

Reactie SEBU: Herziening Algemene Erfpachtvoorwaarden AB 1974 (2026)

Betreft: Toetsing van het concept 'Herziening AB 1974 (2026)' aan de KNVB-criteria uit de Ministeriële Handreiking en de vergelijking met andere gemeenten.

Inleiding

Stichting Erfpachters Belang Utrecht (SEBU) reageert hiermee formeel op de juridische toelichting van de gemeente Utrecht omtrent de *Herziene AB 1974 (2026)*. In deze toelichting claimt de gemeente dat zij zorgvuldig rekening heeft gehouden met de Ministeriële handreiking 'Algemene erfpachtbepalingen voor gemeentelijke erfpacht bij particuliere woonbestemmingen' (april 2024).

SEBU constateert echter dat er sprake is van een zeer eenzijdige, selectieve interpretatie van deze handreiking. De voorgestelde regeling biedt burgers niet de bescherming die de Autoriteit Financiële Markten (AFM) voor ogen had. In deze reactie toont SEBU aan dat het concept op fundamentele punten **niet voldoet** aan de cruciale KNVB-criteria: ze is allesbehalve **Kosten-efficiënt, Nuttig, Velig of Begrijpelijk**. Daarnaast maakt SEBU ernstig bezwaar tegen de verouderde en selectieve wijze waarop de gemeente Utrecht haar beleid spiegelt aan andere steden en verweert zij zich fel tegen de schijnbescherming die erfpachters wordt voorgehouden.

1. Kosten-efficiënt? Nee: Dubbele betaling, rechtsongelijkheid en selectief winkelen

De AFM stelt dat erfpachtvoorwaarden kosten-efficiënt moeten zijn voor de consument. Het Utrechtse concept is het tegenovergestelde:

- **Twee keer betalen voor dezelfde grond:** Deze restgroep erfpachters wordt na een tijdvak van 50 jaar geconfronteerd met de eis om bij het einde van het tijdvak nóg een keer te betalen voor de grondwaarde (via een herziene, explosief gestegen canon), terwijl één keer betalen dekkend en redelijk moet zijn.
- **Het AB 1983-precedent:** De gemeente stelt in haar toelichting dat de AB 1974 en AB 1983 nagenoeg gelijk zijn en dat de toekomstige herziening van de AB 1983 er hetzelfde uit zal zien. Het feit dat de gemeente dezelfde systematiek wil toepassen op de AB 1983 — waarvan de erfpachters bij uitgifte de *volledige grondwaarde al hebben betaald voor afkoop* — bewijst dat de Utrechtse systematiek erfpachters bewust tweemaal voor exact hetzelfde bezit laat betalen.
- **Tunnelvisie en misleidende vergelijking met Amsterdam (2016):** De gemeente claimt dat zij, in lijn met de Handreiking, naar andere steden heeft gekeken. Zij haalt hierbij echter het **Amsterdamse stelsel uit 2016** aan. Dit slaat strategisch en maatschappelijk de plank volledig mis. Het Amsterdamse stelsel uit 2016 is destijds overladen met kritiek, heeft geleid tot jarenlange juridische procedures en gelden als hét schoolvoorbeeld van hoe erfpachters financieel in het nauw werden gedreven.
- **Het negeren van de actuele realiteit:** Utrecht weigert te kijken naar de 'nieuwe golf' van erfpachtdiscussies en herzieningen die de afgelopen jaren hebben plaatsgevonden in steden als **Den Haag, Rotterdam, Zaanstad, Alkmaar en Schiedam**. In deze steden hebben constructieve discussies juist geleid tot aanzienlijk ruimhartigere, eerlijkere en consumentvriendelijkere regelingen voor erfpachters. Utrecht kiest er bewust voor om aan te sluiten bij een omstreden, tien jaar oud Amsterdams model om zo de eigen maximale opbrengst te rechtvaardigen.

- **Onredelijke benadeling:** Deze specifieke restgroep met oude contracten wordt door de gemeente aantoonbaar slechter en onredelijker behandeld dan andere bewoners in Utrecht, wat in strijd is met het gelijkheidsbeginsel en de algemene beginselen van behoorlijk bestuur.

2. Nuttig? Nee: Het lost de historische scheefgroei niet op

Een nuttige herziening hoort knelpunten en historische scheefgroei voor burgers op te lossen.

- **In stand houden van wurgcontracten:** Dit concept is voor de erfpachter niet nuttig omdat het hen simpelweg gijzelt in verouderde, eenzijdige structuren onder het mom van een "modernisering".
- **Geen oplossing voor de dubbele bijdrage:** Het concept lost de fundamentele onredelijkheid niet op waarbij deze burgers via reguliere gemeentelijke belastingen (zoals de WOZ-gebonden ozb) én via een excessieve erfpachtcanon dubbel bijdragen aan de algemene gemeentekas.

3. Veilig? Nee: Onvoorspelbare lasten, financiële risico's en overheidsonmacht achter de voordeur

Rechtszekerheid en financiële veiligheid zijn de belangrijkste pijlers van consumentenbescherming.

