

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 erpachter 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 ook 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 geplaatst 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