

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 erfpachttydperk afloopt en een nieuw tijdperk 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.