

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	Kwijtscheldings-regeling	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	Kwijtscheldingsregeling	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 erfpachters wiens erfpachttijdvak veel verder in de toekomst eindigt dan dat van anderen een veel voordeligere canon krijgen dan erfpachters 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 marktwaaarde. 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 marktwaaarde. 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	Kwijtscheldingsregeling	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.