

Bijlage 4: reactie op SEBU

Reactie op de brief van SEBU van 21 juni 2026

In de brief van 21 juni 2026 reageert SEBU op de [juridische toelichting](#) (bijlage bij de raadsbrief van 10 juni 2026). SEBU geeft aan dat de gemeente claimt zorgvuldig rekening te hebben gehouden met de KNVB-criteria zoals opgenomen in de [Ministeriële handreiking 'Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen' \(april 2024\)](#) en stelt vervolgens dat sprake is van een zeer eenzijdige, selectieve interpretatie van die handreiking. De regeling zou volgens SEBU niet voldoen aan de bescherming die de Autoriteit Financiële Markten (AFM) voor ogen had en zou niet voldoen aan de KNVB-criteria: **Kosten-efficiënt**, **Nuttig**, **Veilig** en **Begrijpelijk**. Daarnaast maakt SEBU bezwaar tegen de *“verouderde en selectieve wijze waarop de gemeente Utrecht haar beleid spiegelt aan andere steden en verweert zij zich fel tegen schijnbescherming die erfpachters wordt voorgehouden”*. Daarna gaat SEBU in op voormelde KNVB-criteria en waarom daaraan volgens SEBU niet zou zijn voldaan.

Allereerst wordt opgemerkt dat de Ministeriële handreiking in beginsel niet is geschreven voor de wijziging van bestaande erfpachtvoorwaarden.¹ De Ministeriële handreiking is geschreven voor gemeenten die algemene erfpachtvoorwaarden willen opstellen voor nieuwe erfpachtuitgiften of erfpacht willen gaan invoeren. Gemeenten zijn ook niet verplicht om de inhoud van de handreiking te volgen.² De gemeente heeft bij het opstellen van de HAB 1974 (2026) wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de suggesties en bouwstenen uit die handreiking.³ In de Ministeriële handreiking is slechts voor wat betreft de KNVB-criteria overwogen dat deze een goed voorbeeld kunnen zijn om erfpachtconstructies te beoordelen.⁴ De KNVB-criteria van de AFM zijn echter niet van toepassing op erfpacht. Deze zien op financiële producten en erfpacht is geen financieel product.⁵ Het is een zakelijk recht op grond waarvan de erfpachter de grond van de gemeente mag gebruiken. De criteria van de AFM zijn dan ook niet geschikt om één op één toe te passen op erfpacht.⁶ In de Ministeriële handreiking is overwogen dat de KNVB-criteria een goed voorbeeld kunnen zijn om erfpachtconstructies te beoordelen.⁶ In de Ministeriële handreiking is aangegeven hoe de gedachte achter de KNVB-criteria in het kader van de ontwikkeling van algemene erfpachtbepalingen wel kan worden toegepast. Voor wat betreft de HAB 1974 (2026) zijn in bijlage 1 bij voormeld juridische notitie stap voor stap het stappenplan en de best practices uit de Ministeriële handreiking doorlopen en is aangegeven hoe de gemeente al dan niet invulling heeft gegeven aan de suggesties uit de Ministeriële handreiking. De opmerkingen van SEBU zien op de Financiële uitgangspunten die de gemeente hanteert bij de vaststelling van de nieuwe canon bij het einde van het erfpachttijdvak van vijftig jaar.

In het onderstaande zal puntsgewijs worden gereageerd op de standpunten van SEBU.

1. Kosten-efficiënt

- *Twee keer betalen voor dezelfde grond*
Het voorstel dat voorligt ziet op de AB 1974. De meeste erfpachters betalen een periodieke (jaarlijkse) canon. Een kleine groep heeft de canon voor vijftig jaar afgekocht. Als het erfpachttijdvak van vijftig jaar afloopt, wordt de canon opnieuw vastgesteld. Dit betreft wederom een periodieke (jaarlijkse) canon. Erfpachters die de canon voor vijftig jaar hebben afgekocht, zijn niet verplicht de canon weer voor vijftig jaar af te kopen. Er is en wordt dus betaald voor het gebruik van gemeentegrond en niet voor de verkoop daarvan. Van het twee keer betalen voor dezelfde grond is dan ook geen sprake.

¹ Handreiking Algemene Erfpachtbepalingen, voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen, p. 13.

² Handreiking Algemene Erfpachtbepalingen, voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen, p. 6.

³ Handreiking Algemene Erfpachtbepalingen, voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen, p. 10.

