

«Naam_BRIEF»
«Adres_BRIEF»
«Postcode_BRIEF» «Plaats_BRIEF»
«Land_BRIEF»

Behandeld door Erfpacht
Doorkiesnummer 14030
E-mail erfpacht@utrecht.nl
Bijlage(n) 1
Uw kenmerk
Uw brief van

Datum @ 2024
Ons kenmerk @
Onderwerp Herziening erfpachtvoorwaarden
AB 1974
Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte «Aanhef_BRIEF»,

U bent volgens onze informatie erfpachter van de «Perceel_BRIEF» in Utrecht. Eerder heeft u al brieven van ons ontvangen over de voorgenomen aanpassing van de erfpachtvoorwaarden 1974, ofwel: de herziening AB 1974. We zijn nu weer een stap verder met het uitwerken van de herziene voorwaarden.

Voorstel verder uitgewerkt

In december 2023 ontving u een brief over de belangrijkste financiële veranderingen en hoe we de erfpachtcanon bij einde van uw huidige erfpachttijdvak willen gaan berekenen. U kon daarop reageren en vragen stellen. Veel erfpachters en hun belangenbehartigers hebben dat gedaan. We bedanken iedereen voor hun vragen en reacties. De ontvangen reacties van erfpachters en belangenbehartigers en ingewonnen advies zijn onder andere aanleiding geweest het voorstel op punten aan te passen. Het complete conceptvoorstel is nu klaar en uitgeschreven. Het complete voorstel bestaat uit de financiële uitgangspunten en de set herziene voorwaarden (Herziene AB 1974). We leggen het graag een laatste keer aan u voor zodat u er als u wilt op kunt reageren en vragen kunt stellen.

Het voorstel

U vindt meer informatie over het complete conceptvoorstel op www.Utrecht.nl/erfpacht. Op de volgende pagina vindt u een korte samenvatting van het voorstel. Die gaat vooral over de financiële veranderingen: het afschaffen van de tijdvakken en de manier waarop de erfpachtcanon bij einde van uw huidige tijdvak wordt berekend. In de bijlagen vindt u een uitgebreidere uitleg over het voorstel en rekenvoorbeelden.

Huidige regeling AB 1974

Basis

- Tijdvakken van 50 jaar.
- Canon elke 10 jaar opnieuw berekend. Er zit een maximum aan hoeveel de canon mag stijgen (behalve aan het einde van het tijdvak). Het kan ook dat de canon is afgekocht voor 50 jaar.

Grondwaarde

Wordt bepaald door taxatie bij einde tijdvak en bij elke 10-jaarlijkse herziening.

Canonpercentage

Het canonpercentage is gelijk aan een rentepercentage van de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) en is minimaal 5%.

Voorstel (oktober 2024): Herziene AB 1974 en financiële uitgangspunten

Basis

- Geen tijdvakken meer.
- Canon eenmalig opnieuw vastgesteld en vervolgens jaarlijks verhoogd met 2%.
- Geen herzieningen meer (behalve als het gebruik wijzigt of het erfpachtrecht gesplitst wordt).
- Canon afkopen blijft mogelijk.

De grondwaarde en het canonpercentage bepalen de nieuwe canon.

Hieronder staat hoe de actuele grondwaarde en het nieuwe canonpercentage vastgesteld worden:

Grondwaarde

Grondwaarde wordt nog één keer bepaald bij einde tijdvak (deze datum is per erfpachtrecht anders):

- Wonen: Op basis van de WOZ en een grondquote en daarna geïndexeerd. De grondquote is een percentage dat we gebruiken om van de WOZ-waarde tot de grondwaarde te komen. U vindt de grondquote in de Grondquotetabel Conversieregeling Erfpacht 2017. De WOZ-waarden in deze tabel worden jaarlijks geactualiseerd.
- Niet-wonen: Op basis van een taxatie door externe gecertificeerde onafhankelijke taxateur. In alle gevallen geldt een ondergrens ter hoogte van de minimale grondwaarde zoals de gemeente die jaarlijks vaststelt in haar grondprijzenbrief.

