



Partij voor
de Dieren



UTR
ECHT
NU!

Volts



Motie: Een betrouwbare grondslag voor erfpacht

De gemeenteraad van Utrecht, in vergadering bijeen op 17 juli 2025, ter bespreking van afrondende besluitvorming debat nieuwe erfpachtvoorwaarden:

Constaterende dat:

1. De erfpachtvoorwaarden AB 1974 nu en erfpachtvoorwaarden AB 1983 binnenkort aan herziening toe zijn
2. De gemeente gerechtigd is de erfpachtvoorwaarden na 50 jaar te herzien
3. De herziene voorwaarde AB 1974 conform de raadsbrief van 18 november 2022 in 2024 vastgesteld hadden moeten worden

Overwegende dat:

1. In de concept-herziening wordt voorgesteld Grondwaarden te hanteren op basis van actuele WOZ-waarden en een grondquotetabel uit de Conversieregeling worden vastgesteld
2. De WOZ-waarden in de Gemeente Utrecht sneller stijgen dan de inflatie en sneller stijgen dan het landelijke gemiddelde
3. Ook het canonpercentage nog fluctueert nog tot moment dat de AB voor het specifieke erfpacht contract ingaat
4. Het nemen van de meest recente WOZ-waarde in canonbepaling en conversieregeling en het fluctuerende canonpercentage tot (het gevoel van) onverwacht hoge en snel gestegen canons kan leiden
5. Een juridisch houdbare uitleg is dat indien de WOZ-waarde in de praktijk lager ligt, deze altijd van toepassing blijft
6. Voor indexatie na overgang naar de nieuwe AB wel een vast percentage voor inflatie wordt gehanteerd van 2%
7. Overwaarde in de woningen pas beschikbaar komt bij verkoop van de woning en daarom financiering vaak noodzakelijk is
8. Bij 50-jarig perioden de eerste bewoners bijna per definitie pensioengerechtigde leeftijd zijn gepasseerd en daardoor financiering van de afkoop van erfpacht niet altijd mogelijk is
9. Aan het aanpassen van de erfpachtvoorwaarden en contracten een aanzienlijk ambtelijk inzet vraagt
10. WOZ-waarden van de afgelopen 12 jaar openbaar zijn en voor een ieder opvraagbaar en de WOZ-waarde geacht wordt bepaald te zijn op basis van de woningwaarde inclusief de grond

Draagt het college op:

1. Voorspelbaarheid voor erfpachthouders centraal te stellen bij de vernieuwing van erfpachtvoorwaarden, door:
 - a. de WOZ-waarde vast te zetten per 1-1-2024 op het gemiddelde van de 3 toen laatst bekend zijnde WOZ-waardes zijnde peildatum 1-1-2020, 1-1-2021 en 1-1-2022
 - b. De grondwaarde 1-1-2024 te bepalen aan de hand van de grondwaarde tabel Conversieregeling en de vast gezette WOZ-waarde 1-1-2024
 - c. Op de aldus verkregen grondwaarde een depreciatie toe te passen van 10%
 - d. Het canonpercentage voor alle genoemde regelingen te bepalen op 2,5% van de aldus verkregen en verlaagde (depreciatie) grondwaarde. Dit percentage wordt onderbouwd door de als actueel bepaalde basisgrondslag, inflatiecorrectie en Kosten- & Risicogrondslag
 - e. De berekende canon vanaf 1-1-2024 te indexeren met 2% per jaar
2. De verkregen grondwaarde vanaf 1-1-2024 te indexeren met 2% per jaar tot aan conversiedatum en deze te hanteren als afkoopsom naar eeuwigdurend afgekocht (AB1989), tenzij de op basis van de conversieregeling 2017 verkregen conversiewaarde in een beter aanbod voor de erfpachter resulteert
3. Te onderzoeken of de WOZ-waarden lang genoeg bewaard worden en zo niet dit te regelen

En gaat over tot de orde van de dag

Ingediend door:

- Gertjan te Hoonte, Utrechtse VVD
- Anne Sasbrink, PvdD
- Hessel Stellinga, CDA Utrecht
- David Bosch, UtrechtNu!
- Linda Bode, Volt
- Gert Dijkstra, EenUtrecht