan of boven de grond en de opstallen zoveel en zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, schakelkasten, pijpleidingen en andere voorwerpen, voor openbare doeleinden bestemd, worden aangebracht en instandgehouden , zolang als Burgemeester en Wethouders nodig achten dan wel worden hersteld of vernieuwd, wanneer dit door Burgemeester en Wethouders zal worden gelast en voorts ervoor zorg te dragen om al hetgeen krachtens het hier bepaalde is aangebracht te laten bestaan; omtrent de plaats, waar en de wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht heeft tevoren overleg met de erfpachter plaats.	b.	te gedogen, dat op, in, aan of boven de Onroerende zaak zoveel en zodanige palen, kabels, draden, isolatoren, rozetten, aanduidingsbordjes, schakelkasten, (pijp)leidingen, rioleringen, drainagebuizen en andere voorwerpen en soortgelijke voorzieningen , voor openbare doeleinden bestemd, worden aangebracht en in stand gehouden , zolang als de gemeente nodig acht dan wel worden hersteld of vernieuwd, wanneer dit door de gemeente zal worden gelast en verder ervoor zorg te dragen om alles dat krachtens het hier bepaalde is aangebracht te laten bestaan; omtrent de plaats, waar en de wijze waarop die voorwerpen worden aangebracht vindt van tevoren overleg met de erfpachter plaats.	
3.1.1-2.	Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of vernieuwen van de in het vorige lid sub. c. bedoelde voorwerpen (met toebehoren) zal door de gemeente, naar haar keuze,	3.1.1-2.	Alle schade, welke een onmiddellijk gevolg is van het aanbrengen, herstellen of vernieuwen van de in artikel 3.1.1-1. onder b. bedoelde voorwerpen (met toebehoren) zal door de gemeente, naar keuze van de gemeente , op	

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	op haar kosten worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed.		kosten van de gemeente worden hersteld of aan de rechthebbende worden vergoed.	
3.1.2-1.	Het is de erfpachter niet geoorloofd :	3.1.2-1.	Het is de erfpachter verboden :	
a.	in het gebruik van de grond en van de daarop aanwezige c.q. te stichten opstallen verandering te brengen;	a.	in het volgens de Erfpachtvoorwaarden toegestane gebruik van de Onroerende zaak en de Opstallen verandering te brengen;	De tekst is aangepast aan de definities van artikel 1.1-1.
b.	de grond met de daarop aanwezige opstallen gedurende langer dan een jaar ongebruikt te laten;	b.	de Onroerende zaak gedurende langer dan een jaar geheel of gedeeltelijk ongebruikt te laten;	De tekst is aangepast aan de definities van artikel 1.1-1.
c.	op de grond en in hetgeen daarop is of zal worden gebouwd werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders , gevaar, schade, of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van het milieu te duchten is;	c.	op of in de Onroerende zaak werkzaamheden te verrichten of een bedrijf uit te oefenen, waarvan, naar het oordeel van de gemeente , gevaar, schade, of hinder dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand of aantasting van het milieu te duchten is;	De tekst is aangepast aan de definities van artikel 1.1-1.
d.	de grond met de daarop aanwezige opstallen (mede) te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders , gevaar, schade, hinder, dan wel	d.	de Onroerende zaak (mede) te gebruiken voor het plaatsen of aanbrengen van voorwerpen, waarvan, naar het oordeel van de gemeente , gevaar, schade, hinder, dan wel bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is.	De tekst is aangepast aan de definities van artikel 1.1-1.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	bezwaar uit een oogpunt van welstand te duchten is;			
3.1.2-2.	Het bepaalde in het vorige lid sub a en c is niet van toepassing bij de uitgifte van industrieterrein, tenzij bij een dergelijke uitgifte anders is bepaald.	3.1.2-2.	Het bepaalde in artikel 3.1.2-1.a. en c. is niet van toepassing bij Onroerende zaken die bij de uitgifte bestemd waren om te worden gebruikt als industrieterrein, tenzij bij een dergelijke uitgifte anders is bepaald.	De uitgifte heeft al plaatsgevonden bij vestiging van het erfpachtrecht, daarom wordt de bepaling nu in verleden tijd geformuleerd.
3.1.2-3.	Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd van de in het eerste lid van dit artikel omschreven verbodsbepalingen schriftelijk ontheffing te verlenen en aan die ontheffing voor bepaalde tijd of tot wederopzegging voorwaarden te verbinden.	3.1.2-3.	De gemeente kan aan de erfpachter schriftelijk toestemming verlenen om van de in artikel 3.1.2-1. omschreven verbodsbepalingen af te wijken en aan die toestemming voorwaarden verbinden.	Het gebruik van de term 'ontheffing' kan de indruk wekken dat een publiekrechtelijke ontheffing of vergunning volstaat. De erfpachter heeft echter (eveneens) de privaatrechtelijke toestemming van de gemeente nodig en die ligt niet besloten in publiekrechtelijke ontheffingen of vergunningen. De wijziging strekt derhalve ter verduidelijking.
				De Ministeriële handreiking geeft als aanbeveling om bij toestemmingsvereisten voor andere activiteiten dan vervreemding een limitatieve opsomming van weigeringsgronden op te nemen. De weigeringsgronden zijn niet in de AB 1974 opgenomen. Er is voor gekozen om dat ook in de Herziene AB 1974 (2026) niet te doen, omdat de Erfpachtvoorwaarden in de toekomst niet meer kunnen wijzigen en het onmogelijk is om nu te voorzien welke situaties zich in de toekomst allemaal voor kunnen doen. Het Burgerlijk Wetboek voorziet voor deze gevallen niet in een wettelijke mogelijkheid om vervangende toestemming te vragen aan de rechter (zoals bij toestemming voor overdracht). De gemeente is echter altijd gebonden aan de redelijkheid en billijkheid en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en een erfpachter kan

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
				zich dan ook zonder een specifieke wettelijke grondslag tot de rechter wenden als hij meent dat de gemeente haar medewerking op onredelijke gronden weigert. De gemeente kan aan haar toestemming voorwaarden verbinden, zoals verhoging van de canon (artikel 2.3-1 jo 3.1.2-1 onder a). De canonverhoging wordt gebaseerd op de Economische meerwaarde. Als de erfpachter het niet eens is met de Economische meerwaarde wordt deze bindend vastgesteld door deskundigen (artikel 2.3-5.). De erfpachter kan zich ook tot de rechter wenden (artikel 1.7-9.). Deze mogelijkheden bestonden onder de AB 1974 niet en dit betreft derhalve een verbetering van de rechtspositie van de erfpachter.
Afd. 2	Verzuim	3.2	Verzuim	
3.2.1-1.	Indien de erfpachter enige verplichting niet nakomt binnen de daartoe gestelde termijn, is hij door het enkel verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een ingebrekestelling vereist wordt .	3.2.1-1.	Indien de erfpachter enige verplichting niet nakomt binnen de daartoe gestelde termijn, is de erfpachter door het enkel verloop van de termijn in gebreke, zonder dat daartoe een ingebrekestelling vereist is .	
3.2.1-2.	Onverminderd het in het derde lid van artikel 2.2. bepaalde, zal, indien aan de eis van de gemeente tot herstel, verandering of verwijdering van hetgeen in strijd met de in de erfpachtsakte vervatte bepalingen en voorwaarden is verricht of nagelaten, binnen de door	3.2.1-2.	Onverminderd het in artikel 2.2-3a. en 2.2-3b. bepaalde, zal, indien aan de eis van de gemeente tot herstel, verandering of verwijdering van hetgeen in strijd met de in de Erfpachtsakte vervatte bepalingen en voorwaarden is verricht of nagelaten, binnen de door de gemeente in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet	Het uitgangspunt van de wet (artikel 3:299 BW) is dat de rechter de gemeente kan machtigen om zelf te doen wat de erfpachter nalaat. Partijen kunnen echter afwijkende afspraken maken, zodat de gemeente zonder vooraf een gerechtelijke procedure te hoeven voeren zelf tot herstel, verandering of verwijdering kan overgaan. Een dergelijke afwijkende afspraak is in dit beding geregeld.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	Burgemeester en Wethouders in een daartoe strekkende aanschrijving gestelde termijn niet wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of vanwege de gemeente kunnen geschieden op kosten van de nalatige .		wordt voldaan, de geëiste herstelling, verandering of verwijdering door of namens de gemeente kunnen plaatsvinden op kosten van de erfpachter .	Er kan vervolgens wel discussie met de erfpachter ontstaan over de vraag of hij wel nalatig was, of de gemeente wel gerechtigd was zelf tot herstel, verandering of verwijdering over te gaan en over de hoogte van de kosten die de gemeente wil verhalen op de erfpachter. Om een dergelijke discussie te voorkomen staat het de gemeente altijd vrij om, ook al is dit beding in de algemene bepalingen opgenomen, toch eerst een gerechtelijke procedure te voeren voordat zij zelf tot herstel, verandering of verwijdering overgaat.
Titel 4	Overgang van het recht van erfpacht	4	Overdracht, splitsing, toedeling en samenvoeging	
Afd. 1	Wijziging in erfpacht(er)	4.1	Wijziging in erfpacht(er)	
4.1.1-1.	Indien de erfpachter voornemens is het recht van erfpacht te splitsen of geheel of gedeeltelijk te vervreemden is hij verplicht van dit voornemen schriftelijk mededeling te doen aan Burgemeester en Wethouders. Ingeval van overdracht, als hiervoor bedoeld, behoeft de regeling van de rechten en verplichtingen, zowel van de oude als van de nieuwe erfpachter, de	4.1.1-1.	Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente kan de erfpachter het recht van erfpacht niet geheel of gedeeltelijk overdragen of toedelen, splitsen door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling, splitsen in appartementsrechten of samenvoegen met een ander recht van erfpacht. Indien de gemeente toestemming verleent voor splitsing in appartementsrechten, is de inhoud van artikel 4.1 voor de appartementseigenaar van	Artikel 4.1.1-1. verplicht de erfpachter om vooraf een melding bij de gemeente te doen en beschrijft dat de gemeente de vervreemding of splitsing moest goedkeuren. Met het oog op de leesbaarheid van deze bepaling is de tekst aangepast. Daarbij is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de wettekst van artikel 5:91 en 5:106 lid 7 BW. Er wordt geen inhoudelijke wijziging beoogd. Ook de splitsing in appartementsrechten viel onder de werking van artikel 4.1.1-1. AB 1974. Op grond van artikel 875a lid 6 oud BW had de erfpachter toestemming van de gemeente nodig om te

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	goedkeuring van Burgemeester en Wethouders.		overeenkomstige toepassing en dient dit expliciet in de splitsingsakte te worden vermeld.	kunnen splitsen in appartementsrechten. Dat is tegenwoordig geregeld in artikel 5:106 lid 7 BW. Op grond van artikel 5:91 lid 3 BW dient het toestemmingsvereiste voor overdracht opgenomen te worden in de splitsingsakte om ook van toepassing te zijn op overdracht van het appartementsrecht. Daarom is nu toegevoegd dat dit artikel ook van toepassing is op de appartementseigenaar. De Ministeriële handreiking geeft als aanbeveling om in de erfpachtvoorwaarden geen toestemmingsvereiste voor overdracht van het erfpachtrecht op te nemen. In de AB 1974 is wel een toestemmingsvereiste voor overdracht opgenomen. De Utrechtse Ring van de KNB heeft voorgesteld dit toestemmingsvereiste te schrappen. De gemeente wenst het toestemmingsvereiste te handhaven. De algemene bepalingen zijn namelijk niet alleen van toepassing op rechten van erfpacht met een particuliere woonbestemming. Bovendien laat het Burgerlijk Wetboek de mogelijkheid om in de erfpachtvoorwaarden een toestemmingsvereiste op te nemen uitdrukkelijk open. De gemeente wil die mogelijkheid handhaven omdat de erfpachtvoorwaarden in de toekomst niet meer kunnen wijzigen en het onmogelijk is om nu te voorzien welke situaties zich in de toekomst allemaal voor kunnen doen. De belangen van de erfpachter zijn voldoende gewaarborgd, doordat het Burgerlijk Wetboek de erfpachter de mogelijkheid biedt om vervangende toestemming aan de rechter te vragen.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
				Net zoals bij de andere toestemmingsvereisten is ervoor gekozen in de herziene AB 1974 geen weigeringsgronden op te nemen (zie de toelichting bij artikel 3.1.2-3.).
				De Utrechtse ring van de KNB heeft verzocht ook een regeling omtrent samenvoeging van rechten van erfpacht op te nemen. Samenvoeging van meerdere rechten van erfpacht tot één recht van erfpacht betreft een wijziging van het recht van erfpacht. Wijziging van het recht van erfpacht is op grond van de wet slechts mogelijk met medewerking van de gemeente. Ook onder de AB 1974 was derhalve toestemming van de gemeente vereist. Om die reden is aan het verzoek van de Utrechtse ring van de KNB gehoor gegeven en is in dit artikel toegevoegd dat voor samenvoeging eveneens voorafgaande schriftelijke toestemming van de gemeente is vereist.
		4.1.1-2.	Als de gemeente toestemming verleent tot splitsing door overdracht of toedeling zoals bedoeld in artikel 4.1.1-1., stelt de gemeente ook de verdeling van de canon, de Grondwaarde EET en de Economische meerwaarde vast.	De Utrechtse ring van de KNB heeft verzocht om ook een regeling op te nemen over verticale splitsing en de daarbij behorende splitsing van de canon. Verdeling van de canon over de appartementsrechten vindt plaats overeenkomstig artikel 5:115 BW, tenzij anders wordt overeengekomen. Dit is vastgelegd in artikel 1.3-1.
4.1.1-2.	Ingeval van overgang van het recht van erfpacht, geheel of gedeeltelijk, moet de nieuwe erfpachter daarvan binnen één maand na de dag van overgang aan Burgemeester en Wethouders kennis geven bij een	4.1.1-3.	Ingeval van overgang van het recht van erfpacht, geheel of gedeeltelijk, moet de nieuwe erfpachter daarvan binnen één maand na de dag van overgang aan de gemeente kennisgeven onder overlegging van een (digitaal) afschrift van de notariële akte en	Het hier genoemde formulier A wordt in de praktijk niet meer gebruikt. De werkwijze van de gemeente is dat zij (digitaal) een afschrift van de leveringsakte en personalia opvraagt bij de nieuwe erfpachter. De tekst is hierop aangepast.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	verklaring, opgemaakt volgens het bij deze Algemene bepalingen behorende en op zijn verzoek beschikbaar te stellen formulier A en aan hen tevens inzage geven van een of meer bescheiden, waaruit de overgang blijkt. Bovendien moet hij binnen genoemde termijn aan de gemeente betalen al hetgeen de vorige erfpachter haar met betrekking tot het recht van erfpacht nog schuldig is.		met vermelding van de personalia, de contactgegevens en het adres van de nieuwe erfpachter(s).	Zie voor de verwijdering van de laatste zin de toelichting bij artikel 4.1.1-4.
4.1.1-3.	Indien het recht van erfpacht verkocht wordt wegens gerechtelijke tenuitvoerlegging of krachtens het beding, vermeld in artikel 1223 van het Burgerlijk Wetboek, wordt ten aanzien van de nieuwe erfpachter de in het vorige lid omschreven verplichting tot betaling beperkt tot de achterstallige bedragen van de canon en is de vorige erfpachter gehouden aan de gemeente te betalen al hetgeen hij haar met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog schuldig is.	4.1.1-4.	Na overdracht of toedeling van het recht van erfpacht of een gedeelte daarvan of van een aandeel in het recht van erfpacht zijn de verkrijger en zijn rechtsvoorganger hoofdelijk verbonden voor de door laatstgenoemde verschuldigde canon die in de voorafgaande vijf jaar opeisbaar is geworden.	Hoofdelijke aansprakelijkheid Artikel 4.1.1-2 AB 1974 ziet op de reguliere overdracht van het erfpachtrecht aan een koper en bepaalt dat de koper hoofdelijk aansprakelijk is voor <u>al hetgeen</u> de vorige erfpachter uit hoofde van de erfpacht aan de gemeente verschuldigd is. Artikel 4.1.1-3 AB 1974 ziet op een overdracht bij executie door een hypotheekhouder of op basis van een gerechtelijk vonnis. In dat geval is de koper <u>slechts</u> aansprakelijk voor de <u>achterstallige canon</u> en de vorige erfpachter voor al het overige dat hij uit hoofde van de erfpacht is verschuldigd.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
				In artikel 5:92 lid 2 BW is sinds 1992 opgenomen dat de koper en de vorige erfpachter hoofdelijk aansprakelijk zijn voor de canon die in de voorafgaande vijf jaar opeisbaar is geworden. Van deze bepaling kan niet ten nadele van de koper worden afgeweken. De bepaling is van toepassing op alle overdrachten die na 1992 plaatsvinden.
				Artikel 4.1.1-2 AB 1974 is in strijd met artikel 5:92 lid 2 en 3 BW, omdat de koper aansprakelijk is voor al hetgeen de vorige erfpachter uit hoofde van de erfpacht verschuldigd was in plaats van (kort samengevat) de canon over de laatste vijf jaar. Het laatste deel van artikel 4.1.1-2 AB 1974 wordt om voormelde reden geschrapt in artikel 4.1.1-3.
				Artikel 4.1.1-3 AB 1974 is eveneens in strijd met artikel 5:92 lid 2 en 3 BW, omdat de koper aansprakelijk is voor alle achterstallige canon, terwijl artikel 5:92 lid 2 BW dat beperkt tot de canon over de laatste vijf jaar. Artikel 4.1.1-3. wordt daarom aangepast in een algemene regeling die geldt voor alle vormen van overdracht. Daarbij wordt aangesloten bij de wettekst van artikel 5:92 lid 2 BW. Na hernummering wordt dit artikel 4.1.1-4.
Titel 5	Einde van het recht van erfpacht	5	Einde van het recht van erfpacht	
Afd. 1	Verbod van opzegging door de erfpachter	5.1	Verbod van opzegging door de erfpachter	

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
5.1.1.	Het is de erfpachter niet toegestaan van het recht van erfpacht afstand te doen of dit recht op te zeggen.	5.1.1.	Het is de erfpachter niet toegestaan het recht van erfpacht op te zeggen.	Onder het oude recht had de erfpachter de mogelijkheid om eenzijdig afstand te doen van zijn erfpachtrecht, tenzij deze bevoegdheid in de akte was uitgesloten. ⁴⁰ Dit laatste is in de AB 1974 het geval. In het nieuw BW is afstand een meerzijdige rechtshandeling geworden. Daardoor is eenzijdige afstand niet meer mogelijk. Om die reden is de zinsnede over het doen van afstand verwijderd uit dit artikel. Artikel 5:87 lid 1 BW staat uitdrukkelijk toe dat de bevoegdheid tot opzegging van het erfpachtrecht wordt uitgesloten. De Utrechtse ring van de KNB heeft expliciet verzocht het opzegverbod te handhaven. Dit sluit ook aan bij de bancaire richtlijn van de NVB.
Afd. 2	Beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang en bepaling van de alsdan toe te kennen schadevergoeding	5.2	Beëindiging door de gemeente om redenen van algemeen belang en bepaling van de alsdan toe te kennen schadevergoeding	
5.2.1-1.	Het is de gemeente niet toegestaan het recht van erfpacht op andere wijze te beëindigen dan bij dit artikel en artikel 5.3.1 is bepaald.		[VERVALT]	In artikel 5.2 wordt geregeld dat de gemeente kan opzeggen op grond van het algemeen belang. In artikel 5.3 wordt geregeld dat de gemeente kan opzeggen op grond van wanbetaling of een ernstige mate van tekortschieten. In verband met de leesbaarheid is dit artikel verplaatst van artikel 5.2.1-1 naar artikel 5.4. Het artikel ziet immers niet alleen op opzegging op grond van het algemeen belang (waar artikel 5.2 over gaat).

⁴⁰ [GS Zakelijke rechten, art. 5:87 BW, aantekening A3](#)

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
5.2.1-2.	Bij besluit van de Gemeenteraad kan het recht van erfpacht te allen tijde worden beëindigd , wanneer de gemeente naar het oordeel van de Gemeenteraad de beschikking over de in erfpacht uitgegeven grond dient te verkrijgen om bij dit besluit aan te geven redenen van algemeen belang.	5.2.1-1.	De gemeente kan het recht van erfpacht te allen tijde opzeggen , wanneer de gemeente de beschikking over de in erfpacht uitgegeven Onroerende zaak dient te verkrijgen om redenen van algemeen belang.	Dit artikel is aangepast n.a.v. de dualisering van het gemeentebestuur. Artikel 5:87 BW bevat een regeling over opzegging van het recht van erfpacht. De gemeente kan in de erfpachttakte het algemeen belang als opzeggingsgrond opnemen. Het recht van erfpacht eindigt dan niet door het besluit van de gemeente om op te zeggen, maar door de daadwerkelijke opzegging door de gemeente. De tekst van artikel 5.2.1-2. is hierop aangepast.
5.2.1-3.	Indien aan de Gemeenteraad een voorstel wordt gedaan om te besluiten het recht van erfpacht te doen eindigen volgens het bepaalde bij dit artikel, geven Burgemeester en Wethouders daarvan aan de erfpachter en aan de hypotheekhouder(s) kennis bij deurwaardersexploit. Omtrent een zodanig voorstel neemt de Gemeenteraad geen beslissing, zolang niet tenminste één maand sedert de kennisgeving is verstreken.	[VERVALT]		Gelet op de dualisering van het gemeentebestuur wordt er geen voorstel meer gedaan aan de gemeenteraad. Het college is bevoegd tot beëindiging op grond van het algemeen belang. De AB 1974 voorzien enkel in een mededelingsplicht jegens de hypotheekhouders. Er is geen ruimte voor de hypotheekhouders om bezwaar te maken of iets dergelijks. Om voormelde redenen wordt deze bepaling geschrapt. De hypotheekhouders worden wel overeenkomstig artikel 5.2.1-3. van de beëindiging op de hoogte gesteld.
5.2.1-4.	Wanneer de Gemeenteraad een besluit neemt, als bedoeld in het tweede lid, stelt hij tevens de dag vast, waarop het recht van	[VERVALT]		Aangezien artikel 5.2.1-3. AB 1974 vervalt, vervalt ook artikel 5.2.1-4. AB 1974

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	erfpacht eindigt en de grond met de opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente moet zijn gesteld. Tussen de dag van het raadsbesluit en de dag, waarop het recht van erfpacht eindigt, moet een tijdsruimte van tenminste zes maanden liggen.			
		5.2.1-2.	Opzegging op grond van het algemeen belang vindt plaats bij deurwaardersexploit en met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste één jaar. Erpachter dient de Onroerende zaak bij het einde van het recht van erfpacht ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente te stellen.	Opzegging van het recht van erfpacht op grond van het algemeen belang betreft een opzeggingsgrond als bedoeld in artikel 5:87 lid 3 BW. De opzegging dient plaats te vinden bij deurwaardersexploit en met inachtneming van een opzegtermijn van tenminste een jaar. ⁴¹
5.2.1-5.	Van een besluit , als bedoeld in het tweede lid , wordt eveneens kennis gegeven aan de erfpachter en de hypotheekhouder(s).	5.2.1-3.	Van een opzegging , als bedoeld in artikel 5.2.1-2. , wordt kennisgegeven aan de hypotheekhouder(s).	Het recht van erfpacht eindigt door opzegging (bij deurwaardersexploit) aan de erfpachter. De opzegging heeft de erfpachter daarmee al bereikt, dus daarvan hoeft niet nogmaals kennisgeving te worden aan de erfpachter. Kennisgeving aan de hypotheekhouders, andere beperkt gerechtigden en beslagleggers is op grond van de wet niet vereist als wordt opgezegd op grond van artikel 5:87 lid 3 BW. De kennisgeving aan de hypotheekhouder blijft gehandhaafd, zodat de

⁴¹ [Artikel 5:88 BW.](#)

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
				hypothekhouder niet wordt benadeeld ten opzichte van de AB 1974. Het staat de gemeente vrij andere beperkt gerechtigden en/of beslagleggers ook van de opzegging op de hoogte te brengen. Daartoe bestaat op grond van de Herziene AB 1974 (2026) en/of de wet echter geen verplichting.
5.2.1-6.	Indien het recht van erfpacht eindigt volgens het bepaalde bij dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers met verwijzing naar het raadsbesluit en naar de krachtens dit artikel aan de erfpachter gedane kennisgevingen.	5.2.1-4.	Indien de gemeente het recht van erfpacht opzegt volgens het bepaalde in dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers.	Het recht van erfpacht eindigt door de opzegging en pas op de datum waartegen opzegging plaatsvindt. Dat neemt niet weg dat de gemeente er belang bij kan hebben de opzeggingsbrief in te schrijven in de openbare registers van het Kadaster, zodat derden daarvan kennis kunnen nemen.
5.2.2-1.	Indien het recht van erfpacht wordt beëindigd krachtens het bepaalde in het tweede lid van artikel 5.2.1. zal de gemeente vergoeden de schade, welke het gevolg is van het eindigen van dit recht , met dien verstande, dat niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde vervat in de akte van uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht , is gesticht, noch zal worden vergoed de bedrijfsschade , geleden ter zake van een bedrijf, dat in strijd met enige bepaling of	5.2.2-1.	Indien het recht van erfpacht wordt beëindigd krachtens het bepaalde in artikel 5.2.1-1. vindt schadeloosstelling van de erfpachter plaats overeenkomstig hetgeen daarover is bepaald in afdeling 15.3.1 (Schadeloosstelling bij onteigening) van de Omgevingswet , met dien verstande, dat niet zal worden vergoed de waarde van hetgeen in strijd met enige bepaling of voorwaarde vervat in de Erfpachtake , is gesticht, noch zal worden vergoed schade, geleden ter zake van een activiteit , die in strijd met enige bepaling of voorwaarde, vervat in de Erfpachtake op of in de Onroerende zaak wordt uitgeoefend.	Deze regeling blijft in stand omdat deze voordeliger is voor de erfpachter dan de wettelijke regeling in (het later opgestelde) artikel 5:99 BW. Op grond van artikel 5:99 BW heeft de erfpachter ‘slechts’ recht op vergoeding van de waarde van de opstallen en wordt niet aangesloten bij (voorheen de Onteigeningswet, thans afdeling 15.3.1 van) de Omgevingswet zoals in dit artikel 5.2.2-1. wel het geval is. De formulering van het artikel is aangepast en meer in lijn gebracht met de formulering in de AV 1989, zodat duidelijk is dat bedoeld is aan te sluiten bij de schadeloosstelling zoals die zou worden vergoed bij een onteigening. In de oude en de nieuwe erfpachtvoorwaarden is geen peildatum opgenomen omdat voldoende duidelijk zal zijn dat het moment waarop het erfpachtrecht eindigt ook het moment is waarop de schade wordt geleden. Dit sluit ook aan bij het huidige artikel 15.20 Omgevingswet over de peildatum.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	voorwaarde, vervat in de akte van uitgifte in erfpacht of in een akte houdende wijziging van het recht van erfpacht op de grond of in de daarop gestichte opstallen wordt uitgeoefend.			
5.2.2-2.	Indien ten aanzien van de vergoeding, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, tussen partijen geen overeenstemming kan worden verkregen, dan wordt het bedrag van de schadevergoeding vastgesteld door deskundigen.	5.2.2-2.	Indien en zodra ten aanzien van de vergoeding, als bedoeld in artikel 5.2.2-1. , tussen partijen geen overeenstemming kan worden verkregen, dan wordt het bedrag van de schadevergoeding vastgesteld door deskundigen. De partij die de deskundigenprocedure wenst te starten, geeft daarvan schriftelijk kennis aan de andere partij.	
5.2.2-3.	Bij de bepaling van het bedrag van de schadevergoeding, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, wordt geen rekening gehouden met nieuwbouw, verbouw of herbouw, waarmede is aangevangen , nadat overeenkomstig het bepaalde in het derde lid van artikel 5.2.1 het voornemen ter kennis van de erfpachter is gebracht, dat aan de Gemeenteraad zal worden voorgesteld om een besluit te	5.2.2-3.	Bij de bepaling van het bedrag van de schadevergoeding, als bedoeld in artikel 5.2.2-1. , wordt geen rekening gehouden met nieuwbouw, verbouw of herbouw, waarmee is gestart , nadat de gemeente overeenkomstig het bepaalde in van artikel 5.2.1-1. tot opzegging van het recht van erfpacht is overgegaan.	

