



Partij voor
de Dieren



UTR
ECHT
NU!

groep
Zwanenberg

Motie: Maatwerkoplossing door betalingsuitstel voor specifieke gevallen zodat alle erfpachters in hun huis kunnen blijven wonen

De gemeenteraad van Utrecht, in vergadering bijeen op 17 juli 2025, ter bespreking van Afrondende besluitvorming na debat over Herziening erfpachtvoorwaarden AB 1974

Constaterende dat:

1. Bijna alle woningen op erfpacht in Utrecht eeuwigdurend afgekocht zijn, behalve 182 woningen onder de AB74 en 827 onder de AB83;
2. Deze erfpachters verschillende contracten hebben, maar wel allemaal in de komende jaren te maken zullen krijgen met een herziening van de voorwaarden en een verhoging van de canon;
3. Deze hogere nieuwe canon zal leiden tot hogere woonlasten bij erfpachters en sommige erfpachters dat niet kunnen betalen;
4. Er veel verschillende erfpachters zijn met verschillende financiële mogelijkheden om aan de canonverplichting te voldoen (verschillende leefsituaties, levensfasen, inkomsten, vaste lasten en kapitaal);

Overwegende dat:

1. Een voor individuele erfpachters onbetaalbare canon onwenselijk is;
2. De onzekerheid over het mogelijk moeten verlaten van de eigen woning als gevolg van de canonverhoging nu al voor sommige erfpachters tot veel zorgen en psychische problemen leidt;
3. Maatwerk een oplossing kan zijn in specifieke gevallen; bijvoorbeeld via een betalingsregeling;
4. Een maatwerkoplossing moet garanderen dat erfpachters zo lang zij willen in hun woning kunnen blijven wonen, maar op het moment dat overwaarde beschikbaar komt dit dan deels ten goede kan komen aan de gemeenschap;
5. Een betaalbare canon voor erfpachters die door de herziening niet in hun huis zouden kunnen blijven wonen bijvoorbeeld gebaseerd kan zijn op het huidige canonbedrag + indexatie;
6. Individuele afwijkingen en regelingen het gevaar van precedentwerking meenemen en een maatwerkoplossing dus zorgvuldig moet zijn en duidelijke voorwaarden moet hebben;
7. Een betalingsregeling alleen bedoeld moet zijn voor mensen die zelf in hun huis wonen, de overwaarde uit hun huis niet kunnen opnemen, en na de herziening van de voorwaarden niet meer financieel in staat zijn om in hun eigen huis te blijven wonen;
8. De verrekening uitstellen tot het moment van verkoop van de woning kan leiden tot overkreditering en hiermee zorgvuldig omgegaan moet worden;
9. De verwachting momenteel weliswaar is dat de huizenprijzen en de WOZ zullen blijven stijgen, maar dit niet gegarandeerd is, en overwaarde dus ook niet gegarandeerd is;

Verzoekt het college om:

1. Een regeling uit te werken met de intentie dat geen enkele erfpachter als gevolg van de herziening van de erfpachtvoorwaarden en het niet kunnen betalen van de canonverhoging gedwongen wordt te verhuizen, door een regeling op te stellen die:
 - a. een betalingsregeling biedt aan individuele erfpachters die door de verhoging van de canon niet meer in hun huis kunnen blijven wonen;
 - b. deze regeling toegankelijk te maken voor erfpachters die de overwaarde van hun huis daar niet direct uit kunnen halen en kunnen aantonen dat zij het profijt van de gestegen woningwaardes niet kunnen inzetten om de canon te betalen;
 - c. voor zolang deze erfpachters zelf in hun woning wonen, te garanderen dat zij hier tegen een voor hen betaalbare canon kunnen blijven wonen;
 - d. pas als deze erfpachters hun woning verlaten of verkopen de verschuldigde canon te verrekenen;
 - e. indien op dat moment na de verkoop van de woning de erfpachter ook niet in staat is de verschuldigde canon volledig te betalen een gedeelte hiervan kwijt te schelden;
2. Zo snel mogelijk, maar uiterlijk Q2 2026 te communiceren over deze regeling, om daarmee de zorgen weg te nemen van erfpachters die dit treft;

En gaat over tot de orde van de dag

Ingediend door:

- Anne Sasbrink, Partij voor de Dieren
- Gertjan te Hoonte, VVD
- Hessel Stellinga, CDA
- David Bosch, Utrecht Nu
- Pepijn Zwanenberg, Groep Zwanenberg