⁴ Tweede Kamer, vergaderjaar 2019–2020, [Aanhangsel 1861](#), vraag en antwoord 15.

⁵ Tweede Kamer, vergaderjaar 2020–2021, [Aanhangsel 3298](#), vraag en antwoord 9.

Dit standpunt van SEBU is ook onderwerp geweest van een gerechtelijke procedure die door SEBU is gevoerd. In die zaak heeft de Hoge Raad inmiddels geoordeeld, zodat er een onherroepelijk oordeel ligt. Het [gerechtshof](#) heeft geoordeeld:

"Dit beroep faalt, omdat [appellanten 1 t/m 5] en de erfpachters wiens belangen worden behartigd door SEBU een ander erfpachtrecht hebben verkregen in een andere periode met voor hun groep als geheel geldende voorwaarden, gebaseerd op ander beleid, dan de erfpachters die een erfpachtrecht hebben verkregen na de periode waarop de AVU89 van toepassing werden. Daarmee zijn deze gevallen niet gelijk aan elkaar en hoeven zij dus ook niet gelijk te worden behandeld. Het door de Gemeente in acht te nemen gelijkheidsbeginsel strekt niet zo ver dat dit de Gemeente ook verplicht om bij uitgifte van nieuwe gronden tegen nieuwe erfpachtvoorwaarden deze erfpachtvoorwaarden ook van toepassing te laten verklaren op gronden die eerder zijn uitgegeven onder andere erfpachtvoorwaarden. Niets verplichtte de Gemeente dan ook om de erfpachters op wie deze andere, oudere erfpachtvoorwaarden van toepassing zijn, financieel in dezelfde positie te brengen als de erfpachters met de nieuwe erfpachtvoorwaarden. Het feit dat de opbrengsten (de periodieke canon), die de Gemeente van de erfpachters ontvangt, wordt gebruikt voor publieke doelen, maakt dit niet anders. Er is hier geen sprake van een beperkte groep burgers die eenzijdig de lasten moet dragen van publieke uitgaven, omdat het hier niet gaat om schade, maar om een vergoeding voor gebruik dat deze groep burgers maakt van gronden die in eigendom toebehoren aan de Gemeente. Het égalité-beginsel, waar [appellanten 1 t/m 5] en SEBU ook een beroep op doen, is hier dus niet van toepassing. Ook van misbruik van bevoegdheid is geen sprake.(...) Het hof begrijpt dat het voor [appellanten 1 t/m 5] en SEBU misschien moeilijk te verteren is dat zij als gevolg van de betaling van de canon per saldo een veelvoud betalen van de werkelijke waarde die de gronden op het moment van uitgifte in erfpacht hadden, maar dat is inherent aan het gebruik van gronden in erfpacht. Dit gebruik is feitelijk te vergelijken met huur van die gronden, (...)"
[onderstreping door de gemeente]

- **Het AB 1983-precedent**

SEBU stelt dat de gemeente in (voormelde juridische) toelichting zou hebben gesteld dat de toekomstige herziening van de AB 1983 er hetzelfde uit zal zien als de herziening van de AB 1974. SEBU refereert hier aan de toelichting op de HAB 1974 (2026). Dat is de toelichting die ziet op de set erfpachtvoorwaarden. Daarin is inderdaad opgenomen:

"In een later stadium zal een vergelijkbaar voorstel voor de AB 1983 worden opgesteld. Dat voorstel zal zoals het er nu uitziet grotendeels vergelijkbaar zijn met dit voorstel, aangezien de AB 1974 en AB 1983 slechts op een beperkt aantal punten van elkaar verschillen. De vraag of en hoe de AB 1983 daadwerkelijk moeten worden herzien zal echter pas kunnen worden beantwoord tegen het einde van het eerste tijdvak van de erfpachtrechten waarop de AB 1983 van toepassing zijn. Bij beantwoording van deze vraag spelen namelijk alle omstandigheden van dát moment een rol."