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	nemen, als bedoeld in het tweede lid van artikel 5.2.1.			
5.2.2-4.	De gemeente keert de toegekende c.q. de door deskundigen bepaalde schadevergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van hetgeen hij aan haar met betrekking tot het recht van erfpacht en eventueel uit anderen hoofde nog is verschuldigd.	5.2.2-4.	De gemeente keert de toegekende c.q. de door deskundigen bepaalde schadevergoeding aan de erfpachter uit na aftrek van hetgeen de erfpachter aan de gemeente met betrekking tot het recht van erfpacht en eventueel uit anderen hoofde nog is verschuldigd.	De zinsnede ' <i>en eventueel uit anderen hoofde</i> ' is expliciet toegevoegd bij de wijziging van de AB 1961/1967 naar de AB 1974. Aangezien het recht van erfpacht voor 1992 is gevestigd is artikel 5:99 BW niet van toepassing. Dit betekent dat de verrekeningsbevoegdheid uit dit artikel 5.2.2-4. toegestaan is als aan de wettelijke vereisten voor verrekening ⁴² is voldaan. Dat is het geval. Er is ook geen sprake van strijd met het consumentenrecht of van een onredelijk bezwarend beding. Deze bepaling is daarmee toegestaan en blijft ongewijzigd in stand. ⁴³
5.2.2-5.	Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard, wordt met afwijking van het bepaalde in het vierde lid van dit artikel het bedrag van de schadevergoeding, na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon en van hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog is verschuldigd, aan hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag,	5.2.2-5.	Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard of indien sprake is van andere beperkt gerechtigde(n) of beslagleggers ten aanzien van het recht van erfpacht , wordt in afwijking van het bepaalde in artikel 5.2.2-4. het bedrag van de schadevergoeding, na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon en van hetgeen aan de gemeente met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog is verschuldigd, aan hypotheekhouder(s), andere beperkt gerechtigde(n) en beslagleggers uitgekeerd tot een door de gemeente vast te	Het is het meest zuiver om de uitvoering van de opzegging via de notaris te laten verlopen, omdat het einde van het recht van erfpacht dan administratief goed wordt verwerkt in de openbare registers van het Kadaster, de geldstromen via de notaris lopen en deze (door de zorgvuldige stappen die de notaris moet doorlopen en de diverse reches die het notariaat moet uitvoeren) ook met meer waarborgen omkleed zijn dan wanneer deze betalingen rechtstreeks door de gemeente worden gedaan. De tekst is hierop aangepast met toevoeging van artikel 5.2.2-6.

⁴² [Artikel 6:127 BW](#).

⁴³ Vgl. Gerechtshof Den Haag 12 maart 2019, [ECLI:NL:GHDHA:2019:453](#).

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat de hypotheekhouder(s) zou toekomen, indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het overige bedrag der schadevergoeding wordt, nadat op dit bedrag eerst nog in mindering is gebracht hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd, aan de erfpachter uitgekeerd.		stellen bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat aan hen zou toekomen, indien het een verdeling gold van de koopprijs in geval van gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het overige bedrag van de schadevergoeding wordt, nadat op dit bedrag eerst nog in mindering is gebracht hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd, aan de erfpachter uitgekeerd.	
		5.2.2-6.	De uitkering van de schadevergoeding als bedoeld in artikel 5.2.2-4. en 5.2.2-5. vindt plaats via de notaris.	
5.2.2-6.	Generlei uitkering aan de erfpachter heeft plaats, zolang niet de grond met de opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld.		[VERVALT]	Dit artikel is in strijd met het retentierecht uit artikel 5:100 BW. Artikel 5:100 BW heeft op grond van het overgangsrecht onmiddellijke werking en is dus ook van toepassing op rechten van erfpacht die voor 1992 zijn gevestigd. Om voormelde reden wordt het artikel geschrapt.
Afd. 3	Vervallenverklaring door de rechter	5.3	Opzegging wegens wanbetaling of ernstige mate van tekortschieten	In het BW bestaat de vervallenverklaring niet meer. Daarvoor is de opzegging in de plaats gekomen. Dit artikel is aangepast aan deze nieuwe wetgeving.
5.3.1-1.	Indien de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige andere verplichting, hem	5.3.1-1.	Als de erfpachter in verzuim is de canon over twee achtereenvolgende jaren te betalen of in ernstige mate tekortschiet in de nakoming van enige andere verplichting, kan de gemeente, onverminderd het in artikel 2.2-2a., 2.2-2b.,	Met het oog op de leesbaarheid wordt er één zinsnede verwijderd. Dit sluit aan bij de tekst van artikel 5:87 lid 2 BW. Er wordt geen inhoudelijke wijziging beoogd.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	terzake van het aan hem verleende recht van erfpacht opgelegd, kan de gemeente, onverminderd het in het tweede en derde lid van artikel 2.2. bepaalde en onverminderd het recht van de gemeente op de reeds verschuldigde canon, de rechter verzoeken de erfpachter van zijn recht vervallen te verklaren.		2.2-3a. en 2.2-3b. bepaalde en onverminderd het recht van de gemeente op de reeds verschuldigde canon, het recht van erfpacht opzeggen met inachtneming van een opzegtermijn van één maand.	
5.3.1-2.	Alvorens de gemeente overgaat tot het doen uitbrengen van de dagvaarding worden de erfpachter en de hypotheekhouder(s) in de gelegenheid gesteld om binnen een door Burgemeester en Wethouders te bepalen termijn van tenminste twee en ten hoogste zes maanden alsnog de oorzaak voor de vervallenverklaring weg te nemen, met vergoeding van de toegebrachte schade, de kosten en interessen, wanneer daartoe termen aanwezig zijn.	5.3.1-2.	Voordat de gemeente overgaat tot opzegging worden de erfpachter en degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven van het voornemen tot opzegging op de hoogte gesteld en worden zij in de gelegenheid gesteld om binnen een door de gemeente te bepalen termijn van tenminste twee en ten hoogste zes maanden alsnog de oorzaak voor de opzegging weg te nemen, onder gelijktijdige vergoeding van de toegebrachte schade, kosten, rente en boeten, wanneer daartoe termen aanwezig zijn.	'Interessen' was vroeger een veel gebruikte term bij niet nakoming en is het meest vergelijkbaar met rente (opbrengst van een zaak of recht).⁴⁴ Dit is aangepast naar huidig taalgebruik. Daarnaast is de tekst aangepast en is toegevoegd dat ook andere beperkt gerechtigden en beslagleggers over (het voornemen tot) de opzegging worden geïnformeerd, alvorens het daadwerkelijke besluit tot opzegging wordt genomen. Zo kunnen zij allemaal de opzegging nog voorkomen door de oorzaak van de opzegging tijdig weg te nemen. Dit is van belang omdat een opzegging van het erfpachtrecht ook leidt tot het einde van bijvoorbeeld een hypotheekrecht of beslag.⁴⁵

⁴⁴ Artikel 1279 e.v. oud BW.

⁴⁵ Dit is in lijn met het wetgevingsinitiatief uit 2018 wat op voorstel van het notariaat is opgesteld door diverse toonaangevende juridische auteurs en betrekking heeft op een verbeterde regeling van opzegging bij erfpacht. Het betreft geen wetsvoorstel vanuit de wetgever.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
				Omdat de mogelijkheid is opgenomen om de oorzaak van de opzegging weg te nemen en de opzegging daarmee te voorkomen, voldoet deze bepaling op dit punt ook aan de bancaire richtlijnen.
5.3.1-3.	Indien de oorzaak voor de vervallenverklaring niet is weggenomen overeenkomstig het bepaalde in het voorgaande lid , zal de dagvaarding binnen acht dagen na het verstrijken van de overeenkomstig het vorige lid van dit artikel bepaalde termijn aan de hypotheekhouder(s) worden betekend.	5.3.1-3.	Indien de oorzaak voor de opzegging niet is weggenomen overeenkomstig het bepaalde in artikel 5.3.1-2. , kan de gemeente overgaan tot opzegging van het recht van erfpacht. De opzegging aan de erfpachter vindt plaats bij exploit en moet binnen acht dagen worden betekend aan degenen die als beperkt gerechtigde of beslaglegger op het recht van erfpacht in de openbare registers staan ingeschreven. Indien de gemeente het recht van erfpacht opzegt volgens het bepaalde bij dit artikel is de gemeente bevoegd daarvan te doen blijken in de openbare registers. [VERVALT]	
5.3.1-4.	Mits hij zekerheid stelt voor zijn toekomstige verplichtingen, kan de erfpachter tijdens het geding de vervallenverklaring voorkomen door alsnog zijn verplichtingen na te komen met vergoeding van de toegebrachte schade, de kosten en de interessen.			Artikel 5.3.1-4 en 5.3.1-5 AB 1974 komen te vervallen omdat dit niet meer aan de orde is. Voor het wegnemen van de oorzaak en daarmee het voorkomen van de opzegging is in artikel 5.3.1-2. een regeling opgenomen op grond waarvan opzegging kan worden voorkomen.
5.3.1-5.	Indien de erfpachter gebruik maakt van de hem ingevolge het vorige lid geboden mogelijkheid om alsnog de oorzaak voor de vervallenverklaring weg te nemen		[VERVALT]	Zie toelichting bij artikel 5.3.1-4.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	dan zal binnen acht dagen, nadat de erfpachter de op grond van het voorgaande lid vereiste zekerheid heeft gesteld hiervan door de gemeente bij deurwaardersexploit mededeling worden gedaan aan de hypotheekhouder(s).			
5.3.2-1.	Indien het recht van erfpacht vervallen is verklaard op de in het vorige artikel bedoelde wijze, mag de erfpachter geen opstallen wegnemen en kan hij van de gemeente geen vergoeding van de waarde daarvan vorderen.	5.3.2-1.	Als het recht van erfpacht eindigt door opzegging op de in artikel 5.3.1. lid 1 tot en met 3 bedoelde wijze, mag de erfpachter geen Opstallen wegnemen en kan de erfpachter van de gemeente geen vergoeding van de waarde daarvan vorderen.	Het oud BW kende alleen een wegneemrecht voor de onverplicht aangebrachte zaken in artikel 772. Hiervan kon in de akte worden afgeweken (artikel 782 oud BW). Dat heeft de gemeente in dit artikel gedaan. Op grond van de huidige wet (artikel 5:99 BW) heeft de erfpachter recht op vergoeding van de opstallen die hij zelf heeft aangebracht of tegen betaling heeft overgenomen. Hiervan kan in het geval van woningen niet worden afgeweken (lid 2 onder a), tenzij de opstallen onverplicht zijn aangebracht en de erfpachter deze mag wegnemen (lid 2 onder d), maar daarvan is in de AB 1974 geen sprake.⁴⁶ De verplichting tot vergoeding van de waarde van de opstallen (artikel 5:99 BW) bestond nog niet onder het oud BW (artikel 773 oud BW). Het overgangsrecht (artikel 170) verklaart artikel 5:99 BW niet van toepassing voor erfpachtrechten ontstaan vóór 1 januari 1992. Hier is dus geen wijziging nodig.

⁴⁶ Meer over de verhouding tussen de vergoeding op grond van 5:99 en 5:87 lid 2 > [GS Zakelijke rechten, art. 5:87 BW, aantekening 4](#) en F.J. Vonck, *De flexibiliteit van het recht van erfpacht*, Den Haag: Boom juridische uitgevers 2013, [p. 275-277](#) onder 5.4.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
5.3.2-2.	De gemeente is verplicht binnen zes maanden na de dag, waarop de grond met de opstallen ingevolge het rechterlijk vonnis tot vervallenverklaring ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente moet zijn gesteld, een openbare verkoping volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke veilingsvoorwaarden te doen houden van het recht van erfpacht op de grond met de opstallen , welk recht van erfpacht wordt verleend onder de bepalingen en voorwaarden, welke voor het geveilde recht gelden .	5.3.2-2.	De gemeente is verplicht binnen zes maanden na de dag, waarop het recht van erfpacht eindigt en de Onroerende zaak ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente moet zijn gesteld, een openbare verkoping ten overstaan van een bevoegde notaris , volgens plaatselijke gewoonte en onder de gebruikelijke veilingvoorwaarden te doen houden van het recht van erfpacht op de Onroerende zaak , welk recht van erfpacht wordt verleend onder de bepalingen en voorwaarden, welke voor het geveilde recht golden. De verkoop kan ook onderhands plaatsvinden overeenkomstig artikel 3:268 BW als dit met de erfpachter en hypotheekhouder(s) is overeengekomen.	Dit artikel is aangepast aan het nieuwe BW en de nieuwe spelling. Daarnaast is ook hier de notaris toegevoegd, omdat veilingen altijd ten overstaan van een notaris moeten plaatsvinden. ⁴⁷ Hoe de hoogte van de dwingendrechtelijk voorgeschreven vergoeding (5:87 lid 2 BW) moet worden bepaald is niet wettelijk bepaald. In de literatuur wordt betoogd dat mag worden uitgegaan van de executiewaarde. ⁴⁸ Deze regeling kan daarom gehandhaafd blijven.
5.3.2-2A.	De in het vorige lid van dit artikel genoemde verplichting geldt niet, indien op het tijdstip van gemeld rechterlijk vonnis aan de Gemeenteraad een voorstel is gedaan om het recht van erfpacht te beëindigen om redenen van algemeen belang, als bedoeld in het derde lid van artikel 5.2.1 .	5.3.2-2A.	De in artikel 5.3.2-2. genoemde verplichting geldt niet, indien op het tijdstip waarop het recht van erfpacht door opzegging eindigt, de gemeente het recht van erfpacht tevens heeft opgezegd om redenen van het algemeen belang, als bedoeld in artikel 5.2.1-1.	

⁴⁷ Wet ambtelijk toezicht bij openbare verkopen.

⁴⁸ F.J. Vonck, *De flexibiliteit van het recht van erfpacht*, Den Haag: Boom juridische uitgevers 2013, p. 274 en [GS Zakelijke rechten, art. 5:87 BW, aantekening 4.](#)

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
5.3.2-3.	De prijs, welke voor het recht van erfpacht wordt betaald, wordt aan de erfpachter, wiens recht vervallen is verklaard, uitgekeerd na aftrek van hetgeen hij aan de gemeente met betrekking tot dat recht nog verschuldigd is, van de te haren laste komende kosten der verkoping en voorts, nadat op het dan overblijvende gedeelte van de opbrengst eerst nog in mindering is gebracht, hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd.	5.3.2-3.	De prijs, welke voor het recht van erfpacht wordt betaald, wordt aan de erfpachter, wiens recht is geëindigd, uitgekeerd na aftrek van hetgeen de erfpachter aan de gemeente met betrekking tot dat recht nog verschuldigd is en van de voor rekening van de erfpachter komende kosten van de verkoping.	Op grond van artikel 5:87 lid 2 BW is niet toegestaan om vorderingen 'uit anderen hoofde' te verrekenen met de opbrengst. Dit artikel is dwingend recht en heeft onmiddellijke werking (artikel 68 Ow), zodat dit ook op rechten van erfpacht van toepassing is die voor 1992 zijn gevestigd. Het artikel is hierop aangepast. De kosten van de veiling kunnen wel worden verrekend. ⁴⁹
5.3.2-4.	Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek was bezwaard, wordt de opbrengst van de verkoping, als bedoeld in het tweede lid van dit artikel, na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon, van hetgeen de erfpachter met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog aan de gemeente verschuldigd is en van de ten laste van de gemeente komende kosten van de openbare verkoping, aan de hypotheekhouder(s) uitgekeerd tot	5.3.2-4.	Indien echter het recht van erfpacht met hypotheek, een ander beperkt recht en/of beslag was bezwaard, wordt de opbrengst van de verkoping, als bedoeld in artikel 5.3.2-2. , na aftrek van de achterstallige bedragen van de canon, van hetgeen de erfpachter met betrekking tot het recht van erfpacht overigens nog aan de gemeente verschuldigd is en van de ten laste van de gemeente komende kosten van de openbare verkoping, aan de hypotheekhouder(s), andere beperkt gerechtigde(n) en/of beslaglegger(s) uitgekeerd tot een bedrag, hetwelk gelijk is aan	Zie de toelichting bij artikel 5.3.2-3. met betrekking tot 'uit anderen hoofde'. Dit is ook in dit artikel verwerkt. Het is het meest zuiver om de uitvoering van de opzegging via de notaris te laten verlopen, omdat het einde van het recht van erfpacht dan administratief goed wordt verwerkt in de openbare registers van het Kadaster, de geldstromen via de notaris lopen en deze (door de zorgvuldige stappen die de notaris moet doorlopen en de diverse reches die het notariaat moet uitvoeren) ook met meer waarborgen omkleed zijn dan wanneer deze betalingen rechtstreeks door de gemeente worden gedaan. De tekst is hierop aangepast met toevoeging van artikel 5.3.2.5.

⁴⁹ [De rechtsverhouding tussen erfpachter en erfverpachter \(R&P nr. VG10\)](#), 6.7.4 Waarde erfpachtrecht ex artikel 5:87 lid 2 BW | Navigator en F.J. Vonck, *De flexibiliteit van het recht van erfpacht*, Den Haag: Boom juridische uitgevers 2013, [p. 274](#).

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	een door Burgemeester en Wethouders vast te stellen bedrag, hetwelk gelijk is aan het bedrag, dat de hypotheekhouder(s) zou toekomen, indien het een verdeling gold van het bedrag, dat wordt verkregen bij een gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het daarna overblijvende gedeelte van de opbrengst wordt aan de erfpachter, wiens recht vervallen is verklaard, uitgekeerd nadat eerst nog in mindering is gebracht hetgeen de erfpachter eventueel uit anderen hoofde nog aan de gemeente is verschuldigd.		het bedrag, dat de hypotheekhouder(s), andere beperkt gerechtigde(n) en/of beslagleggers zou toekomen, indien het een verdeling gold van het bedrag, dat wordt verkregen bij een gerechtelijke verkoop van het recht van erfpacht. Het daarna overblijvende gedeelte van de opbrengst wordt aan de erfpachter, wiens recht is geëindigd, uitgekeerd.	
5.3.2-5.	Generlei uitkering aan de erfpachter heeft plaats, zolang niet de grond met de opstallen ontruimd ter vrije beschikking van de gemeente is gesteld.	[VERVALT]		Dit artikel is in strijd met het retentierecht uit artikel 5:100 BW. Artikel 5:100 BW heeft op grond van het overgangsrecht onmiddellijke werking en is dus ook van toepassing op erfpachtrechten die voor 1992 zijn gevestigd. Om voormelde reden wordt het artikel geschrapt.
		5.3.2-5	Alle betalingen genoemd in artikel 5.3.2-3. en 5.3.2-4. vinden plaats via de notaris.	
5.3.2-6.	Indien bij openbare verkoping geen bod wordt gedaan, of indien wel een bod is gedaan, maar de bieder niet in staat is het geboden bedrag te	5.3.2-6.	Indien bij openbare verkoping geen bod wordt gedaan, of indien wel een bod is gedaan, maar de bieder niet in staat is het geboden bedrag te betalen, wordt de vergoeding vastgesteld door deskundigen. De partij die de	Dit artikel is in strijd met de dwingendrechtelijke bepaling van artikel 5:87 lid 2 BW. Op grond van deze bepaling is de gemeente verplicht om de waarde van het recht van erfpacht aan de erfpachter te vergoeden, na aftrek van hetgeen hij uit hoofde van

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	betalen, is de gemeente niet tot enige uitkering verplicht.		deskundigenprocedure wenst te starten, geeft daarvan schriftelijk kennis aan de andere partij. De deskundigen houden er rekening mee dat op grond van artikel 5.3.2-1. geen vergoeding voor de Opstallen is verschuldigd. De uitkering vindt plaats overeenkomstig artikel 5.3.2-3. tot en met 5.3.2-5.	het recht van erfpacht van de erfpachter te vorderen heeft, de kosten daaronder begrepen. Het artikel is hierop aangepast.
5.3.3-1.	Indien het zesde lid van artikel 5.3.2 toepassing vindt, gaat de erfpacht eerst teniet door inschrijving in de openbare registers van het in kracht van gewijsde gegane vonnis.		[VERVALT]	Dit artikel kan worden verwijderd. Het niet betalen van een vergoeding op grond van artikel 5.3.2-6. AB 1974 is niet toegestaan. In dat geval wordt de vergoeding door deskundigen vastgesteld en vindt de betaling plaats conform de overige leden. De opzegging zelf kan worden ingeschreven op grond van artikel 5.3.1-3. Het recht van erfpacht eindigt door de opzegging op de datum waartegen is opgezegd. Daarvoor is (anders dan onder het oud BW) geen vonnis en inschrijving daarvan in de openbare registers nodig.
5.3.3-2.	Binnen 14 dagen na de dag, waarop ingevolge het vorige lid van dit artikel het recht van erfpacht teniet is gegaan, geven Burgemeester en Wethouders hiervan bij deurwaardersexploit kennis aan de erfpachter en aan de hypotheekhouder(s).		[VERVALT]	Aangezien artikel 5.3.3-1. AB 1974 vervalt, vervalt ook artikel 5.3.3-2. AB 1974.
5.2.1-1.	Het is de gemeente niet toegestaan het recht van erfpacht op andere	5.4	Verbod andere wijzen van beëindiging door gemeente 5.4-1. Het is de gemeente niet toegestaan het recht van erfpacht op andere wijze te beëindigen dan in artikel 5.2 (algemeen belang) en 5.3	In artikel 5.2 wordt geregeld dat de gemeente kan opzeggen op grond van het algemeen belang. In artikel 5.3 wordt geregeld dat de gemeente kan opzeggen op grond van wanbetaling of een ernstige

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	wijze te beëindigen dan bij dit artikel en artikel 5.3.1 is bepaald.		(wanbetaling en ernstige mate van tekortschieten) is bepaald, behoudens voor zover in de Erfpachtake anders is bepaald.	mate van tekortschieten. In verband met de leesbaarheid is dit artikel verplaatst van artikel 5.2.1-1 AB 1974 naar artikel 5.4. Het artikel ziet immers niet alleen op opzegging op grond van het algemeen belang (waar artikel 5.2 over gaat).
Afd. 4	Ontruiming	5.5	Ontruiming	
5.4.1.	Indien na het eindigen van het erfpachtsrecht de grond en het daarop gestichte niet vrijwillig worden ontruimd, zal de gemeente de ontruiming op kosten van de voormalige erfpachter doen bewerkstelligen door middel van de grosse van één der akten als bedoeld in het eerste lid van artikel 1.4.	5.5-1.	Indien na het eindigen van het recht van erfpacht de Onroerende zaak niet vrijwillig wordt ontruimd, zal de gemeente de ontruiming op kosten van de voormalige erfpachter doen bewerkstelligen door middel van de grosse van de Erfpachtake, een en ander met inachtneming van een eventueel aan erfpachter toekomend retentierecht en door derden rechtmatig verkregen gebruiksrechten.	Ontruiming van onroerende zaken vindt plaats door de deurwaarder. Deze bepaling sluit daarbij aan door te spreken over 'doen bewerkstelligen'. Op grond van deze bepaling kan de gemeente in beginsel zonder voorafgaande gerechtelijke procedure tot ontruiming (door de deurwaarder) overgaan. Uiteraard kan er vervolgens wel discussie met de erfpachter ontstaan over de vraag of hij wel verplicht was om te ontruimen. Het staat de gemeente vrij om, ook al is dit beding in de algemene bepalingen opgenomen, toch eerst een gerechtelijke procedure te voeren voordat zij zelf tot ontruiming overgaat. Sinds de invoering van het BW heeft de erfpachter een retentierecht⁵⁰ zolang hij de vergoeding voor de waarde van het erfpachtrecht⁵¹ of de gebouwen, werken en beplantingen⁵² nog niet heeft ontvangen. De tekst van het artikel is hierop aangepast.

⁵⁰ Artikel 5:100 BW.

⁵¹ Artikel 5:87 lid 2 BW.