Over de grondwaarde rekenen we een depreciatie (verlaging van de grondwaarde) van 10%. Dit wijkt af van het voorstel dat we met u gedeeld hebben in december 2023. Daarin hadden we nog geen depreciatie opgenomen. Ook hier geldt dat de minimale grondwaarde de ondergrens is. Door toepassing van depreciatie kan de grondwaarde nimmer onder de minimale grondwaarde komen.

Canonpercentage

We bouwen het canonpercentage als volgt op:

- We nemen als basisgrondslag de gemiddelde rente van de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) over de afgelopen 25 jaar, die geldt voor een 25-jarige annuïtaire lening, zonder tussentijdse renteaanpassing
- Het gemiddelde BNG percentage per 1 juli 2024 is 3,45% ¹
- Inflatiecorrectie van -2,00%
- Opslag voor kosten en risico van +1,10%

¹ Disclaimer: Dit is het BNG gemiddelde over 25 jaar (1999-2024) per juli 2024 en is bedoeld om u een indicatie te geven. Na vaststelling van het definitieve voorstel zal tegen het einde van het huidige tijdvak per erfpachter de nieuwe canon worden vastgesteld met de dan geldende actuele cijfers. Dit moment verschilt per erfpachter.

Datum @ 2024

Ons kenmerk @

Wat hebben we gedaan met de ontvangen reacties?

Zoals ook in onze brief van juli 2024 vermeld, zien we dat het merendeel van de reacties en vragen gaat over de huidige afkoopregeling (Conversieregeling Erfpacht 2017) en niet over het voorstel van de herziening AB 1974. De huidige afkoopregeling is geen onderdeel van deze herziening. We hebben de reacties die binnen het kader van de herziening vallen en de ingewonnen externe adviezen meegewogen in een nieuwe versie van het voorstel. De ontvangen reacties van individuele erfpachters en belangenbehartigers en de ingewonnen adviezen zijn onder andere reden geweest om een depreciatie van de grondwaarde op te nemen in het voorstel. Daarnaast laten we een minimale grondwaarde voor erfpachtrechten met een woonbestemming vervallen. U vindt meer informatie over de ontvangen reacties op onze website: www.Utrecht.nl/erfpacht/AB1974-en-AB1983

Huidige afkoopregeling (Conversieregeling Erfpacht 2017) geen onderdeel van de herziening

Meerdere erfpachters hebben ons gevraagd om met een nieuwe, of aangepaste en aantrekkelijkere conversieregeling te komen om de canon af te kopen. Ze vinden de huidige Conversieregeling Erfpacht 2017 (CRE 2017) te duur en kunnen of willen de afkoopsom niet betalen. De afkoopsom is sinds 2017 gestegen doordat de WOZ-waarde gestegen is en doordat de periode tot het einde van het tijdvak korter is geworden. Het eventueel aanpassen of vernieuwen van de conversieregeling is geen onderdeel van de herziening. We delen de reacties wel met de gemeenteraad.

Meer informatie en reageren

Meer informatie over erfpacht en over de herziening van de erfpachtvoorwaarden leest u in de bijlage en vindt u op: www.utrecht.nl/erfpacht. Heeft u na het lezen van deze brief nog vragen? We gaan graag met u in gesprek op een van de volgende momenten:

- **Kom naar een van de inloopavonden voor erfpachters in het Stadskantoor:** op dinsdag 19 november of donderdag 21 november 2024 van 17:30 – 19:30 uur op Stadsplateau 1 te Utrecht. U kunt zonder aanmelding binnenlopen en direct vragen stellen aan een van onze medewerkers of uw reactie met ons delen.
- **Of kom naar een van de wijkspreekuren:** op dinsdag 26 november 2024 tussen 14.00 uur en 16.00 uur op Wijkbureau Oost op F.C. Dondersstraat 1 te Utrecht. Of op woensdag 27 november 2024 tussen 14.00 uur en 16.00 uur op Wijkbureau Zuid op 't Goylaan 75 te Utrecht. U kunt via de website een tijdslot reserveren zodat wij u individueel te woord kunnen staan: www.utrecht.nl/erfpacht1974
- **Of maak een afspraak voor het telefonisch spreekuur:** op elke maandag en woensdag van 13.00 tot 14.00 uur vanaf 4 november tot en met 4 december, met uitzondering van de herfstvakantie (28 oktober t/m 1 november). U kunt via de website een tijdslot reserveren waarop wij u bellen: www.utrecht.nl/erfpacht1974. Wilt u ons op een ander moment bellen? Dat kan via 14030.
- **Of stel uw vraag via email:** erfpacht@utrecht.nl
- **Geen vragen, maar wel een reactie?** U heeft tot 6 december 2024 de mogelijkheid om uw reactie in te sturen via erfpacht@utrecht.nl. Wilt u per post reageren? Stuur uw reactie dan naar Ontwikkelorganisatie Ruimte, Postbus 16200, 3500 CE Utrecht, onder vermelding van Erfpacht/reactie AB 1974.

De gemeente kan u niet adviseren over uw persoonlijke (financiële) situatie. Voor persoonlijk advies kunt u terecht bij een financieel adviseur, zoals een hypotheekadviseur.

Datum @ 2024

Ons kenmerk @

Vervolg

Tot 6 december 2024 kunt u reageren op het voorstel. Na deze laatste reactieperiode bekijken we of de nieuwe reacties aanleiding zijn om het voorstel (op punten) aan te passen. We maken een verslag van de reactieperiode en leggen dat samen met het definitieve voorstel voor aan de gemeenteraad. Uiteindelijk neemt de gemeente hierover een besluit en informeren wij u opnieuw.

Goed om te weten: de reacties worden gebruikt voor openbare besluitvorming en publiceren wij op onze website. Uiteraard zonder persoonsgegevens (voor- en achternaam, initialen, postadres, emailadres en telefoonnummer). De wijk en woonplaats zijn wel leesbaar.

Wat kunt u nu al doen?

U kunt de erfpachtcanon die u moet betalen in de meeste gevallen nog steeds afkopen. Maar dat hoeft niet. U kunt ervoor kiezen om niets te doen. De keuze is aan u. Als u de erfpachtcanon afkoopt, gelden de herziene AB 1974 niet voor u, omdat u dan automatisch overstapt naar de meest recente erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht. Heeft u een erfpachtrecht dat behoort bij een woning waar u zelf woont? Dan kunt u tot het einde van het huidige tijdvak gebruikmaken van de Conversieregeling Erfpacht 2017, als u voldoet aan de voorwaarden. Meer informatie over het afkopen op basis van de Conversieregeling Erfpacht 2017 vindt u op www.utrecht.nl/erfpachtafkopen. Als u wilt afkopen kunt u een verzoek indienen via de website.

Voldoet u niet aan de voorwaarden van de Conversieregeling Erfpacht 2017? Ook dan kunt u mogelijk in aanmerking komen voor het afkopen van de erfpachtcanon en het overstappen naar de meest recente erfpachtvoorwaarden voor eeuwigdurende erfpacht. Meer informatie hierover kunt u bij ons opvragen via erfpacht@utrecht.nl of telefonisch via 14030.

Bent u geen erfpachter?

Is deze brief niet voor u bestemd? Of is de gebruikte informatie onjuist? Of bent u geen erfpachter meer van de «Perceel_BRIEF»? Laat het ons weten via erfpacht@utrecht.nl of telefonisch via 14030.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van Utrecht,

Ä.H.R. van Beest,
Hoofdgebiedseconoom

Bijlage 1: Wat is het voorstel? En wat is anders dan in december 2023?