- **De misleidende contractwijziging:** De gemeente pretendeert veiligheid te bieden door het schrappen van toekomstige eenzijdige wijzigingen, maar de financiële uitwerking is onveilig en onvoorspelbaar.
- **Pas op het laatste moment duidelijkheid:** Wat de burger daadwerkelijk moet gaan betalen ("Grondwaarde EET"), wordt pas aan het einde van het tijdvak definitief bepaald. Dit zorgt voor totale financiële onzekerheid.
- **De misleidende WOZ-begrenzing:** Er is weliswaar een maximum gesteld aan de WOZ-stijging, maar de gehanteerde rekenmethodiek (zoals ook geëvalueerd via het *Rekenmodel herziening AB74 v5.1*) gaat uit van een structurele stijging van maar liefst **3% per jaar**. Dit ligt structureel hoger dan de gemiddelde langetermijninflatie (die de gemeente zelf op 2% vaststelt). Dit leidt cumulatief tot extreem hoge, onbetaalbare eindbedragen.
- **Woonlastenexplosie:** De plotselinge, extreme sprongen in de vaste woonlasten hebben gigantische, potentieel ontwrichtende financiële consequenties voor de betrokken huishoudens. Dit maakt de regeling inherent onveilig voor de consument en onfinancierbaar voor hypotheekverstrekkers.
- **Kwijtscheldingsregeling biedt geen soelaas:** De gemeente heeft de *Beleidsregel kwijtschelding canonverhoging* toegevoegd, maar zwijgt hierover in de juridische toelichting in alle talen. SEBU is van mening dat deze regeling op geen enkele wijze recht doet aan de financiële ravage die deze restgroep te wachten staat. Wie net buiten de strenge inkomens- of vermogensgrenzen valt, wordt volledig aan zijn lot overgelaten. De financiële consequenties van de canonverhoging zijn zó ingrijpend dat gezinnen kapotgemaakt kunnen worden. De overheid kán bovendien niet effectief achter de voordeur kijken om de werkelijke impact op unieke huishoudens te bepalen. De toeslagenaffaire heeft onomstotelijk bewezen tot welke diepe ellende en gezinsontwrichting dergelijke starre, misplaatste overheidsregelingen leiden als de menselijke maat ontbreekt.

4. Begrijpelijk? Nee: Excessieve complexiteit, gebrek aan transparantie en juridische schijnbescherming

De handreiking adviseert nadrukkelijk om voorwaarden begrijpelijk te maken (bijvoorbeeld via Taalniveau B1 per artikel). De gemeente legt dit advies expliciet naast zich neer.

- **Ondoorzichtige papieren tijger:** Het feit dat de gemeente tientallen pagina's aan juridische en financiële toelichtingen nodig heeft om dit concept te verdedigen, bewijst hoe onbegrijpelijk en complex de materie is voor een gemiddelde consument.
- **Onnavolgbare moraal:** Het is voor burgers volstrekt onbegrijpelijk waarom juist deze specifieke restgroep — die toevallig is geconfronteerd met oude contracten die de gemeente zelf al sinds 1989 niet meer uitgeeft — excessief meer moet bijdragen aan de algemene middelen dan de rest van Utrecht, terwijl andere Nederlandse steden laten zien dat een fatsoenlijke en gematigde regeling wél mogelijk is.
- **Sturen op maximale opbrengst:** De gemeente blijft puur sturen op het maximaliseren van inkomsten uit deze restgroep "omdat het juridisch kan", niet omdat het maatschappelijk moet. Hierbij wordt volledig voorbijgegaan aan de menselijke en financiële realiteit van herkenbare, vaak kwetsbare groepen eigen inwoners.
- **De mythe van de 'laagdrempelige' rechtsbescherming:** In de juridische toelichting stelt de gemeente boudweg dat erfpachters bescherming genieten omdat zij gebruik kunnen maken van een deskundigenprocedure of naar de rechter kunnen stappen, en dat dit "laagdrempelig en betaalbaar" zou zijn. Dit is volstrekt onjuist en misleidend. De harde realiteit toont aan dat er de afgelopen jaren nagenoeg géén deskundigentractaten of rechtszaken zijn gevoerd. Voor een individuele erfpachter is de drempel torenhoog vanwege de astronomische kosten voor een eigen deskundige of advocaat, terwijl de gemeente over diepe zakken (gefinancierd met gemeenschapsgeld) beschikt om procedures eindeloos te rekken. Bovendien is er sprake van een juridische patstelling: deskundigen en rechters oordelen in de praktijk veelal formalistisch dat het contract nu eenmaal vaststaat en dat de regeling "democratisch" is besloten door de raad en het college. De burger staat hierdoor vooraf al met 1-0 achter. Deze procedures bieden dus géén materiële bescherming, maar vormen een drempel waar de gewone Utrechter niet overheen komt.

Conclusie en eis SEBU

SEBU roept het college en de gemeenteraad op om dit concept in de huidige vorm te verwerpen. Het voldoet op geen enkele wijze aan de geest van de Ministeriële handreiking en de AFM-richtlijnen. De gemeente Utrecht hanteert een selectieve blik door zich te spiegelen aan een verouderde Amsterdamse regeling uit 2016, terwijl zij de moderne, eerlijkere precedentes uit andere Nederlandse steden welbewust negeert.

De voorgespiegelde rechtsbescherming via dure procedures en de bureaucratische, ontoegankelijke *Beleidsregel kwijschelding* zijn niet meer dan een papieren doofpot voor een dreigend sociaal-financieel drama dat gezinnen hard kan raken. SEBU eist een herziening die de KNVB-criteria écht respecteert: een regeling die kostenefficiënt is, aansluit bij de moderne gemeentelijke standaarden in Nederland, financiële veiligheid garandeert, en gebaseerd is op een transparante en begrijpelijke systematiek zónder dat burgers daarvoor naar de rechter hoeven te vluchten.

Met vriendelijke groet,

Stichting Erfpachters Belang Utrecht (SEBU)

Katinka Knoop

Danielo Sijtsma

Daniel van den Berg

Utrecht, 21 juni 2026