⁵² Artikel 5:99 BW.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
Titel 6	Hypotheekhouders	6	Hypotheekhouder(s)	
Afd. 1	Positie hypotheekhouder(s)	6.1	Positie hypotheekhouder(s)	
6.1.1-1.	Wanneer het recht van erfpacht met hypotheek is bezwaard, zullen het vierde lid van artikel 2.2., het derde lid van artikel 4.1.1., artikel 6.2.1. en de TITELS 5 en 7 voorzoveel deze op de hypotheekhouder(s) betrekking hebben, slechts van toepassing zijn, indien de hypotheekhouder – onder inlevering van een gewaarmerkt afschrift van het borderel – een verklaring bij Burgemeester en Wethouders heeft ingediend, opgemaakt volgens het bij deze algemene bepalingen behorende formulier B, waarbij de hypotheekhouder te kennen geeft van de in deze bepalingen ten behoeve van de hypotheekhouders opgenomen voorschriften gebruik te maken en er in toe te stemmen dat kennisgevingen, ingevolge die voorschriften aan hem te doen, geschieden aan de werkelijke woonplaats of aan de bij de inschrijving der hypotheek gekozen	6.1-1.	Wanneer het recht van erfpacht met hypotheek is bezwaard, zullen artikel 2.2-5., artikel 2.3-4. en artikel 5.2 en 5.3 voor zover deze op de hypotheekhouder(s) betrekking hebben, slechts van toepassing zijn, indien van dit hypotheekrecht blijkt uit de openbare registers. Kennisgevingen, ingevolge voormelde voorschriften, vinden plaats aan de werkelijke woonplaats of aan de bij de inschrijving van de hypotheek gekozen woonplaats, ter keuze van de gemeente.	Deze voorwaarden gelden op grond van de AB 1974 alleen voor hypotheekhouders die zich op de in artikel 6.1.1-1. AB 1974 gemelde wijze bij de gemeente bekend hebben gemaakt. In de praktijk stelt de gemeente geen prijs op voormelde bekendmaking via het formulier B en heeft zij dit ook naar hypotheekhouders gecommuniceerd. De gemeente handelt jegens alle hypotheekhouders die met betrekking tot het erfpachtrecht in de openbare registers van het Kadaster staan ingeschreven overeenkomstig de op de hypotheekhouders betrekking hebbende voorwaarden. De tekst is hierop aangepast. Artikel 6.2.1 AB 1974 vervalt, daarom vervalt ook deze verwijzing.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	woonplaats, ter keuze van de gemeente.			
6.1.1-2.	Het inleveren van de bedoelde verklaring kan alleen blijken uit een door Burgemeester en Wethouders afgegeven bewijsstuk.	[VERVALT]		Zie de toelichting bij artikel 6.1.1-1. Dit lid wordt daarom verwijderd.
6.1.1-3.	De hypotheekhouder, die aan het in het eerste lid van dit artikel bepaalde gevolg geeft, is verplicht aan Burgemeester en Wethouders kennis te geven van het tenietgaan of van de doorhaling der hypothecaire inschrijving.	[VERVALT]		Zie de toelichting bij artikel 6.1.1-1. Omdat de bank de vestiging van de hypotheek niet meer hoeft te melden, zou het vreemd zijn als ze de doorhaling of het tenietgaan hiervan wel zou moeten melden. Het artikel is daarom verwijderd.
Afd. 2	Bescherming hypotheekhouder(s)			
6.2.1	De gemeente zal zonder toestemming van de hypotheekhouder(s) niet medewerken tot uitdrukkelijke opheffing van het recht van erfpacht met wederzijds goedvinden, noch, de grond aan de erfpachter overdragen noch het recht van erfpacht verkrijgen	[VERVALT]		De hypotheekhouder wordt in het huidige recht beschermd door artikel 3:81 lid 3 BW. Als het recht van erfpacht tenietgaat door afstand of vermenging werkt dit niet ten nadele van de hypotheekhouder. De hypotheekhouder kan het hypotheekrecht uitoefenen alsof het recht van erfpacht nog steeds bestaat. Bovendien heeft de hypotheekhouder van rechtswege een pandrecht op de vergoeding die voor het recht van erfpacht in de plaats komt. ⁵³

⁵³ [Artikel 3:229 BW](#). Zie ook P.A. Stein, [GS Vermogensrecht, artikel 229 Boek 3 BW, aantekening 3.2.3.1](#); [Van Mierlo & Krzeminski, Asser/Van Mierlo & Krzeminski 3-VI 2024/58](#).

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	anders dan bij onteigening ten algemenen nutte.			Als de erfpachter het recht van erfpacht overdraagt aan de gemeente, zal de erfpachter vrij van hypotheeken aan de gemeente moeten leveren. De vordering van de hypotheekhouder is dan voldaan, zodat de hypotheekhouder geen belang heeft bij het behoud van deze bepaling.
				Gelet op het voorgaande is deze bepaling overbodig geworden en verwijderd.
Titel 7	Wijziging van de canon en van de bepalingen, waartegen respectievelijk waaronder een perceel is uitgegeven	[VERVALT]		Zie de opmerking hieronder bij Titel 7.1 AB 1974. De bevoegdheid voor zowel de gemeente als de erfpachter om de (algemene) bepalingen van het erfpachtrecht te wijzigen dan wel een verzoek hiertoe in te dienen komt te vervallen. Titel 7 AB 1974 komt daarom in zijn geheel te vervallen.
Afd. 1	Wijziging van de canon	[VERVALT]		De hoofdregel is dat de canon niet meer 10-jaarlijks zal worden herzien, maar alleen jaarlijks zal worden geïndexeerd. Van deze hoofdregel wordt afgeweken in het geval van wijziging van het gebruik van de Grond en/of van (het gebruik van) de Opstallen dan wel een splitsing van het recht van erfpacht in meerdere rechten van erfpacht door (gedeeltelijke) overdracht of toedeling of van een splitsing in appartementsrechten. In dat geval kan de gemeente de op dat moment geldende canon wel wijzigen. De regels die hierbij gelden zijn ondergebracht in artikel 2.3, zodat alle bepalingen met betrekking tot de canon in hetzelfde artikel staan opgenomen (artikel 2). Titel 7.1 AB 1974 kan daarom vervallen.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
7.1.1-1.	Burgemeester en Wethouders zullen in het tiende, twintigste, dertigste en/of veertigste jaar van het lopende erfpachtstijdvak de canon, welke zal gelden voor de volgende tien-jarige periode, bepalen op het dan gebruikelijke percentage als bedoeld in het eerste lid van artikel 2.1., verminderd met de helft van het percentage, waarmee over het laatste kalenderjaar de kosten van gezinsconsumptie zijn gestegen, echter minimaal 5% van de dan geldende werkelijke grondwaarde dan wel, als dit hoger uitkomt, op het dan gebruikelijke percentage als bedoeld in het eerste lid van artikel 2.1. van de werkelijke grondwaarde bij uitgifte, met dien verstande, dat de canon nimmer op een lager bedrag zal worden gesteld dan op het bedrag, waarop de canon bij uitgifte is vastgesteld en dat de canon telkenmale niet hoger zal worden vastgesteld dan op tweemaal het bedrag van de laatstelijk geldende canon.		[VERVALT]	Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
7.1.1-1A.	Onverminderd het bepaalde in het voorgaande lid van dit artikel geldt, zolang er een wettelijke beheersing van de huurprijzen voor woningen van kracht is, voor de berekening van de herziening van de canon voor in erfpacht uitgegeven gronden, welke uitsluitend bestemd zijn voor de oprichting en/of instandhouding van woningen, dat, wanneer de grondwaarde met een hoger percentage is gestegen dan het totale percentage van de wettelijk toegestane huurverhogingen voor het op de grond gebouwde in de aan het in het vorige lid van dit artikel bedoelde jaar voorafgaande tienjarige periode, de canonverhoging wordt beperkt tot laatstbedoeld percentage; bij stijging van de grondwaarde en gelijkblijven of dalen van de huurprijs in genoemde tienjarige periode blijft de canon gehandhaafd op het bedrag, dat geldt voor de voorafgaande tienjarige periode.	[VERVALT]		Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
7.1.1-2.	Tenminste zes maanden vóór de aanvang van elke tienjarige	[VERVALT]		Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	periode moet van het voornemen tot herziening, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel bij aangetekende brief kennis worden gegeven aan de erfpachter.			
7.1.1-2A.	Is een kennisgeving, als bedoeld in het vorige lid van dit artikel, niet tijdig gedaan, dan blijft de tot dusver geldende canon ook voor de nieuwe tienjarige periode van een erfpachtstijdvak van kracht tot de eerstvolgende maand januari of juli, als bedoeld in het eerste lid van artikel 2.2, is verschenen, nadat, te rekenen vanaf het tijdstip, waarop de kennisgeving alsnog is uitgebracht, één jaar is verstreken. Het feit, dat de hier bedoelde kennisgeving niet tijdig is gedaan, brengt in de aanvangsdatum van de nieuwe tien-jarige periode geen wijziging.	[VERVALT]		Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
7.1.1-3.	Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de nieuwe grondwaarde, als bedoeld in het eerste lid van dit artikel, dan geeft hij binnen twee maanden na ontvangst van de desbetreffende beslissing van Burgemeester en	[VERVALT]		Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	Wethouders hiervan kennis aan dit College bij aangetekende brief.			
7.1.1-4.	Na ontvangst van de kennisgeving van de erfpachter, bedoeld in het voorgaande lid zal de nieuwe grondwaarde, met inachtneming van het bepaalde in het eerste lid casu quo lid 1A van dit artikel worden vastgesteld door deskundigen.	[VERVALT]		Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
7.1.1-5.	Het bedrag van de herziene canon wordt naar boven afgerond op hele guldens en zo spoedig mogelijk bij aangetekende brief ter kennis gebracht van de erfpachter en de hypotheekhouder(s).	[VERVALT]		Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
7.1.1-6.	De nieuwe canon is voor de eerste maal verschuldigd bij de aanvang van een tienjarige periode, tenzij de herziening heeft plaatsgevonden op grond van de omstandigheden als omschreven in artikel 7.1.2., eerste lid, in welke gevallen de gewijzigde canon zal gelden vanaf het tijdstip, waarop de gewijzigde erfpachtsbepalingen	[VERVALT]		Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	en -voorwaarden in werking zijn getreden.			
7.1.2-1.	Onverminderd het bepaalde in het eerste lid en in lid 1A van het vorige artikel kan herziening van de canon, op basis van de werkelijke waarde van de grond, ook plaatsvinden in de volgende gevallen:	[VERVALT]		Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
a.	indien tegen het einde van een volledig erfpachtstijdvak herziening van de canon plaatsvindt, welke gewijzigde canon zal gelden voor de eerste tien jaren van een nieuw erfpachtstijdvak;	[VERVALT]		Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
b.	wanneer de erfpachter heeft verzocht om een wijziging overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.2.3;	[VERVALT]		Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
c.	indien een met toestemming van Burgemeester en Wethouders veranderd gebruik van de grond en of de opstallen naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, daartoe aanleiding geeft, zulks met	[VERVALT]		Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	ingang van de datum van de verandering in het gebruik.			
7.1.2-2.	Wanneer de canon op grond van één van de in het vorige lid vermelde omstandigheden wordt herzien, gelden de in het eerste lid en in lid 1A van het vorige artikel aangegeven begrenzingen van de herziening van de canon niet en kan tevens, het percentage van de canon worden aangepast.	[VERVALT]		Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974 .
7.1.2-3.	Onverminderd het bepaalde in het vorige lid van dit artikel zijn de leden 3 en 4 van artikel 7.1.1. op de herziening als bedoeld sub a in het eerste lid van dit artikel van overeenkomstige toepassing; lid 5 van artikel 7.1.1. is van gelijke toepassing op al de herzieningen als bedoeld in het eerste lid van dit artikel.	[VERVALT]		Zie de opmerking hierboven bij Titel 7.1 AB 1974.
Afd. 2	Wijziging Algemene bepalingen en/of bijzondere voorwaarden	[VERVALT]		Door erfpachters en belangenbehartigers is aangedrongen op een voorspelbare en transparante set van algemene voorwaarden. De gemeente heeft (onder meer om die reden) besloten afstand te doen van haar recht om de algemene en bijzondere erfpachtvoorwaarden in de toekomst te wijzigen. Als gevolg hiervan komt artikel 7.2 AB 1974 te vervallen.

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
7.2.1-1.	Indien en voorzover de Gemeenteraad besluit tot wijziging van deze algemene bepalingen treden deze gewijzigde algemene bepalingen, onverminderd hetgeen in artikel 7.1.2. is gesteld, telkenmale in werking op de dag, waarop een nieuw erfpachtstijdvak na zulk een Raadsbesluit aanvangt.		[VERVALT]	
7.2.1-2.	Aan een uitgifte in erfpacht zonder bijzondere voorwaarden kunnen dergelijke voorwaarden alsnog worden verbonden en voor het geval dat wel bijzondere voorwaarden gelden kunnen deze worden gewijzigd. Deze alsnog gestelde of gewijzigde bijzondere voorwaarden treden in werking op de dag, als bedoeld in het vorige lid van dit artikel.		[VERVALT]	
7.2.1-3.	Tenminste twee jaren vóór afloop van een volledig erfpachtstijdvak, wordt de erfpachter en de hypotheekhouder(s) op het recht van erfpacht bij aangetekende brief kennis gegeven van de wijzigingen, als in het eerste en tweede lid van dit artikel bedoeld,		[VERVALT]	

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	welke gedurende het volgende erfpachtstijdvak van kracht zullen zijn.			
7.2.1-4.	Is een kennisgeving, als bedoeld in het vorige lid van dit artikel, niet tijdig gedaan of is een raadsbesluit genomen in de laatste twee jaren van het lopende erfpachtstijdvak dan blijven de tot dusverre geldende bepalingen en voorwaarden voor het nieuwe erfpachtstijdvak van kracht tot twee jaren zijn verstreken, te rekenen vanaf het tijdstip waarop de kennisgeving alsnog is uitgebracht. Het feit, dat de hier bedoelde kennisgeving niet tijdig is gedaan, brengt in de aanvangsdatum van de nieuwe tienjarige periode geen wijziging.		[VERVALT]	
7.2.1-5.	Indien de erfpachter zich niet kan verenigen met de voorgestelde wijziging van de algemene bepalingen en/of bijzondere voorwaarden, als bedoeld in het eerste en tweede lid van dit artikel zijn de leden drie en vier van		[VERVALT]	

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	artikel 7.1.1. van overeenkomstige toepassing.			
7.2.2-1.	In afwijking van het bepaalde in het vorige artikel kunnen overeenkomstig het eerste lid van dat artikel gewijzigde bepalingen op een eerder tijdstip dan in dat lid is voorzien van toepassing worden verklaard, indien:		[VERVALT]	
a.	de erfpachter heeft verzocht om een wijziging overeenkomstig het bepaalde in artikel 7.2.3;		[VERVALT]	
b.	indien een - met toestemming van Burgemeester en Wethouders - veranderd gebruik van de grond en de opstallen, naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders, daartoe aanleiding geeft, zulks met ingang van de datum waarop het gebruik is veranderd.		[VERVALT]	
7.2.2-2.	Indien het vorige lid van dit artikel toepassing vindt, kunnen tegelijkertijd ook in het aldaar genoemde geval sub b. de bijzondere voorwaarden worden gewijzigd.		[VERVALT]	

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
7.2.3-1.	De erfpachter kan, nadat drie jaren van enig erfpachtstijdvak zijn verstreken, doch uiterlijk twee jaren vóór het verstrijken daarvan om een tussentijdse wijziging verzoeken van de canon en/of van in de erfpachtsakte gestelde bepalingen en voorwaarden. Hij richt daartoe een met redenen omkleed verzoekschrift tot Burgemeester en Wethouders, onder overlegging van een schriftelijk bewijs van instemming van de hypotheekhouder(s).		[VERVALT] ⁵⁴	
7.2.3-2.	Binnen zes maanden nadat een verzoekschrift, als bedoeld in het voorgaande lid, is ingekomen berichten Burgemeester en Wethouders de erfpachter en hypotheekhouder(s), welk voorstel zij voornemens zijn terzake bij de Gemeenteraad aanhangig te maken. Indien dat voorstel strekt tot gehele of gedeeltelijke inwilliging van het verzoek tot wijziging, doen Burgemeester en Wethouders daarbij mededeling van het tijdstip, waarop het nieuwe		[VERVALT]	

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	erfpachtstijdvak een aanvang neemt, van het bedrag, dat zij met toepassing van het eerste lid van artikel 7. 1 .2. per jaar als canon zullen voorstellen voor de eerste tien jaren van gemeld erfpachtstijdvak en van de voorgestelde wijziging van bepalingen en/of bijzondere voorwaarden.			
7.2.3-3.	Indien de erfpachter niet binnen zes maanden na ontvangst van het in het voorgaande lid bedoelde bericht in een aan Burgemeester en Wethouders gericht schrijven verklaart, zich met het door Burgemeester en Wethouders bij de Gemeenteraad in te dienen voorstel te kunnen verenigen, wordt zijn verzoek geacht te zijn vervallen.		[VERVALT]	
7.2.3-4.	<i>Een Raadsbesluit tot wijziging van enige in de erfpachtsakte gestelde bepaling of voorwaarde, tot stand gekomen ingevolge het in deze afdeling bepaalde, wordt zo spoedig mogelijk ter kennis gebracht van de erfpachter en hypotheekhouder(s). Evenzo</i>		[VERVALT]	

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
	<i>wordt, op zo kort mogelijke termijn, ter kennis van de hier bedoelde beperkt zakelijk gerechtigden gebracht het feit, dat het verzoek van de erfpachter ingevolge het derde lid van artikel 7.2.3 geacht wordt te zijn vervallen.</i>			
Titel 8	Slotbepalingen	7	Slotbepalingen	
Afd. 1	Samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de Gemeente	7.1	Samenloop van rechtsmiddelen of vorderingen van de gemeente	
8.1.	Voorzover in deze algemene bepalingen aan de gemeente enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de gemeente alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke haar ten dienste staan of toekomen aan te wenden of in te stellen, voorzover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk beperkt of uitgesloten is.	7.1-1.	Voor zover in deze algemene bepalingen of in de bijzondere voorwaarden aan de gemeente enige bijzondere bevoegdheid is toegekend, laat deze bevoegdheid onaangetast het recht van de gemeente alle andere rechtsmiddelen of vorderingen, welke de gemeente ten dienste staan of toekomen op grond van de wet aan te wenden of in te stellen, voor zover deze bevoegdheid niet uitdrukkelijk beperkt of uitgesloten is.	Deze bepaling is nog actueel en behoeft geen aanpassing, alleen een kleine verduidelijking.
Afd. 2	Termijnen voor inlevering van stukken	7.2	Termijnen en vormvoorschriften	

<u>Artikel (oud)</u>	<u>AB 1974</u> <u>Bestaande tekst</u>	<u>Artikel (nieuw)</u>	<u>Herziene AB 1974 (2026)</u> <u>Nieuwe tekst</u>	<u>Toelichting</u>
8.2.	Burgemeester en Wethouders kunnen verlenging van de in deze algemene bepalingen gestelde termijnen voor het inleveren van stukken en afwijking van de bij deze bepalingen behorende formulieren toestaan.	7.2-1.	De gemeente kan verlenging van de in deze algemene bepalingen gestelde termijnen en afwijking van de bij deze bepalingen voorgeschreven vormvoorschriften , toestaan.	Formulier A en B worden niet (meer) gebruikt of gevraagd door de gemeente, zie toelichting bij de artikelen 4.1.1-3. en 6.1.1-1. De tekst is hierop aangepast.
Afd. 3	Aanhaling van deze Algemene bepalingen	7.3	Aanhaling van deze Algemene bepalingen	
8.3.	Deze bepalingen kunnen worden aangehaald onder de titel van "Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974".	7.3-1.	Deze bepalingen kunnen worden aangehaald als "Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026)" of verkort worden aangehaald als "Herziene AB 1974 (2026)" of "HAB 1974 (2026)" ..	
	Bijlage I en II		[VERVALLEN]	

III. **BIJLAGEN**

1. Toetsing aan de Ministeriële handreiking 'Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen'.

CONCEPT

Toetsing aan de Ministeriële handreiking ‘Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen’

1. Inleiding

In april 2024 is de ministeriële handreiking Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen (hierna: ‘[de Ministeriële handreiking](#)’) verschenen. De Ministeriële handreiking is geschreven voor gemeenten die nieuwe algemene erfpachtvoorwaarden opstellen of erfpacht willen invoeren. De Ministeriële handreiking moet bevorderen dat bij het opstellen van nieuwe algemene erfpachtbepalingen beter rekening wordt gehouden met de belangen van erfpachters. Gemeenten zijn niet verplicht om de Ministeriële handreiking te volgen. De Ministeriële handreiking biedt wel procesmatig houvast en bruikbare bouwstenen voor het opstellen van erfpachtvoorwaarden. De Ministeriële handreiking gaat in op de kernbegrippen rechtsbescherming, rechtszekerheid, rechtsgelijkheid, transparantie en participatie. Met behulp van deze begrippen is in de Ministeriële handreiking een afwegingskader opgenomen dat kan worden gebruikt voor het opstellen van nieuwe erfpachtvoorwaarden. Daarnaast bevat de Ministeriële handreiking een stappenplan dat gemeenten kunnen gebruiken bij het uitgeven van gronden in erfpacht. Een deel van dat stappenplan is ook bruikbaar wanneer gemeenten besluiten tot actualisering algemene erfpachtvoorwaarden over te gaan. Tot slot is in de Ministeriële handreiking een aantal ‘best practices’ opgenomen die kan dienen als handvat bij het opstellen van erfpachtbepalingen.

Bij het opstellen van de ‘Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026)’ (hierna: ‘Herziene AB 1974 (2026)’) heeft de gemeente rekening gehouden met de Ministeriële handreiking en de daarin opgenomen suggesties. De Herziene AB 1974 (2026) zijn grotendeels in overeenstemming met de suggesties en bouwstenen uit de Ministeriële handreiking. Op sommige onderdelen heeft de gemeente ervoor gekozen om de aanbevelingen niet één-op-één over te nemen of is gekozen voor een alternatief. De achterliggende gedachte en strekking van de in de Ministeriële handreiking opgenomen suggesties zijn daarbij zo veel mogelijk in acht genomen. Waar de gemeente afwijkt van de suggesties uit de Ministeriële handreiking is dat in onderdeel II van het ‘Concept voorstel herziening AB 1974 einde tijdvak’ zoveel mogelijk benoemd.

Door een belangenvereniging die optreedt namens erfpachters in de gemeente Utrecht (SEBU) is tijdens de inspraakperiode aangegeven dat de gemeente niet zou hebben getoetst aan de KNVB-criteria zoals vermeld in de Ministeriële handreiking.⁵⁵ Erfpacht is geen financieel product als bedoeld in de Wet financieel toezicht, dus de KNVB-criteria van de AFM zijn daarop niet van toepassing. In de Ministeriële handreiking wordt echter wel aangegeven dat daarbij mogelijk aansluiting kan worden gezocht. Vervolgens wordt beschreven op welke wijze de KNVB-criteria bij erfpacht zouden kunnen worden toegepast. De gemeente heeft hier bij het opstellen van de Herziene AB 1974 (2026) rekening mee gehouden. In deze bijlage zal de gemeente inzichtelijk maken op welke wijze zij de suggesties uit de Ministeriële handreiking heeft verwerkt in de Herziene AB 1974 (2026).

In deze bijlage zal achtereenvolgens worden ingegaan op de volgende onderdelen van de Ministeriële handreiking: het stappenplan (hoofdstuk 2), het afwegingskader (hoofdstuk 3) en de best practices (hoofdstuk 4). Telkens worden de suggesties uit de Ministeriële handreiking geschetst en wordt in de kolom daarnaast aangegeven hoe de gemeente met die suggesties is omgegaan bij het opstellen van de Herziene AB 1974 (2026).

2. Het Stappenplan⁵⁶

Het stappenplan zoals opgenomen in de Ministeriële handreiking is bedoeld voor gemeenten die gronden willen uitgeven in erfpacht. Een deel van het stappenplan is ook bruikbaar wanneer

⁵⁵ Zie het ‘[Reactieverslag](#)’ van 12 februari 2025, pagina 78, 88 en 99.

⁵⁶ [Ministeriële handreiking](#), pagina 15.

gemeenten besluiten tot actualisatie van de algemene erfpachtbepalingen. De handreiking lijkt niet te zien op de eenzijdige wijziging van erfpachtvoorwaarden bij bestaande erfpachtrechten. Dat neemt niet weg dat de gemeente wel heeft onderzocht op welke punten het stappenplan ook in die situatie kan worden toegepast.

Suggesties handreiking

Keuzes gemeente Utrecht

Stap 1: Keuze grondinstrument

De gemeente bepaalt haar beleidsdoelen en maakt een afweging of zij erfpacht inzet om die doelen te bereiken.

Bij de keuze voor gronduitgifte in erfpacht neemt de gemeente de volgende vragen in overweging:

- I. Welk doel wil de gemeente bereiken?
- II. Is erfpacht het juiste middel om dat doel te bereiken? Welke alternatieven heeft de gemeente?
- III. Is de gemeente zich bewust van de consequenties voor belanghebbenden van het gekozen middel?

Is de gemeente in staat om haar verplichtingen als erfverpachter op de lange termijn uit te voeren?

Deze keuze is in de jaren '70 al gemaakt door de desbetreffende grond in erfpacht uit te geven. Ook binnen het huidige grondbeleid is erfpacht nog steeds het uitgangspunt. Met erfpacht als uitgiftelvorm houdt de gemeente meer grip op (toekomstige) gebiedsontwikkelingen, geldt één lijn in het uitgiftebeleid en komt de waardeinstijging die voortvloeit uit gewijzigd gebruik aan de gemeente toe.

Stap 2: Keuze voor erfpachtvorm

De gemeente heeft haar doelen bepaald en besloten dat erfpacht het middel is om dit doel te bereiken. De gemeente kiest hiervoor de meest geschikte erfpachtvorm.

Bij de keuze voor de juiste erfpachtvorm neemt de gemeente de volgende vragen in overweging:

- I. Welke erfpachtvorm is het meest geschikt voor het doel dat de gemeente wil bereiken?
- II. Wil de gemeente het erfpachtrecht vestigen voor bepaalde of onbepaalde tijd?
- III. Welke effecten heeft deze keuze voor de toekomstige erfpachter?

Staan deze effecten in evenredige verhouding tot de voordelen voor de gemeenten?

Ook deze keuze is in de jaren '70 al gemaakt. Er is destijds gekozen voor voortdurende erfpacht, met tijdvakken van vijftig jaar. Elke vijftig jaar kan de gemeente de erfpachtvoorwaarden en canon opnieuw vaststellen. In de Herziene AB 1974 (2026) komt de bevoegdheid van de gemeente om de erfpachtvoorwaarden en de canon eenzijdig te wijzigen te vervallen. Per saldo ontstaan daardoor eeuwigdurende erfpachtrechten. Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de behoefte van erfpachters aan meer zekerheid en voorspelbaarheid.

Stap 3: Keuze voor algemene bepalingen

De gemeente heeft een erfpachtvorm gekozen. Vervolgens onderzoekt zij of bestaande algemene bepalingen die van toepassing zijn,

De gemeente heeft zorgvuldig geïnventariseerd of het wenselijk of noodzakelijk is om de AB 1974 aan te passen en heeft geconcludeerd dat

Suggesties handreiking

kunnen het erfpachtrecht verklaren bij de uitgifte van de gronden.

Voordat de gemeente overgaat tot het opstellen van nieuwe algemene bepalingen neemt zij eerst de volgende vragen in overweging:

- I. Zijn er andere gemeenten die recent nieuwe algemene erfpachtbepalingen hebben uitgegeven voor dezelfde erfpachtvorm?
- II. Wat kan de gemeente leren van die andere gemeente?
- III. Zijn die algemene erfpachtbepalingen (met ondergeschikte aanpassingen) bruikbaar voor de gemeente?

Stap 4: Keuze voor het opstellen nieuwe algemene erfpachtbepalingen

De gemeente heeft besloten om nieuwe algemene erfpachtbepalingen te schrijven en betreft verschillende partners. In het schrijfproces participeren onder meer notarissen, banken, erfpachtdeskundigen en bestaande erfpachters en/ of burgers. Ook zou de gemeente in gesprek kunnen gaan met andere gemeenten die recent soortgelijke algemene erfpachtbepalingen hebben opgesteld.