Bijlage 2: Voorbeeldberekeningen gebaseerd op indicatieve cijfers

Bijlage 1: Wat is het voorstel? En wat is anders dan in december 2023?

Let op: Dit gaat over een conceptvoorstel en is bedoeld om u een beeld te geven. U kunt hieraan geen rechten ontleen.

Wat is het voorstel?

De gemeente wil tegemoetkomen aan de wensen van erfpachters voor meer voorspelbaarheid. Zo krijgt u meer zekerheid over uw toekomstige financiële verplichtingen. De canon wordt volgens het voorstel straks alleen nog jaarlijks geïndexeerd met 2%. En er geldt een eeuwigdurend stelsel, zonder tijdvakken. We berekenen de erfpachtcanon aan het einde van uw huidige tijdvak opnieuw. Dit doen we aan de hand van de *grondwaarde* en een *canonpercentage*.

Hoe wordt de grondwaarde berekend?

Grond heeft altijd een waarde. De grondwaarde wordt tegen het einde van uw huidige erfpachttijdvak vastgesteld. We gebruiken daar de gegevens van dat moment voor. De definitieve canon kunnen we daarom pas berekenen en aan u doorgeven tegen het einde van het huidige tijdvak van uw erfpachtrecht.

Gaat het om een woning? Dan gebruiken we de laatste (onherroepelijke) WOZ-waarde van de woning. De waarde van de woning bestaat voor een deel uit de grondwaarde. In de **grondquotetabel** van de Conversieregeling Erfpacht 2017 (waarin de WOZ-waarden jaarlijks worden geactualiseerd) staan meerdere percentages. De hoogte van de WOZ-waarde bepaalt het percentage en daarna kan de grondwaarde worden berekend. De grondwaarde wordt daarna nog geïndexeerd vanaf de peildatum van de WOZ-waarde tot de laatste dag van het kwartaal voorafgaand aan de datum waarop de kennisgeving van de herziene canon aan de erfpachter wordt toegezonden. De voorgestelde grondquotes per grondwaarde kunt u vinden op de website.

*Anders dan in het voorstel van december 2023 – **Geen minimale grondwaarde bij woonfuncties:***

Er geldt voor erfpachtrechten met een woonbestemming geen minimale grondwaarde. Doordat de grondwaarde in dit geval wordt vastgesteld door middel van de WOZ-waarde en een grondquote is het hanteren van een minimale grondwaarde niet nodig.

Bij erfpachtrechten met andere bestemmingen dan wonen wordt een taxatie uitgevoerd door een gecertificeerde taxateur die niet van de gemeente is. In deze gevallen geldt wel een minimale grondwaarde. Deze minimale grondwaarde is hetzelfde als de (minimale) grondprijs die de gemeente rekent bij verkoop van de grond. Deze minimale grondprijzen worden jaarlijks door de gemeente vastgesteld in de grondprijzenbrief.

*Anders dan in het voorstel van december 2023 – **10% depreciatie:***

In tegenstelling tot in het voorstel van 2023 kiest de gemeente voor een depreciatie (verlaging op de grondwaarde) van 10%. De gemeente is niet verplicht om depreciatie toe te passen maar we kiezen hiervoor uit coulance en om de nieuwe canon in ieder geval redelijk vast te stellen. De depreciatie geldt zowel voor woonfuncties als niet-woonfuncties. Bij niet-woonfuncties geldt in alle gevallen echter wel de minimale grondwaarde als ondergrens.

De gemeente gaf in de brief van december 2023 aan na te denken over een ingroeieregeling. Met een ingroeieregeling zou u in een paar jaar stap voor stap kunnen toegroeien naar de nieuwe

Datum @ 2024

Ons kenmerk @

erfpachtcanon. Hier kiest de gemeente niet voor. De gemeente heeft er in het voorstel wel voor gekozen om een depreciatie van 10% op de grondwaarde te doen. Daardoor wordt de grondwaarde lager en daardoor zal ook de nieuwe canon blijvend lager zijn. In plaats van een tijdelijke maatregel is hier voor een structurele maatregel gekozen.