Van de set erfpachtvoorwaarden moeten de Financiële uitgangspunten worden onderscheiden. Daarin wordt bepaald hoe de canon bij het einde van het erfpachttijdvak wordt vastgesteld. De bezwaren van SEBU zien op de Financiële uitgangspunten en niet op de HAB 1974 (2026). De Financiële uitgangspunten voor bij het einde van het erfpachttijdvak van de rechten waarop de AB 1983 van toepassing zijn, zijn nog niet bekend. U heeft het college met motie [M458 'Voorkom vertraging bij toekomstige herziening van erfpacht'](#) opgedragen uiterlijk in het vierde kwartaal van 2030 een voorstel aan uw raad voor te leggen. In de [raadsbrief van 10 juni 2026](#) heeft het college toegezegd u in het tweede kwartaal van 2027 te informeren met een plan van aanpak en een globale planning.

- **Tunnelvisie en misleidende vergelijking met Amsterdam (2016)**

SEBU stelt dat de gemeente claimt te hebben getoetst aan de lijn van de Ministeriële handreiking en naar andere steden heeft gekeken. De gemeente zou daarbij het stelsel van Amsterdam uit 2016 aanhalen. Dat zou de plank misslaan, omdat dat stelsel zou zijn overladen met kritiek, zou hebben geleid tot jarenlange procedures en het schoolvoorbeeld zou zijn hoe erfpachters financieel in het nauw worden gedreven.

Zoals hiervoor is toegelicht, heeft het college voor de set erfpachtvoorwaarden (de AB 1974 (2026)) stap voor stap laten zien hoe zij deze aan de Ministeriële handreiking heeft getoetst. In bijlage 1 bij voormelde juridische toelichting (9.85) is aangegeven dat ook is gekeken naar de algemene erfpachtvoorwaarden van de gemeente Amsterdam (2016). Het college constateert dat de opmerkingen van SEBU zien op de Financiële uitgangspunten en niet op de HAB 1974 (2026). Voor de Financiële uitgangspunten geldt dat het college daarin haar eigen afwegingen heeft gemaakt, met inachtneming van de door uw raad aangenomen moties. Op basis van het samenstel van parameters wordt tot een redelijke grondwaarde en canon wordt gekomen. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de antwoorden op vraag 46, 58 en 63 zoals opgenomen in **Bijlage 2**.

- *Het negeren van de actuele realiteit*

Zie het antwoord op de vorige vraag. Gemeenten die al decennia lang met erfpacht werken, hebben in het verleden allemaal verschillende keuzes gemaakt. Als gevolg van die historische keuzes bestaan er grote verschillen in de wijze waarop erfpacht binnen de diverse gemeenten is vormgegeven. Dit werkt door bij de wijziging van erfpachtvoorwaarden met betrekking tot lopende erfpachtrechten. Ook om die reden kunnen de keuzes die andere gemeenten op dit moment maken niet één op één worden vergeleken met de keuzes die in Utrecht worden gemaakt. Telkens moet het totale plaatje in ogenschouw worden genomen.

- *Onredelijke behandeling*

De restgroep erfpachters onder oude erfpachtvoorwaarden zou door de gemeente aantoonbaar slechter en onredelijker worden behandeld dan andere bewoners in Utrecht, wat in strijd zou zijn met het gelijkheidsbeginsel en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. In voormelde gerechtelijke procedure bij de rechtbank, gerechtshof en Hoge Raad is bevestigd dat hier geen sprake is van gelijke gevallen. De verschillende erfpachtvoorwaarden zijn gebaseerd op een ander beleid. Er is derhalve geen sprake van strijdigheid met het gelijkheidsbeginsel. Verwezen wordt naar onderdeel 5 van de raadsbrief en het antwoord op de vragen 18, 34 en 47 zoals opgenomen in **Bijlage 2**.

2. Nuttig

- *In stand houden van wurgcontracten*

SEBU meent dat de erfpachtrechten onder de AB 1974 en AB 1983 oneerlijk of onredelijk zijn. Dit is onderwerp van een langdurige gerechtelijke procedure geweest waarbij SEBU door de [rechtbank](#), het [gerechtshof](#) en de [Hoge Raad](#) in het ongelijk is gesteld.

- *Geen oplossing voor dubbele bijdrage*

SEBU meent dat erfpachter ten onrechte dubbel bijdragen aan gemeentelijke lasten. Ook hierover heeft de rechter in voormelde procedure een onherroepelijk oordeel gegeven. De vorderingen van SEBU zijn afgewezen. (Zie onder 1, eerste bullet.)