Na het verzamelen van alle informatie weegt de gemeente de belangen van haarzelf en die van de erfpachter af. Zo komt zij tot een evenwichtige set van algemene erfpachtbepalingen, die passen bij het gestelde doel. Tot slot kan de gemeente de concept algemene erfpachtbepalingen laten tegenlezen door een leespanel bestaande uit (huidige en/of mogelijk toekomstige) erfpachters.

Bij het opstellen van de algemene erfpachtbepalingen neemt de gemeente de volgende vragen in overweging:

- I. Welke onderwerpen moeten worden geregeld in de algemene erfpachtbepalingen?

Keuzes gemeente Utrecht

dit het geval is. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar paragraaf I.1.2 van het 'Concept voorstel herziening AB 1974 einde tijdvak'. Het betreft een eenzijdige wijziging door de gemeente van bestaande erfpachtrechten. Om die reden is ervoor gekozen om de AB 1974 zoveel mogelijk te handhaven en alleen te wijzigen waar dat nodig is of extra duidelijkheid biedt. Bij het opstellen van de Herziene AB 1974 (2026) is tevens gekeken naar de algemene erfpachtvoorwaarden van andere gemeenten, zoals de 'Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam'.

Bij het participatietraject zijn notarissen, banken, erfpachtdeskundigen, erfpachters en belangenbehartigers betrokken. Daarnaast heeft overleg plaatsgevonden met de andere G4-gemeenten.

De gemeente heeft alle reacties uit het participatietraject meegewogen bij het opstellen van de Herziene AB 1974 (2026). Het resultaat daarvan is een zorgvuldig opgestelde herziene set van erfpachtvoorwaarden die recht doet aan de belangen van de erfpachter en de gemeente.

De gemeente is uitgegaan van bestaande AB 1974 en heeft die slechts waar nodig herzien.

Suggesties handreiking	Keuzes gemeente Utrecht
II. Is er een andere gemeente die recent soortgelijke algemene erfpachtbepalingen heeft opgesteld?	De gemeente heeft onder andere gekeken naar de 'Algemene Bepalingen voor eeuwigdurende erfpacht 2016 Amsterdam'.
III. Hoe kan de gemeente de erfpachter betrekken bij het opstellen van de algemene erfpachtbepalingen?	Erfpachters hebben in diverse stadia van de herziening van de AB 1974 wensen kunnen doorgeven en mogen reageren op concepten.
IV. Welke belangen heeft de gemeente en welke belangen heeft de erfpachter en hoe verhouden deze zich tot elkaar?	Er heeft een zorgvuldige belangenafweging plaatsgevonden. Zo heeft de erfpachter bijvoorbeeld belang bij duidelijkheid en voorspelbaarheid. In dat kader is gekozen voor eeuwigdurende erfpacht zonder eenzijdige wijzigingsbevoegdheid voor de gemeente en een heldere en transparante canonontwikkeling, zodat de erfpachter na wijziging van de AB 1974 al kan berekenen wat zijn canon op elk moment in de toekomst zal zijn. Anderzijds heeft de gemeente belang bij het behoud van erfpacht als uitgangspunt zodat zij grip behoudt en waar nodig kan sturen op grondgebruik.
V. Welke afwegingen dienen te worden gemaakt rekening houdende met de waarborging van de transparantie, rechtszekerheid, rechtsgelijkheid, rechtsbescherming en participatie?	Hiervoor wordt verwezen naar hoofdstuk 3 van deze bijlage.
VI. Zijn de concept algemene erfpachtbepalingen duidelijk en begrijpelijk voor de erfpachter?	Waar nodig is de tekst van de AB 1974 in de Herziene AB 1974 (2026) verduidelijkt. Daarnaast is een toelichting opgesteld.

Stap 5: Vaststelling nieuwe algemene erfpachtbepalingen

De concept algemene bepalingen worden aan het college van burgemeester en wethouders voorgelegd. Het college van burgemeester en wethouders geeft de gemeenteraad de kans om een verklaring van wensen en bedenkingen af te geven. Wanneer er geen wensen of bedenkingen meer zijn, worden de algemene bepalingen door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld in een vaststellingsbesluit.

De gemeente informeert de erfpachter en ketenpartners over de vaststelling van de algemene erfpachtbepalingen en biedt erfpachters de mogelijkheid om te converteren naar de nieuwe algemene bepalingen. Ook

maakt de gemeente de verschillen tussen de bestaande algemene bepalingen en de nieuw vastgestelde algemene bepalingen inzichtelijk en publiceert die op de website.

Bij het vaststellen van de algemene erfpachtbepalingen doorloopt de gemeente de volgende stappen:

I. Het college van burgemeester en wethouders geeft de gemeenteraad de mogelijkheid om wensen en bedenkingen uit te spreken over het concept algemene erfpachtbepalingen.

De besluitvorming vindt op voormelde wijze plaats. Aangezien de AB 1974 dateren van voor de dualisering van het gemeentebestuur, wordt daarin voor wijziging van de erfpachtvoorwaarden nog altijd verwezen naar de gemeenteraad. Dit zou ertoe kunnen leiden dat erfpachters de rechtsgeldigheid van de gewijzigde erfpachtvoorwaarden ter discussie stellen omdat deze worden vastgesteld door het college in plaats van de raad. Om deze discussie en eventueel daaruit voortvloeiende geschillen dan wel andere juridische risico's zoveel mogelijk te beperken, wordt na de besluitvorming door het college, ook nog aan de raad verzocht om de erfpachtvoorwaarden vast te stellen.

II. De gemeente informeert de erfpachter en ketenpartners over de vaststelling van de algemene erfpachtbepalingen.

Ook hieraan zal de gemeente voldoen.

III. De gemeente biedt erfpachters de mogelijkheid om te converteren naar deze nieuwe algemene bepalingen.

Erfpachters van wie het eerste erfpachtijdvak nog niet is verstreken, krijgen de mogelijkheid om de erfpachtvoorwaarden desgewenst op een eerder moment te wijzigen naar de Herziene AB 1974 (2026). De gemeente zal ook erfpachters waarop de AB 1983 van toepassing zijn de mogelijkheid bieden om vrijwillig eerder over te stappen.

IV. De gemeente maakt inzichtelijk wat de verschillen zijn tussen bestaande algemene bepalingen en de nieuw vastgestelde algemene bepalingen en publiceert dit op de website.

Bij het opstellen van de Herziene AB 1974 (2026) is een document opgesteld met daarin een tabel. In die tabel is de tekst van de huidige AB 1974 opgenomen en daarnaast de tekst van de Herziene AB 1974 (2026). De wijzigingen zijn daarin vetgedrukt weergegeven. Daarnaast is toegelicht waarom bepaalde wijzigingen zijn doorgevoerd.

In de communicatie met erfpachters (brieven, website, enzovoorts) worden de belangrijkste verschillen eveneens toegelicht.

Stap 6: Uitgifte van grond in erfpacht en contractbeheer

De gemeente gaat over tot de uitgifte van gronden in erfpacht en houdt er rekening mee dat zij, in beginsel (afhankelijk van de erfpachtvorm en de daarbij opgenomen bepalingen) een (lange termijn) verbintenis aangaat. Hiermee zijn zij verantwoordelijk voor het beheer van contracten en zijn ook bereikbaar voor erfpachters voor administratieve ondersteuning.

Van uitgifte in erfpacht onder de Herziene AB 1974 (2026) is geen sprake. Het betreft gronden die in de jaren '70 al in erfpacht zijn uitgegeven. De erfpachtvoorwaarden worden eenzijdig door de gemeente gewijzigd bij het einde van het eerste erfpachttijdvak van vijftig jaar. De erfpachtafdeling van de gemeente zal het beheer van de contracten voortzetten.

Na de uitgifte in erfpacht staat de gemeente voor de erfpachter klaar:

I. De gemeente informeert bij uitgifte van gronden in erfpacht de erfpachter en ketenpartners over het erfpachtrecht en de algemene erfpachtbepalingen.

Er vindt geen uitgifte van gronden plaats op basis van de Herziene AB 1974 (2026). Het betreft een eenzijdige wijziging door de gemeente van bestaande erfpachtrechten. De desbetreffende erfpachters zijn en zullen hierover zorgvuldig worden geïnformeerd. Ook belangenorganisaties en ketenpartners zijn en worden geïnformeerd.

II. De gemeente houdt zich aan de rechten en verplichtingen uit het erfpachtrecht, waaronder het tijdig informeren van de erfpachter over bijvoorbeeld canonherzieningen.

De gemeente dient zich altijd te houden aan alle rechten en verplichtingen die zij overeenkomt.

III. De gemeente zorgt dat de erfpachter met vragen terecht kan bij de gemeente, bijvoorbeeld door een toegankelijk en begrijpelijk (digitaal) loket voor de erfpachter aan te bieden.

Er is een afdeling voor het erfpachtbeheer. Erfpachters kunnen daar telefonisch, schriftelijk of per e-mail terecht met vragen. Daarnaast bevat de gemeentelijke website veel informatie. Die informatie zal waar nodig (nu en in de toekomst) worden geüpdatet.

3. Het afwegingskader⁵⁷

Suggesties Handreiking	Keuzes gemeente Utrecht
Begrip	Normering van de begrippen; wanneer biedt de gemeente voldoende transparantie, rechtszekerheid, rechtsbescherming, rechtsgelijkheid en participatie?
Transparantie gaat over de duidelijkheid, toegankelijkheid en beschikbaarheid van informatie over de wijze waarop de gemeente als contractspartij omgaat met (specifieke) erfpachtsituaties.	Alle door de gemeente vastgestelde algemene erfpachtbepalingen zijn online en openbaar raadpleegbaar. De algemene erfpachtbepalingen zijn voor de erfpachter leesbaar en begrijpelijk. Het erfpachtrecht moet duidelijk aan de erfpachter worden uitgelegd, onder andere door de gemeente en ketenpartners. De gemeente zal ervoor zorgen dat alle sets van algemene erfpachtvoorwaarden in de gemeente worden gepubliceerd op de website van de gemeente. De oorspronkelijke erfpachtvoorwaarden zijn opgesteld in 1974. De Herziene AB 1974 (2026) zijn geen volledig nieuwe set van algemene erfpachtvoorwaarden. 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. De Herziene AB 1974 (2026) 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. Erfpachters hebben gedurende

⁵⁷ [Ministeriële handreiking](#), pagina 18.

		dat gehele traject informatie ontvangen en vragen kunnen stellen. Na vaststelling van de Herziene AB 1974 (2026) zullen de erfpachters 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 erfpachters zijn informatiebijeenkomsten en spreekuren georganiseerd. Daarnaast kunnen erfpachters hun vragen telefonisch of per e-mail stellen.
Rechtszekerheid betreft de duidelijkheid over de rechten en verplichtingen die een erfpachter heeft en de voorzienbaarheid van de toepassing daarvan door de gemeente als contractspartij.	De algemene erfpachtbepalingen zijn volledig en limitatief.	Alle verplichtingen van de erfpachter en de gemeente zijn vastgelegd in de algemene erfpachtbepalingen en de bijzondere erfpachtvoorwaarden zoals opgenomen in de akte van vestiging en de akte(n) van wijziging. Daarnaast gelden uiteraard alle wettelijke rechten en verplichtingen van de erfpachter en de gemeente.
	De algemene erfpachtbepalingen vertegenwoordigen een goed evenwicht tussen de flexibiliteit van het recht en de (lange) looptijd en voorspelbaarheid voor de erfpachter en diens rechtsopvolgers.	Deze aspecten zijn zorgvuldig meegewogen en tegen elkaar afgewogen, waardoor een set van algemene erfpachtvoorwaarden is ontstaan die recht doet aan de belangen van zowel de erfpachter als de gemeente. Zo is de flexibiliteit voor de gemeente behouden door bijvoorbeeld de bepalingen over wijziging van gebruik te handhaven. Anderzijds is de voorspelbaarheid voor de erfpachter en diens rechtsopvolgers vergroot, door de tijdvakken af te schaffen en de canonontwikkeling voorspelbaar en inzichtelijk te maken.
	De gemeente treft de organisatorische en administratieve voorzieningen die	De gemeente werkt al sinds de jaren '60 met erfpacht. De

nodig zijn bij het uitgeven van grond in erfpacht, vanwege de (lange) looptijd van het recht en het contractbeheer dat daarmee gemoeid zal zijn.

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

- Kostenefficiëntie:
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 overeengekomen, gelijk aan de grondwaarde. De erfpachter koopt immers een beperkt recht.

- Nut:
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.

organisatie en administratie is hier al volledig op ingericht.

Bij de Herzene AB 1974 (2026) 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 nieuwe canon is, conform de AB 1974, gebaseerd op de actuele grondwaarde bij het einde van het erfpachttijdvak. Voor de berekeningsmethodiek van de grondwaarde en de canon wordt verwezen naar het document "Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting" van mei 2026.

Met erfpacht als uitgiftevorm 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.⁵⁸ 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

⁵⁸ [Beleidsnota Grondbeleid 2024](#), pagina 11 en 19.

- 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.

- Begrijpelijk:
zie begrip *Transparantie*

Rechtsbescherming ziet op de (juridische) mogelijkheden die een erfpachter heeft om op te komen tegen rechtshandelingen van de gemeente als contractspartij.

De gemeente biedt de erfpachter een laagdrempelige en betaalbare geschillenbeslechting aan om de toegankelijkheid daarvan te waarborgen.

krijgen erfpachters de mogelijkheid de canon op elk gewenst moment eeuwigdurend af te kopen.

In de Herziene AB 1974 (2026) is ervoor gekozen bij het einde van het lopende erfpachttijdvak nog één keer de grondwaarde en canon opnieuw vast te stellen. Daarna worden de grondwaarde en de canon niet meer herzien, tenzij de erfpacht wijzigt of wordt gesplitst. De canon wordt wel jaarlijks geïndexeerd. Daarbij wordt gebruik gemaakt van een vast indexeringspercentage per jaar dat gelijk is aan het historisch gemiddelde inflatiepercentage in Nederland. Door deze gekozen uitgangspunten kan de erfpachter zelf exact uitrekenen wat zijn canon in de toekomst zal zijn. Voor wijziging of splitsing van de erfpacht is in de Herziene AB 1974 (2026) vastgelegd dat en hoe de canon op dat moment zal worden aangepast.

In de Herziene AB 1974 (2026) is voor bepaalde gevallen voorzien in een deskundigenprocedure. Uitgangspunt van de deskundigenprocedure is dat de erfpachter en de gemeente beiden een deskundigen benoemen die gezamenlijk een derde deskundige benoemen. De erfpachter en de gemeente dragen beiden de kosten van de door hen aangewezen deskundige en de helft van de kosten van de derde deskundige.

Het staat de erfpachter en de gemeente altijd vrij om, in plaats van de deskundigenprocedure, te

Suggesties Handreiking

Keuzes gemeente Utrecht

De geschillenbeslechting is binnen een redelijke termijn afgehandeld.

kiezen voor de volgens de wet bevoegde rechter.

De Herziene AB 1974 (2026) gaan uit van een afwikkeling binnen 7 maanden bij de deskundigenprocedure. Bij een gerechtelijke procedure heeft de gemeente geen invloed op de duur van de procedure.

De gemeente stelt de erfpachter tijdig op de hoogte indien er wijzigingen en gevolgen van het erfpachtrecht plaatsvinden, en wat de mogelijke toekomstige consequenties daarvan kunnen zijn.

Na herziening kunnen de Herziene AB 1974 (2026) niet meer eenzijdig door de gemeente worden gewijzigd.

Voor wat betreft de huidige herziening van de AB 1974 zijn de erfpachters tussentijds herhaaldelijk geïnformeerd over het feit dat er een wijziging aankomt en welke plannen daarvoor zijn gemaakt. De erfpachters hebben daar ook op mogen reageren. Na vaststelling van de Herziene AB 1974 (2026) worden de erfpachters geïnformeerd over die vaststelling. Zij horen dan ook wanneer de Herziene AB 1974 (2026) voor hen gaan gelden. Daarnaast worden zij minimaal twee jaar voordat de Herziene AB 1974 (2026) van toepassing worden daarover (nogmaals) geïnformeerd.

Rechtsgelijkheid ziet op de gelijke behandeling van gelijke erfpachtsituaties door de gemeente als contractspartij, opdat er geen situaties van willekeur ontstaan.

De gemeente houdt zich als contractspartij aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (abbb's).

De gemeente is bij al haar handelen gebonden aan de abbb's.

Erfpachters hebben de mogelijkheid de nieuwste algemene erfpachtbepalingen van toepassing te laten verklaren voor (materieel inhoudelijke) gelijke erfpachtrechten. Dit voorkomt

De AB 1974 worden door de gemeente gewijzigd bij het einde van het eerste erfpachttijdvak. Erfpachters van wie het eerste erfpachttijdvak nog niet is verstreken, krijgen de mogelijkheid om de

Suggesties Handreiking	Keuzes gemeente Utrecht
onwenselijke verschillen tussen erfpachters onderling.	erfpachtvoorwaarden desgewenst op een eerder moment te wijzigen naar de Herziene AB 1974 (2026).
Gemeenten maken voor de erfpachter inzichtelijk waarin de nieuwe algemene erfpachtbepalingen afwijken van de huidige algemene erfpachtbepalingen.	Bij het opstellen van de Herziene AB 1974 (2026) is een document opgesteld met daarin een tabel. In die tabel is de tekst van de huidige AB 1974 opgenomen en daarnaast de tekst van de Herziene AB 1974 (2026). De wijzigingen zijn daarin vetgedrukt weergegeven. Daarnaast is toegelicht waarom bepaalde wijzigingen zijn doorgevoerd. In de communicatie met erfpachters (brieven, website, enzovoorts) worden de belangrijkste verschillen eveneens toegelicht.
De algemene erfpachtbepalingen mogen de positie van erfpachters niet onredelijk bezwaren (Bijvoorbeeld: <i>'Is het redelijk dat de erfpachter toestemming moet vragen voor de overdracht van het erfpachtrecht?'</i>). De bezwaring staat in redelijke verhouding tot het doel dat de gemeente daarmee nastreeft.	De gemeente heeft bij het opstellen van de Herziene AB 1974 (2026) telkens de belangen van de erfpachter en de belangen van de gemeente tegen elkaar afgewogen. Daarbij is veel aandacht geweest voor consumentenbescherming, zoals het voorkomen van onredelijke bezwarende of oneerlijke bedingen. De gemeente heeft ervoor gekozen de toestemming voor overdracht van het erfpachtrecht te handhaven. Hiervoor wordt verwezen naar de toelichting bij artikel 4.1.1-1. van het 'Concept voorstel herziening AB 1974 einde tijdvak'.
Participatie gaat over actieve deelname door belanghebbenden aan het publieke beleidsvormingsproces omtrent gemeentelijke erfpacht.	Zie de toelichting hiervoor. De gemeente heeft een uitgebreid participatietraject doorlopen. De erfpachters en belangenbehartigers hebben aan de voorkant kunnen aangeven welke wijzigingen zij wensen. De gemeente heeft vervolgens

Suggesties Handreiking		Keuzes gemeente Utrecht
		conceptvoorwaarden opgesteld en vrijgegeven voor inspraak. Daarna worden de definitieve voorwaarden vastgesteld. In het kader van voormelde participatie zijn er ook diverse informatiebijeenkomsten en gesprekken georganiseerd. Daarnaast hebben erfpachters en belangenbehartigers schriftelijk, per e-mail en telefonisch vragen kunnen stellen en opmerkingen kunnen maken. Alle input die in het kader van voormelde participatie is opgehaald is door de gemeente meegenomen en afgewogen, hetgeen heeft geresulteerd in de Herziane AB 1974 (2026) die nu ter besluitvorming voorliggen.

4. Best practices

Suggesties Handreiking		Keuzes gemeente Utrecht
Transparantie		
Vormgeving	De algemene erfpachtbepalingen beginnen met een genummerde inhoudsopgave.	Hieraan is voldaan.
	De inhoudsopgave is gebaseerd op de paragraaftitels.	Hieraan is voldaan.
Leesbaarheid	De algemene erfpachtbepalingen zijn op een begrijpelijk niveau geformuleerd.	Hieraan is voldaan, met dien verstande dat ervoor is gekozen om de AB 1974 zoveel mogelijk te handhaven en alleen te wijzigen waar dat nodig is of extra duidelijkheid biedt, omdat het hier geen nieuwe uitgiften betreft, maar een eenzijdige wijziging van bestaande erfpachtrechten.
	Een definitielijst kan worden gebruikt om de begrijpelijkheid te vergroten.	Hieraan is voldaan.

Suggesties Handreiking		Keuzes gemeente Utrecht
Vindbaarheid	Na elke erfpachtbepaling is een tekstuele toelichting opgenomen op Taalniveau B1.	In plaats hiervan is gekozen voor het opstellen van een toelichting met een samenvatting van de belangrijkste bepalingen. Dit document wordt met de Herziene AB 1974 (2026) ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster.
	Indien mogelijk kunnen alternatieve leesvormen worden aangeboden voor blinde en/of slechtziende erfpachters, zoals braille of audio.	De gemeente onderzoekt welke alternatieve leesvormen mogelijk zijn en op de website van de gemeente kunnen worden geplaatst.
	Gemeenten hebben een webpagina over erfpacht.	Hieraan is voldaan.
	Op deze webpagina is informatie te vinden over de verschillende erfpachtvormen binnen de gemeente en de bijbehorende algemene erfpachtbepalingen.	Hieraan is voldaan.
Rechtszekerheid	Het gemeentelijk erfpachtbeleid is openbaar en (online) raadpleegbaar.	Het gemeentelijk grondbeleid ⁵⁹ /erfpachtbeleid is openbaar en online raadpleegbaar.
	Canonrekensystematiek	
	De canonrekensystematiek is beschreven in de algemene erfpachtbepalingen.	Dit is vastgelegd in artikel 2.1 van de Herziene AB 1974 (2026).
	De vindplaats van de benodigde parameters is benoemd.	Hieraan is voldaan.
	De rekensystematiek is leesbaar en begrijpelijk voor een gemiddelde erfpachter..	Hieraan is voldaan
	Een voorbeeldberekening kan als bijlage bij de algemene erfpachtbepalingen worden toegevoegd of gepubliceerd worden op de gemeentewebsite.	Hieraan wordt voldaan.
	De algemene erfpachtbepalingen beschrijven op welk moment de canon betaald moet worden (bijvoorbeeld een vaste datum).	Hieraan is voldaan.

⁵⁹ [Beleidsnota Grondbeleid 2024](#).

Suggesties Handreiking	Keuzes gemeente Utrecht
Canonherziening	De algemene erfpachtbepalingen beschrijven de manier van indexering van de canon, bij voorkeur door aansluiting te zoeken bij een in de vrije economische markt gangbare index, zoals de consumentenprijsindex.
	In de herziene AB 1974 (2026) is beschreven hoe de canon wordt geïndexeerd. Gekozen is voor het historisch gemiddelde inflatiepercentage in Nederland, zodat de canon elk jaar met een vast percentage stijgt. Die biedt optimale zekerheid en voorspelbaarheid van de canonontwikkeling.
	Hieraan is voldaan.
	Er is een voorbeeldberekening opgenomen om erfpachters inzicht te geven in de berekeningswijze bij herziening.
	Er vindt geen periodieke herziening van de canon plaats. Om die reden is geen voorbeeldberekening opgenomen in de Herziene AB 1974 (2026). Bij wijziging of splitsing van het recht van erfpacht vindt wel een herziening van de canon plaats. Daarvoor is geen voorbeeldberekening opgenomen in de Herziene AB 1974 (2026), maar wel in de toelichting die hiervoor in de tabel is opgenomen. In gevallen waarin bij het Einde van het Erfpachttijdvak een minimale grondwaarde is toegepast, wordt in de bijzondere erfpachtvoorwaarden wel een rekenvoorbeeld opgenomen.
	Gemeenten informeren de erfpachter tijdig over verwachte canonherzieningen.
	Van een canonherziening zal na wijziging van de AB 1974 alleen nog sprake zijn indien het erfpachtrecht wijzigt of wordt gesplitst. Dat gebeurt enkel op verzoek van de erfpachter. Aan de toestemming voor wijziging of splitsing is als voorwaarde verbonden dat de canon wijzigt.
	De canonherziening vindt met periodieke regelmaat plaats.
	De Herziene AB 1974 (2026) kennen geen periodieke herziening van de canon, maar slechts een jaarlijkse indexering.

Suggesties Handreiking	Keuzes gemeente Utrecht
Afkoop van canonverplichting	Gemeenten bieden erfpachters de mogelijkheid om de canonverplichting af te kopen, tenzij dit niet past bij de politieke (beleids)opvattingen. Hieraan is voldaan.
Toestemmingen	In de algemene erfpachtbepalingen is geen toestemmingsvereiste voor vervreemding van het erfpachtrecht opgenomen, tenzij er specifieke redenen zijn (bijvoorbeeld vanuit politieke beleidskeuzes). De gemeente wenst het toestemmingsvereiste uit de AB 1974 te handhaven. De algemene bepalingen zijn namelijk niet alleen van toepassing op rechten van erfpacht met een particuliere woonbestemming. Bovendien laat het Burgerlijk Wetboek de mogelijkheid om in de erfpachtvoorwaarden een toestemmingsvereiste op te nemen uitdrukkelijk open. De gemeente wil die mogelijkheid handhaven omdat de erfpachtvoorwaarden in de toekomst niet meer kunnen wijzigen en het onmogelijk is om nu te voorzien welke situaties zich in de toekomst allemaal voor kunnen doen. De belangen van de erfpachter zijn voldoende gewaarborgd, doordat het Burgerlijk Wetboek de erfpachter de mogelijkheid biedt om vervangende toestemming aan de rechter te vragen. Gelet op het volgende onderdeel van de handreiking, laat de handreiking deze mogelijkheid ook open. Hieraan is voldaan. Indien een toestemmingsvereiste voor vervreemding van het erfpachtrecht is opgenomen past het binnen de organisatorische en administratieve kaders van de gemeente. De weigeringsgronden zijn niet in de AB 1974 opgenomen. Er is voor gekozen om dat ook in de Herziene AB 1974 (2026) niet te doen, omdat de erfpachtvoorwaarden in de toekomst niet meer kunnen wijzigen en het onmogelijk is om nu te voorzien welke situaties zich in de toekomst allemaal voor kunnen
	Voor andere toestemmingsvereisten is een limitatieve opsomming van weigeringsgronden opgenomen in de algemene erfpachtbepalingen die overeenstemmen met het gemeentelijk beleid.

doen. Het Burgerlijk Wetboek voorziet voor deze gevallen niet in een wettelijke mogelijkheid om vervangende toestemming te vragen aan de rechter (zoals bij toestemming voor overdracht). De gemeente is echter altijd gebonden aan de redelijkheid en billijkheid en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en een erfpachter kan zich dan ook zonder een specifieke wettelijke grondslag tot de rechter wenden als de erfpachter meent dat de gemeente haar medewerking op onredelijke gronden weigert.