Hoe wordt het canonpercentage berekend?

Het canonpercentage wordt bepaald door de gemeente. Het is opgebouwd uit een basisgrondslag, een opslag voor kosten en risico en een inflatiecorrectie.

Een basisgrondslag

We gebruiken de gemiddelde rente van de Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) over de afgelopen 25 jaren bij een vaste lening voor 25 jaar. Per 1 juli 2024 is dat 3,45%. We kiezen dit gemiddelde langjarige percentage om grote schommelingen tegen te gaan.

Een opslag voor kosten en risico

Bij het vaststellen van het canonpercentage is het gebruikelijk om een opslag voor risico (debiteurenrisico) en een opslag voor kosten (beheer van de erfpachtcontracten) te hanteren. De opslag voor kosten en risico is een vast percentage van 1,1%. Dat ligt in lijn met de gemiddelde opslagpercentages die door andere gemeenten bij het bepalen van het canonpercentage worden gehanteerd.

Een inflatiecorrectie

In het voorstel wordt de canon jaarlijks geïndexeerd (verhoogd) met een vast percentage van 2% (aanpassing aan inflatie). In het rentepercentage van BNG, de basisgrondslag, zit echter al een inflatieopslag opgenomen. Om te voorkomen dat dubbele inflatie in rekening wordt gebracht, wordt op de basisgrondslag een aftrek voor inflatiecorrectie van 2% toegepast.

Wat zijn de mogelijkheden voor afkoop?

Afkopen na het einde van het huidige tijdvak

De gemeente wil afkopen van de erfpachtcanon ook onderdeel maken van de herziene AB 1974, zodat de canonverplichting eeuwigdurend kan worden afgekocht. De afkoopsom is gelijk aan de grondwaarde bij einde van het huidige tijdvak die is vastgesteld voor de canonherziening. Deze waarde wordt jaarlijks geïndexeerd (verhoogd) met 2% tot en met de datum waarop de akte van conversie bij de notaris wordt getekend (en de afkoopsom wordt betaald).

Bijlage 2: Voorbeeldberekeningen gebaseerd op indicatieve cijfers in 2024

Hieronder delen we enkele rekenvoorbeelden om u een indruk te geven hoe de nieuwe erfpachtcanon bij einde van uw erfpachttijdvak wordt berekend.

Goed om te weten is dat:

- De grondwaarde en basisgrondslag worden vastgesteld tegen het einde van uw lopende erfpachttijdvak.
- De grondquote (percentage) die van toepassing is afhangt van de hoogte van de WOZ-waarde. De grondquote voor uw woning kan daarom anders zijn dan het percentage in het voorbeeld. Daarnaast worden de WOZ-waarden in de grondquotetabel jaarlijks geactualiseerd. Welke hoogte van de WOZ-waarde bij welke grondquote hoort kan dus wijzigen in de toekomst.
- De berekening die wij hier uitleggen nog niet definitief is vastgesteld, maar een conceptvoorstel is.
- Wij voor het berekenen van de nieuwe canon de waarden tegen het einde van uw huidige tijdvak gebruiken. Die zijn nu nog niet bekend. Uw nieuwe canon kunnen wij daarom pas tegen het einde van het huidige tijdvak berekenen en aan u doorgeven. Wij kunnen u wel uitleggen hoe de berekening straks gemaakt wordt.

Hoe wordt de nieuwe canon berekend bij einde van uw erfpachttijdvak?