3. Veilig

- *Misleidende contractwijziging*

SEBU verwijt de gemeente dat zij pretendeert veiligheid te bieden door het schrappen van toekomstige eenzijdige wijzigingen, maar de financiële uitwerking zou onveilig en onvoorspelbaar zijn. Het college verwijst naar haar toelichting in onderdeel 3 en 5 van de raadsbrief en meent dat de erfpachter, na afronding van de besluitvorming, een goed beeld heeft van de toekomstige canonontwikkeling. De erfpachter weet in grote lijnen wat zijn nieuwe canon bij het einde van het erfpachtijdvak zal zijn en dat zijn canon daarna jaarlijks met 2% stijgt. Dat de canon ook nog lager kan uitvallen, kan voor de erfpachter niet bezwaarlijk zijn. Het college wil de erfpachters wel graag op zo kort mogelijkheid de gewenste duidelijkheid geven en dringt dan ook aan op spoedige besluitvorming.

- *Pas op het laatste moment duidelijkheid*

Zie het antwoord op de vorige vraag.

- *Misleidende WOZ-begrenzing*

SEBU heeft er bezwaar tegen dat de WOZ-begrenzing van 3% per jaar, zoals opgedragen in motie [M460 'Voorspelbare erfpachtvoorwaarden'](#), uitgaat van een hoger percentage dan het inflatiepercentage van 2% dat geldt nadat de HAB 1974 (2026) van toepassing zijn geworden.

SEBU gaat er daarbij aan voorbij dat de AB 1974 uitgaan van herziening op basis van een actuele grondwaarde en dat de grondwaarden op dit moment veel harder stijgen dan 3% per jaar (zie onderdeel 3 van de raadsbrief). Bovendien hebben erfpachters de mogelijkheid om vrijwillig eerder over te stappen naar de HAB 1974 (2026). Zie onderdeel 5 van de raadsbrief.

- *Woonlastenexplosie*
Voor de financiële impact van het voorstel en de positie van individuele erfpachters wordt verwezen naar onderdeel 3 en 4 van de raadsbrief.
- *Kwijtscheldingsregeling biedt geen soelaas*
SEBU verwijt de gemeente dat in voormelde juridische toelichting een verwijzing naar de Kwijtscheldingsregeling ontbreekt. Dat klopt voormelde toelichting ziet op de set erfpachtvoorwaarden (HAB 1974 (2026)). De Kwijtscheldingsregeling is niet in de HAB 1974 (2026) opgenomen. (Zie in dit kader ook het antwoord op vraag 37 in **Bijlage 2**. Voor de onderbouwing dat de Kwijtscheldingsregeling toereikend is en welke aanvullende mogelijkheden er zijn voor erfpachters die in de financiële problemen komen, wordt verwezen naar onderdeel 4 van de raadsbrief.

4. Begrijpelijk

- *Taalniveau B1 per artikel*
SEBU geeft aan dat de Ministeriële handreiking nadrukkelijk adviseert om de voorwaarden begrijpelijk te maken. Die suggestie is ook gevolgd. In plaats van een toelichting per artikel is gekozen voor het opstellen van een toelichting met een samenvatting van de belangrijkste bepalingen. Dit document wordt met de HAB 1974 (2026) ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. De gemeente is van oordeel dat dit duidelijker en overzichtelijker is, dan per artikel een toelichting op te nemen.
- *Ondoorzichtige papieren tijger*
SEBU stelt dat de materie onbegrijpelijk en complex is voor de gemiddelde consument. Het college streeft naar een duidelijke communicatie richting erfpachters. De communicatie is een continu proces. Bij het opstellen van de verschillende documenten is de afdeling Communicatie aangehaakt. De stukken zijn voor zover mogelijk op B1-niveau opgesteld. Het opstellen van de stukken blijft echter balanceren tussen het overbrengen van de (complexe) inhoud, de juridische houdbaarheid en begrijpelijkheid. De afdeling Erfpacht is altijd bereikbaar voor vragen en uitleg. Zodra de besluitvorming is afgerond, kan de gemeente de consequenties voor erfpachters veel beter inzichtelijk maken. Om die reden streeft het college ernaar de besluitvorming zo spoedig mogelijk af te ronden.
- *Onnavolgbare moraal*
Verwezen wordt naar onderdeel 5 van de raadsbrief en de hierboven onder 1, eerste bullet en onder 2, tweede bullet.
- *Sturen op maximale opbrengst*
Het college stuurt niet op maximale opbrengsten. De AB 1974 bieden de mogelijkheid om de nieuwe canon te baseren op grond van de actuele grondwaarde. Daarop zijn in het voorstel bewust diverse correcties gedaan, die juist tot een verlaging van de opbrengsten leiden. SEBU laat bovendien onvermeld dat deze 'restgroep' voorheen veel groter was en dat er tot de dag van vandaag erfpachters uit die groep gebruik maken van de CRE 2017. Het college vindt het richting die erfpachters niet te verantwoorden dat voor deze kleine restgroep een heel andere, voordeligere regeling zou gaan gelden. Dat vindt SEBU ook, want zij hebben reeds aangekondigd dat zij meent dat alle (duizenden) erfpachters die eerder gebruik hebben gemaakt van de CRE 2017 moeten worden gecompenseerd als er een voordeligere regeling komt voor de kleine restgroep die zij hier aanhalen.
- *Mythe van de 'laagdrempelige' rechtsbescherming*
SEBU stelt dat geen sprake zou zijn van laagdrempelige rechtsbescherming. Het college herkent dat niet. Op dit punt sluiten de AB 1974 en de HAB 1974 (2026) aan bij de suggesties uit de