Toestemmingsverzoeken worden binnen een redelijke termijn behandeld.

De gemeente streeft ernaar toestemmingsverzoeken zo spoedig mogelijk af te wikkelen, maar is daarvoor, bijvoorbeeld in het geval van een Bibob-onderzoek soms ook afhankelijk van derden. Om die reden is geen vaste termijn opgenomen in de Herziene AB 1974 (2026). Indien de erfpachter vindt dat de afwikkeling teveel tijd in beslag neemt, kan de erfpachter altijd een (kort geding) procedure starten.

Conversie

Erfpachters hebben de mogelijkheid om te converteren naar andere vormen van erfpacht, tenzij dit niet past bij de politieke (beleids)opvattingen.

Hieraan is voldaan.

De mogelijkheid tot conversie is opgenomen in de algemene erfpachtbepalingen. De gemeente informeert de erfpachter over de mogelijkheid tot conversie en de eventuele gevolgen hiervan, bijvoorbeeld via de gemeentewebsite.

Hieraan is voldaan.

Rechtsbescherming

Boetebepaling

Het is duidelijk welke boetes erfpachters kunnen verwachten

De boetebepalingen zijn op consumenten niet van toepassing.

	als zij de verplichtingen uit het erfpachtrecht niet nakomen.	
	De boete staat in verhouding tot de ernst van de niet-nakoming.	De boetebepalingen zijn op consumenten niet van toepassing.
	Er kan een apart boetenoverzicht worden opgesteld met de gedragingen en bijbehorende boetebedragen.	De boetebepalingen zijn op consumenten niet van toepassing.
	Voordat een erfpachter wordt beboet is de gemeente wettelijk verplicht om een ingebrekestelling te sturen. De erfpachter krijgt een redelijke termijn om de verplichting alsnog na te komen.	De boetebepalingen zijn op consumenten niet van toepassing.
Geschillenbeslechting	In de algemene erfpachtbepalingen is een vorm van geschillenbeslechting opgenomen die: – Rekening houdt met de uitvoeringsverplichtingen; – Laagdrempelig en betaalbaar is voor de erfpachter; – Onpartijdig en onafhankelijk is; – Een redelijke termijn bevat waarbinnen het geschil is beslecht.	Hieraan is voldaan.
Bibob-bepalingen	De Bibob-bepaling is niet onredelijk bezwarend voor de gemiddelde erfpachter.	Er is geen opzegmogelijkheid op grond van de Wet Bibob opgenomen in de Herziene AB 1974 (2026). De toestemming voor overdracht is wel gehandhaafd. De gemeente kan in dat geval een Bibob-onderzoek uitvoeren. Deze bevoegdheid volgt uit de Wet Bibob en is daarom niet expliciet opgenomen in de Herziene AB 1974 (2026).
	Het is duidelijk opgenomen in de algemene erfpachtbepalingen in welke gevallen de gemeente een Bibob-onderzoek kan uitvoeren.	Deze aanbeveling is niet overgenomen. De gemeente heeft een openbaar <u>Bibob-beleid</u> waarin wordt geregeld in welke gevallen

Suggesties Handreiking

Keuzes gemeente Utrecht

Gemeenten nemen een redelijke termijn op waarbinnen erfpachters de resultaten van het Bibob-onderzoek ontvangen.

de gemeente een Bibob-onderzoek kan/zal uitvoeren.

Deze aanbeveling is niet overgenomen, omdat geen Bibob-bepaling is opgenomen in de Herziene AB 1974 (2026). Bovendien is de gemeente voor de uitvoering van het Bibob-onderzoek afhankelijk van derden, zoals Politie, OM en het Landelijk Bureau Bibob, maar ook van de aanlevering van stukken en gegevens door de erfpachter zelf. De gemeente heeft de termijn van de afwikkeling van een Bibob-onderzoek dus niet volledig in eigen hand.

Rechtsgelijkheid

Conversie naar nieuwe algemene bepalingen

Erfpachters hebben de mogelijkheid om te converteren naar de nieuwste algemene bepalingen voor materieel gelijke rechten.

Hieraan is voldaan.

De mogelijkheid tot conversie is opgenomen in de algemene erfpachtbepalingen.

Hieraan is voldaan.

De gemeente informeert erfpachters over de mogelijkheid tot conversie en de mogelijke gevolgen hiervan, bijvoorbeeld via de gemeentewebsite.

Hieraan is voldaan.

Toestemmingsvereiste

De toestemmingsvereiste geldt voor alle erfpachters in de betreffende gemeente.

De gemeente heeft in de loop der jaren verschillende sets van algemene erfpachtvoorwaarden gehanteerd. Niet in alle sets wordt toestemming voorgeschreven.

De weigeringsgronden voor toestemming zijn voor alle erfpachters in de betreffende gemeente gelijk.

De gemeente hanteert bij de afwikkeling van verzoeken om toestemming standaardbrieven voor alle erfpachters. Daarnaast zijn er diverse beleidsstukken, zoals bijvoorbeeld het Bibob-beleid.

Participatie

Suggesties Handreiking**Keuzes gemeente Utrecht**

Pre-participatie

Hieraan is voldaan.

Post-participatie

De gemeente heeft ervoor gekozen de AB 1974 zoveel mogelijk te handhaven en alleen te wijzigen waar dat nodig is of extra duidelijkheid biedt, omdat het hier geen nieuwe uitgften betreft, maar een eenzijdige wijziging van bestaande erfpachtrechten. Om die reden heeft geen post-participatie plaatsgevonden.

CONCEPT

Herziening Einde Erfpachttijdvak

Financiële toelichting

Datum September 2026
Status Definitief
Kenmerk 34130471



Inhoud

Inleiding: Waarom deze informatie?	3
1 Informatie over erfpacht in Utrecht	4
1.1 Erfpacht in Utrecht	4
1.2 De AB 1974 en AB 1983 in het kort	4
1.3 Relatie tussen de AB 1974 en de AB 1983	4
1.4 Er gaat wat veranderen: het eerste erfpachttijdvak van de AB 1974 loopt af	4
1.5 Op welke datum eindigt het eerste erfpachttijdvak?	5
1.6 Canon	5
2 Eeuwigdurend afkopen canon	6
2.1 De wenselijkheid tot het (eeuwigdurend) afkopen van de canonverplichting	6
2.2 Afkoop canon mogelijk met Conversieregeling Erfpacht 2017 voor erfpachtrechten met de bestemming 'wonen'	6
2.3 De mogelijkheid tot afkoop voor erfpachtrechten met een andere bestemming dan 'wonen'	6
2.4 Overbrugging tot inwerkingtreding Herzene AB 1974 (2026)	7
2.5 Afkopen canon na het aflopen van het huidige erfpachttijdvak	7
3 Herziening van de AB 1974	8
3.1 Huidige regeling	8
3.2 De herziening van de AB 1974	8
3.3 Canonherziening aan het einde van het huidige erfpachttijdvak	9
3.3.1 Grondwaarde	9
3.3.2 Canonpercentage	12
3.3.3 Vaststelling van de canon	13
3.3.4 Geen ingroeieregeling	13
3.3.5 Eerdere overstap naar de Herzene AB 1974 (2026)	14
3.3.6 Eerdere overstap van AB 1983 naar de Herzene AB 1974 (2026)	15
3.3.7 Kwijtscheldingsregeling	15
3.4 Financiële uitgangspunten Herzene AB 1974 (2026)	15
3.5 Financiële consequenties voor de erfpachter	16
3.6 Administratieve en praktische gevolgen voor erfpachters	16
3.7 Financiële consequenties voor de gemeente	16
3.8 Externe toetsing	17

Inleiding: Waarom deze informatie?

Deze financiële toelichting gaat over de erfpachtrechten waarop de Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974 (AB 1974) van toepassing zijn. De AB 1974 gaan uit van tijdvakken van vijftig jaar waarbinnen de vastgestelde voorwaarden gelden. Na het verstrijken van een erfpachttijdvak van vijftig jaar kan de gemeente de erfpachtvoorwaarden actualiseren, zodat deze aansluiten bij de huidige tijd.

Omdat van een deel van de erfpachtrechten het eerste erfpachttijdvak in de komende jaren afloopt, herzielt de gemeente de AB 1974. Het resultaat daarvan is de Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026), hierna: Herziene AB 1974 (2026). Deze herziene erfpachtvoorwaarden gelden voor bestaande erfpachtrechten waarvan het eerste erfpachttijdvak afloopt en waarvoor de canon aan het einde van dat erfpachttijdvak opnieuw wordt vastgesteld.

Deze toelichting beschrijft de achtergrond, de financiële uitgangspunten en de financiële gevolgen van die herziening. De financiële toelichting ziet primair op erfpachtrechten waarop de AB 1974 van toepassing zijn. De toelichting beschrijft daarnaast uitsluitend voor zover relevant de mogelijkheid voor erfpachters onder de AB 1983 om op vrijwillige basis over te stappen naar de Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie (2026). Voor het overige bevat deze toelichting geen besluitvorming over de AB 1983 en schept zij daarvoor geen rechten of verplichtingen.

Deze toelichting gaat niet in op de volledige uitvoeringsuitwerking, zoals de juridische verwerking in notariële akten en de gedetailleerde processtappen per individueel erfpachtrecht.

Bij een deel van de erfpachtrechten is sprake van appartementsrechten waarbij het appartement en de onderliggende grond niet onder dezelfde erfpachtvoorwaarden vallen. Deze situatie hangt samen met eerdere conversies en valt buiten de reikwijdte van deze financiële toelichting. Deze situaties worden daarom in deze toelichting niet financieel uitgewerkt.

1 Informatie over erfpacht in Utrecht

1.1 Erfpacht in Utrecht

De gemeente heeft in het verleden grond in erfpacht uitgegeven en doet dat nog steeds. Erfpacht betekent dat de grond in eigendom van de gemeente blijft en dat de erfpachter het gebruiksrecht van de grond krijgt. De afspraken tussen de erfpachter (gebruiker van de grond) en gemeente (eigenaar van de grond) zijn vastgelegd in de erfpachtaakte. De waarde van de gebouwen op de grond komt toe aan de erfpachter. Het gebruik van de grond is niet gratis. Voor het gebruik betaalt de erfpachter een (periodieke) vergoeding, de canon. De canon is gebaseerd op de grondwaarde. De grondwaarde wordt bij aanvang van een (nieuw) erfpachttijdvak vastgesteld.

De gemeente heeft door de jaren heen verschillende algemene en bijzondere voorwaarden voor erfpacht vastgesteld. De meest voorkomende algemene voorwaarden zijn de AB 1974, AB 1983 en de Algemene voorwaarden voor de uitgifte van gronden in erfpacht van de gemeente Utrecht 1989 (AV 1989). De AB 1974 en de AB 1983 kennen een erfpachttijdvak van vijftig jaar. Dit wordt hieronder kort toegelicht. De AV 1989 bevatten erfpachtvoorwaarden zonder erfpachttijdvak, de zogenoemde eeuwigdurende erfpacht, die in het volgende hoofdstuk wordt toegelicht.

1.2 De AB 1974 en AB 1983 in het kort

De AB 1974 en AB 1983 zijn in grote lijnen hetzelfde opgebouwd. Beide gaan uit van erfpachtrechten voor onbepaalde tijd, maar met afspraken voor een erfpachttijdvak. Zowel de AB 1974 als de AB 1983 kennen tijdvakken van vijftig jaar. Dat betekent dat de huidige voorwaarden gelden voor vijftig jaar. Na het verstrijken van een erfpachttijdvak van vijftig jaar kan de gemeente de voorwaarden, inclusief de bijzondere voorwaarden, aanpassen en actualiseren. Deze erfpachtrechten worden aangeduid als voortdurende erfpachtrechten.

In 2026 gaat het om circa 290 erfpachtrechten die vallen onder de AB 1974. Daarvan hebben circa 160 erfpachtrechten de bestemming 'wonen'. De overige erfpachtrechten hebben een andere bestemming dan 'wonen', waaronder tuinen, bergingen en garages. Onder de AB 1983 gaat het om circa 1.050 erfpachtrechten. Hiervan hebben circa 900 erfpachtrechten de bestemming 'wonen' en circa 150 erfpachtrechten een andere bestemming dan 'wonen'.

1.3 Relatie tussen de AB 1974 en de AB 1983

De AB 1974 en de AB 1983 zijn inhoudelijk grotendeels gelijk opgebouwd en gaan beide uit van voortdurende erfpacht met tijdvakken van vijftig jaar. De herziening die in deze toelichting wordt beschreven, ziet alleen op de AB 1974 en op erfpachtrechten waarvan het eerste erfpachttijdvak binnen afzienbare tijd afloopt. Voor erfpachtrechten waarop de AB 1983 van toepassing zijn, is herziening nu nog niet aan de orde, omdat het eerste erfpachttijdvak later eindigt. Deze toelichting bevat geen besluiten over de AB 1983 en schept daarvoor geen rechten of verplichtingen.

1.4 Er gaat wat veranderen: het eerste erfpachttijdvak van de AB 1974 loopt af

Bij de eerste erfpachtrechten waarop de AB 1974 van toepassing zijn, eindigt het erfpachttijdvak van vijftig jaar in de komende jaren. Omdat de wetgeving de afgelopen decennia is veranderd, zullen onder meer de bestaande afspraken in overeenstemming worden gebracht met de huidige wetgeving.

Op basis van de huidige AB 1974 kan aan het einde van een erfpachttijdvak de canon worden geactualiseerd aan de hand van de actuele grondwaarde. Ook de overige voorwaarden uit de AB 1974 kunnen na afloop van een erfpachttijdvak worden gewijzigd. De nieuwe voorwaarden moeten wel voldoen aan de wettelijke bepalingen met betrekking tot erfpacht en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals het gelijkheidsbeginsel. Daarnaast moeten de nieuwe voorwaarden redelijk en billijk zijn.

Dit document beschrijft de aanpassing en actualisatie van de financiële uitgangspunten van de AB 1974. Deze wijzigingen hebben gevolgen voor de hoogte van de canon die erfpachters betalen. De herziening in deze toelichting geldt alleen voor erfpachtrechten waarop de AB 1974 van toepassing zijn. Andere erfpachtvoorwaarden worden nu niet herzien.

1.5 Op welke datum eindigt het eerste erfpachttijdvak?

De datum waarop het erfpachttijdvak van vijftig jaar eindigt, verschilt per erfpachtrecht. Deze datum is vastgelegd in de akte waarbij de grond in erfpacht is uitgegeven of in eventuele latere akten van wijziging van het erfpachtrecht. Erfpachters kunnen in deze akte(n) terugvinden wanneer het lopende erfpachttijdvak eindigt.

Tot en met 1990 zijn percelen grond in erfpacht uitgegeven onder toepassing van de AB 1974. Van de erfpachtrechten die kort na de vaststelling van de AB 1974 zijn gevestigd, eindigt het eerste erfpachttijdvak rond 2025. Het erfpachttijdvak van de laatst gevestigde erfpachtrechten onder de AB 1974 eindigt rond 2040.

1.6 Canon

De erfpachter betaalt een (periodieke) vergoeding voor het gebruik van de grond, de canon. De canon wordt bij het begin van een erfpachttijdvak op grond van de AB 1974 vastgesteld op basis van de grondwaarde en een canonpercentage. Op grond van de huidige AB 1974 dan wel op grond van de bijzondere erfpachtvoorwaarden zijn er twee varianten voor het betalen van canon.

- **Betaling van een jaarlijkse canon.** De hoogte van de jaarlijkse canon wordt elke 10 jaar opnieuw vastgesteld op basis van de actuele grondwaarde en het dan geldende canonpercentage. Deze tussentijdse herzieningen zijn in de AB 1974 gereguleerd. Tegen het einde van een erfpachttijdvak van vijftig jaar kan de canon voor het nieuwe erfpachttijdvak worden herzien op basis van de actuele grondwaarde en het dan geldende canonpercentage. De canon moet door de erfpachter per half jaar bij vooruitbetaling worden voldaan.
- **De canon is afgekocht voor vijftig jaar** en de erfpachter betaalt jaarlijks alleen nog het indertijd voor afkoop uitgezonderde deel van de canon (meestal EUR 11,34 (NLG 25,=)). Tegen het einde van een erfpachttijdvak van vijftig jaar wordt de canon voor het nieuwe erfpachttijdvak opnieuw vastgesteld op basis van de actuele grondwaarde en het dan geldende canonpercentage. Na afloop van het huidige erfpachttijdvak (de afgekochte periode van vijftig jaar) is er weer jaarlijks een canon verschuldigd.

2 Eeuwigdurend afkopen canon

2.1 De wenselijkheid tot het (eeuwigdurend) afkopen van de canonverplichting

Bij een deel van de erfpachters bestond de wens om niet periodiek een canon te betalen, maar deze verplichting voor vele jaren af te kopen door het betalen van een afkoopsom. De erfpachtrechten onder de AB 1974 en de AB 1983 voorzien in deze mogelijkheid door de canon voor tien of vijftig jaar af te kunnen kopen. De AV 1989 gaat uit van eeuwigdurende erfpacht, waarbij de canon eeuwigdurend (voor altijd) wordt afgekocht.

Het voordeel van tijdelijke of eeuwigdurende afkoop is dat, zij het tegen betaling van de afkoopsom vooraf, er gedurende de periode van afkoop geen canon meer betaald hoeft te worden en de hoogte van de canon gedurende de periode van afkoop dus ook niet kan wijzigen. De financiële verplichting voor de erfpachter is dan voorspelbaar. Bij de AV 1989 kan de gemeente de erfpachtvoorwaarden bovendien niet periodiek wijzigen, omdat daar geen sprake is van tijdvakken zoals bij de AB 1974 en AB 1983.

Sinds 1989 stimuleert de gemeente erfpachters om hun canonverplichting waar mogelijk eeuwigdurend af te kopen. Dat beleidsuitgangspunt geldt nog steeds. Hieronder worden de bestaande mogelijkheden tot afkoop toegelicht.

2.2 Afkoop canon mogelijk met Conversieregeling Erfpacht 2017 voor erfpachtrechten met de bestemming 'wonen'

De beleidslijn sinds 1989 is gericht op eeuwigdurende erfpacht met een eeuwigdurend afgekochte canon. In dat kader heeft de gemeente meerdere conversieregelingen vastgesteld waarmee erfpachters met een erfpachtrecht onder de AB 1974 of AB 1983 de canon alsnog in één keer konden afkopen. Daarbij wordt het erfpachtrecht geconverteerd naar de AV 1989 en vervalt de canonverplichting.

De meest recente regeling is de Conversieregeling Erfpacht 2017. Deze regeling is van toepassing op erfpachtrechten met de bestemming 'wonen', waarbij de erfpachter de woning zelf bewoont. Van deze regeling kan gebruik worden gemaakt tot het einde van het huidige tijdvak.

Naast de mogelijkheid om de canon in één keer af te kopen, 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. Ruim de helft van de toenmalige erfpachters heeft sinds 2017 van deze conversieregeling gebruik gemaakt.

2.3 De mogelijkheid tot afkoop voor erfpachtrechten met een andere bestemming dan 'wonen'

Erfpachters van grond met een andere bestemming dan 'wonen' kunnen eveneens een aanvraag doen om hun erfpachtrecht te converteren naar de AV 1989. Hiervoor kunnen zij een aanvraag doen op grond van de beleidsuitgangspunten zoals vastgesteld in 1998. De gemeente laat de erfpachter weten of conversie naar de AV 1989 mogelijk is. Als conversie mogelijk is, wordt de grondwaarde bepaald door middel van een taxatie.

2.4 Overbrugging tot inwerkingtreding Herziene AB 1974 (2026)

De Conversieregeling Erfpacht 2017 blijft van toepassing op erfpachtrechten waarvan het erfpachttijdvak is geëindigd, zolang de Herziene AB 1974 (2026) nog niet van toepassing zijn. Dit geldt tot het moment waarop de kennisgevingstermijn van twee jaar is verstreken en de herziene erfpachtvoorwaarden daadwerkelijk gelden.

Hiermee wordt voorkomen dat erfpachters in de periode tussen het einde van het erfpachttijdvak en de inwerkingtreding van de Herziene AB 1974 (2026) tijdelijk geen gebruik kunnen maken van een geldende conversieregeling.

Voor erfpachters die in deze periode gebruik willen maken van de Conversieregeling Erfpacht 2017 geldt dat de afkoopsom wordt bepaald op de waarde bij einde van het erfpachttijdvak. Deze afkoopsom wordt gedurende deze periode jaarlijks geïndexeerd met 5% tot het moment waarop de Herziene AB 1974 (2026) definitief zijn vastgesteld en in werking treden.

Tot zes maanden na de inwerkingtreding van de Herziene AB 1974 (2026) wordt de afkoopsom tevens bepaald op basis van de waarde die gold op 17 juli 2025¹, geïndexeerd met 5% per jaar tot het moment van conversie. Gedurende deze zes maanden wordt uitgegaan van de laagste afkoopsom.

2.5 Afkopen canon na het aflopen van het huidige erfpachttijdvak

Om erfpachters na het huidige erfpachttijdvak de mogelijkheid te bieden om de canonverplichting voor altijd af te kopen, wordt in de Herziene AB 1974 (2026) een afkoopregeling opgenomen. Dit wordt toegelicht in hoofdstuk 3.4.

¹ Op basis van Motie M461 – Bevries de conversieregeling! (III)

3 Herziening van de AB 1974

3.1 Huidige regeling

De AB 1974 zijn bijna vijftig jaar geleden door de gemeenteraad vastgesteld. In de AB 1974 zijn bepalingen opgenomen over de rechten en plichten van de gemeente en de erfpachter. Ook zijn er financiële voorwaarden opgenomen die bepalen hoe de canon tot stand komt.

Op grond van de AB 1974 kan de gemeente de jaarlijkse canon in het tiende, twintigste, dertigste en/of veertigste jaar van het lopende erfpachttijdvak herzien voor de volgende periode van tien jaar. De nieuwe canon wordt bepaald op basis van de werkelijke grondwaarde, maar kan bij een herziening niet hoger worden vastgesteld dan tweemaal het bedrag van de laatst geldende canon en niet lager dan het bedrag waarop de canon bij uitgifte is vastgesteld.

Voor erfpachtrechten met de bestemming 'wonen' geldt verder dat de canon bij een (tussentijdse) herziening niet méér mag stijgen dan met het totale percentage van de wettelijk toegestane huurverhogingen voor woningen in de tien jaar voorafgaand aan de herziening. De gemeenteraad heeft op 7 december 2000 besloten om aan deze bepaling een andere invulling te geven. De canonstijging wordt vanaf 1 januari 2000 gemaximeerd tot de gecumuleerde gemiddelde huurverhoging van woningen van de voorafgaande periode van 10 jaar. Deze huurverhoging wordt jaarlijks gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS).

Naast de tienjaarlijkse herziening van de canon gedurende het erfpachttijdvak kan de canon op grond van de AB 1974 ook tegen het einde van een erfpachttijdvak van vijftig jaar door de gemeente worden herzien. De herziening van de canon zal daarbij plaatsvinden op basis van de werkelijke waarde van de grond. Bij de herziening van de canon tegen het einde van het erfpachttijdvak zijn de begrenzings aan de canonstijging die gelden bij de tienjaarlijkse herziening tijdens het erfpachttijdvak niet van toepassing. Bij het herzien van de canon tegen het einde van het huidige erfpachttijdvak stelt de gemeente de canon zorgvuldig vast met inachtneming van de eisen van redelijkheid en billijkheid en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

3.2 De herziening van de AB 1974

De AB 1974 waren bij de vaststelling op 15 augustus 1974 een uitgebalanceerde set erfpachtvoorwaarden. Met de herziening van de AB 1974 biedt de gemeente erfpachters opnieuw een evenwichtige set erfpachtvoorwaarden. Daarbij is rekening gehouden met de belangen van erfpachters.

Een belangrijke afweging bij de herziening is het vergroten van de financiële voorspelbaarheid en het bieden van meer zekerheid over de toekomstige lasten. Dit sluit aan bij de wensen van erfpachters en belangenbehartigers. Daarom is gekozen voor een eeuwigdurend erfpachtrecht in plaats van tijdvakken van vijftig jaar met periodieke herzieningen. Onder de Herziene AB 1974 (2026) wordt de canon niet meer herzien, behalve bij een wijziging van het gebruik, de opstallen of bij een splitsing van het erfpachtrecht. De canon wordt voortaan alleen nog jaarlijks met 2% geïndexeerd (verhoogd). Dit betekent dat de gemeente binnen de Herziene AB 1974 (2026) geen gebruik meer maakt van de mogelijkheid om de erfpachtvoorwaarden en de canon periodiek te herzien.

In de huidige situatie wordt de canon elke tien jaar herzien, wat kan leiden tot sprongsgewijze verhogingen. In de Herziene AB 1974 (2026) wordt de canon nog één keer vastgesteld op basis van de

grondwaarde aan het einde van het huidige erfpachttijdvak. Daarna wordt de canon alleen nog jaarlijks geïndexeerd. Hierdoor stijgt de canon geleidelijk en wordt de financiële lastenontwikkeling voor erfpachters beter voorspelbaar. Als gevolg van de herziening van de AB 1974 is de gemeente ook niet meer bevoegd om de erfpachtvoorwaarden te wijzigen. Na vaststelling veranderen de erfpachtvoorwaarden niet meer. Alleen de hoogte van de canon kan nog wijzigen, bijvoorbeeld als het gebruik van de grond verandert, als er wordt verbouwd of bij een splitsing.

3.3 Canonherziening aan het einde van het huidige erfpachttijdvak

Bij het herzien van de canon aan het einde van het huidige erfpachttijdvak is de gemeente gebonden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur en de eisen van redelijkheid en billijkheid. Deze rechtsnormen brengen onder andere met zich mee dat de gemeente bij het vaststellen van een nieuwe canon motiveert en inzichtelijk maakt hoe de nieuwe canon (en de daaraan ten grondslag liggende variabelen, waaronder begrepen het canonpercentage en de grondwaarde) tot stand is gekomen.

De tegen het einde van het erfpachttijdvak te bepalen canon wordt vastgesteld op basis van een grondwaarde en een canonpercentage.

3.3.1 Grondwaarde

Bij de canonherziening aan het einde van het erfpachttijdvak stelt de gemeente de grondwaarde zorgvuldig vast. Daarbij geldt als uitgangspunt dat grond altijd een waarde heeft en dat het gebruik van grond niet gratis is.

Grond met de bestemming 'wonen'

Voor erfpachtrechten met de bestemming 'wonen' wordt de grondwaarde vastgesteld op basis van de WOZ-waarde en een grondquote.

De WOZ-waarde bestaat uit de waarde van de woning en de grond samen. Met de grondquote wordt bepaald welk deel van de WOZ-waarde hoort bij de grond. Hiervoor gebruikt de gemeente de grondquotetabel van de Conversieregeling Erfpacht 2017.