De nieuwe canon berekenen we met de *grondwaarde* en een *canonpercentage*. In bijlage 1 is uitgelegd hoe de grondwaarde wordt bepaald. De berekening ziet er dan als volgt uit:

Opbouw canonpercentage:

Basisgrondslag ²	3,45%	
Inflatiecorrectie	2,00%	-
Kostenrisico-opslag	1,10%	+
Canonpercentage ²	2,55%	

De canon wordt als volgt berekend:

Actuele grondwaarde	€	x
Depreciatie	10%	-
Canonpercentage	x	%
Te betalen canon bij aanvang	€	x

² Disclaimer: Dit is het BNG gemiddelde over 25 jaar (1999-2024) per juli 2024 en is bedoeld om u een indicatie te geven. Na vaststelling van het definitieve voorstel zal tegen het einde van het huidige tijdvak per erfpachter de nieuwe canon worden vastgesteld met de dan geldende actuele cijfers. Dit moment verschilt per erfpachter.

Datum @ 2024

Ons kenmerk @

Rekenvoorbeelden

Let op: Deze voorbeeldberekeningen zijn bedoeld om u een beeld te geven. U kunt hieraan geen rechten ontleen.

Goed om te weten is dat de grondwaarde wordt vastgesteld tegen het einde van het lopende tijdvak. En dat de grondquote die van toepassing is afhangt van de hoogte van de WOZ-waarde en de actuele grondquotetabel. De grondquote voor uw woning kan daarom anders zijn dan het percentage in het voorbeeld. Dit geldt ook voor de basisgrondslag en het percentage waarmee geïndexeerd wordt. Uw nieuwe canon kunnen wij daarom pas tegen het einde van het huidige tijdvak berekenen en aan u doorgeven.

Voorbeeld 1 - eengezinswoning (EGW)

Stel dat een eengezinswoning heeft een WOZ-waarde van € 500.000

WOZ	€	500.000,00	
Grondquote (*)		30,0%	x
Niet-geïndexeerde grondwaarde	€	150.000,00	
Geïndexeerde grondwaarde	€	158.685,00	+
Depreciatie		10,00%	-
Grondwaarde	€	142.816,50	
Canonpercentage (*)		2,55%	x
Canon bij aanvang (per jaar)	€	3.641,82	

Voorbeeld 2 - eengezinswoning (EGW)

Stel dat een eengezinswoning heeft een WOZ-waarde van € 700.000

WOZ	€	700.000,00	
Grondquote (*)		31,7%	x
Niet-geïndexeerde grondwaarde	€	221.900,00	
Geïndexeerde grondwaarde	€	234.748,01	+
Depreciatie		10,00%	-
Grondwaarde	€	211.273,21	
Canonpercentage (*)		2,55%	x
Canon bij aanvang (per jaar)	€	5.387,47	

Voorbeeld 3 - appartement (MGW)

Stel dat een appartement heeft een WOZ-waarde van € 450.000.

WOZ	€	450.000,00	
Grondquote (*)		21,0%	x
Niet-geïndexeerde grondwaarde	€	94.500,00	
Geïndexeerde grondwaarde	€	99.971,55	+
Depreciatie		10,00%	-
Grondwaarde	€	89.974,40	
Canonpercentage (*)		2,55%	x
Canon bij aanvang (per jaar)	€	2.294,35	

Voorbeeld 4 - appartement (MGW)

Stel dat een appartement heeft een WOZ-waarde van € 650.000.

WOZ	€	650.000,00	
Grondquote (*)		21,1%	x
Niet-geïndexeerde grondwaarde	€	137.150,00	
Geïndexeerde grondwaarde	€	145.090,99	+
Depreciatie		10,00%	-
Grondwaarde	€	130.581,89	
Canonpercentage (*)		2,55%	x
Canon bij aanvang (per jaar)	€	3.329,84	

Voorbeeld 5 - niet wonen

Stel dat een niet-woonfunctie een getaxeerde grondwaarde heeft van € 300.000

Getaxeerde grondwaarde	€	300.000,00	
Depreciatie		10,00%	-
Grondwaarde	€	270.000,00	
Canonpercentage (*)		2,55%	x
Canon bij aanvang (per jaar)	€	6.885,00	