Ministeriële handreiking.⁷ SEBU stelt dat er de afgelopen jaren vrijwel geen deskundigentrajecten of gerechtelijke procedure zouden zijn gevoerd. Voor individuele erfpachters zou de drempel torenhoog zijn vanwege de kosten voor een deskundige of advocaat, terwijl de gemeente eindeloos diepe zakken heeft (gefinancierd met gemeenschapsgeld) en procedure eindeloos kan rekken. Bovendien zouden deskundigen en rechters formalistisch oordelen op basis van de contracten die er liggen en zou er daardoor geen materiële bescherming voor erfpachters zijn.

Het college herkent het voorgaande niet en meent dat de beeldvorming van SEBU geen recht doet aan de praktijk. De omstandigheid dat er niet veel deskundigentrajecten en procedures zijn wordt door SEBU aangegeven als argument dat er geen sprake is van adequate rechtsbescherming. Het college ziet hierin juist de bevestiging dat de erfpachtvoorwaarden van de gemeente Utrecht in de praktijk als redelijk worden ervaren. De gemeente ontvangt namelijk ook zelden tot nooit informele bezwaren tegen de voorwaarden of canonherzieningen, terwijl daar in het geheel geen kosten aan zijn verbonden. Bovendien leert de ervaring dat een groot deel van de particuliere erfpachters beschikt over een rechtsbijstandverzekering en dat de kosten voor erfpachters daardoor veelal minimaal tot nihil zijn. Daarnaast kunnen de deskundigen bepalen dat de kosten van de deskundigenprocedure voor rekening van de gemeente komen als zij daartoe aanleiding zien.

Ook hebben de erfpachters de mogelijkheid om zich te verenigen en samen op te trekken als er principiële bezwaren bestaan tegen de HAB 1974 (2026) en de Financiële uitgangspunten. Dat heeft een aantal erfpachters onder leiding van SEBU ook gedaan met betrekking tot de AB 1974. Daarbij hebben alle erfpachters zelf, of via hun rechtsbijstandverzekering, een relatief kleine financiële bijdrage geleverd.

Het beeld dat de gemeente procedures oneindig kan rekken en dat wellicht ook zou doen, herkent het college niet. Dat is niet de manier waarop de gemeente met haar burgers omgaat. In de langdurige procedure over de AB 1974 is dat ook niet gebeurd. Het is daar juist SEBU geweest die de procedure is gestart, voorlopige voorzieningen en incidenten heeft opgeworpen in die procedure, hoger beroep heeft ingesteld en cassatie heeft ingesteld. Niet de gemeente.

Tot slot ziet het college in de uitkomst van voormelde procedure ook geen bewijs van het ontbreken van materiële rechtsbescherming, maar een bevestiging van de redelijkheid van het Utrechtse erfpachtbeleid.

Conclusie en eis SEBU

Het college constateert dat de gemeente in het verleden beleidsmatige keuzes heeft gemaakt en nu nieuwe beleidsmatige keuzes maakt waarmee SEBU zich om principiële redenen niet kan verenigen. Het college heeft daar begrip voor en heeft de visie van SEBU ook zorgvuldig meegewogen bij het opstellen van het voorstel dat er nu ligt. Voormelde brief is voor het college echter geen aanleiding om het voorstel aan te passen.