De gemeente past bewust geen gewijzigde grondquotes toe. Door vast te houden aan de bestaande grondquotetabel wordt aangesloten bij eerdere conversieregelingen. Dit bevordert de rechtszekerheid en zorgt ervoor dat erfpachters uit het verleden en de toekomst zoveel mogelijk gelijk worden behandeld.

Bij de canonherziening worden twee berekeningen gemaakt.

1. Vaststellen en actualiseren van de grondwaarde

De grondwaarde wordt vastgesteld op basis van de meest recente onherroepelijke WOZ-waarde. Daarbij wordt uitgegaan van de WOZ-waarde zoals vastgesteld bij de beschikking van het jaar voorafgaand aan het jaar waarin de canon wordt herzien. Deze WOZ-waarde heeft een prijspeildatum van 1 januari van het jaar voorafgaand aan het jaar waarin de beschikking is genomen.

Om het grondaandeel te bepalen, wordt de WOZ-waarde vermenigvuldigd met de bijbehorende grondquote. Voor eengezinswoningen en meergezinswoningen worden verschillende grondquotes gehanteerd.

De berekende grondwaarde wordt vervolgens geactualiseerd naar het prijsniveau dat zo dicht mogelijk ligt bij het moment van de canonherziening. Dit gebeurt door indexering vanaf de prijspeildatum van de

WOZ-waarde tot en met de laatste dag van het kwartaal voorafgaand aan de kennisgeving van de nieuwe canon. Daarbij wordt gebruikgemaakt van de prijsindex bestaande koopwoningen voor de gemeente Utrecht, zoals gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Het gebruikte indexeringspercentage kan per kwartaal verschillen en zowel positief als negatief zijn.

2. Vaststellen van de fictieve grondwaarde

Voor de canonherziening wordt ook een fictieve grondwaarde vastgesteld². Deze is gebaseerd op de WOZ-waarde met peildatum 1 januari 2024 en de daarbij behorende grondquote. De fictieve grondwaarde wordt vervolgens jaarlijks met 3% geïndexeerd tot het moment waarop de nieuwe canon wordt vastgesteld. Deze fictieve grondwaarde wordt uitsluitend toegepast op erfpachtrechten waarop de AB 1974 van toepassing zijn.

De uitkomsten van beide berekeningen worden met elkaar vergeleken. Het laagste bedrag wordt gebruikt als grondslag voor de canonberekening. Hiermee wordt voorkomen dat de grondwaarde onverwacht sterk oploopt en wordt de ontwikkeling van de canon beter voorspelbaar.

Voor grond met niet-wonen functies

Voor erfpachtrechten met een andere bestemming dan 'wonen' is de grondquotemethode niet geschikt om de waarde van de grond vast te stellen. In de erfpachtvoorwaarden van deze erfpachtrechten is vaak een specifieke bestemming met bijbehorende gebruiksmogelijkheden vastgelegd. Daardoor is een specifieke taxatie nodig om de grondwaarde te bepalen. Voor deze erfpachtrechten wordt de grondwaarde daarom vastgesteld door een onafhankelijke, externe en gecertificeerde taxateur.

Specifiek voor erfpachtrechten met de bestemming 'garagebox' kan de grondwaarde wel worden vastgesteld op basis van de WOZ-waarde en een grondquote. Hiervoor gebruikt de gemeente de grondquotetabel van de Conversieregeling Erfpacht 2017. In deze gevallen zal gebruik worden gemaakt van de hoogste grondquote onder de categorie eengezinswoningen (EGW) van de grondquotetabel van de Conversieregeling Erfpacht 2017. Er wordt vervolgens aangesloten bij "1. Vaststellen en actualiseren van de grondwaarde" zoals hiervoor beschreven.

Voor erfpachtrechten met een andere bestemming dan 'wonen' geldt een minimale grondwaarde als ondergrens. Deze minimale grondwaarde is gelijk aan de grondprijs voor maatschappelijke functies, zoals jaarlijks vastgesteld in de grondprijzenbrief. Gaat het om onbebouwde grond die uitsluitend als tuin bij een woning wordt gebruikt, dan geldt de minimale grondprijs voor snippergroen zoals opgenomen in de grondprijzenbrief. De normkosten als minimale vergoeding voor gemaakte kosten zijn hierbij niet van toepassing.

Als bij de canonherziening aan het einde van het erfpachttijdvak een minimale grondwaarde van toepassing is, wordt dit vastgelegd in de notariële akte van wijziging van de erfpachtvoorwaarden. In deze akte wordt ook beschreven hoe met deze minimale grondwaarde wordt omgegaan bij een latere herziening van de canon, bijvoorbeeld bij een wijziging van het gebruik, de opstallen of bij een splitsing van het erfpachtrecht.

Taxatie grondwaarde bij wijziging gebruik, wijziging opstallen en/of splitsing erfpachtrecht

Onder de Herziene AB 1974 (2026) wordt de canon niet periodiek herzien. Dit is alleen anders bij een wijziging van het gebruik van de grond, een wijziging van de opstallen of bij een splitsing van het

² Op basis van Motie M460 – Voorspelbare erfpachtvoorwaarden

erfpachtrecht. In die gevallen kan de canon uitsluitend worden aangepast voor zover sprake is van een toename van de grondwaarde (economische meerwaarde).

De economische meerwaarde wordt bepaald door de grondwaarde vóór en na de wijziging of splitsing met elkaar te vergelijken. Deze grondwaarden worden vastgesteld door middel van een taxatie door een onafhankelijke, externe en gecertificeerde taxateur, met inachtneming van de bepalingen van de Herziene AB 1974 (2026). Over de vastgestelde economische meerwaarde wordt, op basis van het op dat moment geldende canonpercentage, een aanvullende canon berekend.

Indien bij de canonherziening aan het einde van het erfpachttijdvak is uitgegaan van een minimale grondwaarde, wordt in de bijzondere erfpachtvoorwaarden vastgelegd op welke wijze bij een latere wijziging of splitsing een eventuele canonaanpassing plaatsvindt. Daarbij wordt rekening gehouden met het geldende erfpachtgebruik en, indien van toepassing, de op dat moment geldende minimale grondprijzen op grond van het gemeentelijk grondprijzenbeleid.

Depreciatie

Depreciatie betekent 'waardedaling' of 'afwaardering'. Sommige deskundigen vinden dat grond in erfpacht minder waard is dan grond in volle eigendom. Bij het berekenen van de canon kan hier rekening mee worden gehouden door uit te gaan van een lagere grondwaarde. Dit kan op twee manieren: via de gebruikte taxatiemethode of door een vast percentage van de grondwaarde af te trekken. Er bestaat geen vast of standaard percentage voor depreciatie. Het percentage hangt af van de beperkingen die in de erfpachtvoorwaarden zijn opgenomen. Als deze beperkingen al zijn meegenomen in de taxatie, kan een extra percentage leiden tot een dubbele verlaging van de grondwaarde.

Depreciatie werd ten tijde van het vaststellen van de AB 1974 en de AB 1983 niet toegepast. In de AB 1974 en AB 1983 wordt de grondwaarde zodanig gedefinieerd dat een generiek percentage voor depreciatie niet aan de orde is. De gemeente kent geen beleid ten aanzien van depreciatie. De gemeente is van oordeel dat depreciatie geen vereiste is om tot een redelijke canon te komen. Het gerechtshof Arnhem-Leeuwarden heeft dat in een recente procedure over de AB 1974 bevestigd en met de uitspraak van de Hoge Raad is de uitspraak van genoemd gerechtshof onherroepelijk geworden. In extern ingewonnen adviezen wordt wisselend geadviseerd over de vraag of de gemeente depreciatie zou moeten toepassen. De adviseurs die adviseren wel depreciatie toe te passen, geven daarbij aan dat door het bestaande erfpachtrecht sprake is van een zekere gebondenheid tussen de gemeente en de erfpachter en dat depreciatie daardoor gerechtvaardigd is. Andere deskundigen stellen dat de gemeente niet zou moeten depreciëren omdat dit bij de oorspronkelijke uitgifte in erfpacht ook niet is gebeurd.

De gemeente is van oordeel dat er geen verplichting bestaat om bij de vaststelling van de canon een depreciatie toe te passen. Van belang is dat wordt gekomen tot een redelijke en marktconforme canon. Dat kan op verschillende manieren worden bereikt. In de participatie is door erfpachters en een belangenbehartiger aandacht gevraagd voor het ontbreken van depreciatie in een eerdere versie van het voorstel. Na zorgvuldige afweging, mede op basis van ingewonnen externe adviezen, heeft de gemeente ervoor gekozen om bij de berekening van de canon aan het einde van het erfpachttijdvak wel een depreciatie toe te passen. Omdat in de Herziene AB 1974 (2026) wordt gekozen voor eeuwigdurende erfpacht met relatief beperkte beperkende bepalingen, is gekozen voor een depreciatie van 10%. Dit percentage sluit aan bij de extern ingewonnen adviezen en draagt bij aan een evenwichtige en beheersbare canonontwikkeling.

Door toepassing van depreciatie op de grondwaarde bij de berekening van de canon aan het einde van het tijdvak, wordt de stijging van de nieuwe canon ten opzichte van de bestaande canon beperkt.

Hiermee wordt bijgedragen aan de redelijkheid en billijkheid van de Herziening AB 1974 (2026) en aan de juridische houdbaarheid daarvan.

Voor zover depreciatie bij erfpachtrechten met een andere bestemming dan 'wonen' leidt tot een berekende grondwaarde die lager is dan de door de gemeente gehanteerde (generieke) minimale grondwaarde, wordt bij de canonherziening uitgegaan van deze minimale grondwaarde. Op de minimale grondwaarde past de gemeente geen depreciatie toe.

3.3.2 Canonpercentage

De vaststelling van het canonpercentage vindt plaats op basis van de volgende onderdelen:

- A. De basisgrondslag: het gemiddelde over de afgelopen 25 jaar van de langjarige rente die representatief is voor gemeentelijke financiering, zoals gepubliceerd door de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG).
- B. Een opslag voor kosten en risico.
- C. Een inflatiecorrectie (aftrek).

A. Basisgrondslag: langjarige rente (BNG)

Als basisgrondslag voor het canonpercentage wordt uitgegaan van een langjarige rente die representatief is voor de financiering van gemeenten, zoals gepubliceerd door de BNG. Deze rente sluit aan bij de voorwaarden waaronder gemeenten zich op de langere termijn financieren. Voor de basisgrondslag voor het canonpercentage werd de rente gehanteerd die de BNG toepast voor 25-jarige annuïtaire leningen (zonder tussentijdse renteaanpassing). Doordat deze reeks niet langer beschikbaar is, wordt voor de basisgrondslag aangesloten bij de rente gehanteerd die de BNG toepast voor 25-jarige lineaire leningen³.

Bij het bepalen van de nieuwe canon aan het einde van het eerste erfpachttijdvak gaat de gemeente uit van het gemiddelde rentepercentage van de 25 jaar (100 kwartalen) voorafgaand aan de schriftelijke aankondiging van de nieuwe canon 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 een langjarig gemiddeld rentepercentage zal het canonpercentage minder schommelingen kennen dan bij gebruik van een actueel rentepercentage. Dit biedt de erfpachter op voorhand meer duidelijkheid en meer voorspelbaarheid over de hoogte van het canonpercentage en is minder bepalend op welke datum het betreffende erfpachttijdvak toevallig afloopt. Hiermee kan voor zowel de gemeente als de erfpachter een redelijk 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 canonpercentage niet nodig.

B. Opslag voor kosten en risico

Bij het vaststellen van het canonpercentage is het gebruikelijk om een opslag voor risico (debiteurenrisico) en een opslag voor kosten (beheer van de erfpachtcontracten) te hanteren. Daarbij is in dit geval gekozen voor een (vast) opslagpercentage van 1,1% ter dekking van zowel de kosten als het risico. Dit percentage ligt in lijn met de gemiddelde opslagpercentages die door andere gemeenten bij het bepalen van het canonpercentage worden gehanteerd. Dit percentage

³ Als BNG op enig moment stopt met de publicatie van voormelde rentepercentages, zal worden aangesloten bij een rentepercentage dat daarmee vergelijkbaar is, zulks ter bepaling van de gemeente.

is beoordeeld door externe deskundigen en daarbij is geconcludeerd dat een opslagpercentage van 1,1% redelijk en naar verwachting juridisch houdbaar is.

C. Inflatiecorrectie

De door de BNG gehanteerde rentepercentages zijn nominale rentes. Dit betekent dat in het rentepercentage een opslag is verwerkt ten behoeve van de verwachte inflatie gedurende de looptijd van de lening. Wordt deze inflatieverwachting van de nominale rente afgetrokken dan resteert de reële rente.

In de Herziene AB 1974 (2026) wordt de canon jaarlijks aangepast aan de inflatie (= jaarlijks geïndexeerd). Om te voorkomen dat de erfpachter zowel via het rentepercentage als via de indexering van de canon een inflatiecorrectie betaalt, wordt de canon vastgesteld op basis van de reële rente in plaats van de nominale rente.

Het historisch gemiddelde inflatiepercentage in Nederland bedraagt circa 2%. Dit percentage komt ook overeen met de inflatiedoelstelling van de Europese Centrale Bank (ECB) voor de langere termijn. Voor het bepalen van het canonpercentage wordt daarom een inflatiecorrectie (aftrek) van 2% gehanteerd op het te hanteren rentepercentage.

Gebruik van grond is niet gratis. De berekende basisgrondslag kan na aftrek van de inflatiecorrectie daarom nooit lager zijn dan nul. In de praktijk komt dit vrijwel niet voor. Het vaste percentage voor kosten en risico geldt altijd. Het canonpercentage is daardoor minimaal gelijk aan de opslag voor kosten en risico.

3.3.3 Vaststelling van de canon

De canon die geldt na afloop van het huidige erfpachttijdvak wordt vastgesteld op basis van de grondwaarde en het canonpercentage zoals beschreven in paragraaf 3.3.1 en 3.3.2. De aanvangscanon ontstaat door de vastgestelde grondwaarde te vermenigvuldigen met het canonpercentage en geldt vanaf de eerste dag van het nieuwe erfpachttijdvak.

De nieuwe canon wordt vastgesteld in verband met het einde van het lopende erfpachttijdvak. De gemeente stelt erfpachters hierover vooraf schriftelijk in kennis. Als deze kennisgeving later plaatsvindt dan beoogd, blijft het einde van het erfpachttijdvak leidend voor de vaststelling van de nieuwe canon. De vraag vanaf welk moment deze canon daadwerkelijk ingaat, hangt samen met het moment van kennisgeving en het moment waarop de Herziene AB 1974 (2026) van toepassing worden.

Na vaststelling wordt de canon niet meer periodiek herzien, maar alleen nog jaarlijks geïndexeerd met het vaste percentage dat is opgenomen in de Herziene AB 1974 (2026). De canon kan daarna uitsluitend worden aangepast in de gevallen die in de Herziene AB 1974 (2026) zijn genoemd, zoals bij een wijziging van het gebruik van de grond, een wijziging van de opstallen of bij een splitsing van het erfpachtrecht. In de kennisgeving van de herziene canon licht de gemeente toe hoe de canon is berekend en hoe daarbij de grondwaarde en het canonpercentage zijn toegepast.

3.3.4 Geen ingroeieregeling

Er is onderzocht of een ingroeieregeling nodig is. Met een ingroeieregeling zouden erfpachters in enkele jaren kunnen toegroeien naar de nieuwe canon, waarbij in de eerste jaren een lagere canon geldt. Een ingroeieregeling is vooral bedoeld voor situaties waarin de canon onverwacht snel of sterk stijgt.

Voor het merendeel van de erfpachters onder de AB 1974 is hiervan geen sprake. Deze erfpachters betalen jaarlijks canon en ook zonder de herziening van de AB 1974 zou de canon na tien jaar opnieuw zijn herzien. De canonverhoging aan het einde van het erfpachttijdvak is, in vergelijking met een reguliere tienjaarlijkse herziening, niet zodanig dat een ingroeiregeling nodig is. Daarnaast is in de AB 1974 vastgelegd dat de canon aan het einde van het erfpachttijdvak kan worden herzien op basis van de werkelijke grondwaarde. Erfpachters zijn hierover tijdig geïnformeerd en hebben vooraf inzicht gekregen in de mogelijke gevolgen, onder meer door middel van informatiebrieven en rekenvoorbeelden. Van een juridisch onvoorzienbare canonstijging is naar het oordeel van de gemeente geen sprake. Wel kan de stijging in individuele gevallen als fors worden ervaren.

Voor erfpachters die de canon in het verleden voor vijftig jaar hebben afgekocht, geldt dat zij na afloop van het huidige erfpachttijdvak opnieuw een marktconforme periodieke canon gaan betalen. Een relatief grote stijging van de canon is in deze gevallen het gevolg van de eerdere keuze voor afkoop en daarmee voorzienbaar. Bovendien worden deze erfpachtrechten grotendeels pas vanaf 2034 herzien, waardoor erfpachters tijd hebben om zich hierop voor te bereiden.

Om deze redenen is niet gekozen voor een generieke ingroeiregeling. Door het toepassen van depreciatie wordt de canonstijging al structureel beperkt. Voor erfpachters die desondanks moeite hebben om de canon te betalen, blijft de kwijtscheldingsregeling van toepassing.

3.3.5 Eerdere overstap naar de Herziene AB 1974 (2026)

De mogelijkheid wordt geboden om, op verzoek, eerder over te stappen naar de Herziene AB 1974 (2026). Met deze eerdere overstap kan een erfpachter eerder zekerheid krijgen over de grondwaarde en de canon.

Een verzoek tot een eerdere overstap kan door de erfpachter worden ingediend. Indien een appartementsgebouw is gevestigd op één erfpachtrecht, is een eerdere overstap uitsluitend mogelijk wanneer alle appartementseigenaren gelijktijdig instemmen met de overstap en deze gezamenlijk laten vastleggen, aangezien een gedeeltelijke overstap binnen één erfpachtrecht niet mogelijk is.

Bij een eerdere overstap worden de grondwaarde en de canon vastgesteld op de datum waarop de aanvraag is ontvangen, met toepassing van het op dat moment geldende canonpercentage. Voor niet-woningen geldt dit moment als peildatum voor de taxatie. Indien bij een appartementsgebouw een eerdere overstap plaatsvindt, geldt de toepassing van de Herziene AB 1974 (2026) voor het gehele complex. Voor de appartementsrechten die nog niet eerder zijn geconverteerd, worden daarbij tevens de nieuwe grondwaarde en de bijbehorende canon vastgesteld.

Vanaf het moment waarop de Herziene AB 1974 (2026) via een notariële akte van toepassing zijn verklaard, worden de vastgestelde grondwaarde en de canon jaarlijks met 2% geïndexeerd. Tot het einde van het lopende erfpachttijdvak blijft de bestaande canon van toepassing. Vanaf het einde van het erfpachttijdvak 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.

Tot het einde van het eerste erfpachttijdvak kan een erfpachter die daarvoor in aanmerking komt gebruikmaken van de Conversieregeling Erfpacht 2017. Na een eerdere overstap is dit niet meer mogelijk. Wel kan na een eerdere overstap gebruik worden gemaakt van de conversiemogelijkheid die is opgenomen in de Herziene AB 1974 (2026).

Indien tijdens het eerste erfpachttijdvak sprake was van een voor vijftig jaar afgekochte canon, kan bij conversie rekening worden gehouden met een resterende afgekochte periode. Dit betreft het deel van de afkoopperiode dat op het moment van conversie nog niet is verstreken. De mate waarin hiermee rekening wordt gehouden, is afhankelijk van het moment waarop het verzoek tot conversie wordt ingediend. Als geen resterende afgekochte periode meer aanwezig is, vindt geen verrekening plaats.

3.3.6 Eerdere overstap van AB 1983 naar de Herziene AB 1974 (2026)

Deze financiële toelichting ziet primair op de herziening van de AB 1974 en de toepassing daarvan bij het einde van het erfpachttijdvak. Voor erfpachtrechten waarop de AB 1983 van toepassing zijn, eindigt het eerste erfpachttijdvak op een later moment en is herziening op dit moment nog niet aan de orde. Een erfpachter met een erfpachtrecht onder de AB 1983 kan op verzoek en op vrijwillige basis overstappen naar de Herziene AB 1974 (2026).

Bij een overstap van een erfpachtrecht onder de AB 1983 naar de Herziene AB 1974 (2026) wordt geen rekening gehouden met de fictieve grondwaarde zoals beschreven in paragraaf 3.3.1 onder 'Vaststellen van de fictieve grondwaarde'.

3.3.7 Kwijtscheldingsregeling

Het kan voorkomen dat erfpachters door de herziening van de canon te maken krijgen met een stijging van de jaarlijkse lasten die zij niet (volledig) kunnen dragen. Om in dergelijke situaties maatwerk te kunnen bieden, heeft de gemeente een beleidsregel opgesteld voor (gedeeltelijke) kwijtschelding van de canonverhoging.

Deze regeling is bedoeld voor erfpachters met een erfpachtrecht met de bestemming 'wonen', die de woning zelf bewonen en die als gevolg van de canonherziening in financiële knel komen. De regeling richt zich uitsluitend op de verhoging van de canon en niet op de volledige canonverplichting.

Bij de beoordeling of een erfpachter in aanmerking komt voor (gedeeltelijke) kwijtschelding wordt gekeken naar de persoonlijke en financiële situatie. Daarbij wordt onder meer rekening gehouden met het inkomen, het vermogen en de mogelijkheden om de lasten op andere wijze op te vangen.

Kwijtschelding wordt toegekend voor de duur van één jaar. Daarna kan opnieuw worden beoordeeld of de erfpachter in aanmerking komt voor (gedeeltelijke) kwijtschelding, op basis van de dan geldende omstandigheden en criteria.

De kwijtscheldingsregeling is vormgegeven als een individuele beoordeling, waarbij per geval wordt bepaald of en in welke mate kwijtschelding passend is. Hierbij wordt uitgegaan van vaste criteria, met ruimte voor maatwerk in bijzondere situaties.

Met deze regeling wordt beoogd om te voorkomen dat erfpachters als gevolg van de canonherziening in onaanvaardbare financiële problemen komen, terwijl tegelijkertijd wordt aangesloten bij het uitgangspunt dat het gebruik van grond niet kosteloos is.

3.4 Financiële uitgangspunten Herziene AB 1974 (2026)

De financiële uitgangspunten van de Herziene AB 1974 (2026) houden in essentie het volgende in:

- Eeuwigdurende erfpacht (geen tijdvakken van vijftig jaar meer).

- De canon wordt jaarlijks geïndexeerd met 2%. Dit betreft de genormeerde inflatie gebaseerd op de gemiddelde inflatie over de afgelopen 25 jaar. De canon wordt niet meer herzien (behalve in het geval van een wijziging van het gebruik, wijziging van de opstallen en/of splitsing van het erfpachtrecht).
- Voor erfpachters is in de Herziening AB 1974 (2026) een (nieuwe) afkoopregeling met voorwaarden voor conversie opgenomen. Op grond van deze afkoopregeling is de afkoopsom bij conversie gelijk aan de grondwaarde die is vastgesteld bij de canonherziening tegen het einde van het huidige erfpachttijdvak. Vanaf de datum van het einde van het huidige erfpachttijdvak wordt de afkoopsom vervolgens geïndexeerd met 2% op jaarbasis tot en met de datum waarop de akte van conversie bij de notaris wordt getekend. De afkoopsom wordt vermeerderd met een eventuele (geïndexeerde) economische meerwaarde bij wijziging en/of splitsing van het erfpachtrecht. Afkopen en conversie naar de AV 1989 (of meer recente voorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht) is niet verplicht, maar is voor de erfpachter een vrijwillige keuze.

3.5 Financiële consequenties voor de erfpachter

Toekomstige ontwikkelingen op de vastgoedmarkt, monetaire ontwikkelingen en inflatie bepalen in hoeverre de Herziening AB 1974 (2026) gunstiger of ongunstiger uitpakken voor de erfpachter ten opzichte van de huidige AB 1974. In de herziening van de AB 1974 wordt de canon elk jaar met een vast percentage van 2% geïndexeerd. Hiervoor is bewust gekozen en niet voor een variabele inflatie-index, omdat dit erfpachters vooraf meer duidelijkheid en voorspelbaarheid biedt over de ontwikkeling van de canon.

3.6 Administratieve en praktische gevolgen voor erfpachters

Tegen het einde van het huidige erfpachttijdvak ontvangt de erfpachter een schriftelijke kennisgeving waarin de nieuwe canon wordt aangezegd. Hierin staat wat de nieuwe canon is en vanaf welke datum deze geldt. De nieuwe canon geldt voor onbepaalde tijd en wordt daarna niet meer herzien. Dit is alleen anders in de gevallen die in de Herziening AB 1974 (2026) zijn genoemd, zoals bij een wijziging van het gebruik van de grond, een wijziging van de opstallen of bij een splitsing van het erfpachtrecht. De canon wordt elk jaar verhoogd met een vast percentage van 2%. Voor deze jaarlijkse indexering wordt geen nieuw herzieningsbesluit genomen. De canon wordt bij vooruitbetaling voldaan. Erfpachters kunnen er ook voor kiezen om de canon af te kopen en converteren naar een regeling waarbij de canon eeuwigdurend is afgekocht. Hiervoor gelden aparte procedures.

Bij erfpachtrechten die zijn gesplitst in appartementsrechten kan de toepassing van de Herziening AB 1974 (2026) extra complex zijn, omdat medewerking van alle appartementseigenaren vereist is. In de praktijk kan dit leiden tot vertraging in de uitvoering.

3.7 Financiële consequenties voor de gemeente

De opbrengsten uit de ontvangen canon maken onderdeel uit van de jaarlijkse inkomsten van de gemeente en hebben als zodanig een plaats in de jaarlijkse financiële verantwoording. De bestaande erfpachtrechten vormen de basis voor de raming van het meerjarenbeeld. De gemeente verwacht dat de canoninkomsten als gevolg van de herziening van erfpachtvoorwaarden geleidelijk zullen toenemen. De uiteindelijke omvang van deze inkomsten is echter mede afhankelijk van de keuzes die individuele erfpachters maken, waaronder de mogelijkheid om de canon af te kopen. Daardoor kunnen de toekomstige canoninkomsten nog niet met voldoende zekerheid worden geraamd en worden deze niet vooraf in de begroting verwerkt.

3.8 Externe toetsing

De financiële uitgangspunten zijn extern getoetst door Colliers Valuations B.V. (hierna te noemen 'Colliers') en door advocatenkantoor Pels Rijcken & Droogleever Fortuijn N.V. (hierna te noemen 'Pels Rijcken'). Colliers heeft de uitgangspunten voornamelijk vanuit financieel perspectief beoordeeld. Pels Rijcken heeft de financiële uitgangspunten voornamelijk vanuit juridisch perspectief beoordeeld en hierover advies uitgebracht.