Reactie op de e-mail van SEBU van 1 juli 2026

SEBU vraagt om een compensatieregeling voor erfpachters die eerder gebruik hebben gemaakt van de CRE 2017. Verwezen wordt naar onderdeel 5 van de raadsbrief.

Daarnaast heeft SEBU een aantal opmerkingen gemaakt bij de rekenvoorbeelden die zijn gebruikt tijdens de technische sessie.

- **Onvolledig beeld**
De impactanalyse in **Bijlage 2** geeft een volledig beeld in de financiële impact van het voorstel per erfpachtrecht. Voor de impact op individuele erfpachters wordt verwezen naar onderdeel 3 en 4 van de raadsbrief.
- **Fout in berekeningen**

⁷ Handreiking Algemene Erfpachtbepalingen, voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen, p. 22.

SEBU meent dat in het rekenvoorbeeld wordt gerekend met een verkeerde datum voor het einde van het erfpachttijdvak, dat zou 1 juli 2027 moeten zijn in plaats van 1 juli 2026. Dit betreft geen fout. Verwezen wordt naar onderdeel 3 van de raadsbrief. Door de gekozen variabelen kan nu nog niet worden bepaald wat de exacte grondwaarde en canon zullen zijn op 1 juli 2027. Bovendien verschilt de datum waarop het eerste erfpachttijdvak eindigt per erfpachtrecht.

- **Geldig voor zeer beperkte groep**

SEBU meent dat de rekenvoorbeelden alleen zien op erfpachtrechten waarvan het erfpachttijdvak op 1 juli 2027 eindigt en geeft aan dat er ook erfpachtrechten zijn waarvan het erfpachttijdvak pas later eindigt. Verwezen wordt naar het antwoord op de vorige vraag.

SEBU stelt verder dat dit voor erfpachters onder de AB 1983 pas vele jaren later zal zijn, met veel grotere afkoopsommen en canon bedragen dan nu voorgesteld. Verwezen wordt naar het antwoord hierboven met betrekking tot de brief van 21 juni 2026, onder 1, tweede bullet.

- **Weglaten van eeuwigdurende jaarlijkse stijgingen**

SEBU wijst erop dat in de rekenvoorbeelden niet is opgenomen dat de canon na vaststelling bij het einde van het erfpachttijdvak jaarlijks met 2% stijgt en nooit daalt. Dat klopt, de voorbeelden die zijn gegeven zagen op de berekeningsmethodiek bij het einde van het erfpachttijdvak en niet op de canonontwikkeling daarna. Een vaste jaarlijkse indexering van 2% is een bewuste keuze. Het maakt de canonontwikkeling voor erfpachters volledig voorspelbaar. Dat betekent enerzijds dat de canon elk jaar met 2% stijgt en niet daalt als de inflatie minder dan 2% zou zijn. Anderzijds betekent het dat de canon nooit met meer dan 2% stijgt als de inflatie hoger dan 2% zou zijn. Het percentage zelf sluit aan bij het meerjarig gemiddelde inflatiepercentage.

- **Fictieve en lagere WOZ voorbeelden**

De rekenvoorbeelden tijdens de technische sessie zijn gebaseerd op bestaande erfpachtrechten (met dien verstande dat sindsdien ook weer erfpachters gebruik hebben gemaakt van de CRE 2017). In de impactanalyse (**Bijlage 2**) is voor alle erfpachtrechten onder de AB 1974 inzichtelijk gemaakt wat de financiële impact van het voorstel is als de herziening op dit moment zou plaatsvinden.

- **Kostenrisico-opslag extreem hoog**

Verwezen naar het antwoord op vraag 22 zoals opgenomen in **Bijlage 2**.

- **Conclusie**

SEBU stelt dat de voorbeelden die zijn gedeeld tijdens de technische sessie een onvolledig beeld en een onjuiste voorstelling van de financiële consequenties geven. Het college herkent zich daar niet in en verwijst naar onderdeel 3 van de raadsbrief en de antwoorden hierboven.

SEBU stelt voorts dat de erfpachters onder de AB 1974 en de AB 1983 minimaal net zoveel aan de gemeentekas hebben bijgedragen als erfpachters onder de AV 1989. Het college verwijst naar het antwoord hierboven met betrekking tot de brief van 21 juni 2026, onder 1, eerste bullet.