Colliers is van mening dat zowel de wijze waarop de canon wordt vastgesteld als de variabelen die hierbij worden gebruikt (basisgrondslag/rentepercentage, opslag voor kosten en risico en inflatiecorrectie) redelijk zijn. Ook de financiële uitgangspunten voor de wijziging van de AB 1974 zijn volgens Colliers redelijk.

De gemeente heeft volgens Pels Rijcken uitgebreid toegelicht hoe de nieuwe canon wordt berekend en heeft op heldere wijze inzichtelijk gemaakt op welke grondslag en aan de hand van welke parameters de canon wordt vastgesteld.

Beleidsregel kwijtschelding canonverhoging bij canonherziening einde erfpachttijdvak gemeente Utrecht

Burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht,

Gelet op de artikelen 4:81, eerste lid, 4:83 en 1:3, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 160, eerste lid onder d van de Gemeentewet;

Overwegende dat:

- zij op grond van artikel 160, eerste lid onder d van de Gemeentewet bevoegd zijn te besluiten tot privaatrechtelijke rechtshandelingen, waaronder het uitgeven van grond in erfpacht en het verlenen van kwijtschelding van canonverhoging;
- deze beleidsregel als doel heeft inzichtelijk te maken hoe burgemeester en wethouders omgaan met de bevoegdheid tot verlening van kwijtschelding canonverhoging bij canonherziening einde erfpachttijdvak, indien erfpachter in zodanige omstandigheden terecht komt of dreigt te komen dat hij niet over de middelen kan beschikken om de canon te voldoen en een verzoek om kwijtschelding doet;

Besluiten de volgende beleidsregel vast te stellen:

HOOFDSTUK 1 ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Definities

Deze beleidsregel verstaat onder:

- AB 1974: Algemene bepalingen voor uitgifte in voortdurende erfpacht 1974;
- afkoopsom: betaling van een eenmalig geldbedrag (afkoopsom), op een datum gelegen na vestiging van het erfpachtrecht, waarbij de canon eeuwigdurend wordt afgekocht;
- akte van verkrijging: de notariële akte waarbij de huidige erfpachter het erfpachtrecht heeft verkregen;
- bankinstelling: een bank of verzekeraar in de zin van artikel 1:1 Wet op het financieel toezicht;
- canon: het bedrag dat de erfpachter jaarlijks aan de gemeente Utrecht is verschuldigd, als vergoeding voor het gebruik van de in erfpacht uitgegeven onroerende zaak;
 - canon AB 1974: de verschuldigde canon in het jaar voorafgaand aan de canonherziening einde erfpachttijdvak;
 - canon herziene AB 1974: de canon zoals die is vastgesteld bij canonherziening einde erfpachttijdvak;
- canonherziening einde erfpachttijdvak: aanpassing van de canon bij het einde van het erfpachttijdvak. Hierbij wordt de canon herzien conform de financiële uitgangspunten zoals opgenomen in het document "Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting";
- canonverhoging:
 - het verschil tussen de verschuldigde canon AB 1974 vermeerderd met 30% en de canon herziene AB 1974; of
 - voor de erfpachter die de canonverplichting tijdelijk of tot het einde van het erfpachttijdvak heeft afgekocht, en nu een niet herzienbare canon van € 6,81 respectievelijk € 11,34 per jaar is verschuldigd, is de canonverhoging 50 procent van de canon herziene AB 1974;
- echtgeno(o)t(e): echtgenoot als bedoeld in het Burgerlijk Wetboek of als zodanig gelijkgesteld of aangemerkt als bedoeld in artikel 3 van de Participatiewet;
- erfpachtake: de akte van uitgifte, daarin vermelde andere akte(n) en eventuele akten van wijziging van het erfpachtrecht;
- erfpachter: alle gerechtigden tezamen die op grond van de akte van verkrijging gerechtigd zijn tot het gebruik van de onroerende zaak of het appartementsrecht en voor het gebruik van die onroerende zaak of appartementsrecht canon zijn verschuldigd. Daaronder wordt tevens verstaan degenen die het erfpachtrecht of appartementsrecht onder andere titel hebben verkregen;
- erfpachtrecht: het zakelijk recht van erfpacht zoals omschreven in de erfpachtake (evenals het onverdeeld aandeel daarin);

- erfpachttijdvak: de periode van vijftig jaar, die is ingegaan op de datum waarop het erfpachtrecht is gevestigd dan wel, in het geval deze datum hiervan afwijkt, op de in de erfpachtakte opgenomen of daaruit voortvloeiende ingangsdatum.
- financiële onmacht: zodanige omstandigheden waarin erfpachter terecht komt of dreigt te komen dat erfpachter niet over de middelen kan beschikken om de canonverhoging te voldoen;
- grond: het kadastrale perceel of de kadastrale percelen waarop het erfpachtrecht is gevestigd;
- grondwaarde EET: de waarde van de grond zoals vastgesteld bij het einde van het erfpachttijdvak.
- herziene AB 1974: Algemene Bepalingen erfpacht 1974, herziene versie 2024 én 2026;
- huishouden:
 - eenpersoonshuishouden; het huishouden van één erfpachter, welke erfpachter als enige de woning / het appartement alleen bewoont;
 - meerpersoonshuishouden; één erfpachter en echtgeno(o)t(e) of twee of meer erfpachters die tezamen de woning / het appartement bewonen;
- inkomen: het gezamenlijk belastbaar inkomen van de erfpachter en de echtgeno(o)t(e) op grond van de Wet inkomstenbelasting 2001, berekend over het peiljaar, waarbij de aftrek van hypotheekrente en de aftrek van canon buiten beschouwing worden gelaten. Ieder persoonlijk inkomen dat negatief is wordt op nul gesteld. Indien erfpachter en/of zijn echtgeno(o)t(e) huurinkomsten ontvangen uit hoofde van verhuur van (delen van) de onroerende zaak, wordt het inkomen met deze huurinkomsten vermeerderd, voor zover deze niet reeds zijn verdisconteerd in de berekening van het inkomen;
- kosten- & risico-opslag: het bedrag dat gelijk is aan het (vaste) opslagpercentage van 1,1% van de grondwaarde EET ter dekking van zowel kosten als risico. De vaststelling van het canonpercentage vindt plaats op basis van verschillende onderdelen, waaronder een opslag voor kosten en risico;
- kwijtscheldingsverzoek: een door of namens erfpachter ingediend schriftelijk verzoek waarin wordt verzocht om kwijtschelding van de canonverhoging. Het verzoek dient via een formulier van de gemeente Utrecht te worden ingediend;
- onroerende zaak: de grond en de opstallen gezamenlijk;
- opstallen: de op enig moment met de grond verenigde beplantingen en de gebouwen en werken die duurzaam met de grond zijn verenigd, hetzij rechtstreeks, hetzij door vereniging met andere gebouwen of werken;
- peiljaar: twee jaar voorafgaand aan het jaar waarover de kwijtschelding wordt toegekend;
- vermogen: het gezamenlijk vermogen van erfpachter en zijn echtgeno(o)t(e) als bedoeld in box 3 van de Wet inkomstenbelasting 2001 berekend over het peiljaar. Het volledige vermogen conform de belastingaangifte wordt meegerekend. Er geldt dus géén heffingsvrij vermogen dat in het kader van deze regeling wordt meegenomen.

Artikel 2 Doel

Deze beleidsregel heeft als doel het inzichtelijk maken hoe burgemeester en wethouders omgaan met de bevoegdheid tot verlening van kwijtschelding canonverhoging bij canonherziening einde erfpachttijdvak, indien erfpachter in zodanige omstandigheden terecht komt of dreigt te komen dat hij niet over de middelen kan beschikken om de canonverhoging te voldoen en een verzoek om kwijtschelding doet.

Artikel 3 Afbakening

Deze beleidsregel is uitsluitend van toepassing op erfpachtrechten uitgegeven door de gemeente Utrecht, waarop de AB 1974 van toepassing zijn vóór het einde erfpachttijdvak van 50 jaar en welke na het einde erfpachttijdvak zijn of worden herzien conform de financiële uitgangspunten zoals opgenomen in het document "Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting". Deze beleidsregel is uitsluitend van toepassing op de erfpachter die op het moment dat de canon herziene AB 1974 bekend is gemaakt erfpachter is van de woning of het appartement. De beleidsregel is niet van toepassing op diens rechtsopvolgers. Deze beleidsregel geldt niet voor de erfpachter die op eigen verzoek voor het einde van erfpachttijdvak van 50 jaar is overgestapt naar de herziene AB 1974.

HOOFDSTUK 2 KWIJTSCHELDING CANONVERHOOGING

Artikel 4 Verlening kwijtschelding

1. Burgemeester en wethouders verlenen kwijtschelding van de canonverhoging, als erfpachter in financiële onmacht verkeert om de canonverhoging te kunnen betalen en erfpachter voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. de in de erfpachtaakte opgenomen bestemming is 'wonen';
- b. erfpachter volgens de Basisregistratie Personen als bewoner op het adres van de woning of het appartement staat ingeschreven én de woning of het appartement daadwerkelijk door erfpachter zelf wordt bewoond;
- c. het gezamenlijk inkomen van erfpachter en echtgeno(o)t(e) bedraagt niet meer dan de inkomensgrens zoals die op 1 januari van ieder jaar bij ministeriele regeling op grond van artikel 16, tweede lid, Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 is vastgesteld;
- d. het gezamenlijk vermogen van erfpachter en echtgeno(o)t(e) bedraagt niet meer dan de vermogensgrens zoals die op 1 januari van ieder jaar op grond van de Participatiewet artikel 34 lid 3 is vastgesteld;
- e. erfpachter kan middels twee schriftelijke afwijzingen van bankinstellingen, waaronder ook een afwijzing van de huidige hypotheekverstrekker van de woning of het appartement, aantonen dat hij niet conform de thans geldende gebruikelijke voorwaarden en bepalingen van de grote geldverstrekkende instellingen kan bijlenen om de afkoopsom te voldoen;
- f. het verschil tussen de canon AB 1974 en canon herziene AB 1974 bedraagt meer dan dertig procent;
- g. erfpachter heeft meegewerkt of zal meewerken aan wijziging van de toepasselijke erfpachtvoorwaarden door vastlegging daarvan in de een notariële akte en inschrijving daarvan in de openbare registers (het Kadaster) een en ander conform een door de gemeente Utrecht opgestelde modelakte;
- h. erfpachter heeft aan alle financiële verplichtingen met betrekking tot het erfpachtrecht voldaan;
- i. de herziene canon AB 1974 is hoger dan 1.1 procent van de grondwaarde EET ; en
- j. erfpachter en eventuele echtgeno(o)t(e) moeten tijdens een bezoek op het Stadskantoor in ieder geval de volgende documenten laten inzien:
 - een inkomensverklaring van de Belastingdienst over het peiljaar;
 - de belastingaangifte (en indien beschikbaar de definitieve aanslag) over het peiljaar;
 - een financieel jaaroverzicht van de bank(en) waar erfpachter en eventuele echtgeno(o)t(e) rekening(en) heeft/hebben over het peiljaar; en
 - twee schriftelijke afwijzingen van bankinstellingen terzake bijlenen.

2. Burgemeester en wethouders verlenen geen kwijtschelding indien de financiële onmacht om de canonverhoging te kunnen betalen, wordt veroorzaakt door een extra hypotheek anders dan een hypotheekschuld voor of ten behoeve van de eigen woning of het appartement. Erfpachter komt dan niet in aanmerking voor een kwijtschelding. Erfpachter dient bij het hebben van een extra hypotheek, op de woning of het appartement waar de canonverhoging betrekking op heeft, aan te tonen dat de daarmee verband houdende geldlening is aangegaan ten behoeve van de eigen woning of het appartement.

Artikel 5 De hoogte van de kwijtschelding canonverhoging

1. Burgemeester en wethouders berekenen de hoogte van de kwijtschelding canonverhoging aan de hand van de canonverhoging en het gezamenlijk inkomen van erfpachter en echtgeno(o)t(e). De kwijtschelding canonverhoging wordt verleend voor één kalenderjaar.

2. Het bedrag van de kwijtschelding canonverhoging in een kalenderjaar bedraagt een percentage van de canonverhoging en wordt vastgesteld op basis van de volgende tabel:

Eenpersoonshuishoudens	Meerpersoonshuishoudens	kwijschelding als percentage van de canonverhoging
Inkomen tot en met 125% wettelijk sociaal minimum voor alleenstaande	Inkomen tot en met 125% wettelijk sociaal minimum voor meerpersoonshuishoudens	100%
Inkomen boven 125% wettelijk sociaal minimum voor alleenstaande	Inkomen boven 125% wettelijk sociaal minimum voor meerpersoonshuishoudens	50%

3. Burgemeester en wethouders verlenen slechts kwijschelding van de canonverhoging voor zover de daarna jaarlijks nog te betalen canon ten minste gelijk is aan de kosten- & risico-opslag. Indien de resterende jaarlijkse canon lager is dan het percentage van kosten- & risico-opslag, zal de kosten- & risico-opslag als ondergrens gelden. De kwijschelding wordt daardoor minder dan het bedrag waarop de erfpachter op grond van lid 2 recht zou hebben.

4. Wanneer erfpachter het erfpachtrecht in het jaar dat de kwijschelding canonverhoging is verleend, overdraagt, wordt de kwijschelding canonverhoging berekend naar rato over het gedeelte van het jaar waarvoor de erfpachter voor de kwijschelding canonverhoging in aanmerking komt. Erfpachter is in dat geval verplicht om de te veel ontvangen kwijschelding te betalen aan de gemeente Utrecht.

5. De inkomensgrens van 125% wettelijk sociaal minimum wordt door de gemeente Utrecht jaarlijks op **1 juli** vastgesteld en gepubliceerd. De inkomensgrens geldend op 1 juli van het peiljaar, wordt voor het gehele kalenderjaar gehanteerd.

Artikel 6 Kwijtscheldingsverzoek

Burgemeester en wethouders nemen een kwijtscheldingsverzoek in behandeling als het kwijtscheldingsverzoek tijdig via een door de gemeente Utrecht vastgesteld formulier is ingediend. Een kwijtscheldingsverzoek is tijdig ingediend als;

- het eerste verzoek is ingediend binnen vier maanden na dagtekening van de brief aan de erfpachter waarin de grondwaarde EET en canon herziene AB 1974 is vastgesteld; en
- een vervolgvraagstuk uiterlijk op 1 oktober van het jaar waarover de kwijtschelding onder het eerste verzoek of voorafgaand vervolgvraagstuk is verleend is ingediend. Een vervolgvraagstuk ziet altijd op een kalenderjaar (januari tot en met december).

Een vervolgvraagstuk nemen burgemeester en wethouders alleen in behandeling, nadat een eerste verzoek is ingediend en toegekend. Daarna geldt dat een opvolgend vervolgvraagstuk in behandeling wordt genomen door burgemeester en wethouders, indien in het voorafgaande jaar een vervolgvraagstuk is ingediend en toegekend.

Artikel 7 Herziening kwijtschelding

1. Als de kwijtschelding ten onrechte is verleend, kan de kwijtschelding door burgemeester en wethouders geheel of gedeeltelijk worden herzien.

2. Burgemeester en wethouders kunnen in het geval als bedoeld in lid 1 alsnog de kwijtschelding geheel of gedeeltelijk in rekening brengen én een boete opleggen van maximaal eenmaal het bedrag dat gelijk staat aan de kwijtschelding canonverhoging.

HOOFDSTUK 3 SLOTBEPALINGEN

Artikel 8 Hardheidsclausule

Als naar het oordeel van burgemeester en wethouders de toepassing van deze beleidsregel onevenredig bezwarend is voor de erfpachter, kunnen burgemeester en wethouders, ten gunste van de erfpachter, afwijken van deze beleidsregel.

Artikel 9 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op <datum>. **Of:** Deze beleidsregel treedt in werking de dag na bekendmaking in het gemeenteblad.

Artikel 10 Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als 'Beleidsregel kwijtschelding canonverhoging bij canonherziening einde erfpachttijdvak gemeente Utrecht'.

Ondertekening

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht, in de vergadering van [DATUM].

De burgemeester

Sharon A.M. Dijkma

De secretaris,

Michiel J. Ruis

CONCEPT

TOELICHTING BIJ BELEIDSREGEL KWIJTSCHELDING CANONVERHOOGING BIJ CANONHERZIENING EINDE ERFPACHTTIJDVAK

Algemeen

De gemeente Utrecht heeft bij de vaststelling van de herziene AB 1974 de erfpachtvoorwaarden en de bijzondere erfpachtvoorwaarden nog eenmaal veranderd (herzien). Daarbij zijn de erfpachtvoorwaarden in lijn gebracht met onder andere gewijzigde wetgeving, opvattingen en inzichten.

Bij het einde van het erfpachttijdvak stelt de gemeente Utrecht nog eenmaal de grondwaarde en de canon vast. De canon wordt hierna niet meer herzien (behalve in het geval van een wijziging van het gebruik, wijziging van de opstallen en/of splitsing van het erfpachtrecht). De nieuwe canon wordt vanaf dat moment enkel nog jaarlijks met 2% geïndexeerd (verhoogd).

De gemeente Utrecht heeft bij de vaststelling van de financiële uitgangspunten zoals opgenomen in het document "Herziening Einde Erfpachttijdvak, financiële toelichting", de grondwaarde en de canon alle belangen zorgvuldig afgewogen en is van mening dat zij tot een redelijke en marktconforme grondwaarde en canon is gekomen. Toch kan het gebeuren dat een erfpachter als gevolg van de canonverhoging in zodanige financiële omstandigheden terecht komt of dreigt te komen dat de erfpachter de canonverhoging niet kan betalen.

Binnen de gemeente Utrecht bestaan hiervoor diverse algemene regelingen en faciliteiten waarop inwoners van de gemeente Utrecht een beroep kunnen doen. Daarnaast is deze beleidsregel vastgesteld. De canonverhoging van erfpachter kan hiermee (gedeeltelijk) worden kwijtgescholden, mits de erfpachter aan bepaalde voorwaarden voldoet. Deze regeling is een individuele regeling, mede afhankelijk van de financiële omstandigheden van de betreffende erfpachter. De uiteindelijke hoogte van de kwijtschelding is daarom mede afhankelijk gesteld van het inkomen en vermogen van de erfpachter.

Door een kwijtscheldingsverzoek in te dienen zal de gemeente Utrecht door de erfpachter aangeleverde (persoons)gegevens verwerken. Dit gebeurt uitsluitend voor de beoordeling van het kwijtscheldingsverzoek. Alleen de (persoons)gegevens op het formulier waarmee om kwijtschelding wordt verzocht worden door de gemeente Utrecht opgeslagen. De overige gegevens ziet de gemeente Utrecht slechts in (zie ook het onderdeel 'Inzage op het Stadkantoor' hierna).

Artikelsgewijs

In deze artikelsgewijze toelichting worden alleen de bepalingen die nadere toelichting nodig hebben, behandeld.

Artikel 1

Bij het opstellen van deze beleidsregel is aangesloten bij de terminologie zoals gehanteerd in de herziene AB 1974. Enkele definities worden hieronder nader toegelicht.

Canonverhoging

De erfpachter had rekening moeten houden met een minimale verhoging van de canon met dertig procent. Ook op grond van de AB 1974 kon de canon immers elke tien jaar worden herzien. In 2000 heeft de raad besloten dat de canon, onder de AB 1974 voor erfpachtrechten met de bestemming 'wonen', niet verder verhoogd zal worden dan (het percentage van) de totale, gecumuleerde gemiddelde huurverhoging van woningen in de tien jaar voorafgaand aan de herziening. Dat komt neer op een percentage van afgerond dertig procent. Indien en voor zover de erfpachtbepalingen bij het einde van het eerste erfpachttijdvak derhalve niet zouden zijn herzien, zou bij het einde erfpachttijdvak een reguliere canonherziening plaatsvinden. In dat geval zou de canonverhoging gemiddeld 30 procent zijn. De canonverhoging is daarom het verschil tussen de verschuldigde canon AB 1974 vermeerderd met dertig procent en de canon herziene AB 1974. Zie onderstaand fictief rekenvoorbeeld.

Stel het eerste erfpachttijdvak van een erfpachter eindigt op 1 januari 2030.

De canon op 31 december 2029 is: € 3.000 per jaar (canon AB 1974)

De canon op 1 januari 2030 wordt: € 4.500 per jaar (canon herziene AB 1974)

Erfpachter had in ieder geval rekening moeten houden met een stijging van 30%. Dat zou neerkomen op een canon van € 3.900. Het verschil tussen € 4.500 (canon herziene AB 1974) en € 3.900 (canon AB 1974 vermeerderd met 30 procent) wordt gezien als de canonverhoging. De canonverhoging is in dit geval: € 600

Erfpachter

De term 'erfpachter' verwijst naar alle personen die gezamenlijk in de akte van verkrijging als erfpachter (of koper) zijn aangeduid. Als er meerdere erfpachters (kopers) per erfpachtrecht zijn, dan moeten dus alle erfpachters gezamenlijk voldoen aan de voorwaarden die in deze beleidsregels zijn opgenomen om in aanmerking te komen voor een kwijtschelding van de canonverhoging.

Daar waar wordt gesproken over de erfpachter zoals vermeld in de akte van verkrijging, wordt tevens verstaan degenen die het erfpachtrecht of appartementsrecht onder andere titel hebben verkregen, bijvoorbeeld bij overlijden, fusie of splitsing. Als een erfpachtrecht is gesplitst in appartementsrechten, dan gaat het om alle personen die in de akte van verkrijging gezamenlijk als appartementseigenaar (of koper) zijn aangeduid.

Inkomen en vermogen

De termen 'inkomen' en 'vermogen' verwijzen naar het gezamenlijke inkomen / vermogen van alle erfpachters en/of echtgeno(o)t(e). Zijn er meerdere erfpachters, dan moeten de inkomens van alle erfpachters bij elkaar worden opgeteld. Dat geldt ook voor het vermogen. Bij de staffel dient in zo'n geval gekeken te worden naar een meerpersoonshuishouden.

Peiljaar

Het peiljaar is twee jaar vóór het jaar waarover de kwijtschelding wordt toegekend.

Voorbeeld: Verzoekt de erfpachter kwijtschelding van de canonverhoging over het jaar 2030, dan is 2028 het peiljaar. Het inkomen en vermogen over het jaar 2028 is bepalend.

Artikel 4

In dit artikel worden de voorwaarden opgesomd waaronder (gedeeltelijke) kwijtschelding van de canonverhoging wordt verleend. Erfpachter moet aan alle voorwaarden voldoen.

Bestemming 'wonen'

Het erfpachtrecht moet in de erfpachtake zijn bestemd voor 'wonen'. Erfpachters die een erfpachtrecht hebben met de bestemming 'wonen' én de bestemming 'garage' vallen hier ook onder.

Erfpachtrechten met (alleen) de bestemming 'garage' of 'tuin' vallen niet onder de reikwijdte van deze beleidsregel. De beleidsregel is gericht op het tegemoetkomen van erfpachters met een woning of appartement.

Andere bestemmingen dan 'wonen', bijvoorbeeld de bestemming 'kantoorruimte' of 'winkelruimte', vallen niet onder de reikwijdte van deze beleidsregel. Ook gemengd gebruik valt hier niet onder.

Voorbeeld: onder gemengde bestemming wordt onder andere de volgende situatie verstaan: de begane grond is bestemd als 'winkelruimte' en de eerste en tweede verdieping zijn bestemd voor 'wonen'.

Inschrijving Basisregistratie Personen

Alle erfpachters moeten volgens de Basisregistratie Personen op het adres van de woning of het appartement staan ingeschreven én deze zelf bewonen.

Voorbeeld: Zijn er twee of meer erfpachters vermeld in de akte van verkrijging, dan moeten alle erfpachters op het adres zijn ingeschreven en daar daadwerkelijk wonen.

Inkomensgrens

Het gezamenlijke inkomen van erfpachter en/of echtgeno(o)t(e) mag niet hoger zijn dan de jaarlijks vastgestelde inkomensgrens op grond van artikel 16, tweede lid, Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. Het gezamenlijk inkomen wordt berekend over het peiljaar.

Voor 2026 bedraagt de inkomensgrens € 51.537, voor een eenpersoonshuishouden en € 56.910 voor een meerpersoonshuishouden.

Tijdens het bezoek aan het Stads kantoor moet het inkomen worden aangetoond.

Vermogensgrens

Het gezamenlijke vermogen van erfpachter en/of echtgeno(o)t(e) mag niet hoger zijn dan de jaarlijks vastgestelde vermogensgrens op grond van artikel 34 lid 3 van de Participatiewet. Het gezamenlijk vermogen wordt berekend over het peiljaar.

De Participatiewet maakt onderscheid tussen drie categorieën (artikel 34 lid 3 Participatiewet). In deze beleidsregel wordt hierbij aangesloten.

- a. voor een alleenstaande: € 8.000 (2026);
- b. voor een alleenstaande ouder: € 16.000 (2026);
- c. voor de gehuwden tezamen: € 16.000 (2026).

Voor de definitie 'alleenstaande' wordt aangesloten bij het begrip zoals gedefinieerd onder artikel 1 van de beleidsregel 'eenpersoonshuishouden'.

Onder 'alleenstaande ouder' wordt volgens artikel 4 lid 1 sub b van de Participatiewet verstaan: de ongehuwde die de volledige zorg heeft voor een of meer tot zijn last komende kinderen en geen gezamenlijke huishouding voert met een ander, tenzij het betreft een bloedverwant in de eerste graad of een bloedverwant in de tweede graad indien er bij één van de bloedverwanten in de tweede graad sprake is van zorgbehoefte.

Onder 'ten laste komend kind' wordt volgens artikel 4 lid 1 sub e van de Participatiewet verstaan: het kind jonger dan 18 jaar voor wie aan de alleenstaande ouder of de gehuwde op grond van [artikel 18 van de Algemene Kinderbijslagwet](#) kinderbijslag wordt betaald, zal worden betaald of zou worden betaald indien [artikel 7, tweede lid, van die wet](#) niet van toepassing zou zijn.

Voorbeeld: als erfpachter een alleenstaande ouder is van een kind van 15 jaar heeft, waarvoor aan die ouder kinderbijslag wordt betaald, wordt de vermogensgrens voor een alleenstaande ouder gehanteerd. Dat komt neer op een vermogensgrens van € 16.000.

De erfpachter moet middels schriftelijk bewijs aantonen dat hiervan sprake is. Bij gebrek aan bewijs, wordt uitgegaan van de laagste vermogensgrens.

Voor de definitie 'gehuwden tezamen' wordt aangesloten bij het begrip zoals gedefinieerd onder artikel 1 van de beleidsregel 'meerpersoonshuishouden'.

Tijdens het bezoek aan het Stads kantoor moet het vermogen worden aangetoond.

Afwijzing bijlenen

Als de erfpachter en/of echtgeno(o)t(e) kan bijlenen om de afkoopsom te betalen, wordt het verzoek tot kwijtschelding afgewezen. Onder bijlenen wordt ook verstaan leningen zoals een opeethypotheek/verzilverhypotheek.

De erfpachter moet aantonen dat bijlenen niet mogelijk is door twee schriftelijke afwijzingen van bankinstellingen te overleggen, waarvan één afkomstig moet zijn van de huidige hypotheekverstrekker indien er een hypotheek op het erfpachtrecht rust.

Indien bijlenen alleen mogelijk is onder voorwaarden die afwijken van de gebruikelijke bepalingen van grote geldverstrekkende instellingen, wordt dit eveneens als afwijzing beschouwd.

Minimale canonverhoging

Als de canon bij einde erfpachttijdvak met minder dan dertig procent stijgt, wordt een verzoek tot kwijtschelding afgewezen.

Inzage op het Stadskantoor

Onderdeel van de procedure is een afspraak op het Stadskantoor. Tijdens deze afspraak worden de door de erfpachter en eventuele echtgeno(o)t(e) verstrekte (persoons)gegevens ter plekke gecontroleerd. De documenten worden niet ingenomen. De erfpachter en eventuele echtgeno(o)t(e) moeten tijdens het bezoek in ieder geval de volgende documenten laten inzien:

- Een inkomensverklaring van de Belastingdienst over het peiljaar;
- Een kopie van de belastingaangifte en (indien beschikbaar) de definitieve aanslag over het peiljaar;
- Een financieel jaaroverzicht van de bank(en) waar erfpachter en eventuele echtgeno(o)t(e) rekening(en) heeft/ hebben over het peiljaar;
- Tweetal schriftelijke afwijzingen van bankinstellingen terzake bijlenen.

Onder financieel jaaroverzicht wordt verstaan: een overzicht van alle betaal- en spaarrekeningen, beleggingen, leningen en/of hypotheeken die een erfpachter heeft met de daarbij corresponderende bedragen.

De Belastingdienst heeft vaak veel gegevens voorafgaand ingevuld voor de belastingaangifte. Deze gegevens kunnen via 'mijn belastingdienst' online worden ingezien en maken onderdeel uit van de belastingaangifte. Deze vooraf ingevulde gegevens, waaronder het inkomen en vermogen, dienen eveneens meegenomen te worden naar de afspraak op het Stadskantoor.

Extra hypotheek

Op het moment dat een erfpachter een extra hypotheek heeft, moet de erfpachter aantonen dat de geldlening die hiermee verband houdt is aangegaan ten behoeve van de woning of het appartement. Dat kan door een verklaring van de hypotheekhouder aan te leveren waaruit blijkt dat de hypotheek valt binnen box 1 in de zin van de Wet inkomstenbelasting .

Artikel 5

Als is voldaan aan alle voorwaarden om in aanmerking te komen voor de kwijtschelding, wordt de hoogte van de kwijtschelding bepaald. De hoogte van de uiteindelijke kwijtschelding hangt af van (1) de hoogte van de canonverhoging én (2) het gezamenlijke inkomen van de erfpachter en eventuele echtgeno(o)t(e).

De canonverhoging wordt eerst berekend. Zie onderstaand fictief rekenvoorbeeld.

Stel het eerste erfpachttijdvak van een erfpachter eindigt op 1 januari 2030.

De canon op 31 december 2029 is: € 3.000 per jaar (canon AB 1974)

De canon op 1 januari 2030 wordt: € 4.500 per jaar (canon herziene AB 1974)

Erfpachter had in ieder geval rekening moeten houden met een stijging van 30%. Dat zou neerkomen op een canon van € 3.900. Het verschil tussen € 4.500 (canon herziene AB 1974) en € 3.900 (canon AB 1974 vermeerderd met 30 procent) wordt gezien als de canonverhoging.

De canonverhoging is: € 600

Aan de hand van het gezamenlijke inkomen van erfpachter en eventuele echtgeno(o)t(e) wordt vervolgens bepaald of een gedeelte van de canonverhoging wordt kwijtgescholden of de gehele canonverhoging wordt kwijtgescholden. Zie onderstaand fictief rekenvoorbeeld.

<i>Is het gezamenlijke inkomen van erfpachter en echtgeno(o)t(e) lager of gelijk aan 125 % wettelijk sociaal minimum dan wordt 100% van de Canonverhoging kwijtgescholden.</i>	<i>Is het gezamenlijke inkomen van erfpachter en echtgeno(o)t(e) hoger dan 125 % wettelijk sociaal minimum dan wordt 50 % van de Canonverhoging kwijtgescholden.</i>
<i>Kwijtschelding canonverhoging van € 600</i>	<i>Kwijtschelding canonverhoging van € 300</i>
<i>Totaal te betalen canon over het jaar 2030: € 3.900</i>	<i>Totaal te betalen canon over het jaar 2030: € 4.200</i>

Op grond van de herziene AB 1974 wordt de canon die tegen het einde van het erfpachttijdvak is vastgesteld, jaarlijks op 1 januari geïndexeerd met twee procent (2%), zulks met inachtneming van het bepaalde in artikel 2.1-3 van de herziene AB 1974. De eerste indexering van de canon zal plaatsvinden op de eerstvolgende 1 januari nadat minimaal 12 maanden na het einde van het erfpachttijdvak zijn verstreken. Deze indexering valt niet onder de regeling voor kwijtschelding van de canonverhoging en is en blijft volledig verschuldigd. Dit houdt in dat de canonverhoging bij vervolgzaken niet wijzigt.

Ieder jaar wordt op 1 juli de nieuwe inkomensgrens van 125% wettelijk sociaal minimum gepubliceerd.

Voorbeeld: als een erfpachter een kwijtscheldingsverzoek indient waarbij het erfpachttijdvak eindigt op 1 juli 2030, wordt het inkomen en vermogen berekend over het peiljaar 2028. De inkomensgrens van 125% wettelijk sociaal minimum die op 1 juli 2028 geldt wordt in dit geval gehanteerd.

Fictief rekenvoorbeeld bij vervolgzaken.

Voorbeeld:

Stel het eerste erfpachttijdvak van een erfpachter eindigt op 1 januari 2030.

De canon op 31 december 2029 is: € 3.000 per jaar (canon AB 1974)

De canon op 1 januari 2030 wordt: € 4.500 per jaar (canon herziene AB 1974)

De canonverhoging is in dit geval: € 600 (zie eerder fictief rekenvoorbeeld).

Als erfpachter 100 procent van de canonverhoging over het jaar 2030 (te weten € 600) kwijtgescholden krijgt, dan betaalt erfpachter over het jaar 2030 € 3.900 aan canon (zie eerder fictief rekenvoorbeeld).

De jaarlijkse canon voor het jaar 2031 is de canon herziene AB 1974 geïndexeerd met 2 procent. Dat komt neer op een jaarlijkse canon van € 4.590 (zijnde € 4.500 maal 1,02). De canonverhoging blijft € 600. Indien de erfpachter wederom 100 procent van de canonverhoging kwijtgescholden krijgt, dan dient de erfpachter over het jaar 2031 (€ 4.590 minus € 600 =) € 3990 te betalen.

Artikel 6

Het kwijtscheldingsverzoek moet door de erfpachter binnen vier maanden zijn ingediend, na dagtekening van de brief aan de erfpachter over de vaststelling van de grondwaarde en canon. De

datum van dagtekening van die brief is daarbij leidend. Als dit eerste verzoek is toegekend, kan jaarlijks een vervolgvraag worden ingediend.

Voorbeeld: als het erfpachttijdvak eindigt op 1 juli 2030, ontvangt de erfpachter uiterlijk 6 maanden voorafgaand per brief de definitieve canon en grondwaarde EET. Erfpachter heeft vier maanden de tijd na dagtekening van deze brief om het kwijtscheldingsverzoek in te dienen. Het kwijtscheldingsverzoek ziet in dit voorbeeld op de periode 1 juli 2030 tot en met 31 december 2030.

Als een erfpachter het daaropvolgende jaar, 2031, ook een verzoek tot kwijtschelding wenst in te dienen, zal dat verzoek tijdig moeten worden ingediend.

Voorbeeld: in voorkomend geval zal dat verzoek tussen 1 juli 2030 en 1 oktober 2030 moeten worden ingediend. Dat verzoek ziet vervolgens op de periode 1 januari 2031 tot en met 31 december 2031.

Op het moment dat het eerste verzoek is ingediend en toegekend kan een vervolgvraag worden ingediend. Op het moment dat het eerste verzoek is afgewezen, bijvoorbeeld omdat de erfpachter een te hoog inkomen heeft, wordt een vervolgvraag niet in behandeling genomen. Een erfpachter kan dan in de toekomst ook geen gebruik meer maken van deze regeling. Op het moment dat een vervolgvraag wordt ingediend en toegekend, kan het jaar daarop weer een nieuw vervolgvraag worden ingediend. Voor een fictief rekenvoorbeeld vervolgvraag wordt verwezen naar de toelichting op artikel 5.

Artikel 7

Burgemeester en wethouders kunnen de kwijtgescholden canonverhoging geheel of gedeeltelijk herzien. Van deze mogelijkheid kan onder meer gebruik worden gemaakt indien erfpachter onjuiste en/of onvolledige gegevens heeft verstrekt en de kwijtschelding bij een verstrekking van juiste en/of volledige gegevens tot een lagere kwijtschelding of geen kwijtschelding zou leiden. In dat geval dient erfpachter het bedrag van de eerder kwijtgescholden canonverhoging op eerste verzoek van de gemeente Utrecht alsnog en volledig aan de gemeente Utrecht te betalen. Dit geldt ook als erfpachter bij een juiste en volledige gegevensverstrekking wel recht zou hebben gehad op een (lagere) kwijtschelding.

Naast het alsnog en volledig betalen van de kwijtgescholden canonverhoging kunnen burgemeester en wethouders ook een boete opleggen van maximaal eenmaal het bedrag dat gelijk staat aan de kwijtgescholden canonverhoging.

Voorbeeld: erfpachter heeft € 600 kwijtgescholden gekregen. Achteraf blijkt dat erfpachter onjuiste informatie heeft opgegeven. Als de erfpachter de juiste informatie had opgegeven zou hij niet in aanmerking zijn gekomen voor een (gedeeltelijke) kwijtschelding van de canonverhoging.

In dat geval zal alsnog de volledige canon (canon herziene AB 1974) in rekening brengen en kan ook een boete van maximaal € 600 worden opgelegd.

Artikel 8

Bij een verzoek om kwijtschelding van de canonverhoging past de gemeente deze beleidsregel toe. Leidt strikte toepassing van deze beleidsregel in een individueel geval, door bijzondere en uitzonderlijke omstandigheden, tot een onevenredige uitkomst voor de erfpachter in verhouding met de tot de met de beleidsregel te dienen doelen, dan kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de beleidsregel.

De hardheidsclausule is bedoeld voor bijzondere en uitzonderlijke situaties waarin de erfpachter buiten zijn of haar toedoen in financiële onmacht is geraakt of dreigt te raken en strikte toepassing van de beleidsregel tot onevenredige gevolgen zou leiden. De hardheidsclausule biedt ruimte voor:

- Onvoorziene situaties: niet alle bijzondere of schrijnende gevallen zijn vooraf te bedenken; een hardheidsclausule biedt ruimte om hier toch rechtvaardig mee om te gaan;
- Het voorkomen van onevenredige uitkomsten: strikte toepassing van regels kan soms duidelijk onbillijke of disproportionele gevolgen hebben in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen;
- Maatwerk in uitzonderlijke gevallen: een hardheidsclausule maakt het mogelijk om af te kunnen wijken van de in de beleidsregel opgenomen criteria als toepassing daarvan zou leiden tot onevenredige gevolgen in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen;
- De menselijke maat: de hardheidsclausule biedt ruimte om waar nodig rekening te houden met bijzondere en specifieke persoonlijke omstandigheden.

De erfpachter kan een gemotiveerd verzoek indienen tot toepassing van de hardheidsclausule. Daarbij moet de erfpachter aannemelijk maken welke bijzondere omstandigheden aan de orde zijn en waarom toepassing van de beleidsregel in zijn of haar situatie leidt tot een onevenredige uitkomst.

Burgemeester en wethouders beoordelen vervolgens ieder verzoek op basis van de individuele omstandigheden van het geval.

Commissie Ruimte

Dossiernummer 5386
Vergaderdatum 25 juni 2026
Agendapunt 3.6
Titel Raadsbrief Rapportage Wonen in Utrecht 2025

Geagendeerd	Vergaderdatum
Commissie Ruimte	25 juni 2026

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	F.J. Meijer	Datum	17 juni 2026
E-mail	frank.meijer@utrecht.nl	Kenmerk	34191204
Type brief	Voortgangsbrief	Onderwerp	Rapportage Wonen in Utrecht 2025
Bijlage(n)	-	Beleidsveld	Wonen en Volkshuisvesting

Geachte leden van de raad,

Om onze woonambities te kunnen realiseren is het van belang dat wij monitoren hoe het wonen zich ontwikkelt in de stad. Dat doen wij al meerdere jaren met het [dashboard Monitor Wonen](#) waar verschillende data te raadplegen zijn op het gebied van Wonen en Volkshuisvesting. Sinds 2023 geven wij daarnaast met de [rapportage 'Wonen in Utrecht'](#) jaarlijks duiding bij de cijfers over wonen. Wij hebben de rapportage geactualiseerd en schetsen de situatie over het jaar 2025. Met deze brief informeren wij u per thema over de belangrijkste bevindingen en geven wij op hoofdlijnen aan welke beleidsmatige inspanningen we daarop leveren.

Rapportage Wonen in Utrecht

De rapportage is gebaseerd op actuele gegevens uit het dashboard Monitor Wonen, aangevuld met specifieke gegevens over Utrecht uit onder andere Woningnet en WoON2024. Het WoON2024 is een driejaarlijks landelijk enquêteonderzoek, waaruit ook gegevens over de gemeente Utrecht af te leiden zijn. Met de rapportage geven we duiding bij de belangrijkste kenmerken en ontwikkelingen ten aanzien van het wonen in Utrecht, zoals de ontwikkeling van de samenstelling van de woningvoorraad, beschikbaarheid, betaalbaarheid en verhuizingen binnen en naar de stad. Ten opzichte van de eerdere rapportages zijn er meer gegevens opgenomen over woonwensen. Dit is naar aanleiding van het initiatiefvoorstel '[Geef Woningzoekenden een Stem](#)', om meer aandacht te geven aan de woonwensen van woningzoekenden door het beter benutten van bestaand onderzoek.

De rapportage laat zien dat de druk op alle vlakken van de Utrechtse woningmarkt onverminderd hoog is, al zijn er ook een aantal lichtpuntjes te benoemen. Zo is de woningbouwproductie toegenomen, zijn er iets meer sociale huurwoningen toegewezen en worden er meer woningen verkocht aan starters. Maar de vraag naar woningen overstijgt nog steeds duidelijk het beschikbare aanbod. Dit uit zich in lange wachttijden, hoge koop- en huurprijzen en een lage slaagkans op een woning voor (met name) jonge woningzoekenden.

Woningbouwproductie trekt in 2025 aan

De beoogde doelstelling is om jaarlijks gemiddeld 3.000 woningen toe te voegen. De productie in 2023 en 2024 lag een stuk lager dan die 3.000 per jaar. In 2025 is de productie weer toegenomen naar iets meer dan 3.000 woningen. Ook het aantal vergunde woningen steeg van 2.600 naar bijna 3.300 woningen in 2025

Datum 17 juni 2026
Ons kenmerk 34191204

Ontwikkelingen in de voorraad: sociaal groeit in 3 jaar, maar laatste jaar daling

In de afgelopen drie jaar groeide de sociale voorraad van corporaties in totaal met ongeveer 900 woningen. In het laatste jaar daarvan, in 2024, nam die voorraad wel af, waardoor in dat jaar ook het aandeel daalde van 29,1% naar 28,4%.

De sociale huursector bestaat voor het grootste deel uit corporatiewoningen en voor een klein deel uit particuliere huurwoningen. Op 1 januari 2025 bestaat de Utrechtse woningvoorraad in totaal voor 33,2% uit sociale huur; een jaar eerder lag dat op 34,1%. Om op een sociale voorraad van 35% in 2040 uit te komen, blijven we daarom op projectniveau inzetten op minimaal 40% sociale huur.

Ontwikkelingen in de voorraad: daling middensegment zet door, nu ook bij middenhuur

Het aandeel van de middenhuur in de voorraad daalde voor het tweede jaar op rij en ligt op 13% op 1 januari 2025. Het aandeel betaalbare koop nam door de stijging van WOZ-waarden de afgelopen jaren al gestaag af en ligt nu op 8%. Door deze twee ontwikkelingen neemt het aandeel van het gehele middensegment (middenhuur plus betaalbare koop) af van 23% in 2024 naar 21% in 2025. In 2019 lag dat aandeel nog op 30%. Het aandeel van 21% middensegment ligt duidelijk onder de gemeentelijke ambitie van 25% in de voorraad van 2040. In de nieuwbouw zetten we daarom via de [beleidsnota](#) onverminderd in op 35% middensegment op projectniveau (minimaal 25% middenhuur, maximaal 10% betaalbare koop). Om daarmee het aandeel in de voorraad te verhogen en het gat tussen het sociale segment en het duurdere segment te verkleinen.

Koopprijzen blijven hoog, wel verdere groei van aantal koopstarters

Het aantal verkochte woningen steeg in de laatste drie kwartalen van 2025 op rij (vooral appartementen) en de mediane transactieprijs¹ steeg in het laatste kwartaal van 2025 naar bijna 540.000 euro. De prijsontwikkeling van bestaande koopwoningen was in 2025 in Utrecht 9,4%. Dit was de hoogste groei van alle G4-steden, net als in 2024. De woonquotes zijn niet geactualiseerd omdat ze gebaseerd zijn op het WoON 2024.

Wat verder opvalt is dat er, net als in 2024, meer woningen zijn verkocht aan starters. Volgens de NVM is dat onder meer het gevolg van het verder uitpanden (verkopen) van voormalige huurwoningen door beleggers. Vandaar dat de groei in het aantal verkochte woningen vooral bij de appartementen zit. Dit zou mogelijk ook een verklaring kunnen zijn voor de eerder geconstateerde afname van sociale en middenhuurwoningen, die deels in handen zijn van beleggers. De daling van het aantal particuliere huurwoningen is deels een correctie op de sterke groei van dat segment van 24.500 naar 40.900 woningen in de periode 2012 tot en met 2023. Toen werden er woningen opgekocht om te gaan verhuren. Die groei was groter dan die van het aantal koopwoningen en sociale huurwoningen van corporaties.

Er worden sinds 2022 nog maar heel weinig woningen verkocht aan particuliere investeerders, vermoedelijk het gevolg van de invoering van de opkoopbescherming. Deze woningen komen nu terecht bij andere kopers, waaronder ook de koopstarters. In Q4 van dit jaar zullen wij u daarover verder informeren in de jaarlijkse Raadsbrief Monitoring effecten opkoopbescherming.

Krapte in sociale huursector blijft hoog, ondanks verdere stijging toewijzingen

De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning is vrijwel gelijk gebleven en ligt rond de 11,7 jaar. Het aantal toegewezen sociale huurwoningen stijgt de laatste jaren licht maar gestaag, onder meer door een groei van het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen. In 2025 zijn bijna 2.900 sociale huurwoningen toegewezen aan woningzoekenden, het hoogste aantal sinds jaren. Deze lichte groei zit vooral in de reguliere toewijzingen via het aanbodmodel. Het aantal actief woningzoekenden blijft echter ook groeien, waardoor de slaagkans licht afnam, namelijk van 3,1% naar 2,8%. Deze afname zien we vooral terug bij 55-plussers, maar daar lag de slaagkans duidelijk hoger dan de leeftijdsgroepen daaronder. Dat komt omdat senioren doorgaans een langere inschrijftijd hebben.

¹ De mediane transactieprijs is de prijs waarbij de ene helft van de verkochte woningen duurder is en de andere helft goedkoper. Het is daarmee minder gevoelig voor extreem hoge of lage prijzen dan de gemiddelde transactieprijs.

Datum 17 juni 2026
Ons kenmerk 34191204

De slaagkans voor jongeren tot 23 jaar blijft laag (0,5%) net als bij de groep 23 t/m 27 jaar (1,8%). Dat de slaagkansen voor jongeren laag zijn, komt omdat er verhoudingsgewijs veel jongeren reageren op de aangeboden woningen. Uiteindelijk gaat toch nog 23% van de toegewezen sociale huurwoningen naar huishoudens onder de 28 jaar. De jongste groep blijft vooral aangewezen op onzelfstandig wonen of loting. Het gemiddeld aantal reacties op een verlate woning blijft stijgen: in 2025 waren dat er gemiddeld ruim 3.200, een toename van 600 vergeleken met het jaar daarvoor. Maar ook het gemiddeld aantal reacties op een regulier aangeboden sociale huurwoning steeg van 344 naar 390.

Er is een verdubbeling te zien in het aantal toewijzingen op basis van beroepsvoorrang in de sociale huur: van 53 toewijzingen in 2024 naar 106 in 2025. Op 1 juli 2024 is deze regeling verruimd, aangezien 2025 het eerste volledige jaar was is het effect nu goed zichtbaar.

In amendement A76 "[Verlies de woningzoekende starter niet uit het oog](#)" is aangegeven om in de Rapportage Wonen in Utrecht te rapporteren over de toepassing van voorrangregels. Met daarbij expliciete aandacht voor de gevolgen van starters op de woningmarkt en om op basis daarvan mogelijke suggesties te doen voor beleidswijzigingen ten behoeve van deze doelgroep. De voorliggende rapportage geeft meer inzicht in de positie van (jonge) starters en de werking van een aantal voorrangregels. Op mogelijke beleidswijzigingen gaan we in bij het traject in aanloop naar wijziging van de Huisvestingsverordening. Deze verordening zal in het 2^e kwartaal van 2027 in werking gaan treden. Hier informeerden wij u over in de [Raadsbrief Stand van zaken wonen en volkshuisvesting Q4 2025](#).

Woonwensen

De woonwensen in het WoON 2024 worden afgeleid van de groep mensen die aangeeft binnen nu en twee jaar te willen verhuizen. Deze groep worden de verhuiscandidate huishoudens genoemd. De verhoudingen binnen die woonwensen kunnen niet zomaar 1-op-1 vertaald worden naar een woningbouwprogramma: zo zit hier bijvoorbeeld niet de woningvraag in van mensen die (nog) in een instelling wonen of van statushouders. Ook is een deel van de vraag afkomstig van verhuiscandidate doorstromers, die een woning achterlaten. Tot slot is het de vraag hoe realistisch de geuite woonwens is. Zo kan bijvoorbeeld 40% van de verhuiscandidate huishoudens aangeven dat ze een koopwoning willen, maar daarmee is niet gezegd dat zij dat allemaal financieel zouden kunnen dragen. Maar de verhoudingen van de woonwensen geven wel een beeld waar de wensen liggen van de diverse groepen.

We zien dat 35% van de verhuiscandidate huishoudens een eengezinswoning zou willen betrekken. In de gerealiseerde verhuizingen lag dat aandeel iets lager, namelijk 28%. Het aandeel van eengezinswoningen in de totale voorraad ligt daar weer duidelijk boven, namelijk 44%.

Daarnaast is 63% van de verhuiscandidate huishoudens op zoek naar een huurwoning, terwijl het aandeel huur in de gerealiseerde verhuizingen hoger ligt, namelijk op 71%. Het aandeel huurwoningen in de totale voorraad ligt duidelijk lager, namelijk op 54%.

Van alle verhuiscandidate Utrechtse zoekt 68% een woning *binnen* de gemeente Utrecht, maar in 2025 verhuisde 47% van alle verhuizende Utrechtse ook daadwerkelijk naar een woning in Utrecht. De verhuiscandidate is het hoogst onder inwonende volwassen kinderen van 17 jaar en ouder: 46% van deze groep heeft een verhuiscandidate. Alleenstaanden en paren tot 35 jaar, de jonge huishoudens dus, zijn relatief ook vaak verhuiscandidate (36%). Bij oudere huishoudens neemt de verhuiscandidate af. Zo is slechts 10% van de 65-plussers verhuiscandidate. Daarvan geeft 8% aan dat ze wel willen verhuizen, maar niets kan vinden. De overige 2% geeft aan "beslist wel" te willen verhuizen. Daarmee is het relatieve verschil tussen 'beslist wel' versus 'maar niet kunnen vinden' onder 65-plussers het grootst, een factor 4. Dat zou er kunnen op kunnen duiden dat er voor ouderen *relatief* gezien in hun ogen weinig geschikt (betaalbaar) aanbod is om te kunnen/willen verhuizen. Vandaar dat dit thema in de beleidsnota Wonen nadrukkelijk de aandacht heeft gekregen om bijvoorbeeld via nieuwbouw meer geschikte woningen te realiseren en in te zetten op het stimuleren van doorstroming.

Burgemeester en wethouders

Datum 17 juni 2026
Ons kenmerk 34191204

Bijna 60% van de verhuiscandidate in Utrecht wijst naar de hoge druk op de woningmarkt als belangrijkste reden om nog geen woning te hebben gevonden. Als we kijken naar verhuiscandidate vanuit de huidige eigendomsvorm, dan is de relatieve verhuiscandidate vanuit een onzelfstandige woning (40%, in feite starters op de woningmarkt) het grootst. Van de doorstromers is de verhuiscandidate vanuit een particuliere huurwoning (35%) het grootst. Van de huishoudens met een koopwoning heeft 9% een verhuiscandidate en bij sociale huur is die 27%.

Tot slot

Bijsturen op de Utrechtse woningmarkt is en blijft een proces van lange adem, zoals in de beleidsnota Wonen in Utrecht ook is aangegeven. We doen dat met instrumenten zoals de opkoopbescherming en de inzet van 40% (sociaal), 35% (midden) en 25% (overig) in de nieuwbouw. Ook verhogen we de productie (zowel door nieuwbouw maar ook door bijvoorbeeld optoppen, splitsen en transformatie) en stimuleren we doorstroming om daarmee meer vrijkomend woonaanbod te realiseren.

Tegelijkertijd zijn de tegenkrachten, zoals de stijging van de huizenprijzen, groot. We zouden het liefst iedereen aan een woning helpen, maar op dit moment is het aanbod te klein of niet passend. De vraag groeit nog steeds harder dan het (vrijkomend) aanbod. We doen er alles aan om het aanbod groter te maken. Maar deze tijd van toegenomen schaarste vraagt om scherpe en pijnlijke keuzes bij het verdelen van de woonruimte. We blijven ons extra inspannen voor degenen die zonder onze hulp vaak niet aan een woning kunnen komen. Monitoring, waaronder via deze rapportage, helpt ons bij het verder vormgeven van een samenhangende aanpak gericht op productie, betaalbaarheid en beschikbaarheid.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,